

10  
25



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
A R A G O N

"EL ORDENAMIENTO URBANO COMO  
INSTRUMENTO ALTERNATIVO PARA EL  
DESARROLLO SUSTENTABLE, EL CASO DEL  
SECTOR COMERCIAL EN EL MUNICIPIO DE  
NEZAHUALCOYOTL, ESTADO DE MEXICO"

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN ECONOMIA  
P R E S E N T A :  
JUAN ALFONSO MARTINEZ CHIRINO

DIRECTOR DE TESIS: MTR. ORLANDO MORENO PEREZ

27/1/99

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

MEXICO 1999



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**

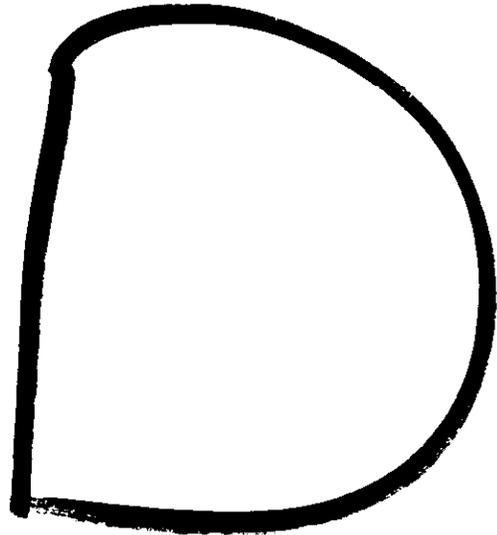
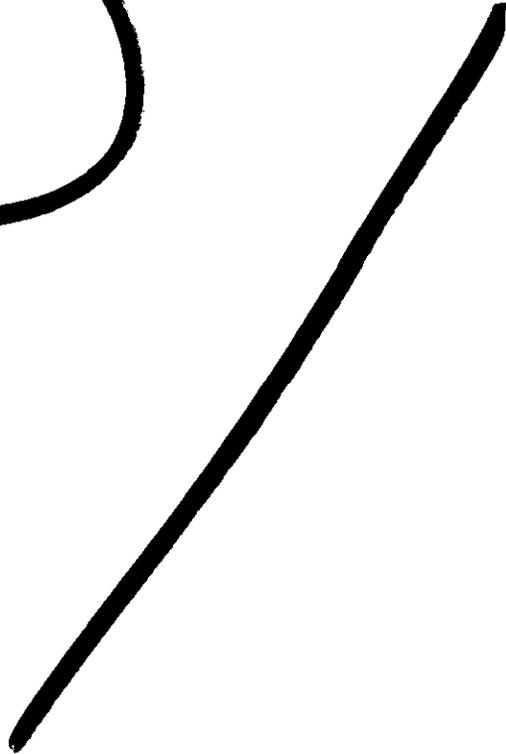
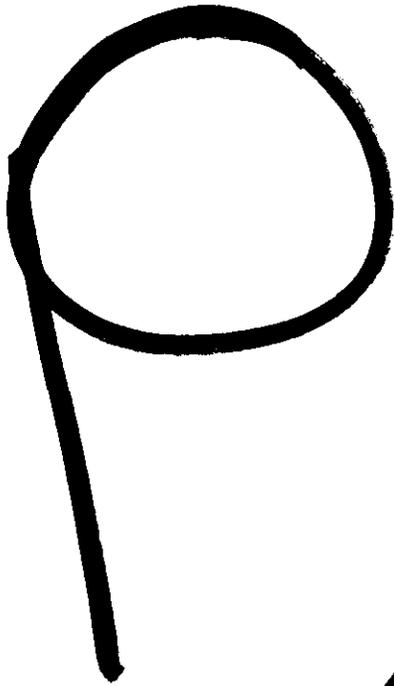


**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



# AGRADECIMIENTOS

A DIOS POR HABERME DADO EL PLACER DE VIVIR, CONOCERLO A ÈL Y BENDECIR ESTE  
TRABAJO

+

A MIS PADRES, POR DARME SU AMOR, APOYO Y ENSEÑARME A CAMINAR EN ESTA VIDA

+

A MI ABUE, PORQUE DE SU MANO COMENCÈ EL LARGO CAMINO DEL APRENDIZAJE

+

A MI HERMANA, POR SU CARIÑO, COMPRENSIÓN Y PACIENCIA EN TODO  
MOMENTO

+

AL PROFESOR ORLANDO MORENO PÈREZ, MI GUÍA Y CONSEJERO EN TODOS LOS ÀMBITOS

+

A LOS PROFESORES FERNANDO PALMA GALVÀN, HUMBERTO MANDUJANO ARROYO,  
JAIME LINARES ZARCO Y JAIME TORRES RIVERA POR EL EMPEÑO PUESTO EN LA  
REALIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ESTE TRABAJO

+

A MI MADRINA ELENA, PORQUE DESDE QUE CONOZCO LA ESCUELA SIEMPRE ME HA  
ALENTADO A ESTUDIAR Y ALCANZAR MIS METAS Y OBJETIVOS

+

A BEATRIZ VIGIL CALZADA, POR SU INCONDICIONAL AMOR Y APOYO EN LAS BUENAS Y  
EN LAS MALAS

+

A ENRIQUE OSORIO CASTELLANOS, POR COMPARTIR PASO A PASO EL ANDAR DEL  
ESTUDIO Y EL CONOCIMIENTO Y POR SER MI HERMANO Y AMIGO DE SIEMPRE

+

A ODETTE VÀZQUEZ ROMÀN, POR SUS SABIOS CONSEJOS Y SU ACTITUD SIEMPRE POSITIVA

+

A MIS AMIGAS TERE Y CLAUDIA POR SU ALIENTO EN LOS MALOS MOMENTOS Y SU  
ALEGRÍA Y LINDOS DETALLES EN LOS RATOS BUENOS

+

A ELIA VACA, TERE ROBERT Y ALMA LAZCANO POR SU RESPALDO Y AYUDA EN LA  
REALIZACIÓN DE ESTE TRABAJO

+

Y A LAS PERSONAS QUE DE UNA U OTRA FORMA HAN CONTRIBUIDO CON UN CONSEJO,  
UNA PALABRA DE ALIENTO O ALGÙN COMENTARIO EN LA ELABORACIÓN DE ESTE  
TRABAJO, HILARIO, KARINA, LUZ, ENTRE OTRAS.

# INDICE

## CAPÍTULO I EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: INSTRUMENTO OPORTUNO PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL

1.1.El concepto de Ordenamiento Territorial: Una visión global-----	2
1.2.Metodología para el Ordenamiento Territorial (Ecológico) SEMARNAP -----	7
1.2.1.Fase descriptiva -----	10
1.2.2.Fase de diagnóstico-----	12

## CAPÍTULO I ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL MUNICIPIO DE NEZAHUALCÓYOTL

2.1.La Ciudad de México en el período 1940 - 1990-----	14
2.2. El surgimiento de Nezhualcóyotl como municipio 120 del Estado de México-----	22
2.3. El proceso de consolidación como municipio eminentemente urbano -----	38

## CAPÍTULO III EL USO DEL SUELO EN NEZAHUALCÓYOTL Y SU PROBLEMÁTICA

3.1. Asentamientos humanos y uso del suelo-----	58
3.2.Regularización de la tenencia de la tierra en Nezhualcóyotl -----	68
3.3. Uso del suelo actual, elementos de conformación y perspectivas-----	83
3.3.1Los límites urbanos del municipio y su saturación -----	83
3.3.2.Situación presente de la regularización de la tenencia de la tierra-----	89
3.3.3. Uso del suelo actual y su proceso de transformación -----	90

**CAPÍTULO IV DESCRIPCIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA ECONÓMICO  
MUNICIPAL**

4.1 El sector agropecuario en Nezahualcóyotl, un sector relativamente inexistente -----	97
4.2 El sector industrial en Nezahualcóyotl, de gran esperanza y esfuerzo a fracaso económico-----	104
4.3 El sector comercial y de servicios, puntal de la economía de Nezahualcóyotl -----	132
Conclusiones y recomendaciones -----	151

Bibliografía

Índice de cuadros

Índice de gráficas

Índice de mapas

## INTRODUCCIÓN

La vanidad y el espíritu antropocéntrico del ser humano aunado al desarrollo del capitalismo ha generado en la actual fase histórica del mundo una problemática muy seria con respecto al deterioro del ambiente. El tan comentado desfase entre el ser humano y su entorno, es decir, el hombre ajeno y por tanto, separado de la Naturaleza ha resultado en una destrucción feroz a través de un apropiamiento rapaz y desconsiderado por parte de los capitalistas.

Ante esta situación, que afecta al mundo entero, y recordando el papel que juega nuestra nación como proveedora de mano de obra barata y de materias primas, las repercusiones y efectos de este proceso no se han hecho esperar.

Como se verá en el presente trabajo, el surgimiento del municipio de Nezahualcóyotl, aparece como un elemento más que coadyuva al buen camino del capitalismo y por otro lado, a resolver las demandas que va teniendo consigo el desarrollo del sistema. La falta de planeación y el desinterés por resolver la problemática social, tarde o temprano traen resultados negativos para el municipio, estado o país que basa su desarrollo y crecimiento en las necesidades del capital, sobre todo extranjero, y en la falta de visión a futuro.

Por tanto, la hipótesis de la cual parto en esta investigación es la siguiente: Nezahualcóyotl, es un municipio resultado del desarrollo del sistema capitalista, su origen no tiene nada que ver con el fundamento esencial del nacimiento de las ciudades tradicionales, además su crecimiento ha sido muy rápido y este por lo menos en cuanto a expansión espacial ha llegado a su límite, mientras que el desarrollo económico y social del mismo se ha visto influenciado por la misma marca que lleva desde su germinación como municipio, esto es, contribuir al desarrollo del sistema predominante sin tomar en cuenta, otros aspectos más importantes como el aspecto social; todo esto ha llevado a Nezahualcóyotl a tomar un perfil inducido y a funcionar solamente en un sector de la economía, el terciario.

Esta situación trae actualmente y traerá repercusiones en lo social, lo político, lo económico y lo ecológico. El crecimiento del sector terciario en Nezahualcóyotl alcanza ritmos muy elevados, lo que en un corto y mediano plazo, le acarrearán problemas como la dependencia casi total del sector terciario, el municipio se convertirá en un centro comercial y de servicios gigantesco funcionando como intermediarios de los productores y los consumidores pero nunca como generador de productos que a su vez generan riqueza; por otro lado, esta situación empeorará la ya de por sí difícil situación del comercio ambulante con sus repercusiones conocidas y estudiadas como la delincuencia, el tráfico de drogas, armas y personas, obstrucción de vías de comunicación de autos y personas, generación de basura, ruido y fauna nociva, además de la ampliación de los cotos de poder entre el poder público y organizaciones de comerciantes las cuales generan corrupción contrabando, evasión fiscal, etc.

Nezahualcóyotl, surge así como un municipio conformado por terrenos de municipios colindantes, habitado por una sociedad multicultural y caracterizada como una población de bajo nivel educativo, un bajo nivel de ingreso y ausente en cuanto a decidir por sí misma y lejos de la modernidad e imposibilitada a acceder a otro nivel de vida.

Uno de los muchos problemas que ha generado esta situación en el municipio, es la terciarización de su economía, situación que parecería sólo un resultado del proceso que vive actualmente nuestro país, pero que en este municipio afectan otros elementos como la falta de los otros dos sectores de la economía, la tipología de la sociedad y el factor natural que predomina en esta zona.

Esta terciarización de la economía parecería presentar al ámbito municipal una solución futura para llevar a cabo un desarrollo económico bajo la sombra de la sustentabilidad, sin embargo, si este crecimiento del sector terciario no es regulado, puede presentarse un fenómeno muy similar al del centro histórico de la Ciudad de México, y cabría hacerse la siguiente pregunta.

¿Un municipio que no tiene sector primario y su sector secundario es incipiente, puede en el futuro sostenerse sólo con el sector servicios de forma sustentable, es decir, sin afectar el ambiente?

Esta pregunta resulta difícil de responder, es muy complejo aglutinar los elementos necesarios para poder solucionar este cuestionamiento. Para aportar uno de éstos, este trabajo presenta un análisis de los tres sectores económicos de Nezahualcóyotl, como parte de las dos primeras fases de un programa de ordenamiento territorial, se presenta un diagnóstico y una descripción a través de tres subsistemas natural, social y productivo

El capítulo I aborda el concepto y la metodología a seguir para llevar a cabo un proyecto de ordenamiento territorial (ecológico), esto es se describen los pasos a seguir por parte del planeador en su caso, para reordenar una localidad, un municipio o un sector, en este caso el sector terciario de la economía. Para este efecto se explican las dos fases a aplicar en este trabajo, la fase descriptiva y la fase de diagnóstico, haciendo mención en los tres subsistemas considerados: el subsistema natural, el subsistema social y el productivo.

El objetivo se centra solamente en proporcionar a quienes manejan los destinos del municipio o tenga la posibilidad de intentar un cambio una herramienta que coadyuve en la aplicación de la política económica municipal apegada a derecho y en beneficio siempre de la sociedad nezahualcoyotlense.

En el capítulo II se lleva a cabo una descripción histórica sobre los elementos que fueron el principio del municipio así como los factores que le han dado forma a través del tiempo, en este sentido, se hace una revisión del período 1940-1990 de la Ciudad de México, su dinámica industrial y la influencia que ésta ejerció en su entorno. Más adelante y como consecuencia de la expansión de la gran urbe, se describe el proceso por el que tuvieron que pasar los habitantes de las colonias del ex Vaso de Texcoco para ver concretado su sueño de formar parte del Estado de México como el municipio 120, el 3 de abril de 1963. En este mismo capítulo se describen algunos rasgos que a juicio propio han caracterizado a Nezahualcóyotl como un municipio cien por ciento urbano en comparación con otros del Estado de México, además de no contar con terrenos y características propias de la vida rural, para demostrar este hecho se hace referencia a el tipo de infraestructura urbana, las características de la sociedad y de la economía del municipio.

En el capítulo III se describen el tipo de uso del suelo predominante en el municipio así como la influencia de los asentamientos humanos en la vida municipal, además, se sigue el proceso que tuvo que llevarse a cabo en el pasado y aún en el presente para la regularización de la tierra a través de organismo estatales y organizaciones de colonos.

Por último, se presentan los límites urbanos del municipio, un breve esbozo del proceso de saturación que implica la densidad de población y lotificación municipal, así como la situación actual de la regularización de la tenencia de la tierra y el uso del suelo actual y los cambios que está sufriendo para convertirse de uso de suelo casi exclusivamente habitacional a mixto o totalmente comercial

Finalmente en el capítulo IV, se lleva a cabo la descripción y el diagnóstico del sistema económico municipal englobando los tres subsistemas anteriormente mencionados, el natural, social y productivo, y con el cual se pretende demostrar que la vocación y el perfil que tiene Nezahualcóyotl es del sector terciario, además se pretende que este análisis sirva para que quienes deciden el destino del municipio puedan prever muy a tiempo una problemática que si no se detiene en el futuro no permitirá el sano desarrollo del municipio así como afectará a la sociedad en su conjunto.

Así se hace referencia a la baja participación que tiene el sector primario en el PIB municipal, así como el bajo nivel de empleo generado; también se analiza el sector industrial que muy a pesar de que éste sector es apoyado fuertemente por las autoridades y algunos empresarios, se observa que tampoco representa para el municipio un importante aporte en cuanto a ingresos fiscales y generación de riqueza y empleo se refiere. Finalmente se analiza la situación del comercio y los servicios municipales, que aunque es muy complicado obtener censos verídicos de éstos si se pueden tener aproximaciones de un sistema comercial muy pulverizado y poco representativo a nivel individual

Por tanto, este trabajo se justifica cuando en el municipio, en el andar cotidiano, en las calles y avenidas de éste se muestra tangible la problemática del ambulante y el surgimiento día con día de un gran número de establecimientos comerciales y de servicios.

Ante este panorama el objetivo de este trabajo se centra en dos aspectos, primero el demostrar que Nezahualcóyotl no tiene otro rumbo económico a corto plazo más que el del sector terciario, y dos frente a este hecho innegable, el municipio debe optar por centrar recursos y objetivos en desarrollar su sistema económico basado en este sector pero de forma ordenada y con un sistema de planeación democrática que permita que la sociedad y los inversionistas participen y se beneficien de un plan que contemple el desarrollo de la actividad comercial y de servicios.

**CAPÍTULO I**  
**El Ordenamiento**  
**Territorial como**  
**herramienta de**  
**certidumbre para el**  
**Desarrollo Sustentable**  
**Municipal**

## 1.1 El concepto de Ordenamiento Territorial, una visión global.

**E**l desmedido crecimiento poblacional, así como la desmedida inconciencia, provocan día con día la aparición de problemas cada vez más complejos y difíciles de resolver, una de las políticas que se han tratado de implementar para resolver la problemática de la expansión territorial indiscriminada y falta de planeación, es el ordenamiento ecológico del territorio.

En este trabajo se incluyen las dos primeras fases del proceso de Ordenamiento Ecológico propuesto por la Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP) y el Instituto Nacional de Ecología (INE) con el que se pretende alcanzar un diagnóstico lo más acertado posible del caso del municipio de Nezahualcóyotl.

Dentro del amplio abanico que tiene la Economía como Ciencia Social y por tanto dinámica y cambiante, existe una parte que dedica teorías y técnicas al estudio y al análisis de la dimensión espacial, es decir, al territorio que una sociedad afecta, modifica y lo hace suyo junto con el entorno que le rodea.

El territorio es el escenario donde se expresan espacialmente los procesos y acciones de la política de desarrollo y la dinámica social. El territorio refleja en su paisaje la historia ambiental de la interacción entre la apropiación de los recursos naturales, los procesos de transformación tecnológica y los resultados económicos para sus habitantes.

La expresión territorial define identidades, desde el nivel local hasta el nacional, demarca la soberanía de un pueblo sobre su espacio<sup>1</sup> e integra territorios diversos que se distinguen de otras áreas geográficas por la homogeneidad de sus atributos. En nuestros días, el tema del cuidado del ambiente y el desarrollo ha derivado el surgimiento de extensas y muy variadas teorías para el estudio y la solución de la problemática ambiental.

La forma y la manera en que una sociedad interactúa sobre el territorio se encuentra definida por el uso del suelo, clasificación que detalla el empleo que se da a determinado territorio y el equipamiento urbano que existe en este.

Además muestra la interacción existente entre el hombre y el ambiente así como el uso de los recursos naturales existentes, elementos que en su conjunción definen el tipo de desarrollo de un municipio, un estado o una región, esto a su vez se convierten en formas de expresión urbana-rural y pueden formar un sistema económico homogéneo o heterogéneo.

El ordenamiento ecológico del territorio es entonces, un instrumento normativo básico de primer piso, sobre el cual descansa la Evaluación del Impacto Ambiental, especialmente en lo que se refiere a efectos o impactos acumulativos.

Se sabe que cada proyecto, en lo individual, puede no tener implicaciones ambientales que impidan su aprobación, sin embargo, cuando el número de proyectos sobre una región se incrementa más allá de ciertos límites, los impactos agregados o acumulativos pueden comprometer seriamente el equilibrio e integridad regional.

El ordenamiento surge ante la necesidad de manejar sustentablemente los recursos naturales a modo que estos no sufran deterioros ni su agotamiento, evitando así repercusiones para la sociedad. Este proceso se lleva a cabo en situaciones en donde realizar una planeación preventiva ya no es posible, es decir, en zonas en donde ya se encuentran definidos usos del suelo habitacionales, industriales y que por su lógico desarrollo y crecimiento han creado problemas complejos y difíciles de resolver.

En este sentido estricto, el Ordenamiento Ecológico del territorio es un proceso de planeación dirigido a evaluar y programar el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales en el Territorio Nacional y las Zonas sobre las que la Nación ejerce su soberanía y jurisdicción, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente (Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente 1988).

En la mayor parte de los países, la planeación del uso de los recursos naturales se basa en la determinación del potencial de los terrenos, en función de un posible uso agrícola, ganadero, forestal o urbano. El uso potencial, tal como se considera en la planeación, consiste en determinar, bajo el punto de vista humano, la capacidad de usar los terrenos y las formas de explotarlos sin riesgo de degradación.

---

<sup>1</sup> Definimos espacio, en el sentido económico del término, como el lugar donde se llevan a cabo las actividades básicas de toda sociedad (producción, distribución y consumo), además de las relaciones sociales de producción que conllevan y la influencia que tienen estas en el territorio.

La potencialidad de uso del territorio está en función de las condiciones tecnológicas, aspectos culturales y la capacidad financiera del usufructo; en otras palabras depende de la posible actividad que pueda sobre este territorio llevarse a cabo.

\*El Ordenamiento Ecológico del Territorio (OET), busca armonizar el desarrollo social con la integridad y estabilidad de los ecosistemas de acuerdo a los principios de la propia Ley General de Equilibrio Ecológico y Preservación del Medio Ambiente (LGEEPA), que son asentados en su artículo 15 y se enuncian a continuación:

- I. Los ecosistemas son patrimonio de la sociedad y de su equilibrio dependen la vida y posibilidades productivas del país;
- II. Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una producción óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad;
- III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la protección del equilibrio ecológico;
- IV. La responsabilidad de acuerdo al equilibrio ecológico, comprende tanto las condiciones presentes como las que determinan la calidad de vida de las futuras generaciones;
- V. La prevención de las causas que los generan, es el medio más eficaz para evitar los desequilibrios ecológicos;
- VI. El aprovechamiento de los recursos naturales renovables debe realizarse de manera que se asegure el mantenimiento de su diversidad y renovabilidad;
- VII. Los recursos naturales no renovables deben utilizarse de modo que se evite su agotamiento y la generación de efectos ecológicos adversos;
- VIII. La coordinación entre los diversos niveles de gobierno y la concertación con la sociedad, son indispensables para la eficacia de las acciones ecológicas;
- IX. El sujeto principal de la concertación ecológica son no solamente los individuos, sino también los grupos y las organizaciones sociales. El propósito de la concertación de las acciones ecológicas es reorientar la relación entre la naturaleza y la sociedad;
- X. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;
- XI. Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano. Las autoridades, en los términos de ésta y otras leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho;
- XII. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural en los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de vida de la población;
- XIII. Las autoridades competentes en igualdad de circunstancias ante las demás naciones, promoverán la preservación y restauración del equilibrio de los ecosistemas regionales y globales.

Ordenar ecológicamente el territorio significa determinar de manera política y socialmente concertada, normas técnicas o tecnologías de vigencia regional, en el marco de un modelo de uso del suelo, que regulen y promuevan las actividades productivas en concordancia con la estructura de los ecosistemas y con el interés de las mayorías actuales y futuras<sup>2</sup>.

En resumen el ordenamiento ecológico del territorio de acuerdo a los elementos antes mencionados y en un entorno de sustentabilidad se puede definir como un instrumento de política ambiental cuyo objetivo es inducir y regular el uso del suelo y las actividades productivas, en el marco de la política de desarrollo regional, a partir de procesos de planeación democrática y participativa, con el fin de lograr la conservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, minimizando su deterioro a través de sistemas productivos adecuados.

Para llevar a cabo un programa de ordenamiento ecológico del territorio, es necesario hacer énfasis y adecuarlo a las leyes mexicanas. Entre las principales leyes que forman la base legal de este tipo de trabajos, se encuentra en primer lugar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, después tenemos la Ley General de Derechos Humanos, Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley de Desarrollo Urbano a nivel estatal y municipal, así como las constituciones respectivas.

"En primer lugar se debe definir el área de estudio, es decir localizar el territorio sobre el cual se va a tener injerencia, posteriormente se deben observar y contabilizar los recursos naturales con los que se cuenta (clima, topografía, geología, edafología, hidrología y flora y fauna) y las actividades que se puedan derivar de éstos (agrícola, pecuaria, silvicultura, acuacultura, industria ligera, industria pesada, industria contaminante, servicios, comercios etc.).

Después de este reconocimiento se debe hacer un análisis de los usos y aptitudes del suelo ubicado en el área de estudio.

A continuación, debe llevarse a cabo un análisis global de las características demográficas y socioeconómicas del área (habitantes, cantidad y características, así como sus principales actividades). Aunado a esto, hay que determinar el grado de integración territorial y definir los objetivos que se piensen alcanzar de forma global, los cuales pueden ser: incrementar el grado de inversión en infraestructura económica así como elevar el nivel de vida de la población, con un mejoramiento en el equipamiento urbano y servicios públicos, entre otros<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> "Ordenamiento ecológico del territorio. llave para una gestión integral del medio ambiente". Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) e Instituto Autónoma de Investigaciones Ecológicas A. C. (INAINE) . octubre de 1988. Gabriel Quadri de la Torre p. 12 y 13

<sup>3</sup> "El Ordenamiento Ecológico del Territorio como Instrumento de Certidumbre para el Desarrollo Sustentable". Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca. Instituto Nacional de Ecología, México 1990 p. 18

En México el concepto de Desarrollo Sustentable tiene pocos años de conocerse y más aún de llevarse a cabo, sin embargo, se han hecho esfuerzos por reordenar la actividad económica sobre todo en el ámbito municipal.

Para efectos del presente trabajo, se presenta un acercamiento de las dos primeras fases, descriptiva y diagnóstico a nivel municipal, en este caso Nezahualcóyotl, un municipio que como se hizo mención anteriormente, no cuenta con Recursos Naturales suficientes que avalen un proyecto de esta naturaleza, sin embargo se pretende acercar la metodología del ordenamiento territorial a un problema que puede en el futuro traer repercusiones de tipo social, urbano, económico y ecológico.

Como se verá al final de este trabajo, el sector terciario de la economía está registrando un crecimiento importante a escala nacional estatal y municipal; Nezahualcóyotl no es la excepción y la llamada "terciarización de la economía" se hace patente en las estadísticas y en el panorama cotidiano.

Este crecimiento de la economía en su sector comercio y servicios, está provocando una serie de problemas en el ámbito nacional tales como ambulante, desvío de recursos, obstrucción de vías de comunicación y deficiencias en servicios públicos de transporte, generación de basura, problemas de índole social como corrupción, delincuencia, drogadicción y problemas de deterioro del entorno natural donde se llevan a cabo actividades de servicios y comercio informal.

Nezahualcóyotl no es la excepción, ante la falta de elementos que generen el desarrollo de actividades como la agricultura, la ganadería o la industria, en este municipio el sector terciario ha tenido en los últimos años un crecimiento que a futuro puede traer consecuencias graves para la población, para el funcionamiento de la ciudad en cuanto a sus aspectos de servicios públicos urbanos se refiere, y en cuanto al equilibrio general del entorno natural y económico de la zona de estudio.

Por tanto se hace necesario, proponer un reordenamiento del sector para que desde ahora se pueda dar un solución viable y a tiempo, sobre un problema que en el futuro puede alcanzar dimensiones inabarcables.

## 1.2 Metodología para el Ordenamiento Territorial (Ecológico) SEMARNAP

"El enfoque metodológico propuesto parte de reconocer el territorio nacional como un gran sistema complejo (García 1986), abierto a perturbaciones naturales, económicas y políticas, con una frontera determinada históricamente.

Se pretenden ordenar e instrumentar dinámicas definidas por procesos de transformación con distintos niveles de aproximación.

De esta manera la escala de análisis general (el territorio nacional), buscará caracterizar sólo aquellos procesos primordiales que den una explicación causal a la dinámica natural, productiva y social del deterioro, la demanda y la disponibilidad de recursos de conjunto del espacio nacional.

La integración de un análisis sistémico se fundamenta en la necesidad de explicar el ordenamiento ecológico desde una perspectiva ambiental, que incluya la interacción de fenómenos multivariados y privilegie de cada subsistema aquellos flujos que permiten interpretar el conjunto del sistema y no la suma de los elementos que lo conforman (F. Tudela 1989,1991). Este proceso metodológico se replica a nivel estatal regional y en áreas prioritarias, buscando problematizar los factores de sustentabilidad ambiental, reconociendo igualmente los procesos primordiales que le dan explicación causal y que pueden expresarse geográficamente

Nota importante  
-Rolando García, teoriza, con el enfoque sistémico para proponer una metodología del análisis de sistemas complejos basados en la termodinámica se refiere a la segunda ley de la termodinámica aplicada a dinámicas sociales-

Para contextualizar el ordenamiento ecológico del territorio, se deberá considerar la integración de las siguientes premisas, a la metodología de estudios dentro del esquema ecológico y por lo tanto social.

1. La unidad de estudio deberá ser la región, entendida esta como el espacio geográfico compuesto de un conjunto de ecosistemas interactuando entre sí.
2. La región debe ser vista como un sistema a partir del cual es posible establecer balances regionales entre la disponibilidad, la demanda y el deterioro de los recursos naturales.
3. La disponibilidad de recursos naturales es condicionante del desarrollo regional, pero son las políticas de desarrollo (Programas, planes de inversión, infraestructura, instrumentos económicos, incentivos etc.) las que determinan los rumbos del desarrollo regional.
4. La estructura social y sus procesos históricos dentro de la región son los factores clave donde permean las políticas de desarrollo para incorporar, asimilar, modificar o rechazar los paquetes tecnológicos impulsados por dichas políticas<sup>4</sup>.

Haciendo un seguimiento de los anteriores elementos necesarios para sentar las bases para el ordenamiento urbano del sector comercial en Nezahualcóyotl, haremos las siguientes consideraciones:

1. El área de estudio comprende el municipio de Nezahualcóyotl en su totalidad, es decir, incluye tanto la zona sur o central como la zona norte. Cabe señalar que los territorios correspondientes a la Zona Federal y al Relleno Sanitario "Bordo Xochiaca", son incluidos solamente como parte del territorio total (62.4 Km<sup>2</sup>)<sup>5</sup>, pero no como objetos de estudio debido a que sobre estos terrenos no se lleva a cabo ninguna actividad económica (con excepción de la pepena en el relleno sanitario "Bordo de Xochiaca"), además de no existir asentamientos humanos regulares, urbanos y con una densidad de población representativa.
2. Como hemos visto a través del presente trabajo, el municipio, cuenta con escasos recursos naturales, de hecho con lo único que cuenta es un clima templado semiseco, un suelo salitroso de origen lacustre así como la flora y fauna local<sup>6</sup>.

Sin embargo en el renglón de oferta y demanda de recursos, basamos este estudio en elementos tales como la calidad de vida de la población la disponibilidad y nivel de mano de obra así como la disponibilidad y aprovechamiento de la infraestructura urbana existente.

---

<sup>4</sup> "El Ordenamiento Ecológico del Territorio como Instrumento de Certidumbre para el Desarrollo Sustentable". Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca SEMARNAP, Instituto Nacional de Ecología (INE), p. 18 - 20

<sup>5</sup> Superficie tomada como base para este trabajo debido a la dispersión de datos al respecto por las diferentes fuentes (INEGI, Gobierno del Estado de México, Instituto AURIS, entre otros)

<sup>6</sup> La flora incluye eucaliptos, pirules, pinomde tonos, cauarinas, truenos, entre los principales, mientras que la fauna esta conformada por animales domésticos y aves migratorias

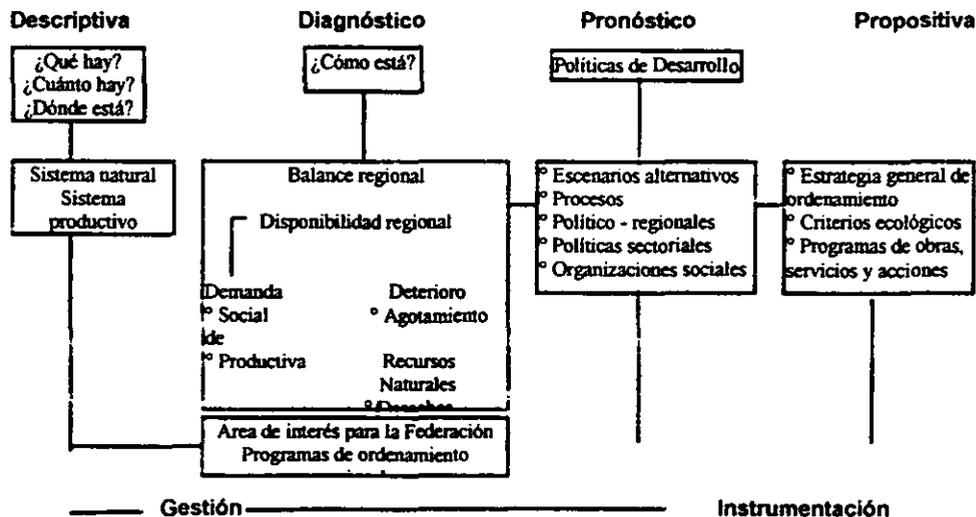
1. A pesar de no contar con recursos naturales para su desarrollo municipal, Nezahualcóyotl ha sido el resultado de una expansión industrial y urbana de la Ciudad de México. lo que trajo un poblamiento basado en un proceso de urbanización mal planeado y falta de visión a futuro.

2. Como se mencionó en el capítulo I, "Neza" como se le conoce comúnmente, surgió en los cuarentas como una alternativa de vivienda para los migrantes del interior del país que atraídos por el repunte de la economía nacional y la industrialización de la zona norte de la Ciudad (Concretamente de zonas como Vallejo, Naucalpan, Azcapotzalco y Ecatepec) buscaron un terreno barato y relativamente cercano a sus centros de trabajo. Por tanto, la falta de políticas y programas bien dirigidas convirtieron al municipio en una localidad cien por ciento urbana, con una gran problemática.

3. Al respecto de la influencia del entorno y las políticas municipales estatales y federales, podemos decir que a últimas fechas los gobernantes del municipio han presentado diferentes vertientes hacia la solución de los problemas que aquejan a los habitantes del municipio y hacia el desarrollo del mismo, sin embargo existen diversos factores de orden político los cuales frenan el crecimiento de Nezahualcóyotl.

La propuesta metodológica del ordenamiento ecológico territorial se apega a seis fases esenciales de acuerdo a los planteamientos de la SEMARNAP: Descripción, Diagnóstico, Pronóstico, Propositiva, Gestión e Instrumentación. En el cuadro I-1 describimos el camino y los diferentes elementos de este proceso:

CUADRO I-1  
 PROCESO PARA EL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO  
 SEMARNAP - INE



Fuente: El ordenamiento ecológico del territorio como instrumento de certidumbre para el desarrollo sustentable. Instituto Nacional de Ecología. SEMARNAP p. 18

### 1.2.1. Fase descriptiva

"Durante la fase descriptiva, se da respuesta, a través de un inventario de recursos, a las preguntas ¿qué se tiene?, ¿cuánto se tiene? y ¿dónde está?. Este enfoque permite conocer la cantidad y ubicación espacial de los recursos, lo cual nos dará la disponibilidad real, entendida esta como la fracción del recurso susceptible de ser utilizada.

Esta fase, incluye la descripción de variables que permitirán el análisis de la problemática durante la fase de diagnóstico.

La región, como entidad de estudio, está compuesta por tres subsistemas básicos: el natural, el social y el productivo que interactúan recíprocamente y convergen en un análisis integral.

El Subsistema natural está conformado por los recursos aire, suelo, vegetación y agua.

En cuanto al Subsistema social, se pretende tipificar al recurso humano en términos demográficos, así como características sobre vivienda, ingreso, tamaño y accesibilidad de los asentamientos humanos.

De la misma manera, se clasifican dentro del Subsistema productivo, las actividades de los sectores primario, secundario y terciario, en función de escalas de producción, tecnología, personal ocupado etc.<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup>"El Ordenamiento Ecológico del Territorio como Instrumento de Certidumbre para el Desarrollo Sustentable". Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca SEMARNAP, Instituto Nacional de Ecología (INE). p. 18 - 20.

En resumen, en esta fase se delimitan y describen los aspectos físicos, bióticos y socioeconómicos del Área sujeta al OET, para este caso Nezahualcóytl e incluye:

1. Delimitación del área de ordenamiento ecológico.
2. Descripción temática del área de ordenamiento ecológico.
  - 2.1 Delimitación territorial
  - 2.2 Aspectos regionales
  - 2.3 Aspectos naturales
    - 2.3.1 Recursos renovables
    - 2.3.2 Recursos no renovables
  - 2.4 Aspectos socioeconómicos
    - 2.4.1 Población
    - 2.4.2 Actividades económicas
3. Identificación de la problemática ambiental<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Ordenamiento ecológico del territorio. llave para una gestión integral del medio ambiente. octubre de 1988. Dirección General de Normatividad y Regulación Ecológica Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) e Instituto Autónoma de Investigaciones Ecológicas A. C. (INAIINE) de Gabriel Quadri de la Torre p. 39 y 40

### 1.2.2. Fase de diagnóstico.

"Esta etapa tiene un carácter fundamentalmente analítico y su objetivo principal es el de realizar una valoración cuantitativa y cualitativa de la problemática urbana y ambiental del territorio objeto de estudio. Se abordará, desde cada uno de los subsistemas natural, social y productivo para definir ¿cómo está el recurso?. Además, se trata de evaluar, según los criterios de sustentabilidad, las interacciones de los componentes de la región, es decir, los subsistemas, en la perspectiva de realizar un balance que considera la disponibilidad de los recursos y su demanda, ya sea social o productiva y cómo los usos provocan su deterioro cerrando el ciclo al alterarse la disponibilidad y creando nuevos problemas más difíciles de resolver"<sup>9</sup>

Con los elementos a evaluar de los tres subsistemas, natural, social y productivo, será posible realizar un balance en el ámbito municipal, donde no necesariamente el uso de los recursos provoque su deterioro y genere consecuencias negativas; existe también la posibilidad de que algunos sistemas se comporten de manera sustentable o no, o bien que rompan su equilibrio natural. En el siguiente capítulo estudiaremos el grado de importancia de los tres sectores básicos en el municipio de Nezahualcóyotl, estudio sustentado en la aplicación de índices que muestren el alcance de cada sector en cuanto al PIB municipal, el empleo generado, el grado de inversión, el nivel tecnológico así como el número de establecimientos y la superficie que ocupan.

---

<sup>9</sup> "El Ordenamiento Ecológico del Territorio como Instrumento de Certidumbre para el Desarrollo Sustentable", Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca SEMARNAP, Instituto Nacional de Ecología (INE), p. 18 - 20.

CAPÍTULO II  
ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL  
MUNICIPIO DE  
NEZAHUALCÓYOTL

## 2.1 La Ciudad de México en el período 1940 - 1990.

La formación de ciudades en Latinoamérica con su estilo y características propias han tenido influencia en la formación de las ciudades de nuestro país. Desde su origen las ciudades mexicanas han crecido bajo un patrón que las identifica como ejemplos de desarrollo urbano latinoamericano.

Las ciudades de América Latina han basado su desarrollo en el modelo económico impuesto por el contexto internacional, es decir, han supeditado su desarrollo y crecimiento urbano a las necesidades del capital y no a las necesidades de la población y a la situación geográfica predominante.

Los casos más relevantes de ciudades mexicanas son la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, aunque ciudades como Tijuana, Puebla, Ciudad Juárez y Nezahualcóyotl han tomado en los últimos años una relevancia muy importante, no sólo por el desarrollo urbano incipiente que han tenido, sino por su crecimiento poblacional.

La Ciudad de México tiene sus orígenes en la creación de la Gran Tenochtitlan en la época prehispánica, enclavada en la Cuenca formada por varias cordilleras montañosas, que formaron el otrora "Valle de México".

Al iniciar la época de la colonia, es derruida casi por completo la Gran Ciudad Mexica (Tenochtitlan) y es entonces cuando surge con rasgos europeos la Ciudad de México teniendo presente en ciertos trazos urbanos, las raíces indígenas de la población mestiza.

La Ciudad de México vivió con el paso del tiempo una serie de acontecimientos internos e influencias externas las cuales fueron dando forma urbana y creando las condiciones necesarias para convertirla en una gran ciudad y a su vez esta dar origen a nuevas concentraciones urbanas en su área metropolitana como es el caso de Nezahualcóyotl, Cuautitlán Izcalli, Los Reyes La Paz, Naucalpan, Ecatepec, entre otros.

En este capítulo se presenta un recuento histórico de la expansión urbana de la Ciudad de México, en el período 1940 - 1990, período en el que se sigue una política de sustitución de importaciones, la cual trajo un importante impulso a la industria y atrajo gran cantidad de población migrante del interior del país hacia la Ciudad de México. Es importante señalar que dicha política y el crecimiento que ésta originó las condiciones y dio paso a elementos importantes para la formación de las colonias del ex Vaso de Texcoco.

El crecimiento de un país, un estado o un municipio es resultado de las políticas, económicas y sociales aplicadas, relacionadas estas a su vez con un modelo de desarrollo orientado muchas veces por el entorno internacional, es decir, el crecimiento de una sociedad responde a intereses del capital y su desarrollo y no precisamente por las necesidades de crecimiento propias de la población.

El proceso de expansión de la Ciudad de México, es un clásico ejemplo de todas las grandes ciudades de Latinoamérica; estas ciudades iniciaron su proceso de urbanización a través de un incipiente desarrollo industrial y algunos períodos de auge económico.

La Ciudad de México fue y sigue siendo el principal polo de atracción poblacional en el país, además de ser el más importante punto de concentración económica, social y política, su importancia radica en el sobresaliente desarrollo industrial y de servicios que ha alcanzado a través de su historia. Esta importancia le ha dado la capacidad de influir en la zona conurbada que le rodea y de hacer que ésta crezca y tome tal o cual dirección en su expansión urbana.

Es así que el crecimiento y desarrollo de la Ciudad de México ha jugado un importante papel en el surgimiento y desarrollo de nuevos asentamientos humanos que en determinado momento modifican el uso del suelo y pasan de ser campos agrícolas o zonas deshabitadas a importantes colonias densamente pobladas.

Dicho proceso se manifiesta cuando se realiza una revisión histórica, con el fin de encontrar cierta relación entre el desarrollo económico y el crecimiento poblacional con la aparición de nuevos asentamientos humanos y su posterior conformación como colonias y municipios independientes y autónomos.

Desde su origen, la Ciudad de México ha experimentado una continua expansión y ha sido, como se mencionó anteriormente, el primer centro económico, político y cultural del país, sin embargo, no es sino hasta la década de los 40 cuando junto con la expansión industrial, se acelera y configura su crecimiento urbano.

Es entonces que durante el período 1934 - 1973 el PNB de México creció a una tasa media anual de 6% y el PNB per cápita lo hizo a 3.35 medio anual, a pesar de que la tasa demográfica registró también un rápido crecimiento, la cual se duplicó: de 1.7% anual en 1934, a 3.4% en 1975.

Este rápido crecimiento económico se logró no sólo por la coyuntura externa favorable sino también por la política económica que además de subsidios y bajos impuestos continuó otorgando a los industriales ayuda financiera y precios especiales y estables en los energéticos. Adicionalmente, se mantuvieron los gastos crecientes del Estado, en educación, salud, seguridad social, transporte y comunicaciones dentro de los centros de producción.

De esta forma se pudo mantener en buena medida el bajo costo de la mano de obra y se hizo descender las tasas de mortalidad y aumentar los promedios de vida.

También permanecieron los bajos costos de producción para los inversionistas, las elevadas tasas de utilidad, las mayores inversiones privadas y el rápido crecimiento de la población en las áreas de producción.

La demanda creciente de fuerza de trabajo requerida por la dinámica económica y demográfica registrada desde los años 40, así como la creciente inversión del Estado para expandir y mejorar la infraestructura, fueron los factores que permitieron la amplia movilidad de esa fuerza de trabajo de las áreas rurales a las urbanas, para una población total que creció de 19.6 millones en 1940 a 39.4 en 1960 y a 48.8 millones en 1970.

El movimiento neto de la población rural a las ciudades mexicanas, de acuerdo con Luis Unikel fue de 1.65 millones de 1940 a 1960; de 1.76 millones en los siguientes 10 años, y de 2.75 millones durante 1960 - 1970. La población que emigró a las urbes estables, se componía de masas de buscadores de empleo y sus familias en busca de mejores condiciones de trabajo y de vida.

Pero, hablando más concretamente de la ZMCM (nombre que se ha asignado a la zona conformada por los 16 delegaciones del D.F. y 32 municipios del Estado de México e Hidalgo que le rodean), tenía, en 1940, una población de 1.8 millones, en 1950, de 3.1 millones, en 1970, de 8.8 millones, y para 1980 alcanzó los 16.4 millones de habitantes de los cuales el 53.9% correspondió al D.F.

La ZMCM experimentó entre 1940 y 1970 una acelerada tasa de crecimiento demográfico superior a la tasa promedio general del país. Entre 1940 y 1950 la población del país crecía al 2.7% en tanto que la ZMCM lo hacía al 5.6%.

Entre 1960 y 1970 el país tuvo un crecimiento demográfico superior a la tasa promedio general del país de 3.4% promedio anual, y la ZMCM de 5.4%. En este espectacular incremento demográfico, tuvo un papel relevante - como se mencionó anteriormente -, la migración, cuya aportación fue del 68 % en la primera década señalada, y si bien disminuyó al 30 en la siguiente, vuelve a ascender al 42 % entre 1960 y 1970. Entre 1970 y 1980 la tasa media de crecimiento anual descendió ligeramente al registrar 3.2% según los últimos datos censales, en tanto que la de la ZMCM fue de 4.4%, período en que la contribución de la migración alcanzó algo más del 50%.

Estos fenómenos de crecimiento demográfico van acompañados de la expansión espacial de la metrópoli que registra varias fases. Hasta 1930 el 98% de la población residía sobre la superficie de 137.76 Km<sup>2</sup>, que entonces definía a la Ciudad de México (zona centro) y sólo un 2% habitaba en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco. Entre 1940 y 1950, cuando se acelera el ritmo de urbanización, se inicia la desconcentración de la ciudad central hacia su periferia, pero, hasta el segundo año indicado, dicha expansión se desarrolla básicamente sobre el territorio del propio DF, y avanza sobre las delegaciones Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Alvaro Obregón y Azcapotzalco.

Para 1960, incluía excepto las delegaciones de Milpa Alta y Tláhuac, casi todo el DF, así como los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec y Chimalhuacán, del Estado de México. Entre 1960 y 1970 es absorbida también la delegación de Tláhuac del DF, lapso en el que se incorporan además de los antes señalados, los municipios de Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Huixquilucan, Nezahualcóyotl, Tultitlán, Zaragoza y La Paz.

Al presente, según delimitación oficial mencionada por Margarita Sánchez Almanza en Nezahualcóyotl de Colonias Marginadas a Gran Ciudad, la ZMCM comprende las 16 delegaciones del DF, 53 municipios del Estado de México y uno de Hidalgo y ocupa una superficie de 7,860 Km<sup>2</sup>.

En tanto que el área urbana continua, conocida como la zona conurbada, abarca las 16 delegaciones del DF, los 12 municipios del Estado de México arriba indicados y 6 más incorporados en los últimos 5 años: Chalco, Chicoloapan, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Valle de Chalco Solidaridad y Tecámac. Territorio que cubre un área aproximada de 1,242 Km<sup>2</sup> de los cuales corresponden 602 Km<sup>2</sup> al DF y 640 Km<sup>2</sup> al Edomex, estimándose que en ella se asientan alrededor de 18 millones de habitantes.

\*Para Adolfo Sánchez Almanza en la compilación ZMCM, el crecimiento demográfico de la ZMCM ha sido en 4 etapas:

Primera etapa	(1890 - 1930)
Segunda etapa	(1930 - 1950)
Tercera etapa	(1950 - 1980)
Cuarta etapa	(1980 - 1990)

\* Concepto asignado a una ciudad nodal y su zona conurbada cuando estas han llegado a cierto grado de expansión e interdependencia

Para efectos de nuestro trabajo sólo describiremos a partir de la tercera etapa:

( 1950 - 1980 ). Durante este periodo se produjo un acelerado crecimiento demográfico combinado a un gran dinamismo en el proceso de metropolización. La fuerza de atracción de la Ciudad de México, derivada del incremento de sus actividades industriales y de servicios, contribuyó a su expansión territorial hacia los municipios suburbanos del Estado de México.

Las actividades industriales orientaron el señalado avance físico hacia los municipios de Naucalpan, Ecatepec y Tlalnepantla, y las necesidades habitacionales indujeron el crecimiento de otros municipios como Cuautitlán, Nezahualcóyotl, Tultitlán, Coacalco, Chimalhuacán, Huixquilucan y La Paz.

La ZMCM considerada como unidad, se caracteriza en la actualidad, por un cambio en su ritmo tradicional de crecimiento demográfico, en la distribución de la población en su espacio y en las relaciones que establecen con las ciudades próximas a su región de influencia directa.

( 1980 - 1990 ). En este periodo la ZMCM presenta una mayor reducción del ritmo de crecimiento demográfico en el DF, combinada con tasas todavía altas en varios de los municipios conurbados del Estado de México, mismos que presentan una acelerada expansión urbana y que impulsan una tendencia creciente, la cual se manifiesta principalmente en la integración funcional del municipio de Huixquilucan tanto a la ZMCM como a la de Toluca.

Todos los municipios antes mencionados se encuentran funcionalmente integrados a la ZMCM por una extensa red de carreteras, transportes, comunicaciones, energía y abasto, así como por la interdependencia establecida en sus territorios, manifestado en el flujo directo y diario de personas, bienes, servicios y mensajes<sup>10</sup>.

"La Ciudad de México influyó en la aparición de las colonias del ex Vaso de Texcoco, a continuación citaremos algunos factores:

- La colonización de este yermo para reducir las constantes tolvaneras que azotaban a la Ciudad de México.
- La explosión demográfica que tuvo lugar en la capital de la República, que propició a su vez una expansión territorial.
- La migración que propiciada en la provincia, vino a saturar la Ciudad de México primero, y a su periferia, después, con una población en crecimiento masivo y constante.

---

<sup>10</sup> Compilación sobre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en "Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl laberintos de sueños" de Imelda Ana Rodríguez Ortiz y Feliciano Palestino Escoto. ENEP Zaragoza UNAM, México 1989, p. 17

Esta cuota de población aunada al crecimiento de las industrias, requirió de un aumento espacial de considerables dimensiones." Para 1940 el área urbana de la Ciudad de México abarcaba 117.5 Km<sup>2</sup><sup>12</sup>, y se extendía fundamentalmente en las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Miguel Hidalgo, Alvaro Obregón, Iztacalco y en menor proporción en Iztapalapa y Coyoacán.

"A mediados de la década 1940 y sobre todo en la de 1950, se inicia un proceso de desconcentración de la población total del D.F. hacia otros municipios del Estado de México (Tlalnepantla y Nezahualcóyotl). De esta manera, en el período comprendido entre 1958 – 1960, la concentración de población urbana en el área del D.F., pasó del 73.7% al 59.2%, lo que significa, que hubo un importante desplazamiento hacia la periferia del Distrito Federal"<sup>13</sup>. La población de bajos recursos se vio obligada a realizar movimientos intrametropolitanos o hacia los municipios en conurbación a la Ciudad, que se integraron a ésta en condiciones distintas: Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec se distinguieron por ser zonas industriales, en tanto que Nezahualcóyotl y Chimalhuacán entre otros, por desplazamientos de población urbana de bajos ingresos y por migración inter e intraestatal, tomando como referencia el Estado de México y otros estados aledaños como Oaxaca, Guerrero e Hidalgo.

Para 1970, la ZMCM había disminuido su tasa de crecimiento en contraste con el crecimiento de la población y superficie urbana que fue orillándose en la zona de conurbación. Así mientras la Ciudad central registró un crecimiento del 3.5%, las delegaciones de Iztacalco, Tlalpan, Tláhuac, Alvaro Obregón, Iztapalapa y Gustavo A. Madero, crecieron el 7.8% y los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec, Chimalhuacán, Nezahualcóyotl, Cuautitlán, Coacalco, Huixquilucan, La Paz y Cuautitlán Izcalli, registraron en conjunto un crecimiento promedio del 19.7%.

Por otra parte, considerando "el continuo urbano que comprendía en 1970, a las 16 delegaciones del Distrito Federal y 17 municipios del Estado de México, se conformó un área aproximada de 1,240 Km<sup>2</sup> y desde esta perspectiva puede afirmarse que el fenómeno de la metropolización fue influido de manera determinante por el proceso de industrialización que favoreció las migraciones del campo a la ciudad, las políticas sobre disposición y uso del suelo urbano, así como las evoluciones positivas sobre la mortalidad infantil y el aumento de la esperanza de vida; que fueron algunos factores que repercutieron en el crecimiento social y natural de la población, y que contribuyeron a la expansión territorial del área urbana de la Ciudad de México hacia la periferia del Distrito Federal, de tal manera que para 1980 el fenómeno de la conurbación contribuyó con el 58.3% de la superficie urbana total de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México"<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Lus Unkel, el desarrollo urbano de la Ciudad de México, editorial Colmex 1976 pág. 28

<sup>12</sup> Idem. Pág. 10

<sup>13</sup> Idem Diagnóstico sociodemográfico p. 14

• ZMCM.- Incluye a la Ciudad de México y municipios del Estado de México, Morelos e Hidalgo inter e intrarelacionados de forma importante.

• Zona conurbada.- Incluye a los municipios que "rodean" a la ciudad central, en este caso la Ciudad de México

<sup>14</sup> "Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl laberintos de sueños" de Imelda Ana Rodríguez Ortiz y Feliciano Palestino Escoto, ENEP Zaragoza UNAM, México 1989, p. 16

En un intento por regionalizar la Zona Metropolitana de la Ciudad de México de acuerdo al crecimiento de la población y su importancia en el fenómeno de metropolización, Negrete y Salazar<sup>15</sup>, han definido sus contornos de la siguiente manera:

#### PRIMER CONTORNO:

Siete delegaciones del Distrito Federal: Alvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Cuajimalpa.

Dos municipios del Estado de México: Naucalpan y Nezahualcóyotl.

#### SEGUNDO ENTORNO:

Cuatro delegaciones del Distrito Federal: Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco y Tláhuac.

Diez municipios del Estado de México, Tlalnepantla, Chimalhuacán, Ecatepec, Atizapán, Coacalco, Huixquilucan, La Paz, Tultitlán, Atenco y Cuautitlán Izcalli.

#### TERCER CONTORNO:

Una delegación del Distrito Federal: Milpa Alta.

Nueve municipios del Estado de México, Cuautitlán de Romero Rubio, Chalco, Chiautla, Chicoloapan, Chiconcuac, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Tecámac y Texcoco.

Así, en el transcurso del siglo XX, el crecimiento de la Ciudad de México ha sido espectacular, pues de contar con aproximadamente 350,000 habitantes en 1900, pasó a tener más de 14'000,000 según el censo de 1980 y 18'000,000 en 1990.

En estos últimos 40 años, el D.F. ha disminuido paulatinamente su ritmo de crecimiento, de donde se deduce que el crecimiento total de la capital se debe al incremento poblacional progresivo en los municipios conurbados del Estado de México.

---

<sup>15</sup> Negrete María Eugenia y Salazar H. "Dinámica de crecimiento de la población de la Ciudad de México (1900-1980)" Atlas de la Ciudad de México. Edit. DDF/COLMEX. 1987 p. 128

A mediados de los cuarentas y, especialmente en la década de 1950, se inició un proceso de desconcentración de la población total del Distrito Federal hacia los municipios de Tlalnepanitla y Nezahualcóyotl en el Estado de México, de manera que entre 1950 y 1960, la concentración de población urbana en el área del D.F. pasó del 73.7% al 59.2% lo que manifiesta que hubo un desplazamiento de población hacia la periferia.

Es precisamente dentro del contexto de crecimiento demográfico y expansión territorial de la Ciudad de México en donde hay que ubicar el origen del municipio de Nezahualcóyotl y su proceso de desarrollo histórico.

## 2.2 El surgimiento de Nezahualcóyotl como municipio 120 del Estado de México.

\*Al salir el sol el 28 de abril de 1402, que se llamaba Cemázatl o 1 venado, del año ce tochtli o 1 conejo, nació en Tezcoco, capital del señorío de Acolhuacan, situada ala noreste del Valle de México y al borde del gran Lago, el príncipe Acolmiztli, Netzahualcóyotl, nombres que significan brazo o fuerza de león y coyote hambriento o ayunado, respectivamente. Era hijo de Ixtlilxóchitl Ome Tochtli o Ixtlilxóchitl el Viejo.

El señorío chichimeca de Acolhuacan se reputaba por ser uno de los más antiguos del mundo nahua y sus habitantes se tenían por sucesores de los legendarios toltecas. Habían sido grupos nómadas procedentes del norte, estableciéndose finalmente en el territorio de Tezcoco<sup>16</sup>.

Así de la misma forma que los antecesores del Rey Poeta Netzahualcóyotl fueron nómadas y guerreros hasta establecerse en la región del hoy Texcoco, en el estado de México, así de la misma forma, el territorio que hoy en día lleva como nombre el del Rey Poeta Texcocano, se fue poblando y fue con el paso del tiempo tomando la forma de una gran ciudad habitada hoy en día por gente originaria de varios estados de la República que como un verdadero león han luchado a través de diversas organizaciones sociales por el derecho a tener un mejor nivel de vida y a dejar de ser el coyote hambriento, sentencia que les heredó el legendario poeta indígena. "Nezahualcóyotl se localiza en el área que originalmente ocupó el lago de Texcoco (de conformación salitrosa) y que coexistía como otros lagos, (Xochimilco, Chalco, Xaltocan, etc.) se desarrollaron en la cuenca de México.

Esta cuenca es una planicie elevada rodeada por montañas (al este por la sierra nevada, al oeste por la Sierra de las Cruces y al sur por la Sierra del Ajusco). El lado norte tiene una serie de colinas bajas y discontinuas<sup>17</sup>.

La cuenca de México era exorreica (con drenaje), pero al surgir la sierra Chichinautzin durante el Pleistoceno, se selló esa salida del agua, y se comenzaron a formar los lagos. La influencia de los cambios del nivel de las aguas de los lagos de la cuenca tuvieron importantes repercusiones sobre los espacios biogeográficos y culturales.

El Lago de Texcoco, poco profundo y sin salida natural, ubicado en suelo salitroso, afectado por los vientos dominantes del noroeste y por baja precipitación pluvial, constituyó un foco de contaminación que por su cercanía al D.F., mereció particular interés de parte de los gobiernos postrevolucionarios, para su desecación e intentos de forestación, a principios de este siglo.

El lago empezó a drenarse en 1903 y aún sin concluirse este propósito, Venustiano Carranza en 1919, Alvaro Obregón en 1922 y Pascual Ortiz Rubio en 1929 consideraron que debido a las características del suelo, no resultaba conveniente su colonización, por lo que procedía su venta o arrendamiento con el objeto de que las tierras se cultivaran y con ello disminuyeran las constantes tolveneras que se extendían sobre la Ciudad de México.

Al considerar que las tierras del ex vaso del Lago de Texcoco no podrían ser colonizadas ni utilizadas como reserva boscosa, o para otro servicio de interés social, el Varón de cuatro Ciénegas, Venustiano Carranza, acordó, el 23 de agosto de 1919, ponerlos a la venta, a través de la Secretaría de Agricultura, a sesenta pesos de oro la hectárea, o en treinta pesos anuales la renta de cada una de ellas.

Los terrenos se ofrecieron a la venta en 1919 a un precio por hectárea de 60 pesos oro nacional o a 30 pesos anuales el arrendamiento por hectárea; todo hace suponer que éste fue el primer intento por colonizar el yermo y que no fue tomado en cuenta por los presuntos pobladores, pues, en marzo de 1922, el general Alvaro Obregón, Presidente de la República, fijó un nuevo valor de venta de treinta pesos por hectárea, aduciendo como razón de esta urgencia por enajenar las citadas tierras, las tolveneras que azotaban a la capital de la República. Sin resultado sobre la venta o arrendamiento de los terrenos, en 1929 el gobierno de Pascual Ortiz Rubio, se ofrecieron a un peso por hectárea y las adquisiciones de terrenos se hicieron masivas, aunque por unos cuantos compradores que tres lustros después resultaron ser los fraccionadores de la Ciudad de México que siendo afectados por las políticas de reordenamiento del suelo urbano encabezadas por el regente de la Ciudad de México, Ernesto P. Uruchurto y por el decreto presidencial de 1945 sobre la prohibición de edificación de nuevos fraccionamientos en el área del D.F., dirigieron su negocio a la periferia de la ciudad.

---

<sup>16</sup> Monografía de Nezahualcóyotl, Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl, 1990 Nezahualcóyotl, p. 34

<sup>17</sup> Idem. p 39

En cuanto a la Ley sobre fraccionamientos del Distrito Federal, ésta se vio complementada por el decreto presidencial de 1946 mediante el cual se consideró de utilidad pública la formación de colonias

El gobierno de Obregón puso como condición de venta que las tierras así enajenadas fueran plantadas de pasto o hierbas adecuadas al terreno, en un plazo no mayor a 6 meses, a partir de la fecha de adquisición, bajo pena de cancelación del beneficio adquirido por el comprador si no se cumplía con este requisito.

Posteriormente el gobierno de Pascual Ortiz Rubio abatió el valor por hectárea hasta el meramente simbólico de un peso; fue entonces cuando la presunta propiedad federal empezó a ser masivamente adquirida por particulares.

Las tierras así enajenadas permanecieron más de dos décadas después en manos de notorios acaparadores, que también, a su tiempo, vinieron a ser, por sí o por interpósita persona, prominentes fraccionadores que dieron pie al nacimiento caótico de las llamadas en su tiempo colonias del ex Vaso de Texcoco.

La explosión demográfica que tuvo lugar en la Capital de la República propició su expansión territorial más allá de su trazo original, llegando a lugares tan lejanos para la época, 1940, como las Lomas de Chapultepec y la Escandón, por el poniente; Tlalpan, por el sur, y la carretera a Puebla, por el oriente; originó, asimismo, la creación en la zona nororiental, en lo que ahora es el municipio de Nezahualcóyotl, pequeños núcleos habitacionales, pues surgieron empresas fraccionadoras que sin escrúpulos vendieron las tierras, adquiridas a un peso la hectárea, en una o dos pesos el metro cuadrado. En estas tierras los fraccionadores construyeron drenes que ayudaron a conducir los restos de las aguas salinas del antiguo Vaso del Lago de Texcoco hacia otros terrenos del mismo municipio; las calles y su correspondiente trazo solamente estaba señalado por materiales perecederos.

"En 1945 se forman las primeras colonias del Ex Vaso de Texcoco, colonia México, colonia El Sol y colonia Juárez Pantitlán, costando los terrenos entre 3 y 5 pesos el metro cuadrado. Un año después los terrenos se cotizaban a 45 pesos el metro cuadrado.

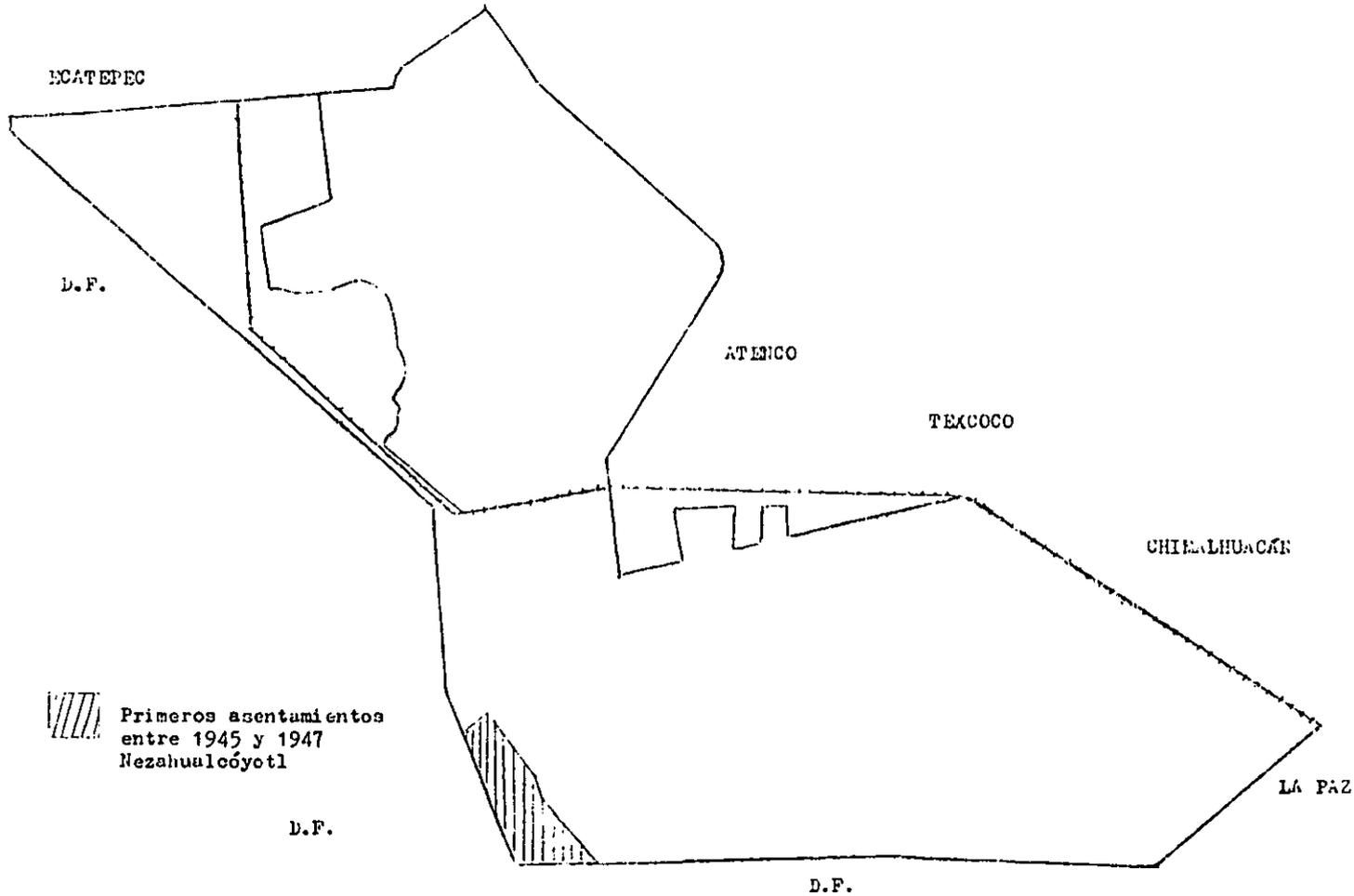
El barrio de Juárez Pantitlán, o san Juan, fue el espacio donde se ubicaron los primeros asentamientos que ocuparon los páramos del territorio desecado del vaso del lago de Texcoco. Se dice que eran alrededor de 6 familias las que componían este barrio de San Juan.

En el texto "A brazo partido, historia de Ciudad Nezahualcóyotl", Emilio Alvarado Guevara señala que esas primeras casas no sobrepasaban de lo que ahora se conoce como la Calle 7, que en esa época era el Canal de San Juan (ahora Texcoco) a la calle Guadalupe Victoria; fuera de esta zona sólo se observaban llanos y más llanos hasta el Bordo de Xochiaca, contención del Lago<sup>18</sup> (mapa 1)

---

<sup>18</sup> "A brazo partido historia de Cd. Nezahualcóyotl" de Emilio Alvarado Guevara, p. 63

MAPA I PRIMEROS ASENTAMIENTOS EN EL BARRIO JUÁREZ PANTITLÁN NEZAHUALCÓYOTL



El origen de las colonias del Vaso de Texcoco se remonta al período comprendido entre 1945 y 1947, a raíz de un decreto expedido por Manuel Avila Camacho en el cual se consideraba de utilidad pública la instalación de "colonias proletarias" y un grupo de familias de escasos recursos invadió los terrenos que aún conservan el nombre de colonia México.

"La expansión de los primeros asentamientos era anárquica y desordenada, un hacinamiento de chozas sin traza alguna. El fraccionador Raúl Romero Erazo<sup>19</sup> realizó el plano de Nezahualcóyotl y bosquejó una traza urbanística moderna y funcional de esta población. Para ejecutarla, se dirigió al ingeniero Becerril Colín, técnico de planificación y zonificación del Estado de México.

Los dos se dieron a la tarea de trazar un plano regulador en el que las manzanas están orientadas de norte a sur y sus avenidas de 45 metros de ancho y aproximadamente 1 Km de distancia hacia cualquier dirección. El plano se aprobó en marzo de 1964 y a los fraccionadores se les obligó a ajustarse a él. Esta traza se mantiene hasta la fecha y ya ha resuelto las necesidades del crecimiento urbano<sup>20</sup>.

Es importante destacar que el poblamiento de Nezahualcóyotl no sólo obedeció a los cambios de residencia intrametropolitana, pues la migración rural aportó un significativo contingente de pobladores provenientes sobre todo de otros municipios del Estado de México y entidades como Oaxaca, Guerrero, Veracruz, Michoacán, Hidalgo, Morelos, Puebla y Tlaxcala que localizándose en un radio de 300 Km de la zona metropolitana de la Ciudad de México, se han caracterizado como entidades con fuerte expulsión de población al D.F. y su periferia.

Una primera migración, compuesta por personas que contaban con mejores medios materiales e intelectuales fundaron las primeras colonias de la zona norte del municipio, mientras que una segunda migración con menos recursos se estableció en la zona oriente de la ciudad y a partir de ahí en todas direcciones sin algún tipo de control o regulación. Un ejemplo representativo de los primeros asentamientos en el ex Lago de Texcoco es la colonia El Sol, una de las más antiguas de las 85 que integran actualmente el municipio de Nezahualcóyotl.

"El origen de los terrenos con los que se forma la colonia El Sol es la información "ad perpetuam" promovida por el Sr. Justino López Herrera, como apoderado del Sr. Jesús Valdéz Cepeda ante el Juzgado de Distrito en el Estado de México con residencia en Toluca. Dicho Juzgado pronunció resolución en las diligencias de información "ad perpetuam" el 17 de mayo de 1949 y ordenó su protocolización por determinación judicial el 24 de mayo del mismo año<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> "Memorias de una ciudad" de Raúl Romero Erazo, Nezahualcóyotl p. 47

<sup>20</sup> "Foro Político" (publicación periódica) no. 247, México D.F., 20 de marzo de 1972

<sup>21</sup> "Contrato de Fideicomiso Irrevocable Translativo de Dominio de Predios Ubicados en las Colonias de Ciudad Nezahualcóyotl". Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl 10 (1974) UAVN.2/E 23

Una primera migración, compuesta por personas que contaban con mejores medios materiales e intelectuales fundaron las primeras colonias de la zona norte del municipio, mientras que una segunda migración con menos recursos se estableció en la zona oriente de la ciudad y a partir de ahí en todas direcciones sin algún tipo de control o regulación. Un ejemplo representativo de los primeros asentamientos en el ex Lago de Texcoco es la colonia El Sol, una de las más antiguas de las 85 que integran actualmente el municipio de Nezahualcóyotl.

"El origen de los terrenos con los que se forma la colonia El Sol es la información "ad perpetuam" promovida por el Sr. Justino López Herrera, como apoderado del Sr. Jesús Valdéz Cepeda ante el Juzgado de Distrito en el Estado de México con residencia en Toluca. Dicho Juzgado pronunció resolución en las diligencias de información "ad perpetuam" el 17 de mayo de 1949 y ordenó su protocolización por determinación judicial el 24 de mayo del mismo año<sup>21</sup>.

El 2 de septiembre de 1948 se efectuó el acta de deslinde de los terrenos nacionales ubicados en la zona II de los desecados del Lago de Texcoco a solicitud del Sr. Jesús Valdés Cepeda en compensación de los terrenos de su propiedad ubicados en la zona y de los también desecados del Lago de Texcoco.

El Ingeniero Rafael Monseca Flores, nombrado ingeniero deslindador por la Dirección de Terrenos Nacionales de la Secretaría de Agricultura y Ganadería inició el apeo y deslinde de tierras en el vértice del terreno formado por los canales de sales y terraplén del antiguo ferrocarril de Xochiaca y prolongación del Canal de San Juan, dejando del ángulo formado por éstos en una distancia de 57 metros y 17 metros respectivamente de los antes mencionados puntos de referencia. Partiendo del lugar se colocó la estaca número 1 con rumbo No. 75-02E, se midieron 2,000 metros, aproximadamente hasta llegar al punto 2 que se marcó con una estaca quedando a mano derecha el terraplén de Xochiaca y el Canal de Sales, y a la izquierda del terreno deslindado. Del punto anterior se partió del rumbo N23-01E, se midieron aproximadamente 1,000 metros. Llegando al punto 3 que también se marcó con una estaca. De este punto, con rumbo N75-02W se midieron aproximadamente 2,000 metros hasta llegar al punto 0.

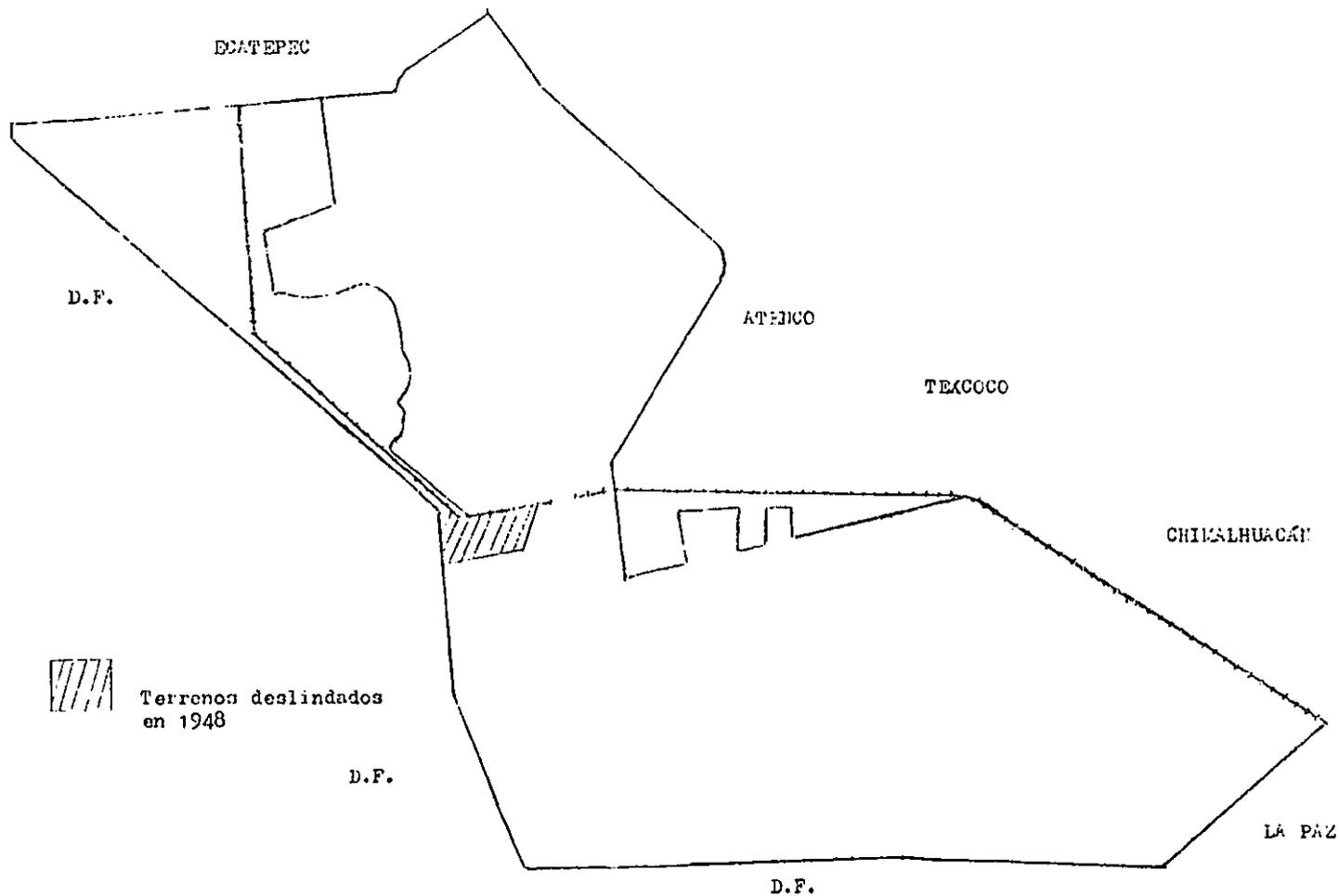
Los dos límites anteriores lindan a la derecha con terrenos nacionales y a la izquierda el terreno deslindado desde el punto 0 se recorrió midiendo 1,000 metros aproximadamente hasta llegar al punto de partida con un rumbo S23-01W quedando a mano derecha la prolongación del Canal de San Juan y a la izquierda los terrenos que se deslindan, habiéndose cerrado el paralelogramo que forma el terreno que se deslindó. (Mapa 2).

"Así como fueron deslindados y posteriormente comprados los terrenos de la colonia El Sol, el resto de las colonias de Nezahualcóyotl sur, pasaron por el mismo proceso hasta convertirse en fraccionamientos populares y posteriormente en colonias, no siendo así el caso de Nezahualcóyotl norte, el cual tuvo un proceso basado en cuestiones como "paracaidismo" (caso colonias Impulsora Avícola, Las Antenas, Ampliación Lago, entre otras).

---

<sup>21</sup> "Contrato de Fideicomiso Irrevocable Translativo de Dominio de Predios Ubicados en las Colonias de Ciudad Nezahualcóyotl", Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl 10 (1974) UAVN 2/E 23.

MAPA II TERRENOS DESLINDADOS EN 1948 UBICADOS EN LA ZONA II DESECADOS DEL LAGO DE TEXCOCO



fraccionamientos promovidos por instituciones bancarias (Valle de Aragón para Banobras) y fraccionamientos residenciales de nivel medio (Bosques de Aragón).

Para efectos de este trabajo la colonia El Sol es una de las que mejor reflejan el proceso urbano tan acelerado que experimentó este municipio.

Para enero de 1959 el número de habitantes en esta colonia era de 1,648 distribuidas en 303 familias establecidas en 377 lotes y 304 construcciones habitadas y 73 deshabitadas, teniendo una superficie total de lotes en construcción de 78,552.5m<sup>2</sup> y la superficie construida era aproximadamente de 6,048 m<sup>2</sup> predominando como materiales de construcción: a) Muros de tabique; b) Techos de lámina de cartón c) Pisos de tierra<sup>22</sup>.

Al surgir las primeras colonias del ex Vaso de Texcoco, éstas no contaban con los servicios públicos indispensables, los pobladores vivían en un alto grado de hacinamiento que no les permitía desarrollar una vida tranquila y adecuada, por el contrario estas carencias dieron resultado a una crisis social, es entonces que varias familias se fueron organizando en incipientes grupos sociopolíticos con los que pretendían enfrentar con éxito la formación institucional del pueblo al que estaban dando vida. Surgieron así las juntas de mejoramiento moral, cívico y material, las sociedades de padres de familia y las uniones de comerciantes; cada uno de estos organismos encaminó sus esfuerzos a resolver los problemas más urgentes de la población.

"En su tercer informe de gobierno (1953 - 1954) p. 18, el gobernador del Estado de México Salvador Sánchez Colín declaró: "Los residentes en esa zona (colonias del vaso de Texcoco) que pertenecen en gran parte al Estado de México, son aproximadamente 40 mil asentados en tierras ganadas al lago que tiene una alta concentración alcalina que las hace impropias para la edificación y todavía más para el cultivo. Esto ha determinado que el gobierno ponga interés en el aprovechamiento conveniente de esas tierras para fomentar el crecimiento armónico y racional de las colonias, establecer centros de trabajo para que los pobladores tengan medios propios de vida, aprovechar la tierra bonificada para el cultivo, forestar la región para favorecer la conservación de los recursos geohidrológicos, aprovechar las aguas negras para beneficiar esas tierras alcalinas y, por último, utilizar las aguas de lavado para aumentar los caudales que actualmente se emplean para la obtención de productos químicos"<sup>23</sup>.

Y es desde este momento, cuando sin ser profeta ni tener conocimientos amplios, el entonces gobernador Sánchez Colín, vaticinó lo que en el futuro no muy lejano, sería una realidad: "La principal actividad económica del municipio es el comercio". Este argumento se encuentra basado en los comentarios que vertió el gobernador sobre la composición del suelo que es de origen lacustre y por ende alcalino - salitroso, el Sr. Salvador Sánchez Colín preveía un mínimo aprovechamiento de estas tierras para la actividad agrícola y ganadera. Según el estudio titulado "Regeneración de espacios libres del Bordo de Xochiaca en Cd. Nezahualcóyotl", se menciona haber

<sup>22</sup> Censo de habitantes de la colonia El Sol citando superficie de terreno, número de piezas construidas y material empleado, formulado con fecha del 21 de enero de 1959 CIDNE Documentos Seleccionados del municipio de Nezahualcóyotl /Microfilmados/Exp 188/Jacket S-5)

<sup>23</sup> "Tercer Informe de Gobierno", Salvador Sánchez Colín, 1953 - 1954 p 18

determinado que el gobierno ponga interés en el aprovechamiento conveniente de esas tierras para fomentar el crecimiento armónico y racional de las colonias, establecer centros de trabajo para que los pobladores tengan medios propios de vida, aprovechar la tierra bonificada para el cultivo, forestar la región para favorecer la conservación de los recursos geohidrológicos, aprovechar las aguas negras para beneficiar esas tierras alcalinas y, por último, utilizar las aguas de lavado para aumentar los caudales que actualmente se emplean para la obtención de productos químicos<sup>23</sup>.

Y es desde este momento, cuando sin ser profeta ni tener conocimientos amplios, el entonces gobernador Sánchez Colín, vaticinó lo que en el futuro no muy lejano, sería una realidad: "La principal actividad económica del municipio es el comercio". Este argumento se encuentra basado en los comentarios que vertió el gobernador sobre la composición del suelo que es de origen lacustre y por ende alcalino - salitroso, el Sr. Salvador Sánchez Colín preveía un mínimo aprovechamiento de estas tierras para la actividad agrícola y ganadera. Según el estudio titulado "Regeneración de espacios libres del Bordo de Xochiaca en Cd. Nezahualcóyotl", se menciona haber encontrado alto grado de salinidad y materias alcalinas en la composición del suelo, sin embargo, existe, de acuerdo a este estudio, la posibilidad de mejorarlo y reforestar con eucaliptos, pirules y casuarinas, fresnos, especies de gran follaje, altamente resistentes a las sales y que sirve de rompevientos.

"Además de reducir el efecto de la impregnación salina y alcalina del suelo, haciendo un tratamiento a la zona efectuando drenes de agua naturales, taludes y adicionando material orgánico o químico como basura, estiércol, yeso agrícola o azufre agrícola<sup>24</sup>.

"Por otro lado, en estos terrenos no es posible construir edificios de gran peso y altura debido a la baja resistencia que tiene el suelo del municipio esto debido a sus orígenes lacustres.

Tomando como referencia nuevamente el trabajo antes citado, "se hizo una investigación de resistencia del terreno habiendo encontrado que varía de 1.5 a 3 toneladas/m<sup>2</sup> lo cual demuestra que es baja si se considera la resistencia promedio de la Ciudad de México que fluctúa entre 5 y 6 tons/m<sup>2</sup><sup>25</sup>

Estos son dos factores de tipo natural que dieron forma al destino económico del municipio, es decir, por estas características del suelo no se le pudo asignar otro uso del mismo mas que habitacional y comercial y comercial mixto.

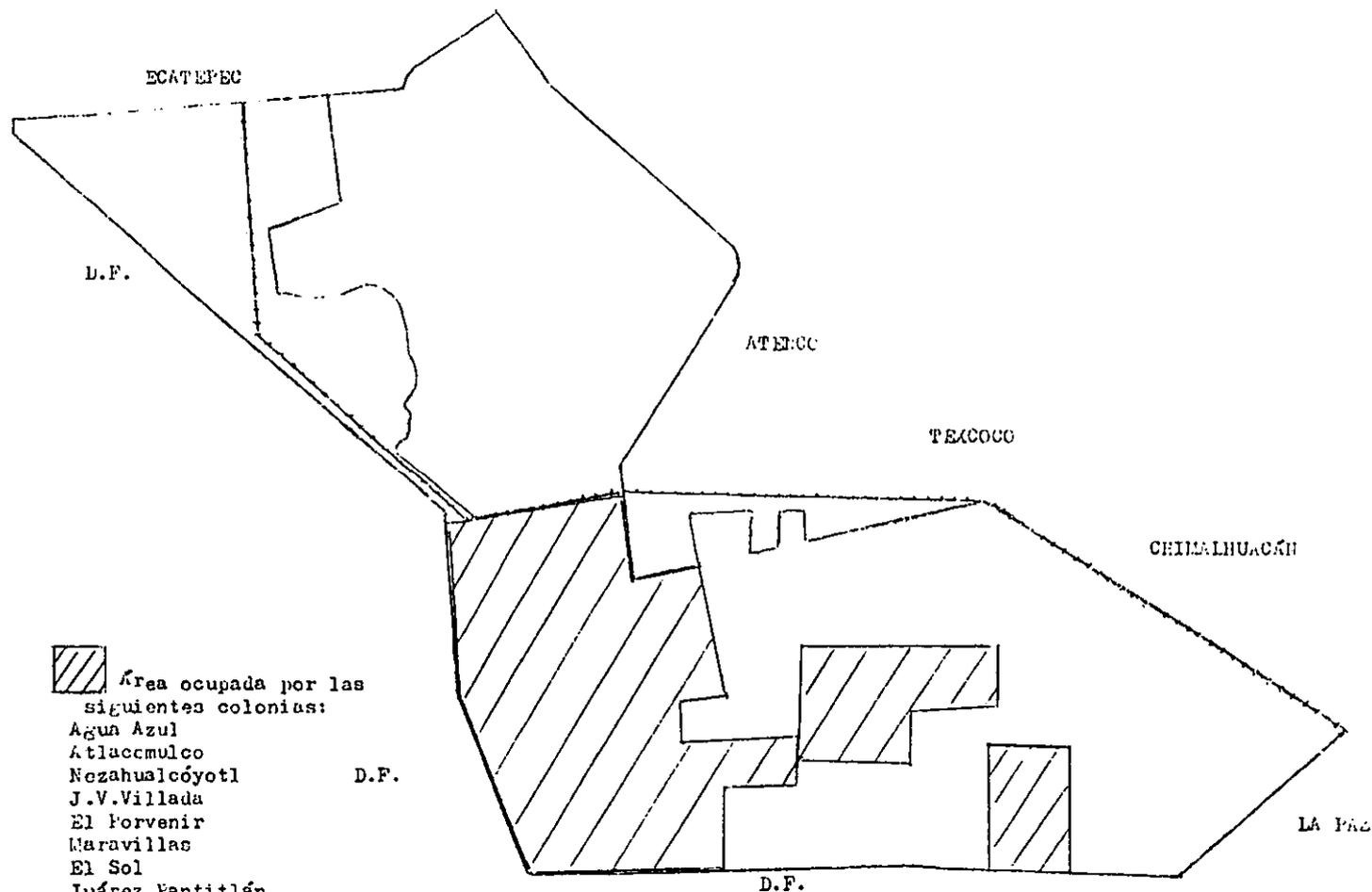
A principios de 1952 existían ya en el distrito de Texcoco varios fraccionamientos urbanos y colonias que representaban para el gobierno estatal un grave problema por la carencia de servicios públicos y las condiciones de vida de los colonos. En el año de 1953 se localizaban 13 colonias en el ex vaso de Texcoco. (Mapa 3)

<sup>23</sup> -"Tercer Informe de Gobierno". Salvador Sánchez Colín, 1953 - 1954 p 18

<sup>24</sup> -"Regeneración de espacios libres del Bordo de Xochiaca en Nezahualcóyotl" Gobierno Municipal p 3 - 4 1987

<sup>25</sup> Idem P. 3-4

MAPA III TRECE COLONIAS DEL EX VASO DE TEACOCO: 1953



1. Agua Azul
2. Atzacmulco
3. Nezahualcóyotl
4. José Vicente Villada
5. El Porvenir
6. Maravillas
7. El Sol
8. Juárez Pantillán
9. México
10. Tamaulipas
11. Evolución
12. Estado de México
13. Romero<sup>26</sup>

CUADRO II-1  
**ORIGEN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PRIMERAS COLONIAS DE NEZAHUALCÓYOTL.**  
*(ESBOZO HISTÓRICO, ORDEN CRONOLÓGICO)\**  
 1949-1968

Colonia	Propietario	Superficie(m <sup>2</sup> )	Fecha de creación
1- El Sol	Jesús Valdés Cepeda Justino López Herrera y Lucrecia López Herrera	2'535,400	1949
2- Romero	Raúl Romero Erazo	343,780	1949
3- José Vicente Villada	Cenobio Ortíz González y Jesús Ortíz González	---	1949
4- Estado de México	Alicia Ortiz de Palma de Gyues	1'993,902.4	1949
5- Pavón	Victor M. Pavón Abreu, Julia Herrera Trujillo y María Medrano de Chenillo	212,140	1954
6- México			
a) Sección segunda	Rafael Dávila Reyes	464948.8	1954
b) Sección Las Fuentes	Rafael Dávila Reyes	399,662.8	1954
c) Tercera Sección Las Palmas	Harald Steenbock Kock Fernando, Leandro y Amando López	144,417.21	1957
d) Tercera sección Las Palmas	Carmona y Josefina Carmona de López	332,562.71	1957

<sup>26</sup> Relación de las colonias existentes en el ex vaso del lago de Texcoco en 1952 CIDNE/Doc Seleccionados del municipio del Nezahualcóyotl Microfilmados Expediente 198/Jacket 2-4

7- Ampliación Villada o Las Águilas	Angeles Márquez Paredes y Esperanza García Valderrama	351,504	1955
a) Ampliación José V. Villada	Victor Manuel Villaseñor Moore	5,092	1958
b) Colonia José Vicente Villada sección las Águilas, Ampliación Las Águilas	Alejandro Romero Lasquetty	526,660	1955
8- El Porvenir o Ampliación Pavón	Victor M. Pavón Abreu	166,902	1954
9- Agua Azul	Aguas y Construcciones S.A.	293,344.42	1957
a) Sección Pirules	Agua Azul S.A. de C.V.	Sección "A" 159,925	1954
b) Secciones "A" y "B"		Sección "B" 59,331	
		Total 219,256	
10 -Xochitenco	Juan Fuentes Paz	21,380	1955
11- Valle de los Reyes, o Segunda Sección Oriente	Rodolfo Hevia Fush	823,432	1956
12- Modelo	Othón Flores Vilchis/Carlos Muñoz de Cote	175,841.0	1958
13- Metropolitana	José Lorenzo Zakanky	2'460,000.0	1959
14- Evolución	Victor Manuel Villaseñor Moore	33,024.48	1957
a) Evolución Grupo "A"	Colonia Evolución Grupo "A" S.A Inmobiliaria Vaze S.A.	749,798.9	
15- Juárez Pantitlán	Jesús Valdés Cepeda	244,672	1959

16- La Aurora		36,414	1957
a) Sección Romero	Raúl Romero Erazo		
b) La Aurora Ampliación Sur	Aurora sur S.A.	2'629,492.39	1959
c) La Aurora Ampliación Sur	Rosa María Torres viuda de Villaseñor Moore	14,066	1962
	Carlos Mirvielle Carrillo	36,414	1962
d) Aurora Ampliación Sur	Fraccionamientos La Aurora S.A. Banco de Industria y Comercio	3'074,656.2	1959
a) La Aurora		250,000	1961
b) Colonia Aurora fraccionamiento Aurora			
17- Maravillas	Carlos Mendoza Palacios		
a) Sección central	CarlmeX S.A.	---	1960
18- Reforma	Fraccionamientos y construcciones Reforma S.A.	2'323,920.75	1961
a) Reforma Ampliación La Perla	Fraccionamientos y construcciones Reforma S.A.	---	1963
19- Tamaulipas Sección Virgencitas	José Lorenzo Zakanky	400,000	1961
a) Tamaulipas Sección Las Flores	Inmobiliaria "Las Flores"	209,129	1961
20- Nezahualcóyotl	María de Jesús Ferreiro, Jesús Alvarado y Santos Colín Alvarado, Ruperto Iozano Arévalo	27,896.5	1962
21- La Esperanza	Fraccionamientos La Esperanza S.A. Fraccionamientos La Esperanza S.A.	1'117,250	1965
a) Colonia Esperanza Sección Esperanza		175,958	1970
b) Colonia Esperanza Sección Esperanza	Carlos Mirvielle Carrillo	133,194	1965
22- La Perla	Inmobiliaria Vaze S.A.	808,556.18	1965
23- San Juan de Aragón	Promotora habitacional San Juan de Aragón	2'288,443.5	1969
24- Magdalena de los Reyes	No existen datos	No existen datos	Autonización provisional vencida
25- Porfirio Díaz	No existen datos	No existen datos	Autonización provisional vencida

26- Romero o Las Fuentes	No existen datos	No existen datos	No existen datos
27- Valle de los Reyes o Primera Sección oriente	Maria Cristina de la Llave de Martinez, Mucio y Marco Antonio Martinez de la Llave	No existen datos	Autorización provisional vencida
28- Emiliano Zapata	No existen datos	No existen datos	No existen datos
29- Campestre Guadalupeana	Raúl Romero Erazo	No existen datos	Autorización provisional vencida
30- Atlacomulco	---	Sólo existe el plano	El expediente aparece con autorización provisional que está vencida
31- Loma Bonita	Ángeles Márquez Paredes	No existen datos	Autorización provisional vencida
32- Los Volcanes	No existen datos	No existen datos	No existen datos
33- Los Manantiales	Ismael Valdéz Salgado	No existen datos	Autorización provisional vencida

Fuente: "Elaboración propia con base en el trabajo Margarita García Luna, Ciudad Nezahualcóyotl, de colonias marginadas a gran ciudad, Toluca Estado de México. Páginas diversas

En el cuadro II-1se presenta el proceso de urbanización de las primeras colonias del ex vaso de Texcoco, su extensión en el año de su creación y el dueño de los terrenos aportados (persona física o empresa inmobiliaria). Como se puede observar, las primeras colonias en surgir como tales fueron la Juárez Partitlán, la México y la colonia El Sol, incluso antes de que Nezahualcóyotl se erigiera como municipio. Dentro de las colonias con mayor extensión encontramos la colonia Aurora (ahora Benito Juárez) y La Reforma así como el fraccionamiento de San Juan de Aragón.

Hasta antes de su erección como municipio en 1963, se había fraccionado ya 21'499,711 m<sup>2</sup>, de los cuales 9 fueron planeados y adquiridos por Fraccionadoras constituidas respaldadas por Bancos y las otras 10 fueron adquiridas y vendidas por particulares.

Después de la proclamación de Nezahualcóyotl en 1963 y hasta los años setentas, se fraccionaron alrededor de 4'523,401 m<sup>2</sup> la mayoría, por fraccionadoras. Así, el cuadro anterior presenta un total de 26'023112m<sup>2</sup> de fraccionamientos no completamente construidos, pero sí proyectados.

Se dio el nombre de San Juan de Aragón mientras fue fraccionamiento particular al convertirse oficialmente en colonias y quedar a cargo del gobierno municipal su urbanización y desarrollo, este cambió por el nombre asignado a cada colonia

En el mapa 4, podemos observar el proceso de urbanización y de formación de colonias desde la apañción de los primeros asentamientos en los años cuarentas, hasta los sesenta que es cuando el municipio se enge como tal. hasta este momento se habian creado un total de 34 colonias con una población aproximada de 69,297 habitantes y con una tasa de crecimiento natural del 3.03%<sup>27</sup>

Fue desde los años 60's que las distintas organizaciones sociales de vecinos del Ex Lago de Texcoco pidieron en varias ocasiones la emancipación de las colonias del municipio de Chimalhuacán Estado de México, y es el 18 de abril de 1960 cuando la Federación de Colonos del Ex Lago de Texcoco envían al entonces gobernador Gustavo Baz Prada un oficio en que ellos dicen "haber recogido el sentir común de los pobladores de estas colonias", y que los problemas de la falta de servicios públicos entre otros, no serán resueltos mientras dependan del municipio de Chimalhuacán.

En este año vivía ya en estas colonias alrededor de 80,000 habitantes, los cuales, organizados y decididos lograron ser escuchados por el entonces gobernador del Estado de México.

El 9 de diciembre de 1960 solicitan nuevamente al Gobernador la erección constitucional de un nuevo municipio en lo que generalmente se conocia hasta entones como las colonias del Ex Vaso de Texcoco.

Entre las principales causas que la Federación de Colonos exime para esta petición se encontraban:

a) La zona aludida dejaría de ser una carga para el gobierno del Estado de México, ya que tiene una población mayor que otros municipios del Estado y medios de subsistencia para surgir y sostenerse; b) El conglomerado de las colonias, que suma una población de más de 80.000 habitantes, aspira a tener una vida social y política organizada dentro de la autonomía e independendencia del municipio de Chimalhuacán y c) La resolución de los problemas específicos de las colonias del Ex Vaso de Texcoco sólo pueden ser resueltos por los propios colonos que los padecen.

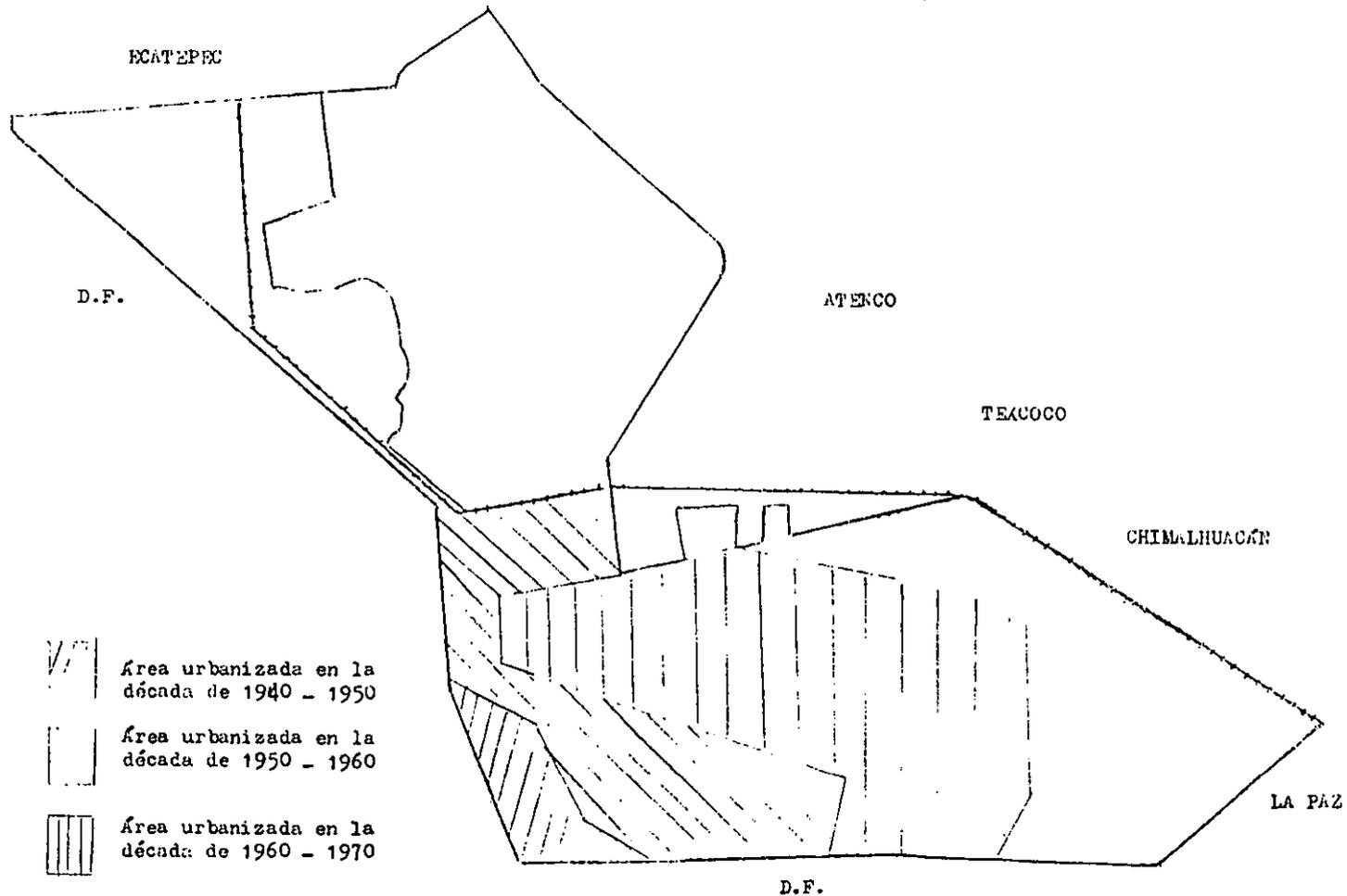
A continuación se describe de forma general la problemática expuesta por la Federación:

"80.000 habitantes no conocen en la zona una escuela secundaria, centros de alfabetismo y jardines de niños; las escuelas primarias son insuficientes e inadecuadas; la pavimentación de calles, electrificación, agua potable, drenaje son otros tantos problemas cuya planificación y resolución no puede afrontar el municipio de Chimalhuacán"<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> "Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl - laboratorios de sueños" obra citada p 97

<sup>28</sup> ídem p 97

MAPA IV PROCESO DE URBANIZACIÓN EN NEZAHUALCÓYOTL 1940 - 1970



Diversas organizaciones tuvieron gran injerencia en la conformación de este municipio, entre estas destaca la activa participación de la "Unión de Fuerzas Pro Municipios de las Colonias del Vaso de Texcoco, A. C.", fundada por Jorge Sáenz Knoth como representante de la Asociación General de Colonos A. C.

En enero de 1961, la Federación de colonos del Ex Vaso de Texcoco vuelve a insistir para que las colonias adquieran su independencia municipal a través de un nuevo oficio dirigido al gobernador en donde se vuelve a manifestar la imperiosa necesidad de un cambio de situación política y administrativa de las colonias por un régimen municipal autónomo y democrático, esto es que la administración debe estar en manos de "ciudadanos que tengan arraigo y cariño a nuestros propios intereses"; "somos los forjadores de este gran pueblo y por eso nos asiste el derecho de administrarlo por nosotros mismos".

En un desplegado dirigido al Director General de Gobierno del Estado de México y al pueblo de las Colonias del Ex Vaso de Texcoco fechado el 22 de abril de 1961, la Federación de Colonos del Ex Vaso de Texcoco manifiesta la situación "desastrosa" entre la entonces cabecera municipal de Chimalhuacán y la zona de las colonias del Vaso de Texcoco; e insisten en la erección de un municipio libre que busque con afán la tranquilidad y el progreso de sus habitantes.

En el mes de mayo del mismo año, nuevamente la mencionada Federación, le expone al Gobernador, la problemática existente y la necesidad imperiosa de que se erija un municipio autónomo, se vuelve a señalar problemas como la falta de urbanización de mercados, rastros, existencia de mercados en el arroyo y sin protección alguna, ni control, la inseguridad en los inmuebles escolares, falta de luz eléctrica, malas condiciones de las calles que en su mayoría son de terracería y algunas intransitables, el agua es insuficiente y se sigue "acarreado" desde los hidrantes hasta los hogares, los drenajes son insuficientes, así como la falta de caminos que unan a las colonias con la cabecera municipal de Chimalhuacán. Finalmente manifiestan que 94,000 habitantes (población mayor a la de la Ciudad de Toluca, para 1961) necesitan un municipio libre y soberano.

La Federación de Colonos del Ex Vaso de Texcoco insistió en ese mismo año en dos ocasiones más dirigiendo oficios en octubre y diciembre al Dr. Gustavo Baz Prada.

Pero el esfuerzo y la participación estaban también, como ya se dijo con anterioridad, por otras asociaciones entre las que encontramos: Unión de Fuerzas Pro-municipios de las colonias del Vaso de Texcoco y alrededor de quince escuelas secundarias y primarias que dieron apoyo sostenido e incondicional para la fundación del municipio.

El veinte de febrero de 1963 el Gobernador del Estado de México Dr. Gustavo Baz sometió a la consulta de los diputados de la XLI Legislatura del Estado, el proyecto de decreto por el que se erige el municipio de Nezahualcóyotl con la población de las colonias del ex Vaso de Texcoco.

En la parte introductora del proyecto de decreto se señala que, desde hace algún tiempo, diversos sectores de la zona urbana conocida con el nombre de "Colonias del ex Vaso de Texcoco", han venido insistiendo ante la XLI Legislatura y el Ejecutivo del Estado para que se eleven a la categoría de municipio considerando que tiene vida propia, independiente y que cuenta con el suficiente respaldo económico, social y político.

Ante esta solicitud, el Ejecutivo ordenó un estudio sobre la economía, la política y el aspecto social del lugar para comprobar los requisitos que exige la Ley Reglamentaria de la Constitución Política local para cumplir con la solicitud.

El estudio realizado arrojó la siguiente información:

"La zona de las colonias del ex Vaso de Texcoco que se pretende engir como municipio independiente comprende territorios de los municipios de Chimalhuacán, Los Reyes La Paz, Texcoco Ecatepec y Atenco, su superficie total es de 62 Km<sup>2</sup>, con una población aproximada de 100 000 habitantes.

El ingreso probable estimado del municipio excedería los \$ 500 000.

Funcionaban 60 escuelas primarias del Estado y Federales, con una población escolar de 20,566 alumnos y 390 maestros.

Aún cuando los servicios municipales eran muy deficientes, el Gobierno del Estado, mediante el sistema de cooperación de los vecinos construye diversas obras sobre todo las relativas a la introducción y distribución de agua potable, drenaje y alcantarillado, con valor de \$ 2 500 000.

El Gobierno del Estado construye la avenida Chimalhuacán: un edificio para las oficinas municipales, la cárcel municipal anexa y una oficina telefónica.

En las colonias existen varios rastros concesionados y, dentro del área de las mismas colonias, en el actual municipio de Chimalhuacán un panteón al servicio de las mismas; a demás se han reservado dentro del mismo territorio 500 000 m<sup>2</sup> para otro panteón<sup>29</sup> -

De los resultados anteriores resalta la importancia de las Colonias de ex Vaso de Texcoco y la legítima pretensión de sus moradores para que se elevara a la categoría de Municipio.

---

<sup>29</sup> "Ciudad Nezahualcóyotl de colonias marginadas a gran ciudad", de Margarita García Luna, Toluca México, 1984 p. 89

Los informes fueron presentados por la Dirección de Estadística y de la Contaduría General de Glosa de la LVI Legislatura.

La decisión del nombre para el naciente municipio fue tomada por el Doctor Gustavo Baz después de decidir entre varios, y considerar el de Nezahualcōyotl como el más adecuado, por tratarse de una región estrechamente ligada a la vida de este ilustre poeta texcocano de la cultura náhuatl.

"Sin embargo la creación del municipio planteaba un problema en relación con la fijación de la cabecera municipal. Las colonias del Vaso de Texcoco constituían una amplia zona urbana, prácticamente sin solución de continuidad, de tal forma que ésta no se puede diferenciar como ocurre con otros municipios de la zona rural. Esta población abarcaba una superficie mayor inclusive que la de la Ciudad de Toluca, con una población también mayor, y carecía de una denominación política. Por esta razón, y por la exigencia de la Ley Reglamentaria de las fracciones tercera y cuarta del artículo 70 de la Constitución del Estado, se consideró que debía dársele la categoría de ciudad, la que a su vez, sería la cabecera municipal de la nueva entidad política y administrativa"<sup>30</sup>.

"Tomando en cuenta las consideraciones anteriores y en uso de la facultad que le concede la Constitución Política del Estado, el Gobernador Gustavo Baz Prada sometió a la H. Legislatura el proyecto de decreto para erigir el municipio de Nezahualcōyotl; proyecto que consta de siete artículos.

En el primero se delimitan los linderos y las colindancias y la superficie territorial del nuevo municipio; en el segundo se erige el municipio de Nezahualcōyotl en el territorio descrito y deslindado; en el tercero se especifica que la erección del nuevo municipio entrará en vigor el primero de enero de 1964; el cuarto señala que las autoridades del nuevo municipio serán elegidas por elecciones generales que deberán celebrarse en 1963 y tomar posesión el primero de enero de 1964; el quinto menciona que se reforma la Ley Orgánica Municipal anexando al municipio de Nezahualcōyotl al distrito de Texcoco como municipio 120 del Estado de México; el sexto dice que el centro de población que integran las colonias comprendidas dentro del nuevo municipio, se eleva a la categoría política de ciudad a partir del primero de enero de 1964, se denominará Ciudad Nezahualcōyotl y será la cabecera municipal, por último en el séptimo se especifica que el Ejecutivo del Estado proveerá en la esfera administrativa todo lo necesario para el cumplimiento de este decreto"<sup>31</sup>.

Este decreto fue tomado a las Comisiones correspondientes para revisar el estudio que respaldaba el proyecto y después de constatar la veracidad de los motivos de tipo económico, social y político por los que se insistía en la conformación del municipio, se plantearon algunas consideraciones al respecto:

<sup>30</sup> "Nezahualcōyotl, miseria y grandeza de una Ciudad" de Antonio Hutrón. Dirección de Patrimonio Cultural y Artístico del Gobierno del Estado de México. Toluca México, 1979 p. 29

<sup>31</sup> "Gaceta del Estado de México" 1963, Toluca México p. 3 en Centro de Información y Documentación de Nezahualcōyotl (CIDNE)

- a) Después de varias peticiones de creación del municipio, la Legislatura se encontraba imposibilitada para atenderlas por lo tanto turnó el proyecto a consideración de la Cámara de Diputados.
- b) El Ejecutivo expresa que diversos sectores de la población de la colonias del Ex Vaso de Texcoco le han manifestado su deseo porque éstas se conviertan en un municipio autónomo considerando que tiene vida propia y cuenta con capacidad económica, social y política suficiente. La zona conocida como "Colonias del ex Vaso de Texcoco" cuenta con una población superior a los 100 mil habitantes y con una superficie territorial de 62 Km<sup>2</sup>. Además se estima un ingreso probable al erario municipal de más de 500 mil pesos.
- c) El Ejecutivo expresa que la zona carece de los servicios públicos esenciales y que en las colonias en que estos existen es gracias al apoyo y participación de los ciudadanos.
- d) Se encuentra en construcción el edificio para oficinas municipales, la cárcel anexa y edificios administrativos. Existen rastros, un panteón, un edificio para cultura y educación, mientras que las vías de comunicación son suficientes.
- e) Se manifiesta con los resultados antes mencionados que se ha dado cumplimiento en su aspecto formal a las disposiciones de la Ley Reglamentaria del artículo 70 de la Constitución Política y a la Ley Orgánica Municipal.
- f) La zona en cuestión es geográficamente, económicamente y socialmente distinta al municipio al que pertenece.
- g) Evidentemente existieron grupos de personas que estuvieron en contra de la erección del municipio, sin embargo, esto no fue motivo suficiente para que llegaran a ser menguados los ingresos al municipio lo cual imposibilite al municipio para resolver sus propias demandas.

Tomando como base las consideraciones anteriores las comisiones emitieron el siguiente dictamen el 3 de abril de 1963:

"Único.- Se aprueba en sus términos el proyecto de decreto a que se refiere el oficio No. 198 del Ejecutivo del Estado del 20 de febrero anterior, por el que se crea el municipio de Nezahualcóyotl"<sup>32</sup>.

Se acuerda expedir el decreto correspondiente y enviarlo al Ejecutivo del Estado, para su publicación el 3 de abril de 1963.

El 18 de abril de 1963 fue expedido el decreto No. 93 de la XLI Legislatura del Estado de México por el que se erige el municipio de Nezahualcóyotl. Este decreto fue publicado por la Gaceta del Gobierno el 20 de abril de 1963.

<sup>32</sup> Gaceta del Estado de México 1963 Toluca México, p. 1

### 2.3 El proceso de consolidación como municipio eminentemente urbano.

Hablaremos de "ciudad" en sentido económico cuando la población local satisface una parte económicamente esencial de su demanda diaria en el mercado local y, en parte esencial también, mediante productos que los habitantes de la localidad y la población de los alrededores producen o adquieren para colocarlos en el mercado.

La ubicación y el tamaño de la ciudad resultará de un balance de diferentes elementos: costos de los transportes, disponibilidad de materias primas y de trabajo, situación con respecto a los mercados compradores.

También hay que agregar la reducción del costo de las inversiones relativas a la infraestructura económica (tales como provisiones de agua y energía, servicios administrativos, limpieza, etc.: transportes urbanos y análogos), o en inversiones "sociales" (vivienda, servicios sanitarios, educacionales, servicios de protección etc.).

Recién establecido el municipio de Nezahualcóyotl, el primer Presidente municipal, Jorge Sáenz Knoth procedió a elaborar el plano de localización de la zona del municipio para lo cual se reunieron los planos de las colonias que hasta ese momento lo integraban. A finales de 1964 se habían reunido ya alrededor de 24 planos de colonias que empezaban a tener un desarrollo urbano importante.

En el primer año de existencia del municipio, se procedió a terminar con la terminación del edificio del Palacio Municipal y es hasta 1966 que de acuerdo a los planos de la fraccionadora Aurora Sur, es concluido en su totalidad este edificio

Por 1964 se realizan planos y proyectos de construcción de los mercados de las colonias Evolución, Aurora, Las Flores y Metropolitana los cuales fueron construidos por el Municipio a través del Departamento de Obras Públicas Municipales.

Para 1965 existían ya 28 mercados en las colonias de la zona central del municipio.

La construcción de dos colectores para drenaje en la avenida central y Sor Juana con una extensión de 6,000 metros de longitud, con sus respectivas tuberías y motores eléctricos fueron realizados en 1964 por los propios habitantes a través del "Comité Especial de Cooperación y Planificación" creado por el gobierno estatal.

En 1966, el Comité Especial de Cooperación y Planificación perforó tres pozos ( 5, 6 y 7) con lo cual se aumentó 140 litros por segundo en el suministro de agua a la población. En el transcurso de ese mismo año se amplió la red de agua potable en la Zona Norte hasta fines de este año se habían instalado 21,000 tomas de drenaje.

El rastro municipal empezó a funcionar el once de noviembre de 1966 como principal fuente de abastecimiento de productos cármicos para el municipio, desapareciendo por esta razón, varios de los rastros clandestinos existentes dentro del mismo.

Para 1964, el municipio contaba con tres Centros de Salud de servicios Coordinados, en las colonias Raúl Romero, Metropolitana y Las Fuentes.

Doce de enero del mismo año, el Ayuntamiento del municipio acordó que se formara un Comité Municipal de Educación para que se encargara de todos los asuntos relacionados a las escuelas municipales.

El Comité Municipal de Educación construyó 19 escuelas primarias del primero de julio de 1964 al 31 de diciembre de 1965. Al terminar el año de 1965, la población escolar era de 41,003 alumnos de primaria más 1,100 de la escuela secundaria "Xicoténcatl". En el mes de julio del mismo año inició la campaña de alfabetización y el Ayuntamiento brindó apoyo económico y material didáctico.

En 1966, el Comité Especial de Cooperación y Planeación realizó la construcción de escuelas y mejoró algunas de las ya existentes en colonias tales como Las Águilas, Verge de Guadalupe y Reforma así como en la Colonia Estado de México.

"En julio de 1969 la empresa "Promotora Habitacional San Juan de Aragón, S.A." solicitó autorización al Gobernador Juan Fernández Albarrán para llevar a cabo un fraccionamiento popular denominado "Unidad Habitacional San Juan de Aragón" sobre una superficie de 2'288.443.5 m ubicados en la zona del municipio de Nezahualcóyotl. Después de varios estudios de tipo técnico y económico y con el debido respaldo legal el 20 de agosto del mismo año es autorizado el fraccionamiento de tipo popular"<sup>33</sup>.

Años antes el 25 de octubre de 1954, el Comité de Fraccionamientos del Distrito de Texcoco autorizó al Lic. Salvador Oriard para llevar a cabo el fraccionamiento de las secciones A y B de las colonia Agua Azul, ubicada en el entonces municipio de Chimalhuacán, posteriormente municipio de Nezahualcóyotl.

"Casi cinco años después de haber iniciado su administración como Gobernador del Estado de México, Carlos Hank González manifestó: "Nezahualcóyotl fue tierra de lucha a brazo partido", pero, "es hoy una gran Ciudad". Cuando el entonces gobernante hizo esta declaración ya se había concluido la primera etapa de atención a este municipio; etapa que comprende la realización de las obras materiales indispensables para la población, como era el abastecimiento de agua, el drenaje y la electrificación"<sup>34</sup>

"En 1970 se observaba que la capacidad de absorción del D.F. estaba siendo sustituida por el Estado de México. En 1960 municipios como Tlalnepantla, Naucalpan, Nezahualcóyotl y Ecatepec, tenían una población de 309,000 habitantes; mientras que para 1970 se registraban ya 1'536,000 habitantes. Por otro lado, la tasa nacional de crecimiento fue del 3.39% anual, cuando la tasa de crecimiento del área urbana global de la metrópoli fue de 5.5% y la de los municipios antes mencionados fue de 13.7%"<sup>35</sup>

El rápido crecimiento del área metropolitana se intensificó en las corrientes migratorias de todos los estados de la República Mexicana. La dinámica el proceso de poblamiento fue excepcional, pues en un lapso de 40 años la población se había multiplicado por ocho; las tasas de crecimiento medio anual para las décadas de 1930 - 1940, 1940 - 1950, 1950 - 1960 y 1960 - 1970 habían sido respectivamente de 3.9%; 5.7%; 5.1% y 5.4%. Ya en la década de 1950 - 1960, el desarrollo de la metrópoli había rebasado los límites del D.F. y se había extendido sobre los límites de los municipios metropolitanos del Estado de México, donde el poblamiento se dio de manera explosiva debido a su localización geográfica alrededor del D.F. En los municipios del Estado de México colindantes del área metropolitana del Distrito Federal, el incremento anual ascendió a 16.6% entre 1960 - 1970. Un ejemplo que habla de esta situación es el surgimiento del municipio de Nezahualcóyotl, del cual se analiza su conformación en este capítulo, cuya población llegó a 580,436 en 1970 a pesar de la carencia de servicios y de las malas condiciones del subsuelo del Exvaso de Texcoco. No obstante las condiciones inhóspitas para la vida humana en esta zona, la población emigrante se estableció y con el paso del tiempo ha venido transformando el "yermo seco e inhabitable" en una Ciudad pujante y moderna.

<sup>33</sup> "Acuerdo del Ejecutivo del Estado que autoriza el fraccionamiento del tipo popular denominado unidad Habitacional San Juan de Aragón", ubicado en Nezahualcóyotl, en la Gaceta del Gobierno, órgano del Gobierno Constitucional del Estado de México, tomo LVIII No. 15 20 de agosto 1969 p. 1 - 3

<sup>34</sup> A brazo partido historia de Cd. Nezahualcóyotl de Emilio Alvarado Guevara, p. 23

<sup>35</sup> "Publicación del departamento de Difusión del Instituto de Acción Urbana e Integración Social, sin fecha, CIDNF Nezahualcóyotl, p.16

**CUADRO II-2  
PROCEDENCIA DE SUS HABITANTES  
NEZAHUALCÓYOTL  
1970**

Entidad	Pobladores	Porcentajes
Total	342,011	100%
Distrito Federal .	183,107	53.63%
Michoacán.	27,463	8.02%
Guanajuato.	24,452	7.14%
Oaxaca.	21,258	6.27%
Puebla.	20,383	5.95%
Veracruz.	8,112	2.37%
Tlaxcala.	5,618	1.64%
Zacatecas	3,723	1.08%
Otros.	47,827	13.90%

*Fuente: Ciudad Nezahualcóyotl de colonias marginadas a gran ciudad. de Margarita García Luna. p. 15*

**CUADRO II-3  
POBLACIÓN POR LUGAR DE NACIMIENTO  
NEZAHUALCÓYOTL  
1970**

Lugar	Población	%
Nezahualcóyotl	580,436	100
Nacidos en la entidad.	251,932	43
Nacidos en otro país.	530	0
Nacidos en otra entidad.	327,974	57

*Fuente: Ciudad Nezahualcóyotl de colonias marginadas a gran ciudad. de Margarita García Luna. p. 18.*

El acelerado poblamiento de los terrenos del ex Vaso de Texcoco, trajo como consecuencia inmediata la ocupación de terrenos en zonas inapropiadas para el asentamiento humano, a su vez se conformó un trazo urbano anárquico que a la postre traería serios obstáculos para la introducción de servicios públicos.

Aunado al detalle anterior, el uso del suelo se destinó en su mayor parte al uso habitacional, es decir, no se consideraron terrenos para actividades agrícolas debido a la mala calidad del suelo con alta concentración alcalina y de origen lacustre, mientras que para el desarrollo de la industria dentro del municipio sólo se destinaron algunas hectáreas al oriente del municipio.

Como resultado de este tipo de uso del suelo así como la falta de una planeación para el desarrollo urbano, el municipio creció con problemas de tipo estructural y tuvo que desarrollar otro tipo de actividad económica ajena a los sectores primario y secundario para su sustento actual y futuro: el sector terciario, de comercio y de servicios.

"Por otro lado, la carencia de un servicio adecuado de abastecimiento de agua se evidenció desde sus inicios como colonias del ex Vaso de Texcoco y hasta su conformación como municipio en 1963. Al iniciar como gobernador Carlos Hank González operaban en Ciudad Nezahualcóyotl cinco pozos con una profundidad que oscilaba entre los 125 y los 150 m. Gastaban un total de 364 litros/segundo y con un tiempo de bombeo de 12 horas proporcionando una dotación aproximada de 28.64 litros por habitante por día, cuando la dotación necesaria era de aproximadamente 100 litros por habitante"<sup>36</sup>

En el sexenio 69 - 75 cuando en coordinación con la Secretaría de Recursos Hidráulicos y la Secretaría de Salubridad y Asistencia, a través de su comisión constructora se programa beneficiar a más de un millón de habitantes con obras de agua potable y alcantarillado.

A principios de 1970, el municipio contaba ya con 8 pozos, mientras que se crearían dos más en los mantos acuíferos de Los Reyes La Paz.

En relación con el drenaje, se tomaron medidas desde 1969, en el que se abrió un drenaje a cielo abierto para evitar las grandes inundaciones que en época de lluvias se hacían sentir.

En su tercer informe de gobierno, Carlos Hank González señaló que en mayo de 1972 se terminaron las instalaciones electromecánicas de los sistemas de bombeo, además agregó, que siete grandes estaciones o cárcamos con múltiples bombas cada uno y un complejo sistema de colectores subcolectores y redes de drenaje que formaron un camino subterráneo de aproximadamente - según datos de este tercer informe -, de 836 Km. de longitud.

Ante este desarrollo urbano, el gobernador declaraba en 1973 que Ciudad Nezahualcóyotl era ya otra Ciudad, ahora funcionaba un sistema eficaz de drenaje, había agua potable en cada casa así como energía eléctrica y grandes avenidas en los otrora lechos reseco de ríos, con pavimento, árboles, luces de tránsito, señales y retomos, en pocas palabras, en lo que antes eran terrenos baldíos y terregosos, ahora se levanta una ciudad con una población abundante y creciente, con los servicios públicos y el equipamiento urbano propios de una demarcación de este tipo, es decir, una gran ciudad.

En el año de 1970, existían en Nezahualcóyotl cerca de 76,000 viviendas, de las cuales sólo 9,700 tenían contrato firmado con la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, mientras que el resto obtenía la energía de transformadores fuente que habían sido proporcionados por la misma Compañía, en condiciones inadecuadas.

<sup>36</sup> "Programas para la elevación de las condiciones de vida de los habitantes de Nezahualcóyotl", elaborados por Planeación 1969 - 1970, CIDESE, 29 (1969-1979) U.A.E. V. I.E. V. I.E.2 Foja 5, en Ciudad Nezahualcóyotl, de Colonias Marginalizadas a Gran Ciudad obra cuidada p. 49

El proceso de electrificación seguido Nezahualcóyotl fue relativamente rápido si lo comparamos con la gran extensión que ocupaban ya estas colonias y al número de casas habitación por electrificar.

Para llevar a buen término esta obra fue necesario dividir las colonias del municipio en 4 grupos:

1. Zona Auroras.
2. Zona Poniente.
3. Zona Oriente
4. Colonias electrificadas anteriormente.

En 1969, se iniciaron los trabajos de electrificación en la zona de las Auroras, dando como resultado la electrificación de nueve fraccionamientos y beneficiando a 143,308 habitantes.

La electrificación de las colonias localizadas en la zona Poniente se inició en 1970 y con esta obra se benefició a alrededor de 187,532 habitantes dentro de 22 colonias. Junto con los trabajos de electrificación de la zona Aurora se iniciaron los trabajos de la zona Oriente y se logró brindar este servicio a 174,156 habitantes y 15 colonias respectivas.

Con anterioridad al programa de electrificación del municipio de Nezahualcóyotl la Compañía de Luz había realizado trabajos aislados en 8 colonias dispersas, con esto y con lo anterior, en julio de 1971, los habitantes beneficiados sumaban ya 504,996 y ya no existe un sólo transformador fuente en aquella zona.

Poco a poco, Nezahualcóyotl fue convirtiéndose en una gran ciudad, se construyó un albergue infantil, un centro piloto para la Procuraduría de Justicia, una para la Delegación de Tránsito del Estado, la Central de Bomberos, el mercado principal "2 de junio", una tienda Conasupo, 11 edificios escolares con 120 aulas, se perforaron y equiparon 3 pozos profundos, hasta alcanzar un grado muy importante de urbanización.

En cuanto a la pavimentación de Nezahualcóyotl, cabe resaltar, que en 1970 Plantécnica tenía un programa general de pavimentación y acondicionamiento de calles de este municipio en estudio. De acuerdo con este programa, se consideraba que era necesario establecer una estructura adecuada para el desarrollo urbano, lograr una excelente vialidad y evitar azolves en los drenajes.

El estudio comprendía los siguientes puntos:

- a) "Pavimentación de los 18 Km. de vías rápidas. Se refería a las avenidas Pantitlán y Chimalhuacán y a la calle 18. en la que de proponía circular un sistema de tranvía rápidos.
- b) Pavimentación de los 59.98 Km. De avenidas principales Norte Sur por las que circularían los autobuses de servicio local.

c) Acondicionamiento de los 693.68 Km. Restantes de calles de distribución y locales que a corto plazo permitieran el paso ocasional de automóviles, evitando el polvo y facilitando el funcionamiento del drenaje pluvial superficial<sup>37</sup>

Otro de los grandes problemas a los que se enfrentaron los primeros pobladores de las colonias del ex Vaso de Texcoco fue la falta de servicios de salud. A pesar de la labor del Centro de Salud y el Hospital del IMSS, Nezahualcóyotl presentaba altos índices de mortandad infantil y adulta. Plantécnica propuso en 1970 realizar las siguientes acciones en materia de salud:

- 1) "Ampliar como acción emergente el Centro de Salud actual y convertirlo en un centro de tipo "A" más completo.
- 2) Construir en el actual período administrativo dos centros de salud más, y un hospital de 200 camas.
- 3) Intensificar las campañas de difusión que se han venido realizando con resultados muy satisfactorios en distintas colonias de la ciudad"<sup>38</sup>.

Para 1973 ya se había construido el hospital y en él funcionaba una escuela de enfermería, y se localizaban Centros de Salud en las colonias Estado de México, Pirules, Jardines de Guadalupe y Benito Juárez segunda sección. En este mismo año se estaba construyendo en la avenida Chimalhuacán y López Mateos una clínica del Seguro Social que se pondría a funcionar en 1974.

"Entre 1951 y 1957 el Comité de Fraccionamientos del Distrito de Texcoco, facilitó el otorgamiento de autorizaciones para un buen número de fraccionadores. Se procedió a una subdivisión del área en 160 mil lotes, que desde entonces ya definían el carácter eminentemente habitacional del uso del suelo, debido a que el medio físico no era atractivo para sectores más afluentes de la sociedad; que no eran adecuados para la instalación de industrias; y que el gran crecimiento de la población aumentó enormemente la demanda de vivienda de bajo costo"<sup>38</sup>, con la característica fundamental de la autoconstrucción.

"En 1970 Nezahualcóyotl es por vez primera censada como una sola localidad y Huitrón señala que el municipio contaba entonces con 90,338 viviendas con una superficie media de 163 metros cuadrados por lote y con una densidad de población de 7.40 habitantes por vivienda y un registro total de 137 mil lotes"<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Idem p 74

<sup>38</sup> Idem p 75

<sup>39</sup> Bonítez Zenteno, R. y Benigno Morelos, J. Grandes problemas de la Ciudad de México, Eda. CULMEX, México, 1977 p 137

<sup>40</sup> "Nezahualcóyotl. Miseria y Grandeza de una Ciudad" obra citada p 162

Según el número de viviendas y de ocupantes por número de cuartos, el IX Censo reporta que el 68.95% de las viviendas cuentan con uno o dos cuartos y son ocupadas por el 65.39% de la población. El número total de familias es de 103 mil 679 de una población de 580 mil 436 habitantes.

CUADRO II-4  
NÚMERO DE CUARTOS Y VIVIENDAS  
NEZAHUALCÓYOTL  
1990

<u>Número de cuartos</u>	<u>Viviendas</u>	<u>%</u>	<u>Viviendas</u>	<u>%</u>
1	32081	35.51	182776	31.49
2	30206	33.44	196782	33.90
3	13926	15.42	91289	15.73
4	7812	8.65	55290	9.53
5	2948	3.26	22645	3.90
6	1606	1.78	12034	2.07
7	770	0.85	5832	1.00
8	405	0.45	3195	0.55
9 y más	548	0.61	4093	0.71
<b>TOTAL</b>	<b>90338</b>	<b>100.0</b>	<b>580436</b>	<b>100.0</b>

Fuente: IX Censo General de población 1970, p. 67.

En cuanto a los elementos de construcción de las viviendas, Huitrón refiere que el 56.3% de estas, estaban construidas con muros de tabique y el techo con lámina de cartón o de asbesto en tanto que el 36.6% contaban con muros de tabicón y concreto en el techo.

\*Para 1975, se calculó una población de 828 mil 098 habitantes y en 133 mil 564 el número de viviendas, de lo que resulta un promedio de 6.2 habitantes por vivienda y un total de 128 mil 743 familias<sup>41</sup>.

Aproximadamente el 74% de las viviendas son propiedad de sus ocupantes y el resto se encuentran alquiladas.

\*Según el tipo de construcción, el 90% es de tabique, 3% de madera, 2% de adobe y 5% otros materiales; y de acuerdo a la disponibilidad de servicios, el 8.90% dispone de agua, aproximadamente el 60% cuenta con drenaje y de las 52 colonias existentes en ese año, 48 de ellas contaban con luz eléctrica proporcionada a través del sistema Necaxa<sup>42</sup>.

En 1980, existían ya en Nezahualcóyotl 214 132 viviendas que al pasar del 90,338 en 1970, la cantidad mencionada refleja un crecimiento anual del 9% para 1980.

El número de viviendas con muros de tabique o materiales similares fue de 202,680, cantidad que demuestra la prevaencia de este tipo de vivienda con un 94.65% del total.

<sup>41</sup> "Panorama socioeconómico del Estado de México". Gobierno del Estado de México Secretaría de Planeación, 1970-1975, México 1976, p. 46

<sup>42</sup> Ídem p. 137

Por otra parte, el número de viviendas con tres o más cuartos aumentó a 89,666 representando el 41.88% del total, cifra significativamente mayor a la década anterior.

La vivienda de tipo precaria (de acuerdo a criterios utilizados en el Atlas de la Ciudad de México) no cuenta con servicios y se usan como materiales de construcción el cartón, láminas y otros materiales frágiles. De este tipo de viviendas existen en 1985, 7,338, lo que representa el 3.0% del total de viviendas, en el municipio considerando un total de 242,405, para 1985.

La vivienda popular es aquella que está construida con materiales de poca calidad y cuenta con servicios escasos y deficientes: este tipo de vivienda el 32.8% del total de viviendas registradas también en 1985.

La vivienda media, es la más numerosa del municipio con 142,952 pues representa el 60% del total; este tipo de vivienda cuenta con servicios aceptables y los materiales con los que está construida son de regular y buena calidad.

Finalmente la vivienda residencial, que cuenta prácticamente con todos los servicios y los materiales empleados en su construcción son de buena calidad, sólo representa el 4.2% del total en virtud de que sólo existen 12,595<sup>43</sup> viviendas de este tipo.

"La red de alcantarillado proyectada para solucionar el problema de Nezahualcóyotl, consta de 8 colectores principales, con una longitud aproximada de 25,000 M.L. y una red de diámetro menores que varían de 30 cm. a 1.52 m. con una longitud de 95,000 m.l."<sup>44</sup>.

En 1980 existían 2 redes independientes para resolver el problema del drenaje, una red por cada zona; norte y sur. "En la zona norte, el sistema actual descarga de oriente a poniente mediante colectores principales localizados a lo largo de las avenidas Tepatitlán - Las Torres, del canal y del Valle del Yang-Tse, hasta el colector final, el cual descarga en el Río de Los Remedios a su vez al colector del Gran canal.

"En la zona sur (sector poniente, centro y oriente), el sistema es combinado, sus colectores principales corren de sur a norte hasta descargar en 8 grandes cárcamos y plantas de bombeo.

En época de estiaje la descarga se realiza en el Canal de Churubusco, mientras que en la temporada de lluvias se hace en el Lago de Texcoco"<sup>45</sup>

<sup>43</sup> "Atlas de la Ciudad de México" Varios autores, Edt. DIF Colmex, México 1988, p. 357

<sup>44</sup> "Nezahualcóyotl, misera y grandeza de una Ciudad" obra citada p. 237 - 238

<sup>45</sup> "Atlas de la Ciudad de México" obra citada p. 357

La Dirección de Desarrollo Económico y la Oficina de mercados del municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, informan que hasta 1989 existen en este municipio 60 mercados, de los cuales, 59 están operando y uno (el mercado Raymundo Domínguez Pérez situado en la colonia Constitución de 1857) aún no funciona en virtud de ser un mercado de nueva creación y no había sido inaugurado.

Con fundamento en el artículo, once del actual "Bando municipal" de ciudad Nezahualcóyotl, se establece que el municipio para su gobierno, organización y administración interna, se divide en: Manzanas, secciones, colonias y una delegación administrativa denominada "Carlos Hank González"; los funcionarios de las oficinas anteriormente mencionadas dividen al territorio de Ciudad Nezahualcóyotl para un manejo práctico de la ubicación de los mercados en una Zona Norte (ZN), y actualmente cuenta con 15 mercados. El resto del municipio que es la superficie con mayor extensión, tiene un total de 45 mercados y recibe la denominación de Zona Centro (ZC).

De acuerdo al bando municipal del 5 de febrero de 1988, existen 70 colonias en todo el municipio, mientras que los mercados son solamente 60, es decir que había en ese año, un déficit de 10 mercados, y que únicamente había 1 por cada 1.01 colonias.

"Colonias como Amipant, Ampliación Santa Martha, Angel Veraza, Allacomulco, Central, El Barco, Formando Hogar, Las Armas, Manantiales, Martínez del Llano, Mi Retiro, Militar 25 de julio, Modelo, Pavón, Porvenir, Rey Nezahualcóyotl, Volcanes, Xochitenco, Loma Bonita, entre otras, son las colonias que carecen de este indispensable servicio"<sup>46</sup>

Lo anterior indica que a pesar de que existan más de 12,394 locales, distribuidos en los 60 mercados, éstos no son suficientes para abastecer satisfactoriamente a toda la población del municipio y esto quizá se deba, no tanto a que los locales sean insuficientes, sino a la mala distribución física de los mismos, pues como se observa, existen colonias que cuentan con dos o tres mercados en tanto que otras no tienen ninguno.

Por lo que se refiere a los tianguis; es conveniente señalar que hasta 1988 existían 45 registrados, poniéndose principalmente un sólo día a la semana junto a un mercado, pero no necesariamente, pues existen mercados que en ningún día de la semana tienen este servicio y existen también lugares que no cuentan con un mercado ni tianguis, pero hay otros lugares que cuentan con este último pero no con mercado. En ciertos lugares, los también llamados mercados ambulantes se ponen de una a dos veces por semana, sin embargo el problema de abasto de alimentos puede considerarse una característica urbana más del municipio.

"Es importante señalar que para considerar a un municipio, eminentemente urbano conviene señalar los principales rasgos que la definen como tal, es decir, los elementos que la distinguen de una zona rural y que dan características intrínsecas al fenómeno urbano.

<sup>46</sup> "Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl: laboratorios de estudio", obra citada p. 84, 90

Nezahualcóyotl, no adquirió rasgos de una comunidad rural, debido al papel que le fue asignado, el papel de brindar a un número creciente de población un lugar donde vivir de forma decorosa y barata<sup>47</sup>

"Las principales actividades comerciales se localizaban para 1984 en los corredores y avenidas pavimentadas, y es el pequeño comercio o comercio ambulante una de las fuentes de ingreso más importantes en el municipio. Además de los aproximadamente 40 mil locales comerciales privados, existen cerca de 700 establecimientos de bienes de consumo básico, de los cuales, cerca del 90% lo constituyen los molinos y tortillerías. Se contaba hasta 1984 con 26 centros CONASUPER y hasta 1987 con 39 establecimientos LICONSA distribuidores de leche para 69, 459 familias beneficiadas<sup>48</sup>.

Por último, entre 1986 y 1987 el municipio contaba con aproximadamente 70 industrias de tipo medio y 2958 establecimientos industriales, de los cuales cerca de la mitad se ubican en el sector alimenticio. Otra actividad económica importante la constituye el trabajo de maquila en cerca de los 2,000 talleres clandestinos en los que aproximadamente trabajan 50,000 mujeres.

CUADRO II-5  
NÚMERO DE PEQUEÑOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y SECTOR PRODUCTIVO EN EL QUE SE UBICAN,  
NEZAHUALCÓYOTL  
1986 - 1987.

Sector productivo	Número de industrias
Productos alimenticios, bebidas y tabaco	1,237
Textiles, prendas de vestir e industria del cuero.	848
Papel, productos de papel, celulosa y cartón.	15
Sustancias químicas derivadas del petróleo, productos del caucho y plástico.	10
Industrias metálicas básicas, productos metálicos, maquinaria y equipo	174
Otras industrias manufactureras	3
Productos de minerales no metálicos.	16
T o t a l:	2,958

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 1997-2000 p. 16

Según datos del gobierno del Estado de México, a través de la Estadística Básica Municipal, en 1987 el municipio contaba con una administración de correos con 4 agencias, y 5 administraciones telegráficas; así como con redes de servicio telefónico para 37, 711 aparatos.

<sup>47</sup> Idem p. 87

<sup>48</sup> Gobierno del Estado de México, Sistema Estatal de Información, Estadística básica municipal, Nezahualcóyotl, aspectos económicos, México 1988, p. 289

Sobre comunicación por medios impresos, se editaban en el municipio revistas y algunos periódicos y semanarios, pero tienen mayor circulación los que se distribuyen desde el D.F., de la misma manera son las estaciones de radio y televisión del Distrito Federal las que se transmiten en el municipio.

\*En cuanto a los vehículos de motor de servicio particular, se registraron para 1987, 68,541 vehículos, de los cuales, 55,167 eran particulares, 13,346 camiones o camionetas y 28 ómnibus. De servicio público, eran 1,289 vehículos, de los cuales 1,247 eran automóviles, 33 camiones o camionetas y 9 Ómnibus. Excluyendo a los automóviles, es notorio un déficit de transporte colectivo, para la población que requiere salir del municipio sobre todo para desplazarse a su fuente de trabajo. Menos del 15% de los medios de transporte de Nezahualcóyotl tiene ese fin. Este problema tiene que ver además con la red de pavimento en el área, sólo 9 de las colonias cuentan con este servicio completo, en el resto, o es parcial o no existe (sobre la vialidad de Nezahualcóyotl se calcula que en 1988, el municipio cuenta con 1,040 Km. de calles de las cuales el 25% tiene terraplén y sello y el 50% carece de pavimentación, aunque el 70% de éstas cuentan con banquetas<sup>49</sup>.

\*En cuanto al transporte entre municipios, es necesario hacer notar que, dado que los municipios conurbados del Estado de México forman una corona al norte del D.F., no existe vialidad ni transporte suficiente que los ligue directamente; por tanto, la mayor parte de los movimientos intermunicipales en el área conurbada del Estado de México se realizan a través del D.F. esta situación contrasta fuertemente con la fractura tan notoria que existe en el servicio de transporte, precisamente entre los límites entre el D.F. y el Estado de México.

En Nezahualcóyotl, según datos de 1975, existen en la zona aproximadamente 6,500 unidades de transporte urbano, servicios de taxi y carga en general, las principales líneas urbanas con que cuenta el municipio son: San Rafael, Aviación civil, Caracol, México - Ciudad Nezahualcóyotl<sup>50</sup>.

De acuerdo a los datos aportados por el citado trabajo de Huitrón, el servicio de trabajo se limita a 5 rutas del Sistema Troncal, 16 líneas de servicio privado, 12 rutas de servicio colectivo y aproximadamente 1,000 taxis. Actualmente el municipio cuenta en los límites con el D.F. con las líneas 1 y 5 del sistema de transporte colectivo metro.

Por último, conviene señalar que las dos grandes zonas en que se divide el municipio (norte y sur) se encuentran unidas solamente por la vía Tapo, que une la avenida Xochiaca, con la Avenida Aeropuerto, la Central y la Continentes. La avenida central Carlos Hank González, constituye la principal fuente de comunicación en la zona norte y comunica al sur con el D.F. y al norte con el municipio de Ecatepec. Se conecta también dicha avenida con el circuito interior y con los ejes viales 3, 4 y 5.

---

<sup>49</sup> Idem p. 293

<sup>50</sup> "Nezahualcóyotl, miscelánea y grandeza de una Ciudad" Huitrón, Obra Citada p. 162

Por su importancia existen dos tipos de vialidad la primaria y la secundaria, la primaria está formada por las avenidas Zapata, Canal Presillas, Rancho seco, Tepatitlán, Bosque de los Continentes, Taxímetros y Aeropuerto, que canalizan su tránsito a la Avenida Central, la Bosques de Aragón y la vía Tapo para su entronque con el sur. La vialidad secundaria presenta recorridos muy pequeños y trata de unir los fraccionamientos existentes y delimitarlos al mismo tiempo. El D.F. se ha constituido en el lugar de destino del 72% de los viajes realizados en el municipio. Sobre este aspecto el Atlas de la Ciudad de México, refiere que el transporte que comunica al municipio con el Distrito Federal, se reduce a sólo dos avenidas fluidas (avenida López Mateos y Carmelo Pérez) y una con problemas de sección (Chimalhuacán - Churubusco), sin embargo, las avenidas Vicente Villada, Sor Juana y Nezahualcóyotl constituyen hoy en día, importantes arterias que conectan con la avenida Texcoco en los límites con el D.F., la cual es paralela a la avenida Ignacio Zaragoza que más adelante conecta con Río Churubusco y con el Viaducto Miguel Alemán; además hay que agregar la importancia de la avenida Pantitlán que además de ser la más extensa del municipio, ésta se convierte en la avenida Xochimilco y más adelante en el eje 1 norte ya en el Distrito Federal.

A continuación resaltaremos los aspectos más importantes en cuanto a infraestructura urbana y equipamiento dentro del municipio de Nezahualcóyotl.

Es importante señalar que los datos que a continuación se mencionan fueron tomados del Anuario Estadístico del Estado de México del INEGI, edición 1996, pero, con datos de 1995 y del Plan de Desarrollo Municipal 1997-2000.

Para los años noventas, el municipio de Nezahualcóyotl casi ha concluido su proceso de poblamiento, es decir, los espacios destinados a uso del suelo habitacional han sido saturados, repartidos en 85 colonias y con 17.91 hectáreas asignadas a reserva territorial, repartidos de la siguiente manera: a) Habitacional, 0.12; b) Equipamiento comercial, 16.94; c) Equipamiento industrial 0.85 y d) Equipamiento ecológico 0.01.

Reserva Territorial es el área que por determinación legal, y con base en un plan específico, será utilizada para el crecimiento de un centro de población con prohibición de darle otros usos diferentes a los especificados por las declaratorias de usos y destinos, AURIS, Comisión para la regulación del suelo del Estado de México.

Para 1995 AURIS registró un total de 360 viviendas concluidas de tipo popular, lo cual muestra que el crecimiento de este rubro en el municipio es mínimo si consideramos que existen alrededor de 271.000 viviendas concluidas.

La principal fuente de abastecimiento de agua para los pobladores se obtiene de 20 pozos profundos que alcanzan un volumen promedio de 153.65 miles de m<sup>3</sup> por día (Comisión Estatal de Agua y Saneamiento, Dirección General INEGI, 1996).

Según la Comisión Nacional del Agua hay en el municipio un total de 178.252 tomas domiciliarias instaladas repartidas en 142,642 de tipo doméstico, 26,700 comerciales y 8,900 industriales, mientras que el servicio de drenaje cubre 269. 735 viviendas.

Las tomas eléctricas suman 270,901; 242,446 residenciales, 21,242 de uso comercial, 8,186 para la industria y 27 no domiciliarias entre las que se encuentra el bombeo de agua potable y aguas negras, alumbrado público etc., según datos de la Compañía de Luz y Fuerza del Centro.

En cuanto al número de usuarios se refiere existen un total de 270.901, repartidos de la siguiente forma: 8,186 industriales, 242,446 residenciales, 21,242 comerciales, 3 alumbrado público y 24 para bombeo de aguas negras y agua potable; este consumo genera un volumen de ventas aproximado de 480.858 megawatts por hora, repartidos en 45,323 para la industria, 351,188 residenciales y 50,258 para el sector comercial y su valor dinerario representa un total 157,265; 21,060, 88,619 y 32.290 miles de pesos respectivamente

En el municipio dan servicio un total de 25 cines y dos teatros municipales.

Actualmente el municipio de Nezahualcóyotl cuenta con un relleno sanitario con una extensión de 30,000 hectáreas, se recolectan 1,600 toneladas por día con la ayuda de 96 vehiculos y un sistema concesionado de "burreros" y camionetas que trabajan bajo el amparo de partidos políticos.

De acuerdo a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Nezahualcóyotl cuenta con el 88% de la red carretera asfaltada; el 11% es terracería, mientras que una cantidad similar la representan las avenidas con guarnición y banquetas y las que no cuentan con éstas.

Por estas vías circulan un total de 20,801 automóviles de los cuales 3,116 son públicos y 17.685 de carácter privado, mientras que autobuses para pasajeros circulan 132, 115 públicos y 17 particulares. Hay en el municipio 21 terminales de foráneos y urbanos y 10 sitios de taxis.

El servicio telegráfico está atendido por 4 oficinas transmitiendo 8,162 telegramas hacia el interior del país y 542 al exterior, así como recibiendo 39,128 del interior y 53 del extranjero.

En el rubro de giros telegráficos, se transmitieron al interior 45,292, mientras que se recibieron 52,480 del interior y 38,999 del exterior del país (TELECOM).

La salud de la población se encuentra atendida con las siguientes unidades médicas

CUADRO II-6  
SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995

	<u>Total</u>	<u>Seguridad social</u>		<u>Asistencia social</u>		<u>DIF</u>
		<u>IMSS</u>	<u>ISSSTE</u>	<u>ISSEMYM</u>	<u>ISEM</u>	
Nezahualcóyotl	37	5	2	1	20	9
Consulta Externa	34	5	2	-	18	9
Hospital General	3	-	-	1	2	-

FUENTE Sistema único de información en salud ISEM. Estado de México. p. 25.

En cuanto al número de usuarios y población derechohabiente tenemos los siguientes datos

CUADRO II-7  
SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995

	<u>Total</u>	<u>Seguridad social</u>		<u>Asistencia social</u>		<u>DIF</u>
		<u>IMSS</u>	<u>ISSSTE</u>	<u>ISSEMYM</u>	<u>ISEM</u>	
Población usuaria	376,172	978	86,435	28,467	242,290	18,002
Población derechohabiente	237,597	122,695	86,435	28,467	---	---

FUENTE Sistema único de información en salud ISEM. Estado de México. p. 26.

El aspecto educativo está cubierto de la siguiente forma:

CUADRO II-8  
SISTEMA EDUCATIVO  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995

	<u>Alumnos inscritos</u>	<u>Alumnos existencia</u>	<u>Alumnos aprobados</u>	<u>Alumnos egresados</u>	<u>Personal docente</u>	<u>Escuelas</u>	<u>Aulas</u>
Preescolar	14,694	13,195	13,195	6,922	503	123	496
Primaria	163,577	154,197	147,439	23,654	5,446	407	5,444
Capacitación para el trabajo	2,917	2,648	2,487	2,016	116	20	92
Secundaria	55,810	52,334	36,042	11,945	2,689	134	1,461
Profesional Medio	3,439	2,955	2,082	671	316	11	111
Bachillerato	15,683	15,198	6,603	1,739	831	41	398
Total	256,120	240,527	207,828	46,947	9,901	736	8,002

Fuente Servicios Educativos Integrados del Estado de México División de Planeación Educativa, Departamento de Estadística

Aunado a la anterior infraestructura educativa hoy en día el municipio cuenta con 35 bibliotecas de distintos tamaños y especialidades, 31 laboratorios, 79 talleres y 1248 anexos educativos.

Pasando al aspecto del cuidado del orden y la aplicación de la ley el municipio cuenta con 4 agencias del Ministerio Público del fuero común y 10 agentes del mismo; mientras que agencias del Ministerio Público del fuero federal hay sólo 2 y trabajan en ellas 7 agentes del mismo fuero.

En lo que toca al turismo municipal, existen 12 hoteles de 1 a 3 estrellas, 33 restaurantes bar, 30 restaurantes, 37 restaurantes familiares, 7 agencias de viajes y 7 discotecas esto, según el catastro municipal.

Hablando de cultura, hay en Nezahualcóyotl, una Casa de Cultura, 2 Centros Cívicos y Sociales, así como 22 parques, jardines y áreas de ferias y exposiciones.

El área del deporte está integrada por una Ciudad deportiva, 7 deportivos, 235 canchas de futbol, basketbol y futbol rápido, un estadio de primera división de futbol y 2 gimnasios públicos

Existe un cementerio municipal y otro colindante con el municipio de Chimalhuacán, 12 estaciones de gasolina, 1 Central de bomberos, 1 Comandancia de seguridad pública, 1 Comandancia de policía y tránsito y 20 Tecallis (casetas de seguridad pública y servicios a la comunidad).

Como lo demuestran los datos anteriores, Nezahualcóyotl se yergue en nuestros días como un municipio cien por ciento urbano dedicado principalmente a la actividad comercial, con un nivel educativo relativamente bajo, con la mayoría de los servicios públicos indispensables y con una estructura y un equipamiento urbano dignos de una gran ciudad.

"En la actualidad las cartas geográficas ubican a Nezahualcóyotl a los 19 grados 24 minutos latitud norte y a los 98 grados 59 minutos longitud oeste, con una altitud de 2210 msnm."<sup>51</sup>

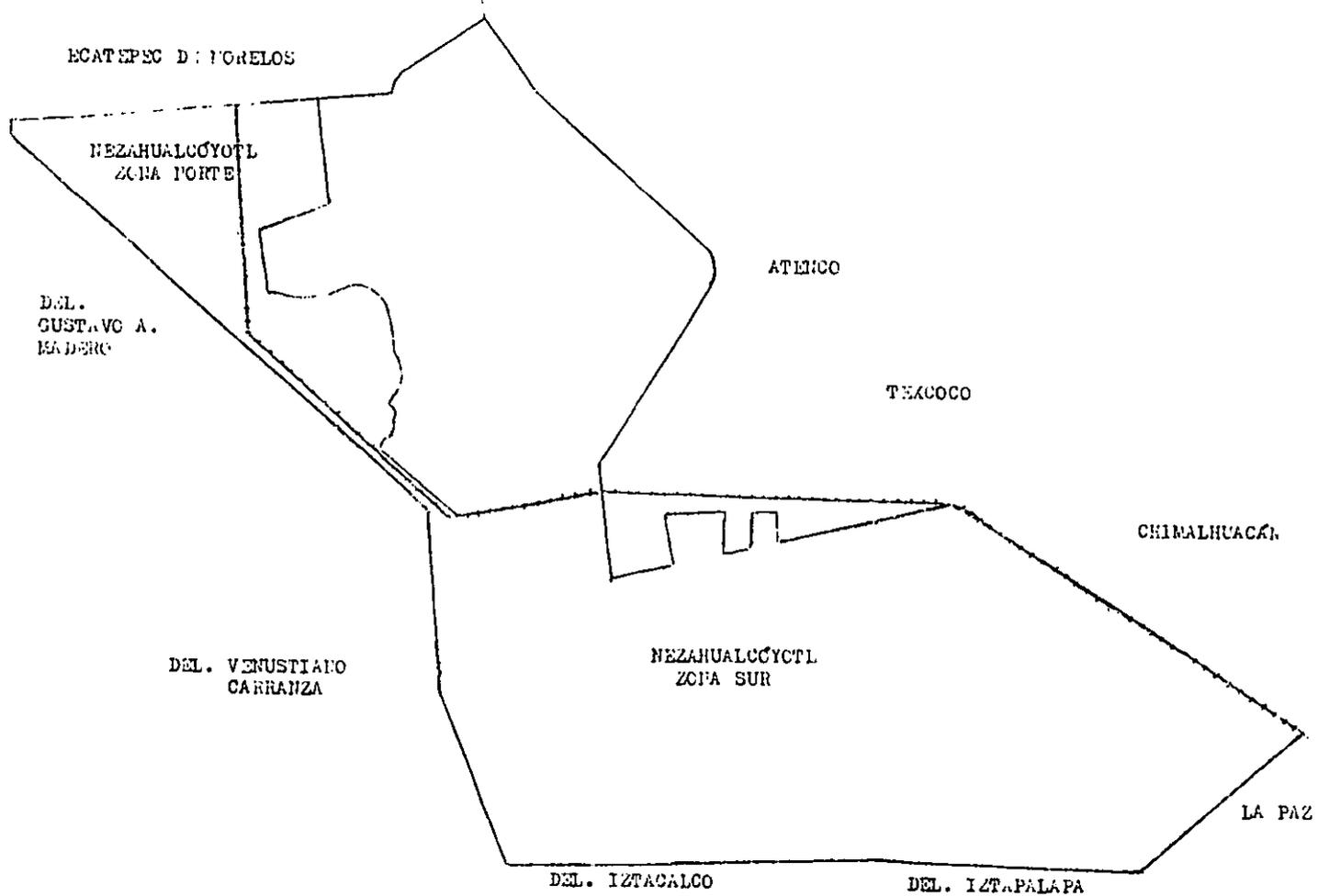
Al norte colinda con los municipios de Ecatepec y Texcoco; al sur con el Distrito Federal y con La Paz; al este con Atenco, Texcoco y Chimalhuacán y al oeste con el D.F.(Mapa 5)

El municipio está integrado por la cabecera municipal y la delegación administrativa denominada "Carlos Hank González" y se encuentra dividida en las 85 colonias siguientes(Mapa 6):

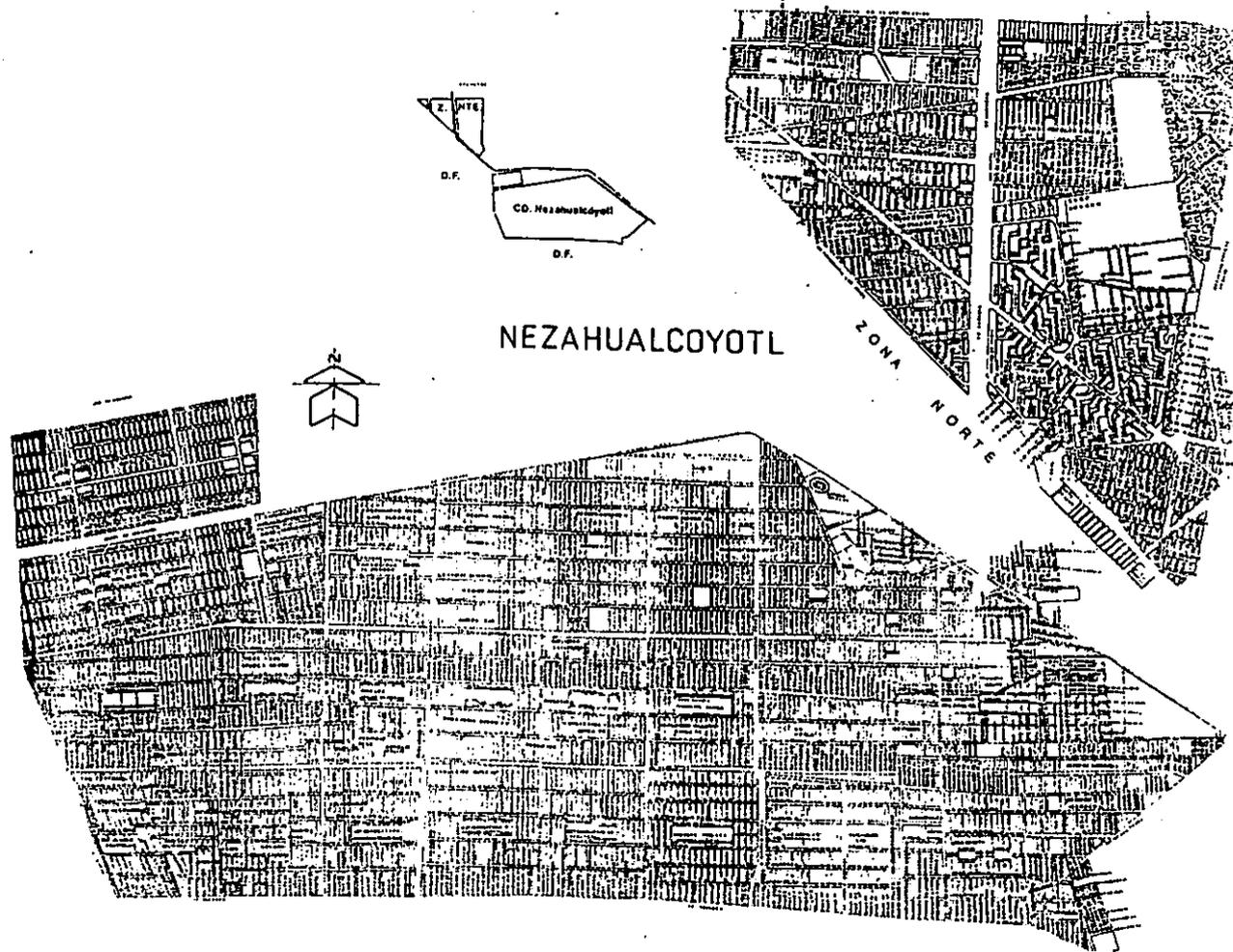
- 1- Agua azul grupo A super 4
- 2- Agua azul grupo B super 23
- 3- Agua azul grupo C
- 4- Agua azul grupo C super 24
- 5- Ampant
- 6- Ampliación Campestre
- 7- Ampliación Ciudad Lago
- 8- Ampliación Ciudad Lago Comunicaciones A.C
- 9- Ampliación Evolución

<sup>51</sup> "Anuario estadístico del Estado de México", 1993 INEGI y Gobierno Del Estado de México p. 12

MAPA V MUNICIPIOS Y DELEGACIONES COLINDANTES CON NEZAHUALCÓYOTL



MAPA VI CABECERA MUNICIPAL, DELEGACIÓN ADMINISTRATIVA ZONA NORTE Y SUS 85 COLONIAS



- 10- Ampliación Las Águilas
- 11- Ampliación Santa Martha
- 12- Ampliación Villada oriente
- 13- Ampliación Villada poniente
- 14- Ampliación Villada super 43
- 15- Ampliación Villada super 44
- 16- Ángel Veraza
- 17- Atlacomulco
- 18- Benito Juárez
- 19- Bosque de Aragón
- 20- Campestre Guadalupe
- 21- Carlos Hank González
- 22- Central
- 23- Ciudad Lago
- 24- Constitución de 1857
- 25- El Barco I
- 26- El Barco II
- 27- El Barco III
- 28- El Sol
- 29- Estado de México
- 30- Evolución
- 31- Evolución poniente
- 32- Evolución super 22
- 33- Evolución super 24
- 34- Evolución super 43
- 35- Formando hogar
- 36- Fraccionamiento Izcalli Nezahualcóyotl
- 37- Impulsora popular avícola
- 38- Jardines de Guadalupe
- 39- Juárez Pantitlán
- 40- La Esperanza
- 41- La Perla
- 42- Las Águilas
- 43- Las Armas
- 44- Las Fuentes
- 45- Loma Bonita
- 46- Manantiales
- 47- Maravillas
- 48- Martínez del Llano
- 49- Metropolitana primera sección
- 50- Metropolitana segunda sección
- 51- Metropolitana tercera sección
- 52- México I
- 53- México II
- 54- México III (Las palmas)
- 55- Mi retiro
- 56- Modelo
- 57- Nezahualcóyotl I
- 58- Nezahualcóyotl II
- 59- Nezahualcóyotl III
- 60- Nueva Juárez Pantitlán sección I
- 61- Nueva Juárez Pantitlán sección II

- 62- Nueva Juárez Pantitlán sección III
- 63- Parque industrial Izcalli
- 64- Pavón
- 65- Pavón sección Silvia
- 66- Pirules
- 67- Plazas de Aragón
- 68- Porfino Diaz
- 69- Porvenir
- 70- Prados de Aragón
- 71- Reforma "A" primera sección
- 72- Reforma "A" segunda sección
- 73- Romero
- 74- Nueva Guadalupe
- 75- Tamaulipas
- 76- Tamaulipas primera sección virgencitas
- 77- Tamaulipas sección el Palmar
- 78- Tamaulipas sección las Flores
- 79- Unidad "Antonio Alzate"
- 80- Unidad Rey Neza
- 81- Valle de Aragón
- 82- Vergel de Guadalupe
- 83- Vicente Villada
- 84- Volcanes
- 85- Xochitenco.

La hidrografía del lugar se reduce a lo que queda del llamado Río de la Compañía, ya que la región carece de manantiales, ojos de agua ó de cualquier tipo.

En cuanto a su orografía cabe señalar que el territorio municipal carece de montañas, su clima es templado, semiseco con lluvias en verano. La precipitación pluvial promedio anual es de 581.6 mm.

Los aspectos de la economía y del uso del suelo serán analizados en los capítulos posteriores.

La cercanía física del municipio con el Distrito Federal, constituyó uno de los factores que más influyeron para el poblamiento del área, tal vez con la esperanza para algunos, de que pudiera generarse por efecto de demostración, una fisonomía semejante a la de la ciudad central.

Lo que si resulta una evidencia es que la zona careció de un buen proyecto de carácter urbano.

Por su extensión, Nezahualcóyotl, ocupa el décimo segundo lugar entre los 17 municipios más grandes del Estado de México que forman parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y comparte, con estos municipios, una de las consecuencias más relevantes del crecimiento de la Ciudad de México: la segregación y dispersión de la población en espacios ecológicos no planeados para la urbanización.

Así por ejemplo, el municipio contaba en 1950 con 5,990 habitantes, para 1960 contaba ya con 69,297 habitantes y ocupaba entonces el tercer lugar respecto de los 17 municipios en conurbación. Para 1970 el ya constituido municipio de Nezahualcóyotl llegó a tener un total de 610,268 habitantes. Si tomamos en cuenta la superficie municipal de Nezahualcóyotl es de 62 Km. cuadrados, entonces podemos observar que la densidad de población para 1970 fue de 9843.03 hab/Km.<sup>2</sup> Para 1980 había ya 1'396,854 hab. y ocupa el primer lugar con relación al resto de los municipios conurbados del Estado de México su densidad fue de 21,633 hab/Km.<sup>2</sup>, y para 1990 1'256,115 habitantes y su densidad de 20,260 habitantes por kilómetro cuadrado. La población relativa para 1970 fue de 15.1, 17.7 para 1980 y 12.8 para 1990, mientras que las tasas de crecimiento de 70 a 80 fueron de 8.42% y de 80 a 90 del -0.67%. Como se mencionó poco menos del 50% la población en Ciudad Nezahualcóyotl es nativa del municipio u originaria del D.F. y el resto proviene de entidades del interior de la República. El cuadro siguiente intenta reflejar el nivel de vida que tiene actualmente la población residente en Nezahualcóyotl, este a su vez considera el grado de marginación que presenta esta población además de mostrar el nivel de urbanización que ha alcanzado este municipio en tan poco tiempo. El nivel de analfabetismo de la población menor a 15 años es de 5.38% una proporción "aceptable" si se toma en cuenta la alta densidad de población y los bajos ingresos de las familias nezahualcoyotlenses. Por otra parte el 22.71% de la población sin primaria completa muestra que la población no tiene el nivel educativo necesario para realizar tareas o trabajar en empleos mejor remunerados, es por esto que este trabajo, sustenta su hipótesis en el hecho de que debido a esta situación, la mayoría de la población se ha dedicado a la actividad comercial, esto es, ha iniciado su propio negocio o trabaja en alguno de los ya existentes.

CUADRO II-9  
INDICADORES SOCIOECONÓMICOS E ÍNDICE DE MARGINACIÓN MUNICIPAL  
NEZAHUALCÓYOTL  
1990

Concepto	Cantidad
Población	1,256,115 hab.
Porcentaje de población analfabeta menor de 15 años	5.38%
Porcentaje de población sin primaria completa menor de 15 años	22.71%
Porcentaje de ocupantes en viviendas sin drenaje ni excusado	0.44%
Porcentaje de viviendas sin energía eléctrica	0.35%
Porcentaje de ocupantes en viviendas sin agua entubada	2.29%
Porcentaje de viviendas con hacinamiento	60.19%
Porcentaje de ocupantes con piso de tierra	2.48%
Porcentaje de población en localidades con menos de 5,000 habitantes	0.05%
Porcentaje de población ocupada con ingreso menor a dos salarios mínimos	60.7%
Índice de marginación	-1.815
Grado de marginación	Baja
Lugar a nivel nacional	2337
Lugar a nivel estatal	113

Fuente: Primer informe técnico del proyecto "Desigualdad regional y marginación municipal en México" CONAPO, Comisión Nacional del Agua México 1993 p. 59

Las condiciones en que viven los habitantes de Nezahualcóyotl. no de alguna manera deprimente. pero tampoco se trata de una zona residencial, la mayor parte de las viviendas cuentan con servicios elementales tales como el drenaje. la luz eléctrica, agua entubada etc.

El índice calculado para Nezahualcóyotl reúne todos estos aspectos de condiciones de vida d ella población y de acuerdo a éste. Nezahualcóyotl se encuentra muy por debajo de un alto índice de marginalidad. su grado es realmente bajo y tiende de acuerdo a las estadísticas a mejorar con el paso de los años. Actualmente ocupa el lugar número 2.337 a escala nacional mientras que en el ámbito estatal ocupa el lugar 113.

CAPÍTULO III  
EL USO DEL  
SUELO EN  
NEZAHUALCÓYOTL  
Y SU PROBLEMÁTICA  
ACTUAL.

### 3.1 ASENTAMIENTOS HUMANOS Y USO DEL SUELO.

**E**l territorio es el escenario donde se expresan espacialmente los procesos y acciones de la política del desarrollo y la dinámica social, en otras palabras, el espacio donde llevan a cabo los seres humanos sus actividades de forma cotidiana, actividades económicas, políticas, manifestaciones culturales etc.; el territorio refleja en su paisaje la historia ambiental y social de la interacción entre la apropiación de los recursos naturales, los procesos de transformación tecnológica y las consecuencias para los habitantes.

Jurídicamente, la expresión territorial queda establecida a través de la propiedad, si bien históricamente en México se puede definir como pública, social, comunal y privada, en estricto derecho sólo existen dos tipos de propiedad: la pública, que genéricamente pertenece a la Nación, y la privada, que está asociada a la apropiación que por derecho pertenece a los particulares, sean individuales o colectivos (comunales o ejidales).

Los principales actores que intervienen en la problemática generada por la tenencia de la tierra son los propietarios particulares (propiedad privada), la Nación (propiedad pública), la política de desarrollo, la política ambiental y la función que le ha sido asignada al territorio (uso del suelo).

La expresión territorial define identidades, desde el nivel local hasta el nacional, pasando por un municipio, una comunidad o una colonia, demarca la soberanía de un pueblo sobre su espacio e integra territorios diversos que se distinguen de otras áreas geográficas por la homogeneidad de sus atributos, recursos y culturas.

En este esquema en donde el Estado ejerce su poder bajo la bandera del interés público, la propiedad privada bajo el derecho individual y la sociedad a través del beneficio colectivo y, más recientemente de la protección al ambiente

La función social del territorio está por encima de la propiedad y se caracteriza por incorporar el análisis social, acotando el tiempo y el espacio, sobre el uso del territorio o "el derecho de un conjunto de individuos a no ser excluidos del uso o los beneficios de un objeto"<sup>52</sup>.

"El concepto de propiedad de la tierra debe poner énfasis en el papel del suelo como recurso natural y en el hecho de que su utilización debe beneficiar al conjunto de la sociedad. La concentración que ejerce el poder Estatal y la ausencia de un Derecho de Propiedad, han ocasionado que los beneficios asociados a la apropiación de la tierra se relacionen con vínculos políticos, económicos o extrajurídicos entre los propietarios y el aparato estatal"<sup>53</sup> En México existe una enorme variedad de órganos del Estado que participan en el aprovechamiento y regulación del territorio, todos ellos bajo el resguardo del "interés público". Históricamente, los Planes de Desarrollo Hidráulico fueron los primeros que incorporaron un enfoque ambiental en la regulación territorial. Posteriormente surgieron los ECOPLANES, impulsados por la extinta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

En un esfuerzo para coordinar la participación sectorial en el Desarrollo Nacional, se promulgó la Ley de Planeación en 1942 y la Ley de Planeación, Planificación y Urbanismo en 1975, que establece los principios básicos para encauzar las actividades de la Administración Pública Federal y precisa las bases para que el Ejecutivo Federal coordine sus actividades con las entidades federativas dentro de un proceso participativo. Sin embargo, a pesar de la expresión territorial que tiene en el Desarrollo Nacional, esta Ley no actúa sobre la regulación territorial de forma coordinada.

"Al considerar esta capacidad jurídica del Estado para reglamentar el aprovechamiento del territorio, enmarcada en artículos constitucionales, leyes sectoriales, reglamentos y normas oficiales mexicanas, la sobreposición normativa que ha resultado de la sectorización institucional, ha terminado por incapacitar al Estado para definir y traducir normativamente el concepto de intereses públicos en materia de aprovechamiento del territorio"<sup>54</sup>.

Bajo el contexto anterior, entendemos entonces que el territorio es el espacio físico donde se establece una sociedad y en donde lleva a cabo sus principales actividades, en donde crece y se desarrolla como sociedad, el concepto de territorio va muy ligado al de suelo, inclusive se le llega a utilizar de igual forma.

<sup>52</sup> "The society in the politics", Macpherson, p. 15 Edit. SCR

<sup>53</sup> "El ordenamiento Ecológico del Territorio como Instrumento de Certidumbre para el Desarrollo Sustentable", Instituto Nacional de Ecología, Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca, 1995 p. 6

<sup>54</sup> Idem Pág. 5

Para efectos de este trabajo consideraremos al suelo como el lugar o espacio físico donde se asienta una ciudad, un poblado o una comunidad y este es aprovechado de acuerdo a la utilización que se haga de este, es decir, de acuerdo a la actividad económica, social o política que se efectúe sobre el mismo.

Un asentamiento humano, puede ser un conjunto de pequeñas casas, dispersas y heterogéneas las cuales formen un poblado, o bien, una unidad habitacional que en su conjunto forme una gran aglomeración de viviendas y estas a su vez formen parte de una ciudad.

Dentro de estos asentamientos humanos, el suelo para efectos de control, planeación y estudio se divide de acuerdo a el uso que la sociedad o el Estado le ha asignado, estos usos se encuentran relacionados con la actividad predominante sobre del mismo.

Características generales de los usos del suelo:

**Uso habitacional.-** Agrupa bajo este rubro las áreas ocupadas por las colonias ya establecidas que están saturadas y en proceso de saturación, comprende así a la vivienda, los lotes baldíos, los corredores de uso habitacional mixto, los servicios que se encuentran diseminados entre la vivienda y la industria dispersa o pequeños talleres que se localizan dentro de áreas habitacionales.

**Uso comercial.-** Comprende las áreas de los corredores urbanos que presentan un porcentaje mayor de comercio, oficinas y servicios que de uso habitacional, éstas están ubicadas principalmente sobre las vías primarias de mayor tránsito.

**Uso Mixto.-** Comprende las áreas ocupadas por el comercio y la vivienda y/o comercio e industria.

**Uso industrial.-** Agrupa los parques industriales, o las zonas con un alto grado de concentración industrial.

**Equipamiento y servicios públicos.-** Bajo este concepto se han agrupado las áreas correspondientes a educación, salud, abasto, recreación, cultura y servicios públicos.

**Vialidad.-** Se refiere a la superficie territorial destinada a calles y avenidas, comprendiendo todas las jerarquías viales y las vías pavimentadas o de terracería.

**Baldíos urbanos.-** El término se refiere a los grandes espacios que quedan sin ocupar ó en proceso de urbanización dentro de él área de posible aprovechamiento urbano.

Zona desocupada no habitacional.- Abarca en su totalidad a zonas federales y áreas cuya urbanización no es recomendable por sus condicionantes físicas como por su potencial para espacios públicos<sup>55n</sup>.

A fin de poder determinar que categoría, equipamientos y funciones tiene cada localidad, se describen sus condiciones en función de la población asentada (número, origen y tipología), de sus actividades económicas y del nivel de cobertura que tenga la infraestructura el equipamiento y servicios públicos existentes, tomando en cuenta los lineamientos que asigna la planeación urbana estatal dentro de la Ley de Asentamientos Humanos, el Plan de Desarrollo Económico Estatal, el Plan de Desarrollo Urbano y de Centros de población del Estado, así como las diversas leyes y reglamentos de tipo específico.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, define al Centro de Población como el área urbana ocupada por la concentración de asentamientos humanos y las instalaciones necesarias para su vida normal, la que se reserva para su expansión (urbana) futura y la constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro<sup>56</sup>.

En materia de uso del suelo existen leyes, reglamentos y acuerdos en el ámbito federal, estatal y municipal los cuales sientan las bases para la planeación y el ordenamiento de los distintos espacios territoriales y es el Estado a través de diferentes organismos el ente que lleva a cabo estas funciones.

En el estado de México ha sido trascendental la creación de organismos como el CRESEM (Comisión de Regulación del Uso del Suelo del Estado de México) y AURIS (Instituto de Acción Urbana e Integración Social), cuyo objetivo principal es el de la regulación del uso del suelo así como la regularización de la tenencia de la tierra y la planeación de proyectos de carácter urbano.

La política económica seguida por el Estado de México se encuentra estrechamente vinculada con la política no sólo del País, sino con los planes y proyectos del D.F. y por lo tanto de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

A continuación revisaremos en los siguientes cuadros las principales políticas, leyes y reglamentos que en materia urbana se han venido desarrollando en el Estado de México a partir de los años treinta.

---

<sup>55</sup> Plan del centro de Población Estratégico de Nezahualcoyotl, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, II Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcoyotl p 54-56

<sup>56</sup> Lineamientos Metodológicos para la elaboración de los Planes de Desarrollo Municipal 1997 - 2000, Gobierno del Estado de México, p. 21

**CUADRO III-1**  
**Políticas en materia de suelo en el Estado de México**  
**1930 - 1997**

Etapas de la Política económica	Políticas generales sectoriales	Políticas del Estado de México	Leyes y reglamentos que regulan el suelo
<p>1930 - 1956                      Periodo de cambios estructurales hacia el nuevo modelo de desarrollo</p>	<p>1930                      Código Agrario</p> <p>1940                      Política de Sustitución de Importaciones</p> <p>1943                      Prohibición de fraccionamientos en el D.F.</p> <p>Antecedentes de Política de Vivienda</p>	<p>1942                      Antecedentes de Políticas de Desarrollo Urbano</p> <p>1946                      Política de Impulso a la Industria</p> <p>1951                      Política Estatal Fiscal de la tenencia de la tierra</p> <p>Se establece como causa de Utilidad Pública</p> <p>Controlar la división del suelo para efectos fiscales y catastrales</p>	<p>Ley de planificación 1942</p> <p>Ley de obras públicas</p>

<p>1956 - 1972 Desarrollo Estabilizador</p>	<p>1970 Política de Vivienda Constructor-financiera</p>	<p>1957 - 1982 Antecedentes de Políticas de Desarrollo Urbano</p> <p>1963 Antecedentes de Política de Descentralización Industrial</p> <p>Política de Ordenamiento Territorial</p> <p>1969 Política de descentralización Industrial</p>	<p>Creación de Ciudad Labor Creación de ciudad Satélite Creación del Parque industrial Toluca - Lerma</p> <p>Creación del municipio de Nezahualcóyotl</p> <p>Crear parques industriales en otras partes del Estado diferentes a las zonas urbanas saturadas</p>	<p>Ley de Fraccionamientos 1958</p> <p>Ley de Comunicaciones. Obras Públicas y Privadas 1962</p>
<p>1956 - 1972 Desarrollo Estabilizador</p>	<p>1970 Política de Vivienda Constructor-financiera</p>	<p>Política de impulso al Desarrollo Urbano, la Vivienda y la Regularización de la Tenencia de la Tierra</p>	<p>Creación de AURIS</p>	

1972 - 1982 Desarrollo Compartido Alianza para la Producción	1972 Ley agraria	1972 Política de creación de nuevas ciudades. Política de Regularización de la tenencia de la Tierra	Creación de Cuautitlán Izcalli Programa de Regulación Integral de la Zona Oriente	
	1973 Política de Regularización de la Tenencia de la Tierra	1973	Fideicomiso de Nezahualcóyotl	
	1974 Política de Regularización de la tenencia de la Tierra	1974 Política de Mejoramiento Urbano y Rural	Política de Remodelación de Pueblos	
	1976 Política de Asentamientos Humanos	1975 Antecedentes de Políticas de Desarrollo Urbano		Ley de Planeación, Planificación y Urbanismo
	1978 Política de Regularización de la Tenencia de la Tierra	1977 Antecedentes de Política de Desarrollo Urbano y Regularización de la Tenencia de la Tierra	Plan Sagitario	Ley de Desarrollo Urbano Reglamento de Condominios
	1982 Política de Vivienda (Apertura a población de escasos recursos económicos) Ley Federal de Vivienda	1979 Política de Regularización del Régimen Condominial	Control de Construcción de inmuebles condominios	Ley de Fraccionamiento de terrenos
		1981 Política de regularización de la Tenencia de la Tierra		
		1982 Política de Apoyo a las personas de escasos recursos económicos	Creación del Fraccionamiento Social Progresivo	

<p>1983 - 1997 Reordenación Económica y cambio estructural (apertura económica y estado liberal social)</p>	<p>1983 Política de vivienda a las personas de escasos recursos económicos</p> <p>1988 Política de Solidaridad</p> <p>1991 Política Ecologista</p> <p>1992 Política de la Reforma Agraria (PROCEDE)</p> <p>Política de Vivienda</p> <p>1993 Política de Asentamientos Humanos</p> <p>Política de Protección Civil</p>	<p>1983 Ordenamiento Territorial</p> <p>Política de Descentralización del Desarrollo Urbano hacia los municipios</p> <p>1984 Apoyo a personas de escasos recursos económicos</p> <p>1991 Política Ecologista Política de impulso a la vivienda</p> <p>1993 Política de protección Civil</p> <p>1994 Política de Simplificación y Desregulación Administrativa</p>	<p>Dirección de la Tenencia de la Tierra y Reservas Territoriales</p> <p>Creación de la CRESEM Regular prever y controlar el desarrollo urbano Creación del organismo de Centros Estratégicos de Crecimiento Fortalecer las finanzas de los Ayuntamientos (Emisión de licencias de construcción)</p> <p>Creación del PROFOPEC (Programa de Fraccionamiento Popular Ecatepec)</p> <p>Protección del Medio Ambiente Creación de la Asesoría de Vivienda de la Gubernatura Apoyo a la vivienda rural</p> <p>Prever la atención a la población en caso de desastre Coordinación Metropolitana del Valle de Toluca</p> <p>Creación de la Comisión Mixta de Vivienda Firma de convenios de Coordinación para la expedición de licencias de uso del suelo por parte de los municipios Apoyo a los programas de vivienda rural y urbana</p>	<p>Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México</p> <p>Planes de Desarrollo Urbano Estatal Municipal de centros de población y parcial</p> <p>1984 - 1996</p> <p>1985 Creación de 5.000 viviendas</p> <p>Programa Calli (Promoción desregulación y fomento)</p> <p>Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México 1993, (Reformada)</p> <p>Firma de 23 convenios (1994 - 1996)</p>
---	---	---	---	--

	<p>1996 Política de Desarrollo Urbano</p> <p>Política de vivienda (Alianza para la vivienda)</p>	<p>1994 Política de apoyo a la vivienda municipal</p> <p>Política de Ordenamiento Territorial</p> <p>Política industrial</p> <p>1995 Política de Apoyo a la vivienda y Ordenamiento Territorial</p> <p>1996 Política de transferencia de funciones a los Ayuntamientos</p> <p>Programa de Incorporación del Suelo Social (PISO)</p> <p>Democratización urbana</p> <p>Nuevo concepto de Desarrollo Urbano y Ecología</p>	<p>Creación del Instituto Urbanismo y Vivienda de Toluca</p> <p>Creación de Valle de Chalco Solidaridad</p> <p>Creación de los Comités de prevención y control de desarrollo urbano</p> <p>Impulso hacia los municipios de Jilotepec, Atlacomulco, Ixtlahuaca y El Oro</p> <p>Coordinación Metropolitana del Valle de México</p> <p>Creación de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda</p> <p>Suscripción de Alianza para la Vivienda entre el Gobierno Estatal y los Ayuntamientos programa PROORIENTE</p> <p>Nueva relación Estado-municipios</p> <p>Programa Estatal de vivienda Social progresiva</p> <p>Creación de nuevas ciudades afuera de las áreas urbanas existentes</p> <p>Nueva ordenación del territorio nacional</p> <p>Ecología productiva</p> <p>Gobernabilidad democrática</p>	<p>Se constituyen 122 comités para el ordenamiento urbano</p> <p>Creación de la Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos, Estado de México, D.F. y SEDESOL</p> <p>Acuerdo de coordinación para establecer el Programa de Incorporación al Suelo Social</p> <p>Plan Metropolitano del Valle de México</p>
--	--	---	--	---

Fuente: Políticas en materia de suelo en el Estado de México 1930 - 1997. Maestro en Pl. Jesús Aguilera Ortega. Lic. en Pl. José Antonio Villalón Venegas. Facultad de Arquitectura y Diseño en "La Mora" Universidad Autónoma del Estado de México febrero de 1997 págs. 3-8

Podemos ver una clara tendencia hacia la privatización de la tierra, es decir, con la creación de nuevas leyes y planes de corte urbano y con el intento de regularizar la tenencia de la tierra a través de modificar el artículo 27 constitucional, es claro que el gobierno mantiene una tendencia benéfica hacia los grandes latifundistas o las grandes empresas que pueden adquirir grandes extensiones de tierra que en otras épocas fueran comunales o ejidatarias

El aparente apoyo, a personas de escasos recursos para regularizar sus terrenos lleva consigo una política de mayor recaudación fiscal, y de realizar un censo mejor estructurado de los terrenos que se encuentran sin regularizar y por tanto en posibilidades de ser utilizados por el gobierno o particulares. Es hasta la década de los 60's cuando se empieza a hablar de descentralización industrial, así como de la política de creación de nuevas ciudades, como una alternativa para detener el crecimiento explosivo de la Ciudad de México. Mientras que hasta los 90's es visible el interés por la ecología y el deterioro que causa a esta el crecimiento de asentamientos humanos sin regulación ni normatividad alguna, haciéndose patentes hasta años recientes, Planes de Ordenamiento Territorial y Planes de Desarrollo Sustentable. El cuadro anterior nos muestra la decisión por parte del gobierno estatal por regular la tenencia de la tierra sobre todo a partir del surgimiento de nuevas ciudades como Ciudad Labor, Cuautitlán Izcalli y el mismo Nezahualcóyotl, es notable también el interés por los aspectos ambientales, es a partir de 1991 que el gobierno estatal empieza a pensar en desconcentrar el crecimiento urbano e industrial hacia municipios menos saturados además de crear políticas de corte industrial en pro del ambiente.

Es en 1977 cuando surge el Plan Sagitario a escala estatal el cual busca regularizar la tenencia del suelo apoyado en organismos como AURIS (Instituto de Acción Urbana e Integración Social) y CRESEM (Comisión de Regulación de Uso del Suelo del Estado de México).

En los últimos años en un esfuerzo por detener la expansión urbana en la zona oriente de la ZMCM, se han inscrito una serie de convenios y acuerdos en materia urbana para intentar controlar esta expansión, programas como PROORIENTE y el "Programa de las 17 ciudades", han sido planteamientos serios al respecto.

Sin embargo esto no se ha podido llevar a buen término, la ZMCM continúa creciendo en forma desordenada y tempestiva hacia la zona oriente integrando municipios como Chimalhuacán, La Paz, Valle de Chalco, Ixtapaluca, Chicoloapan, Atenco, Tezoyuca, Chiconcuac etc. El problema de la regularización de la tierra es una grave carga para los gobiernos municipales, y el gobierno de Nezahualcóyotl, no ha sido la excepción, este municipio ha tenido este grave problema debido a su forma tan peculiar de urbanización; en el siguiente apartado revisaremos el proceso por el cual este municipio ha venido legalizando los terrenos y el uso del suelo hasta nuestros días.

### 3.2 REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN NEZAHUALCÓYOTL.

El problema del poblamiento anárquico y desmesurado de Ciudad Nezahualcóyotl, provocado por la expansión del Distrito Federal, por la carestía de la habitación y de la vida en la Ciudad de México, así como por las corrientes migratorias que llegaron vía D.F. o directamente de sus estados por la necesidad de tener un terreno propio, fue aprovechado por fraccionadores que les vendieron lotes sin servicios públicos.

Como se mencionó en el capítulo anterior, la utilización de estos terrenos fue propiciada por "fraccionadores" ilegales quienes, sin planeación alguna, en muchos casos fuera de control oficial y con la complicidad de autoridades municipales y estatales, engañaron y defraudaron a una gran población carente de recursos y preparación.

En estas condiciones, la cercanía con los terrenos desecados del ex Lago de Texcoco, los hizo presa fácil de la expansión de la Ciudad.

El crecimiento acelerado de los asentamientos humanos en fraccionamientos fraudulentos en esta zona, en un lapso muy reducido, provocó un gran problema en cuanto a la irregularidad en la tenencia de la tierra.

De manera que a principios de la década de 1970 se unía a la dificultad que implicaban los asentamientos en tierras inhóspitas e inadecuadas desde el punto de vista ecológico, el problema de la gran concentración de la población, de altas tasas de crecimiento, de ausencia de servicios de la venta ilegal de lotes e incumplimiento de fraccionadores en la dotación de servicios.

"La propiedad de Nezahualcóyotl se encontraba distribuida en cinco grupos: propiedad privada, ejidos, bienes nacionales, bienes comunales, y bienes de común repartimiento.. Por lo que se refiere a la propiedad privada, ésta había sido a través de compra - venta, informaciones *Ad-perpetuam* de prescripción adquisitiva mediante la usurpación, de inmatriculación y de la compra - venta de bienes nacionales que habían sido confirmados por la Suprema Corte de Justicia"<sup>57</sup>.

La tenencia de la tierra creó diversos tipos de problemas, como los siguientes: una misma superficie inmueble se encontraba inscrita en el Registro Público de la Propiedad a nombre de varios propietarios; los poseedores eran personas distintas en multitud de casos de las personas que aparecían como propietarios, teniendo documentación expedida por fraccionadores; la invasión de la propiedad por los llamados paracaidistas; los terrenos privados que habían sido enajenados por la nación, que había sido revocada o anulada, dando lugar a que continuara en posesión de personas privadas; los terrenos privados enajenados por la nación y de los cuales la Suprema Corte de la Nación había confirmado la propiedad, los terrenos privados enajenados por la nación, encontrándose pendiente de resolución por el más alto tribunal de la República, los comuneros que exigían la titulación sobre bienes que detentan fraccionadores y colonos, los terrenos que aun cuando se encontraban bajo el régimen ejidal, estaban en vías de colonización los terrenos que pertenecen a los bienes nacionales y estaban siendo ocupados por particulares.

A todo lo anterior habría que añadir que la falta de servicios públicos y la inseguridad jurídica derivada de la posesión sin título de tierra daba como consecuencia una gran intranquilidad para la mayoría de los pobladores de esta ciudad.

El gobierno del Estado de México se encontró entonces frente a la necesidad de resolver el problema de la regularización de los fraccionamientos fraudulentos o que no habían cumplido con sus obligaciones catastrales, es decir, que no tenían registro oficial ni pagaban el impuesto correspondiente.

Fue entonces que el gobernador Carlos Hank González ordenó realizar estudios de carácter urbano para analizar la tenencia de la tierra en el municipio, además de crear organismos que regularan el asentamiento urbano en el territorio estatal; dentro de estos organismos destacaron Plantécnica (Planeación Técnica Estatal), AURIS (Instituto de Acción Urbana e Integración Social) y PRIZO (Programa de Regeneración Integral de la Zona Oriente).

---

<sup>57</sup> Tenencia de la tierra en Ciudad Nezahualcóyotl. C.I.D.N.E. 16 (1972) U.A.E. V. 1 E. 12 Fojas 1-2

"Las funciones de Plantécnica eran exclusivamente de planeación sin responsabilidad operativa. Plantécnica realizó un Plan de Desarrollo Urbano para Nezahualcóyotl"<sup>58</sup>.

PRIZO se creó para realizar acciones como las siguientes: la legalización de la propiedad, la promoción y la realización de obras de infraestructura básica, la regeneración urbanística de las zonas existentes, el desarrollo de las nuevas zonas industriales y habitacionales, y la elevación de las condiciones socioeconómicas de la comunidad.

En 1970 es creado AURIS por el Gobierno del Estado de México como respuesta a la necesidad de regularizar la tenencia de la tierra de millares de pobladores, y de regular el crecimiento urbano en el territorio estatal mediante acciones de planeación.

Este Instituto tenía la doble función de ser planeador y realizador en materia urbana y regional, elaborar proyectos y realizar obras en coordinación con el gobierno estatal.

Para alcanzar estos objetivos AURIS contaba con cinco acciones fundamentales, acciones que atendían diferentes aspectos del mismo problema:

- Tierra
- Casa
- Industria
- Ciudad
- Integración social

Plantécnica procedió a la estructuración general (delimitación de los usos del suelo y áreas de reserva) de Ciudad Nezahualcóyotl. La dividió en zonas que se caracterizaban por la localización de puntos de alta densidad que constituían centros de reunión y servicio local de la comunidad. Definió también la zona que constituiría el centro de la ciudad y se localizaron todos aquellos terrenos que pudieran servir para el control del poblamiento de Nezahualcóyotl. AURIS, por su parte, localizó los terrenos señalados por Plantécnica, investigó sus características, propietarios, situación legal etc.

"De aquí surgieron varias alternativas que podrían llevar a la realización de los planes, que iban desde la expropiación total de los terrenos en Nezahualcóyotl y el resto del Lago de Texcoco, hasta la compra de aquellos terrenos que se consideraran necesarios"<sup>59</sup>.

El Fideicomiso de Nezahualcóyotl fue creado por el Gobierno Federal con la participación del Gobierno del Estado de México. Constituyó un importante instrumento en la regularización de la tierra en la zona del Valle de México que hacia el año de 1973 presentaba grandes conflictos al respecto.

<sup>58</sup> "Programas para la elevación de las condiciones de vida de los habitantes de Nezahualcóyotl" obra citada p.57

<sup>59</sup> Instituto de Acción Urbana e Integración Social, Ciudad Nezahualcóyotl (micrografiado en CIDNE, 16 (1976) U.A.E. V.25 E.373 193 FOJAS

El Fideicomiso de Nezahualcóyotl surgió con un doble propósito. Primero, de instrumento para regularizar la tenencia de la tierra en Nezahualcóyotl y, en segundo lugar para que con los fondos que los colonos aportaban al fideicomiso, se realizaran diversas obras de beneficio colectivo y social y elevar así los niveles de vida de quienes habitan esta populosa ciudad. Para resolver esta problemática fue creado en mayo de 1973, el Fideicomiso Irrevocable Translativo de Dominio sobre bienes de Nezahualcóyotl.

El Fideicomiso dio seguridad jurídica a los propietarios y colonos que poseían lotes, y por otra parte, permitiría canalizar los recursos para la realización de obras que habrían de complementar la profunda transformación del municipio.

"Mediante el diálogo y la conciliación se logró que una gran parte de fraccionadores aceptaran constituirse en fideicomitentes - fideicomisarios, aportando al Fideicomiso de Nezahualcóyotl sus carteras de crédito y los terrenos que aún no habían vendido. .

La Fiduciaria fue Nacional financiera quien se comprometió como un ente legalmente constituido a velar por los intereses de ambas partes. El importe original de la cartera aportada fue de 623'607,249.31 pesos<sup>60</sup>. El 27 de marzo de 1973 se constituyó FINEZA (Fideicomiso de Nezahualcóyotl), con aportaciones de fraccionadores y colonos a través de esta institución financiera.

Ignacio Pichardo Pagaza declaró que "mediante el FINEZA "Se obligó a los fraccionadores que operaban fraudulenta e irregularmente en aquella zona, a transferir al fideicomiso todos sus derechos sobre los lotes y la cartera de crédito.

Los colonos reiniciaron el pago de sus terrenos al nuevo organismo cuyo fondo se utilizaba para el pago de regularización y la tenencia de la tierra (25%) para la indemnización legal de los fraccionadores (36%) y mayoritariamente para la realización de obras públicas, mientras que el 39% restante no se menciona su destino<sup>61</sup>.

El Fideicomiso de Nezahualcóyotl estuvo constituido de la siguiente forma:

- Fideicomitentes: Los fraccionadores.
- Institución fiduciaria: Nacional Financiera Sociedad Anónima.
- Fideicomisarios: los mismos fraccionadores, el Estado de México y el Gobierno Federal.

<sup>60</sup> El Fideicomiso de Ciudad Nezahualcóyotl instrumento para la regularización de la propiedad urbana (documento mecanografiado sin autor ni año) C.I.D.N.F. (4 de 1973) U.A.E.V.F.E. 4 Fojas 5-6

<sup>61</sup> "Administración pública y Desarrollo Urbano, experiencias recientes en los municipios metropolitanos". Ignacio Pichardo Pagaza, Estado de México p. 19

En la primera cláusula de este contrato se especifica el nombre de los fideicomitentes, la fiduciaria, los fideicomisarios, el patrimonio del fideicomiso y las finalidades que éste persigue.

Los fideicomitentes transmitían a Nacional Financiera S.A., libre de todo gravamen y responsabilidad la propiedad y el dominio fiduciario de los lotes o fracciones de terreno siguiente:

CUADRO III-2  
TERRENOS TRANSMITIDOS A NAFINSA  
NEZAHUALCÓYOTL

Nombre del fideicomitente	Extensión en lotes (m <sup>2</sup> )	Colonia
1- Ing. José Lorenzo Zakanky	467.23	Primera Sección colonia Metro-politana
	460.0	Segunda Sección colonia Metro-politana
	1264.0	Tercera Sección colonia Metro-politana.
2- Sres. Raúl Romero Erazo, Francisco Valero Capetillo y sucesión de José Zakanky Ochoa	3332.0	Sección Virgencitas colonia Tamaulipas
3- Inmobiliaria Las Flores S.A.	6295.0	Sección Las Flores colonia Tamaulipas
4- Lic. Rafael Dávila Reyes	1050.0	Sección segunda de la colonia México
5- Lic. Rafael Dávila Reyes	148.45	Sección las Fuentes de la Ampliación colonia Raúl Romero
6- Sr. Raúl Romero Erazo	136.0	Sección Romero de la colonia Aurora
7- Aguas y Construcciones S.A. representada por el Sr. Carlos Muñoz de Cote	454.15	Sección Pirules colonia Agua Azul
8- Sr. Harald Steenbock Kock	140.0	Sección tercera denominada Las Palmas en la colonia México.
9- Fernando, Leandro y Armando López Carmona y Sra. Josefina Carmona de López	170.0	Sección tercera denominada Las Palmas en la colonia México
10- Ing. Antonio Méndez Rodríguez, apoderado de las Sritas. Angela Márquez Paredes y Esperanza García Valderrama	1029.92	Sección Las Águilas colonia José V. Villada
11- Lic. Alejandro Romero Lasquetty	495.60	Ampliación las Águilas sección Las Águilas colonia General Vicente Villada
12- Lic. Javier Muñoz Anaya	615.0	Colonia El Sol
13- Dr. Justino López Herrera, Snta. Lucrecia López Herrera	200.0	Colonia El Sol
14- Lic. Justino Fernández Miranda	6439.0	Colonia Estado de México

15- Col Agua Azul, S.A. de Capital Variable, representada por el Lic. Jorge Salvador Oriad Astiz	63.54	Fraccionamiento y colonia Agua Azul Secciones "A y B"
16- Inmobiliaria Vaze S.A. representada por C. Feliciano Aguirre Salinas	7441.28	Colonia Evolución grupo "A" y fraccionamiento La Perla
17- Fraccionamientos y Construcciones Reforma S.A Grupo B Apoderado Feliciano Aguirre Salinas	19070.39	Fraccionamiento y colonia Reforma ampliación La Perla
18-Fraccionamientos Esperanza Aurora S.A. y	5020.0	Colonia Esperanza
Aurora Oriente S.A. representados por el Sr. Bernardo Eckstein Salz	2481.17	Colonia Aurora
	1904.80	Sección Oriente colonia Aurora
<b>Total</b>	<b>58677.53</b>	

Fuente: Elaboración propia con base en el trabajo: Ciudad Nezahualcóyotl de colonias marginadas a gran ciudad Marganta García Luna, Toluca México. p. 266-267

Dichos lotes se entregaron por sus respectivos fideicomisos a Nacional Financiera, por conducto de su director general, en el momento de la protocolización notarial del contrato del fideicomiso.

Los fideicomitentes transmitían a Nacional Financiera la propiedad y el dominio fiduciarios de los lotes otorgados en promesa de venta o en venta con reserva de dominio a terceros, con motivo de los contratos celebrados con ellos. Por consiguiente dichos fideicomitentes serían también en propiedad y dominio fiduciarios cualquier otro derecho real o personal originado en esos mismos contratos. El Comité Técnico o de Distribución de Fondos de este Fideicomiso estaba integrado por un representante propietario y otro suplente del Gobierno Federal, representado por la persona que designara el Secretario de Obras Públicas, por el Gobierno del Estado de México, por Nacional Financiera S.A. por los fideicomitentes, por los colonos de Nezahualcóyotl, el honorable ayuntamiento de este municipio y por la comunidad de Santa Martha Chimalhuacán.

\*Las funciones que desempeñaba este Comité eran las siguientes:

- a) Revisar y aprobar los estudios socioeconómicos que sometían a su consideración,
- b) Revisar y aprobar los proyectos y los presupuestos que presente a su consideración la Institución fiduciaria,
- c) Revisar y aprobar, en su caso, los financiamientos que someta a su consideración la Institución fiduciaria con los fines del fideicomiso,
- d) Autorizar a la institución fiduciaria para que otorgue las garantías procedentes relacionadas con los fines del fideicomiso,
- e) Revisar y aprobar los presupuestos de inversión y gastos del fideicomiso,
- f) Determinar las normas con arreglo a las cuales deberá procederse a hacer efectivas las carteras de crédito y por último,

g) Dar instrucciones a la Institución fiduciaria sobre la forma, los términos y las normas para observar y a las que deberá sujetarse para regularizar o enajenar los lotes<sup>62</sup>.

De 1973 a 1975 se llevaron a cabo las Reuniones del Comité Técnico, en las cuales se tomaban decisiones y se llevaban a cabo acciones tendientes al desarrollo del Fideicomiso tales como origen y destino de los recursos, lotes por regularizar y en proceso, el papel de la Fiduciaria (NAFINSA), los problemas a los que se enfrentaba el fideicomiso, así como los avances del mismo.

En ellas participaron las diferentes partes del Fideicomiso, así como miembros del gobierno federal, estatal y municipal, además de colonos del municipio.

"En los primeros días del mes de marzo de 1974, a los 9 meses de que el Fideicomiso Nezahualcóyotl inició sus actividades con el público, los logros que había obtenido en la regularización de la tierra eran sorprendentes: de los 45,500 lotes aproximadamente que estaban en proceso de pago dentro de las diversas colonias que integraban el fideicomiso, 26,000 se encontraban en proceso de regularización; esto significa que 26,000 colonos de Nezahualcóyotl acudían regularmente a hacer sus pagos.

El hecho de que nueve meses después de iniciado el fideicomiso se rompiera con la resistencia al pago de los lotes y la mayoría de los colonos acudiera normalmente a hacer sus pagos y a regularizar su tenencia constituía un gran éxito para el fideicomiso, otro hecho notable era el que 1,700 colonos habían terminado de pagar integralmente sus lotes en el período de 9 meses<sup>63</sup>.

Por otra parte, el fideicomiso había brindado a los colonos de Nezahualcóyotl importante orientación jurídica a los colonos.

"Por lo que respecta al segundo objetivo general del Fideicomiso, el de destinar el dinero que los colonos de Nezahualcóyotl depositaron en el propio fideicomiso para elevar el nivel de vida de los habitantes de esta ciudad, a los nueve meses de haberse iniciado su funcionamiento, Ignacio Pichardo Pagaza, comunicaba a la prensa que el Comité había acordado construir un gran parque central recreativo que contaría con una alameda, un kiosko y un zoológico en donde ahora se establece el Parque del Pueblo<sup>64</sup>.

<sup>62</sup> "Ciudad Nezahualcóyotl de colonias marginadas a gran ciudad" obra citada p. 279 - 279

<sup>63</sup> En los primeros días del mes de marzo se había recibido 104,000 pagos y para el mes de septiembre del mismo año de 1974 los pagos efectuados eran 197,459, en Ignacio Pichardo Pagaza, "Administración Pública y Desarrollo Urbano obra citada p. 13

<sup>64</sup> "Conferencia de prensa de Ignacio Pichardo Pagaza" Gobernador del Estado de México sobre el Fideicomiso de Nezahualcóyotl, Ciudad de México 8 de marzo de 1974 CIDE, 19 (1974) I, V, A 2 E, 26 Fojas 1-16

Las acciones realizadas por FINEZA se encontraban distribuidas en cinco áreas: Acción directiva, planeación administrativa, acción administrativa, acción jurídica y gerencia de control técnico.

En el área de la acción directiva, se informa que la dirección ejecutiva, en colaboración con la subdirección general, elaboró un plan de trabajo que contempla distintas fases.

Después de cubrir las tareas inmediatas de la etapa inicial, como contratar personal indispensable, la atención al público, la difusión de los propósitos del fideicomiso, entre otras, la dirección ejecutiva realizó una serie de tareas de planeación, promoción y coordinación con otras dependencias.

En lo relativo a las tareas de planeación realizadas por la dirección ejecutiva, se dirigieron básicamente a la jerarquización de las actividades por realizar de acuerdo con los objetivos del fideicomiso, y a la coordinación y decisión sobre los recursos técnicos y humanos para lograr tales objetivos.

En el área de acción administrativa se informó de varios renglones, especialmente de la recepción de cartera de crédito, de los contratos recibidos extemporáneamente y de los contratos liquidados. En el área de acción jurídica se destaca que un objetivo de mayor rango en el municipio de Nezahualcóyotl era el de la regularización de la tierra, lo que pone de relieve la importancia de la acción jurídica. La actividad inicial de la gerencia de control técnico puede resumirse en los siguientes puntos: Delimitación de la ubicación, el área y nombre de fraccionamientos fideicomitidos; recepción de documentación aportado por los fraccionadores; se integró el archivo de los contratos por colonia, manzana, lote y se verificaron los datos de los contratos.

"El Fideicomiso de Nezahualcóyotl incluyó a 43 fraccionadores de este municipio y 33 fraccionadores no entraron en él. Del total de las 78 colonias que componían este municipio en 1973, los fraccionamientos que se incluyeron en el Fideicomiso Irrevocable Translativo de Dominio fueron los siguientes.

- I- Colonia Metropolitana
- II- Colonia Tamaulipas (Sección Virgencitas)
- III- Colonia Tamaulipas (Sección Las Flores)
- IV- Colonia Romero
- V- Colonia México (Sección segunda y Ampliación colonia romero (Sección Las Fuentes)
- VI- Colonia Aurora (Sección Romero)
- VII- Colonia Agua Azul (Sección Pirules)
- VIII- Colonia México (tercera sección) Las Palmas del Sr. Harald Steenbock Kock
- IX- Colonia México (tercera sección) Las Palmas propiedad de los señores López Carmona
- X- Colonia General Vicente Villada
- XI- Ampliación de la colonia General José Vicente Villada

- XII- Colonia General José Vicente Villada (Sección Las Águilas)
- XIII- Colonia General José Vicente Villada (Sección Las Águilas, ampliación Las Águilas)
- XIV- Colonia Evolución
- XV- Colonia El Sol
- XVI- Colonia Estado de México
- XVII- Colonias modelo y Juárez Pantitlán
- XVIII- Colonia Maravillas
- XIX- Fraccionamiento colonia Agua Azul, secciones "A" y "B"
- XX- Colonias Porvenir y Pavón
- XXI- colonias Evolución Grupo "A" y la Perla
- XXII- Fraccionamiento y colonia Reforma
- XXIII- Fraccionamiento y colonia Reforma y ampliación La Perla
- XXIV- Colonia Esperanza
- XXV- Colonia Esperanza. Sección Esperanza
- XXVI- Colonia esperanza. Sección Esperanza
- XXVII- Colonia Aurora
- XXVIII- Colonia Aurora, fraccionamiento Aurora
- XXIX- Colonia Aurora, Sección oriente
- XXX- Colonia Aurora Sección oriente
- XXXI- Colonia Aurora, Ampliación Sur
- XXXII- Colonia Aurora, Ampliación Sur
- XXXIII- Colonia Aurora, Ampliación Sur<sup>65-</sup>

Las anteriores 33 colonias gozaron de los beneficios del Fideicomiso Nezahualcóyotl, dichas colonias fueron regularizadas rápidamente, además de disfrutar de una garantía legal para que no fueran a ser sorprendidos por supuestos fraccionadores o por "paracaidistas"

Este fideicomiso fue un importante elemento en el proceso de regularización de la tierra en Nezahualcóyotl, siendo que el principal uso del suelo que en este periodo predominaba era el uso del suelo habitacional. Fueron 26 las colonias que no se incluyeron en el Fideicomiso Irrevocable Translativo de Dominio, al parecer porque su autorización y regularización fue tratada de forma individual. Para el Gobernador, Dr. Jorge Jiménez Cantú, la regularización de la tenencia de la tierra en el Estado de México se convirtió en una tarea prioritaria al inicio de su periodo.

En su Primer Informe de Gobierno al Pueblo del Estado de México (Toluca, Gobierno del Estado de México, 1977, p.43), Jorge Jiménez Cantú señaló que con el objeto de regularizar la tenencia de la tierra en esta entidad federativa, la Dirección de Registro Público de la Propiedad trabajaba en la determinación de los asentamientos humanos irregulares sobre terrenos de propiedad particular. "Para tal efecto, se habían concluido 216 estudios sobre el mismo número de colonias, ubicadas en una superficie de 70'000.000 de metros cuadrados que comprendían 250.000 lotes. Se encontraban ya en proceso de regularización 129 colonias con 180.000 lotes sobre la mitad de la superficie mencionada. Como consecuencia la Dirección del Registro Público de la Propiedad había entregado 3.820 escrituras y se encontraban en proceso de escrituración 20.000.

En la tercera autoevaluación del poder Ejecutivo Estatal del gobierno del Estado de México sobre el Fideicomiso FINEZA se planteó el "Plan Sagitario" del cual se hablará más adelante, como la primera opción para regularizar la tenencia de la tierra en Nezahualcóyotl y se creó el contrato de fideicomiso irrevocable translativo de dominio, con el patrimonio compuesto por los terrenos que los fraccionadores, en su calidad de fideicomitentes, aportaron en propiedad fiduciaria a Nacional Financiera, S.A

Para entonces, el fideicomiso ha regularizado el 100% de los 52.000 lotes que integran en números redondos su patrimonio, independientemente de la regularización que comprende un gran número de predios no fideicomitidos<sup>66</sup>.

"Ante la urgencia de solucionar el problema de los asentamientos humanos irregulares en el Estado de México, dentro de una vasta zona metropolitana que rebasa los límites geográficos de Nezahualcóyotl, se crea en el año de 1976 el Plan Sagitario. Por medio de éste, el Ejecutivo del Estado llevaría a cabo la realización de políticas y acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra"<sup>67</sup>.

En el Plan Sagitario se conjuntaba la acción de la Dirección de Hacienda, la Dirección del Registro Público de la Propiedad, la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, la Dirección de Gobernación, el Instituto AURIS, el Fideicomiso de Ciudad Nezahualcóyotl, la Coordinación General de Obras, la Procuraduría General de Justicia y la participación del Colegio de Notarios del Estado de México.

Los objetivos del Plan Sagitario eran los siguientes:

- a) "Ejecutar la política planificada, formulada y conducida por el Poder Ejecutivo estatal en materia de asentamientos humanos y regularización de la tenencia de la tierra.
- b) Recatar la información que permita precisar el estado que guarda cada uno de los predios integrantes de las zonas consideradas en los procesos de regulación.
- c) Incorporar los predios que comprenden las zonas de irregularidad, al orden jurídico de propiedad vigente.
- d) Realizar actividades de difusión y convencimiento que permitan a los ocupantes de lotes de condición irregular, adquirir la conciencia de participación en los procesos de regularización.
- e) La previsión del establecimiento y crecimiento de nuevos asentamientos humanos irregulares, mediante la proyección y ejecución de desarrollo urbanos equipados con una infraestructura de servicios mínima para que, a bajo costo, se destinen a satisfacer las necesidades habitacionales de grupos económicamente débiles.

---

<sup>66</sup> "Administración Pública y Desarrollo Urbano" obra citada p. 18

<sup>67</sup> "Plan Sagitario", tercera autoevaluación el Poder Ejecutivo Estatal. Gobierno del Estado de México. Sin editorial, sin año de publicación, p. 23

Lo anterior pretende lograr un sistema de planificación manejo de los asentamientos por unidades territoriales ordenadas y conectadas armónicamente, desde el nivel municipal hasta el estatal.

- f) Centralizar los programas proyectados y acciones de regularización de la tenencia de la tierra referidos a los bienes agrarios que soporten asentamientos humanos irregulares.
- g) Celebrar los convenios que se requieran con los organismos o autoridades federales con objeto de obtener las expropiaciones de tierras ejidales o comunales para efectos de regularización a favor e sus poseedores o de creación de reservas territoriales a fin de diseñar programas de planeación y previsión.
- h) Instrumentar la estructura administrativa que de manera eficaz permita el autofinanciamiento de los programas y acciones que realice<sup>68</sup>.

"Plan Sagitario estaba encargado de realizar todos los trabajos técnicos informativos necesarios para integrar la cartografía urbana con planos de lotificación, planos manzaneros, etc., que posibilitaran la incorporación de la colonia y lotes que la formaban; y estaba encargado también de recabar la autorización de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, debiéndose protocolizar en inscribir ante el registro público de la propiedad, la escritura de la lotificación en los términos contenidos en los respectivos planos; en el caso de Ciudad Nezahualcóyotl se regularizaron diversas colonias conforme el Plan Sagitario"<sup>69</sup>.

#### Logros del Plan Sagitano

"8,144 escrituras otorgadas por el Fideicomiso de Nezahualcóyotl; 6,285 escrituras de predios urbanos y 587 inscripciones de predios rústicos tramitados por el Registro Público de la propiedad; 8,585 escrituras otorgadas por AURIS y 167 escrituras otorgadas por CORETT(Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra).

En otra etapa del Plan Sagitano en la que intervino el Consejo de Notarios del Estado de México, se elaboraron 25,000 escrituras que regularizaron a igual número de predios en Ciudad Nezahualcóyotl.

El 20 de enero de 1979, el Dr. Jiménez Cantú declaró ante la H. Legislatura del Estado de México " a la fecha se han implementado un total de 83,758 escrituras"<sup>70</sup>.

<sup>68</sup> "Segundo Informe de Gobierno al pueblo del Estado de México", Jorge Jiménez Cantú, Toluca Gobierno del Estado de México, 1978, p. 67

<sup>69</sup> "Plan Sagitario" en Tercera Autoevaluación del Poder Ejecutivo Estatal, obra citada p. 28-29

<sup>70</sup> En el CIDNE se encuentran los planos de lotificación y regularización de las colonias de Nezahualcóyotl

<sup>71</sup> En el CIDNE se encuentran los planos de lotificación y regularización de las colonias de Nezahualcóyotl

En relación con la regulación de unidades habitacionales y de fraccionamientos que se llevó a cabo en Ciudad Nezahualcóyotl durante el años de 1980, principalmente en la zona norte, conviene dejar asentado que la Legislatura del Estado de México expidió varios decretos que autonomizaron al Ejecutivo del Estado a transferir o enajenar en favor de particulares en el mes de mayor del mencionado año.

"El Plan Sagitario le dio certeza jurídica y seguridad en ella posesión de sus predios a 300.000 familias en el periodo comprendido desde su creación, en el año de 1976, hasta el año de 1981. Cuando se creó ese Plan se fijó como meta implementar 250.000 escrituras, pero esa cifra fue rebasada"<sup>71</sup>.

Años después siendo gobernador del Estado de México, Alfredo del Mazo González, se mostró preocupado por los asentamientos que, a principio de la década de 1980, se daban en forma irregular. En la reunión de autoevaluación estatal celebrada en Texcoco el 9 de octubre de 1982, señaló las medidas que se habían tomado para controlar este problema.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México prevé la planeación y la ordenación del suelo, así como la ejecución de acciones reguladoras y limitadoras del suelo urbano, eficiente comunicación con los lugares de trabajo y la generación de empleos en los centros más alejados.

Se busca cerrar de ese modo las opciones en las zonas cuyo crecimiento es improcedente. Al mismo tiempo, pretende estimular el desarrollo de puntos más adecuados a fin de reorientar a la población hacia un sistema de nuevas ciudades<sup>72</sup>.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México se publicó el 16 de diciembre de 1983

El 20 de diciembre se publicó en el Periódico Oficial del Estado de México el Plan Estatal de Desarrollo Urbano que fue aprobado por el decreto 198 de la H. Legislatura.

El 17 de septiembre de 1984 se publicaron en la Gaceta del Gobierno los decretos por los cuales la Legislatura del Estado de México aprobó los planes de centros estratégicos de población de los municipios de Ixtapaluca, Toluca, La Paz, Cuautitlán Izcalli, Cuautitlán de Romero Rubio, Chalco, Ecatepec, Tultitlán, Atizapán de Zaragoza, Tlalnepantla, Nicolás Romero, Nezahualcóyotl, Tecámac y Chicoloapan.

---

<sup>71</sup> "Cinco años de logros obtenidos". Dr. Jorge Jiménez Cantú. Toluca Edici. Lathomes, 1980 p 47

El 11 de septiembre de 1985, el Gobernador Alfredo del Mazo declaró instalado el Comité Coordinador del Programa Horizonte Control, sistema 17 ciudades periféricas del Estado de México.

Los municipios que se incluyeron dentro de este Programa fueron: Atizapán de Zaragoza, Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacán, Coacalco, Cuautitlán de Romero Rubio, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huixquilucan, Ixtapaluca, Los Reyes La Paz, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Nicolás Romero, Tecámac, Tlalnepantla y Tultitlán.

El 30 de junio de 1983 la Legislatura Estatal expidió un decreto que se publicó en la Gaceta del Gobierno el 24 de agosto del mismo año, por medio del cual se crea el organismo público descentralizado de carácter estatal denominada Comisión de Regulación del Uso del Suelo del Estado de México (CRESEM).

Esta Comisión (CRESEM) tiene como objeto contribuir al bienestar social, ejecutando la ordenación y regularización de los asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, facilitando particularmente a la población con ingresos mínimos, su acceso al suelo urbano, en una vivienda digna, decorosa, y con los servicios urbanos básicos.

La Comisión de Regulación del Uso del Suelo tiene como objetivos:

- I- Regular el mercado inmobiliario para evitar la especulación a través del control de las reservas territoriales.
- II- Ofrecer suelo por medio del fraccionamiento social progresivo en las zonas aptas para el desarrollo urbano.
- III- Evitar el establecimiento de los asentamientos humanos irregulares.
- IV- Regular los asentamientos humanos irregulares.
- V- Regularizar la tenencia de la tierra en los ámbitos urbano y rural.

“El 25 de junio de 1991, el Gobernador Ignacio Pichardo Pagaza entregó en Nezahualcóyotl, 3,000 títulos de propiedad con los que prácticamente finalizó la regularización de la tenencia de la tierra para 160,000 propietarios de este municipio. En la ceremonia de entrega de estas escrituras el presidente municipal Gerardo Vizcaino calificó este acontecimiento como un “momento histórico”.

En acto de entrega de las escrituras en el municipio de Nezahualcóyotl celebrado el 25 de junio de 1991, se aclaró que aún faltaba por regularizar algunos predios en Las Antenas, El Triángulo; pero la proporción de estos predios es mínima en relación con el total de las propiedades territoriales regularizadas en este municipio<sup>73</sup>.

---

<sup>73</sup> “Memoria de Gobierno 1981-1987”, Gobierno del Estado de México, Imprenta Madero, 1987, p. 16

<sup>74</sup> Entrego Ignacio Pichardo Pagaza 3,000 terrenos en Nezahualcóyotl, La Prensa Víctor Hugo Islas M.Año LXIII No. 23012 México, 26 de junio de 1991, p. 13-25

El Lic. Victor Manuel Mulhía Melo, Director General de CRESEM<sup>1</sup> considera que el fideicomiso de Nezahualcóyotl incluyó para la regularización de la tenencia de la tierra aproximadamente 160,000 lotes y procedió a su escrituración; sin embargo, dentro de este proceso se presentaron diversos problemas como la existencia de lotes en disputa, conflictos familiares, embargos, carencia de partidas registrales y diversos juicios sobre posesiones y derechos reales, lo que impedía llegar al 100% de la escrituración planeada.

Agrega que durante la Administración del Lic. Pichardo Pagaza se atendió principalmente el rezago y se resolvió la problemática jurídica. En 4 actos públicos (23 de abril y 5 de agosto de 1990, 25 de junio y 14 de septiembre de 1991) se entregaron 5,083 escrituras públicas a igual número de familias, con lo que se dio seguridad jurídica a sus propietarios en 34 colonias de Ciudad Nezahualcóyotl.

Las colonias del municipio de Nezahualcóyotl que se les considera con rezago con motivo de la convalidación de las mismas son las siguientes:

- 1- Ampliación Evolución
- 2- Agua Azul Sección Pirules
- 3- Evolución Super 24
- 4- El Sol
- 5- Evolución
- 6- Colonia Estado de México
- 7- Evolución Super 22
- 8- Evolución poniente
- 9- Las Águilas
- 10- Agua Azul Grupo "A" Super 4
- 11- Esperanza
- 12- Evolución Super 43
- 13- Gral. José Vicente Villada
- 14- Ampliación La Perla
- 15- Evolución poniente
- 16- Reforma
- 17- La Perla
- 18- Modelo
- 19- Aurora
- 20- Agua Azul Grupo "B" Super 23
- 21- Agua Azul Grupo "B" Super 4
- 22- Tamaulipas sección Las Flores
- 23- Colonia Central
- 24- Ampliación Romero Sección Fuentes
- 25- Pavón Sección Silvia
- 26- Ampliación Las Águilas
- 27- Pavón
- 28- México Segunda Sección
- 29- México Tercera Sección Palmas

---

<sup>1</sup> Comisión para la Regulación del Sueldo del Estado de México

- 30- Metropolitana Segunda Sección
- 31- Metropolitana Tercera Sección
- 32- Agua Azul Sección Pirules
- 33- Evolución Super 24
- 34- Campestre Guadalupeana

El Lic. Mulhia Melo añade que para concluir con la regularización de la tenencia de la tierra en el municipio de Nezahualcóyotl se encuentran en proceso las colonias Las Antenas, El Triángulo, El Rectángulo y Canal de Sales, con 3.000 lotes aproximadamente.

Si bien los vendedores de lotes argumentaron derechos sobre la propiedad del suelo, en la realidad los terrenos resultantes de la desecación del Lago de Texcoco eran federales y existían derechos comunales de Chimalhuacán en lo que fue las orillas del Lago.

Lo anterior hace muy dudosa la legitimidad aducida por los supuestos "fraccionadores" sobre su derecho a la venta de lotes, y no es hasta la formación del FINEZA, en primera instancia y después con la puesta en marcha del Plan Sagitario y la creación de organismos como AURIS y CRESEM que se regulariza esta situación y se legaliza el funcionamiento de las fraccionadoras

Como hemos visto el proceso de regularización de la tierra en Nezahualcóyotl ha llevado consigo problemas de diversa índole, en primer lugar las acciones fraudulentas de los fraccionadores, en segundo las acciones corruptas de autoridades municipales y estatales y en tercero el "paracaidismo" y el clientelismo político.

Hasta nuestros días este problema no ha sido totalmente erradicado, no obstante, el gobierno estatal y municipal suman esfuerzos para resolver en forma total este problema; en el apartado tres se dará a conocer la situación actual de uso del suelo, así como los lotes existentes y el porcentaje de éstos que se encuentra regularizado o en proceso de serlo.

### 3.3 USO DEL SUELO ACTUAL. ELEMENTOS DE CONFORMACIÓN Y PERSPECTIVAS.

#### 3.3.1 Los límites urbanos del municipio y su saturación.

El municipio de Nezahualcóyotl es uno de los municipios conurbados del Valle Cuautitlán - Texcoco (denominación hecha por el gobierno del Estado de México a la zona que comprende los municipios aglutinados entre los municipios de Cuautitlán y Texcoco, para su mejor estudio y análisis). Se ubica en la región tres y, junto con los municipios de Chicoloapan, Ixtapaluca, Los Reyes La Paz y Chimalhuacán, se conurba al oriente del Valle con la Ciudad de México.

Actualmente según el Plan de Centros de Población Estratégico de Nezahualcóyotl, el municipio cuenta con 6,240 hectáreas, de ellas 5,081 son urbanas y 1,159 corresponden a la Zona Federal del ex Vaso de Texcoco, lo que muestra que los límites urbanos del municipio han sido ya alcanzados y rebasados, es decir, no existen baldíos o extensiones de tierra sin asentamientos humanos y sin urbanizar.

\*Ante la falta de espacios y el crecimiento de la población, existe una gran concentración de ésta, el promedio familiar dentro del municipio es de 7.5 habitantes/familia/vivienda, y en algunas colonias como El Sol llega a 9.7 hab./fam./viv.. Además de lo anterior hay que sumar que el promedio de viviendas por lote es de 1.53 dentro del municipio\*(nota Plan Estratégico de Centros de Población, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, H. Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl)\*\*<sup>74</sup>.

---

<sup>74</sup> "Ciudad Nezahualcóyotl de colonias marginadas a gran ciudad, Margarita García Luna obra citada, p. 293

Con los datos anteriores se puede deducir que más del 95% del área posible de urbanizar se encuentra ocupada y que un porcentaje importante del área no ocupada de posible urbanización se localiza en la zona Norte.

Enseguida revisaremos la distribución de los asentamientos humanos en el municipio.

CUADRO III-3  
ASENTAMIENTOS HUMANOS POR SECTORES  
NEZAHUALCOYOTL  
1988

Sector*	Área total (has.)	Área ocupada (has.)	%*	Área desocupada (has.)	Área ocupada no habitacional	Número de manzanas
Sector Norte**	1,169.6	939.4	80.3	201.4	28.8	769
Sector Poniente***	1,463.0	1,463.0	100	---	---	1325
Sector Centro****	1,224.8	1,224.8	100	---	---	996
Sector Oriente*****	1,223.6	1,031.5	84.3	121.5	70.6	973
Resumen zona urbana	5,081.0	4,658.7	91.6	322.9	99.4	4,063
Sector Lago*****	1,159.0	---	0	1,159.0	---	---
Resumen municipio	6,240.0	4,658.7	74.6	1,481.9	99.4	4,063

Fuente. Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. H. Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl. 1988, p. 21.

\* Sectorización propuesta por el Gobierno del Estado de México en el Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl.

\*\* Incluye las colonias Valle de Aragón/Guadalupe/Bosque de Aragón e Impulsora popular.

\*\*\* Incluye las colonias EL Sol. Estado de México, Tamaulipas. Maravillas. Agua Azul, Juárez Pantitlán y Metropolitana primera sección

\*\*\*\* Incluye las colonias Aurora I. Evolución Villada, Metropolitana y Villada.

\*\*\*\*\* Incluye las colonias Aurora oriente. Esperanza. La Perla y Reforma.

\*\*\*\*\* Incluye las colonias Lago poniente y Lago sur

\* Cálculo propio

CUADRO III-4  
ASENTAMIENTOS HUMANOS POR SECTORES  
NEZAHUALCOYOTL  
1988

Sector	Vivienda por manzana	Habitantes por vivienda	Total de viviendas	%	Total de Población	%	Densidad promedio (Hab./ha)
Sector Norte	64	6.1	43,728	18.0	265,840	14.5	227
Sector Poniente	54	8.3	69,577	28.7	576,729	31.5	894
Sector Centro	77	7.7	74,633	30.7	577,128	31.7	471
Sector Oriente	56	7.5	54,467	22.4	408,092	22.3	334
Resumen zona urbana	63	7.5	242,405	100	1'827,789	100	359
Sector Lago	---	---	---	---	---	---	---
Resumen municipio	63	7.5	242,405	100	1'827,789	100	359

Fuente. Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. H. Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl. 1988, p. 21

Para 1988, como lo muestra el cuadro anterior, había en el municipio un total de 242.405 viviendas, mientras que para 1995, éstas crecieron un 2.79%.

Ante la magnitud del fenómeno de poblamiento que ha venido sucediéndose en el municipio de Nezahualcóyotl y considerando sus escasas posibilidades territoriales se pueden establecer algunas conclusiones con base los cuadros anteriores:

- a) Considerar la saturación de lotes dentro del área urbana ocupada.
- b) Mencionar las zonas urbanas no ocupadas actualmente (323 has. Aproximadamente).
- c) Suponer un alto grado de densificación en corredores urbanos y una intensiva utilización del suelo.
- d) El único sector desocupado al interior del municipio es el norte, en la zona denominada "Zona Federal".
- e) El 91.68% del área urbana total se encuentra ocupada por asentamientos humanos lo que implica que existe sólo un 8.3% disponible principalmente en lotes baldíos y terrenos irregulares.
- f) Los sectores poniente y centro se encuentran totalmente ocupados mientras que el sector norte en un 80.31% y el sector oriente un 84.3%, mientras que el sector Lago no presenta asentamientos en la Zona Federal.
- g) Del área total del municipio (incluyendo la zona federal) el 74.65% se encuentra ocupada y un 25.34% sin ocupar.
- h) El sector poniente presenta la densidad de población por hectárea más elevada con 894 hab/ha.

Actualmente el área urbana disponible en ciudad Nezahualcóyotl está prácticamente saturada. Si bien esto ha reducido su crecimiento, dista mucho de haberse terminado, razón por la cual es urgente establecer los límites de población y las características de ocupación e intensidad del uso del suelo.

El gobierno del Estado de México plantea en el Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl la siguiente fórmula para obtener la Población Total Municipal (PTM) y la saturación y densificación de población:

$$PTM = PA + ILB + IAUD + ICUS.$$

donde:

- PTM = Población Total Municipal
- PA = Población actual (1'827.789) 1987
- ILB = Incremento por lotes baldíos por sector
- IAUD = Incremento por área urbana desocupada (323 has. Aprox.)
- ICUS = Incremento por mayor utilización del suelo en corredores urbanos.

Con la aplicación de esta fórmula se obtuvo el siguiente cuadro

CUADRO III-5  
UMBRALES DE POBLACIÓN POR SECTOR Y TOTAL  
NEZAHUALCÓYOTL

Sector	Población actual	1987			Población Total
		ILB Lotes Baldíos	IAUD Área Urbana	ICUS Corredores Urbanos	
Norte					
Población	265.840	43.280	60.240	48.580	418.120
Ocupación lotes	86%	14%	201.4 Has.	34.7 Has.	
Poniente					
Población	576.729	4.060	no existe	99.261	680.050
Ocupación lotes	99.3%	0.7%		70.9 Has.	
Centro					
Población	577.128	5.830	no existe	93.100	676.058
Ocupación lotes	99%	1.0%		60.5 Has.	
Oriente					
Población	408.092	20.000	45.560	52.220	525.872
Ocupación lotes	95.3%	4.7%	121.5 Has.	37.3 Has.	
Resumen	1'827,789	73.170	105,980	293,161	2'300,100

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. H. Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl 1988. p. 21

Con estos datos en el Plan antes mencionado se presenta una estimación de saturación para 1992

CUADRO III-6  
PROCESO DE SATURACIÓN Y DENSIFICACIÓN  
NEZAHUALCÓYOTL  
1983 - 1992

Año	Población	Tasa de crecimiento	Densidad (hab./Ha.)	Baldíos (Has.)
1983	1'827.789		360	323
1984	1'890.848	3.45	370	287
1985	1'956.081	3.45	380	251
1986	2'014.764	3.00	390	215
1987	2'075.207	3.00	400	179
1988	2'129.162	2.60	410	143
1989	2'184.521	2.60	420	107
1990	2'232.580	2.20	430	71
1991	2'281.697	2.20	440	35
1992	2'322.767	1.80	450	0

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. H. Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl 1988. p. 21

Si tomamos como referencia el cuadro anterior, podemos ver que para 1992, ya no existían lotes baldíos, sin embargo seguir esta tendencia es muy aventurado. necesitaríamos llevar a cabo un censo de lotes el cual reflejara la saturación actual del municipio, ante la dificultad de realizar un trabajo de estos, podemos retomar algunos indicadores que nos pueden dar el nivel de saturación del municipio:

1) Los municipios conurbados a Nezahualcóyotl como Chimalhuacán, Ecatepec, Atenco, Coatepec, y otros más alejados como Ixtapaluca y Valle de Chalco Solidaridad están experimentando un crecimiento de población y una expansión urbana considerable, que aunado al crecimiento natural de su población y la expansión del D.F., ha tenido su origen en gente emigrante de Nezahualcóyotl, población que ha salido del municipio entre otras, por las siguientes razones:

- a) La primera generación de habitantes ha crecido y se ha reproducido, a lo que las subsecuentes generaciones han tenido que emigrar.
  - b) Los terrenos baldíos en Nezahualcóyotl se cotizan muy por encima de sus valor real (aprox. 1,700 pesos por metro cuadrado).
  - c) Las viviendas construidas en renta, son en algunos casos inadecuadas (sin servicios básicos) o bien la renta supera el nivel de ingreso de la población.
  - d) Otras personas salen del municipio solamente por el deseo de cambiar de lugar de residencia, por problemas judiciales, motivos de trabajo etc.
- 2) Los pequeños industriales se "quejan" de no contar con los espacios suficientes para ampliar sus microindustrias a pequeñas y medianas industrias.
- 3) El número de parques y centros deportivos es limitado y no se pueden disponer terrenos baldíos para construir nuevos, esta situación se hace patente si observamos que sobre camellones de las principales avenidas han sido construidas canchas deportivas, pequeños parques y áreas de juegos infantiles.
- 4) Los espacios dedicados a la cultura y el esparcimiento son insuficientes, no hay espacio para la creación de nuevos auditorios o teatros, situación reflejada en la presentación de espectáculos de este tipo en camellones, estacionamientos de escuelas, centros comerciales o iglesias.
- 5) Otro elemento que refleja el alto grado de saturación en el municipio es la existencia de varias viviendas al interior de un mismo lote y por último
- 6) El tema que atañe a este trabajo, al no existir espacios para expandir la industria y al no existir la actividad agrícola, la población de Nezahualcóyotl ha optado por hacer parte de su vivienda, locales en donde se prestan diversos servicios o se venden cualquier tipo de cosas.

Así, podemos observar que la saturación en el municipio alcanza niveles superiores al 90%, (sin tomar en cuenta la Zona Federal situada en la zona norte del municipio), y de la cual el 87.5% se encuentra regularizado y el resto en proceso de serlo.

### 3.3.2 Situación presente de la regularización de la tenencia de la tierra.

Hasta 1993, existían en el municipio un total 217,000 lotes en el terreno municipal, de los cuales 193,600 están regularizados y 23,400 faltan por regularizarse, por tanto, la constitución jurídica de la tierra en el municipio es la siguiente:

CUADRO III-7

<b>TENENCIA DE LA TIERRA EN NEZAHUALCÓYOTL 1993</b>	
<b>Propiedad Privada</b>	<b>87.5%</b>
<b>Tenencia Irregular*</b>	<b>12.5%</b>

*Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 1997-2000. H Ayuntamiento De Nezahualcóyotl Noviembre de 1997 p. 13.. \* Incluye Zona Federal. Bordo poniente y Bordo Xochiacca.*

Como se ve en el cuadro anterior el 12.5% de los predios en el municipio aún no son regularizados o se encuentran en proceso de. En el capítulo anterior mencionamos de acuerdo a las palabras de el Lic. Víctor Manuel Mulhia Melo, Director General de la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM) que sólo faltan por regularizar 3,000 predios, en las colonias Las Antenas, El Triángulo, El Rectángulo y Canal de Sales.

De acuerdo a datos proporcionados por el gobierno estatal por AURIS (Archivo comprimido, adquisición directa), el porcentaje global de lotes regularizados en la zona sur del municipio es del 88% (aproximadamente 117,631 lotes), los que se encuentran en proceso de regularización alcanzan el 12% (alrededor de 16,050 lotes).

Los lotes en la actualidad tienen las siguientes medidas:

Sector norte -	180m	9 x 20 (medidas aproximadas)
Sector poniente -	160m	9 x 17 (medidas aproximadas)
Sector centro -	130m	8 x 16 (medidas aproximadas)
Sector oriente -	160m	9 x 17 (medidas aproximadas)

Es de suma importancia resaltar que debido a la falta de información fidedigna y a los intereses que rodean en todo tiempo a las estadísticas oficiales, el actual gobierno del PRD considera un 12.5% de predios sin regularizar, si consideramos un total de 245,805 lotes (AURIS, 1995 Archivo comprimido, Dirección de Vivienda), podemos ver un gran desfase entre lo que mencionó Víctor M. Mulhia Melo (3,000 predios por regularizar) y los 30,300 (12.5%) predios que presenta el PRD.

### 3.3.3 Uso el suelo actual y su proceso de transformación.

El aspecto del uso del suelo en el municipio se encuentra detallado de la siguiente manera y para lo cual dividiremos al municipio en dos zonas, la sur o cabecera municipal y la norte o zona administrativa zona norte

#### Zona Norte.

La zona norte presenta características muy heterogéneas ya que está conformada por colonias cuyo origen, nivel socioeconómico y nivel de infraestructura es muy dispar, teniendo así zonas residenciales y altas como Bosques de Aragón, Prados de Aragón y el fraccionamiento Plazas de Aragón, colonias de nivel medio como Valle de Aragón y las colonias Guadalupe y asentamientos de tipo popular que presentan un nivel menor de servicios como La Impulsora Popular A., Ciudad Lago, Emilio Chuayfét y Ampliación Lago.

Ante esta situación su estructura urbana es deficiente ya que cada colonia se mantiene prácticamente aislada, de esta manera, las concentraciones de servicios, no existen salvo en Valle de Aragón y en la Impulsora, la vialidad primaria de cada colonia no mantiene una congruencia salvo en contadas ocasiones.

En Valle de Aragón existen edificios de hasta 5 niveles para vivienda multifamiliar, así como una zona de casas duplex, las demás colonias manejan viviendas de uno y dos niveles.

Los puntos de referencia urbanos son escasos, destacando sólo la delegación municipal (conocida como "La Bola"), la ENEP Aragón y dos concentraciones comerciales en proceso de consolidación, siendo uno de ellos una tienda Comercial Mexicana ubicada entre Av. Central y Av. Taxímetros.

#### Zona Sur.

La zona sur del municipio presenta situación muy diferente a la zona norte; la zona sur esta constituida por colonias que no presentan mayores diferencias entre sí que su nivel de pavimentación, ya que sus condiciones socio-económicas son muy similares.

Ante esta situación se tiene un área de aproximadamente 4,000 hectáreas con una traza reticular regular y continua que no dificulta la ubicación de las colonias y la identificación de los habitantes con su lugar de residencia.

A raíz de los trabajos de urbanización mencionados en el capítulo anterior (en la década de los 70's) se estableció una estructura para la dotación de servicios, concentrando en ella las reservas para equipamiento urbano, de esta manera se aprecia una dotación similar en prácticamente toda la zona sur, no obstante es importante señalar que a pesar de estas provisiones existe déficit en el equipamiento urbano que difícilmente pueden ser cubiertos ya que dichos centros se encuentran saturados casi totalmente.

Aunque en los últimos años han empezado a surgir edificios de 3 niveles o más, la zona presenta un promedio de 1.5 pisos construidos.

El uso del suelo en Nezahualcóyotl es principalmente habitacional, comercial e industrial y en pequeña proporción otros usos como el esparcimiento, cultura y áreas ecológicas, entendiéndose por éstas últimas terrenos baldíos dedicados a la reforestación y cuidado del ambiente.

#### \*Características generales de los Usos del Suelo:

- ⇒ Uso Habitacional - Este uso habitacional que suma 2,537.2 hectáreas netas se ha clasificado de manera general en Zona residencial con 983 has., Zona habitacional alta 158 has., Zona de habitación popular 2,216 has. y Zona de habitación precaria con 80 has.; es importante señalar que la zona precaria se ha definido basándose en su nivel de infraestructura y que aún dentro de la zona popular existen viviendas con características de vivienda alta o residencial aunque en porcentajes mínimos.
  - ⇒ Uso Comercial - Se encuentra localizado fundamentalmente sobre las vías de mayor tránsito como lo son las avenidas: Adolfo López Mateos, Chimalhuacán, Pantitlán, Texcoco, México, Vicente Villada, Carmelo Pérez, Gustavo Baz, en el sector sur, mientras que en el norte la Avenida Central, Valle Alto, Boulevard de los Continentes, Taxímetros y Santiago.
  - ⇒ Uso Industrial - Agrupa únicamente el Parque Industrial Izcalli Nezahualcóyotl, que presenta una ocupación media y poca actividad, existen además pequeñas industrias caseras y talleres que se localizan mezcladas con la vivienda ó como parte de las mismas.
  - ⇒ Equipamiento y servicios públicos - Estos se encuentran mezclados en la zona sur del municipio y muy mezclados en la zona norte.
  - ⇒ Vialidad - El porcentaje de dicha vialidad respecto al total arroja índices muy altos debido al tipo de traza existente en la mayor parte del municipio.
  - ⇒ Baldíos urbanos - Dentro del municipio quedan muy pocos y dispersos terrenos baldíos.
- Zona desocupada No habitacional - Abarca en su totalidad la Zona Federal ubicada al norte del municipio, derechos de vía del canal de sales y del Río de los Remedios<sup>75</sup>.

<sup>75</sup> Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, II Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl, 1988, p. 54

CUADRO III-8  
USOS DEL SUELO  
NEZAHUALCÓYOTL  
1987

USOS	AREA TOTAL (has)	PORCENTAJE(%)
HABITACIONAL	2,537.2	40.8
COMERCIAL	39.5	0.6
COMERCIAL MIXTO	232.5	3.7
INDUSTRIAL CONCENTRADO	25	0.4
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	397.3	6.3
VIALIDAD	1,610.6	25.8
BALDIOS URBANOS	262.1	4.2
ZONA DESOCUPADA NO HABITACIONAL	1,135.8	18.2
TOTAL	6,240.0	100

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. H Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl. 1988. p. 54

CUADRO III-9  
USO DEL SUELO ACTUAL POR SECTOR  
NEZAHUALCÓYOTL  
1987

USOS	SECTOR NORTE		SECTOR PONIENTE		SECTOR CENTRO		SECTOR ORIENTE		TOTAL ZONA URBANA		SECTOR LAGO		TOTAL	
	HAS	%	HAS	%	HAS	%	HAS	%	HAS	%	HAS	%	HAS	%
HABITACIONAL	573.0	49.1	743	50.8	610.1	49.8	611.1	50.2	2537.2	50.0	-	-	2537.2	40.8
COMERCIAL MIXTO	6.0	0.5	7.0	0.5	21.0	1.7	5.5	0.4	39.5	0.8	-	-	39.5	0.6
INDUSTRIAL CONCENTRADO	36.0	3.0	82.0	5.6	50.0	4.0	64.5	5.2	232.5	4.6	-	-	232.5	3.7
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	-	-	-	-	-	-	25	2.0	25.0	0.5	-	-	25.0	0.4
VIALIDAD	62.7	5.4	89.7	6.1	95.5	7.9	65.4	5.3	313.3	6.1	84.0	7.3	397.3	6.3
BALDIOS URBANOS	290.5	24.8	41.3	3.0	448.2	36.6	330.6	27.0	1610.6	31.7	-	-	1610.6	25.8
ZONA DESOCUPADA NO HABITACIONAL	140.6	12.0	-	-	-	-	121.5	9.9	262.1	5.1	-	-	262.1	4.2
TOTALES	1169.6	100	1463	100	1224.8	100	1223.6	100	5081.0	100	-	-	6240.0	100
PORCENTAJE DEL TOTAL DEL AREA URBANA DEL AREA TOTAL DEL MUNICIPIO		23%		29%		24%		24%	5081		1150		AREA TOTAL	
									81%		19%		5240 has	

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. H Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl. 1988. p. 55

En la actualidad, el uso del suelo predominante es el uso habitacional, sin embargo, la tendencia actual está cambiando y el uso del suelo comercial y de servicios está tomando gran relevancia, quizá no al grado de desplazar al uso del suelo habitacional pero, si superando en gran medida el uso del suelo industrial, equipamiento y servicios, cultural, reservas territoriales y otros usos.

La economía de Nezahualcóyotl está convirtiéndose en una economía basada en la actividad comercial y de servicios. Por tanto el uso del suelo ha sufrido modificaciones adecuándose al cambio de actividad económica predominante. Como se ha venido viendo en este trabajo, los terrenos del ex Vaso de Texcoco, carecieron de un buen Plan de Desarrollo urbano que rigiera la forma en que el municipio creciera y se desarrollara, aunado a esto, las condiciones del suelo, la falta de agua y la ambición de unos cuantos fraccionadores, dieron paso a Nezahualcóyotl como un municipio no sólo 100% urbano sino además con un uso del suelo predominantemente habitacional, no por nada han llamado al municipio "Ciudad hotel", haciendo a un lado el uso del suelo para fomentar actividades agrícolas e industriales de importancia, que pudieran en el futuro ser el sustento económico del municipio.

Así, este municipio casi en su totalidad, se encuentra saturado de viviendas, con las excepciones del Parque Industrial Izcalli, la Zona Federal, el Bordo de Xochiaca, el Parque del Pueblo, una gran cantidad de talleres de maquila clandestinos y unos cuantos lugares para el recreo, el esparcimiento y la cultura de los habitantes.

Al ser fraccionados los terrenos del ex Vaso de Texcoco, en lo que menos se pensó fue en realizar un trazo urbano que incluyera además de viviendas, espacios verdes y áreas para el esparcimiento. Junto a esta problemática, está el problema de no contar con los recursos naturales ni humanos como para haber implantado desde su fundación como municipio una gran industria generara empleo para la población y que fuera el soporte económico del municipio.

En el siguiente capítulo, se analizará la situación de cada uno de los sectores de la economía municipal, el agropecuario, el industrial y el comercial y de servicios, en donde podremos determinar con mayor claridad el hecho del cambio del suelo en el municipio.

El uso del suelo en el municipio se ha modificado y adaptado a la realidad del municipio y en general a la del país. En Nezahualcóyotl, el principal uso del suelo es el habitacional, sin embargo empezamos a observar una tendencia creciente hacia un cambio en esta situación. El uso del suelo comercial mixto - nos referimos al que incluye viviendas y comercios en un mismo predio o corredor urbano - ha alcanzado un porcentaje importante en comparación a lo que era en los primeros años de vida municipal, para ilustrar lo anterior nos basaremos en el siguiente cuadro:

**CUADRO III-10  
USO DEL SUELO EN NEZAHUALCÓYOTL. COMPARACIÓN ENTRE USO DEL SUELO HABITACIONAL, MIXTO Y COMERCIAL.  
PORCENTAJES. (1960 - 1995)**

Uso del suelo	1960	1970	1980	1990	1995
Uso habitacional	52.9	47.3	45.6	40.8	38.4
Uso mixto	2.7	3.0	3.2	3.7	7.6
Uso comercial	0.4	0.47	0.5	0.6	3.2

*Fuente: Elaboración propia con datos aportados por el CRESEM del Estado de México. AURIS (Archivo comprimido AURIS investigación propia) y Cámara de Comercio de Nezahualcóyotl*

La actual tendencia a cambiar el uso del suelo tiene varios elementos causales, dentro de los que destacan los siguientes:

- El espacio urbano del municipio se encuentra saturado en más del 90% del total, lo que conlleva a la creación de comercios, ante la falta de espacios y recursos para crear microindustrias.
- El grueso de la población no tiene ni la vocación ni la preparación profesional para crear algún tipo de industria, por lo que le es más fácil y más barato "abrir" un negocio comercial o de servicios.
- El gobierno municipal y estatal no ha realizado un verdadero plan de desarrollo de la pequeña zona industrial de Izcalli Nezahualcóyotl.
- La actividad agropecuaria no es posible desarrollarla debido a las condiciones del suelo salitroso.
- La fuerte crisis que vive nuestro país, con el consiguiente desempleo ha arrastrado a una gran masa de nezahualcoyenses a trabajar en actividades relacionadas con el comercio y los servicios, esto a su vez ha generado problemas tales como ambulante, prostitución, creación de antros de vicio y sus consiguientes problemas de contaminación.
- El nivel de ingreso de la población se ha visto incrementado a grado tal que le ha permitido "abrir" negocios dedicados a la venta de todo tipo de artículos o a la prestación de algún servicio.
- Estos comercios en su mayoría son abiertos en los mismos hogares de los habitantes, es decir, no buscan congregarse en corredores comerciales, "es fácil encontrar una vivienda que tenga en su parte frontal, una miscelánea, una papelería, una verdulería, una vinatería o hasta una pulquería", lo que resulta menos complicado y más barato.

Estos elementos dieron forma urbana a Nezahualcóyotl, hoy en día el municipio se perfila como una localidad no solamente urbana en su totalidad, sino también dedicada al sector terciario de la economía. Actualmente, existen avenidas y plazas donde el comercio se aglutina cada vez más, si a esto aunamos la existencia de una gran cantidad de tianguis y mercados ambulantes tenemos entonces que el municipio está en vías de la terciarización económica; además habría que agregar, que en los últimos 5 años, han surgido en el municipio ciertos servicios que, como los financieros, notarias públicas, arrendadoras, aseguradoras, que de alguna forma reflejan la necesidad de contar con este tipo de servicios muy ligados a operaciones comerciales de alto rango.

Por ejemplo, en los últimos años los principales bancos del país, han iniciado operaciones y han abierto un buen número de sucursales dentro del municipio, lo que muestra disposición de capital por parte de los habitantes del municipio: capital no devengado por empleos bien remunerados, ni por tener microindustrias o grandes plantíos dentro del municipio, sino por el ingreso generado por la actividad comercial y de servicios.

Por tanto, en este capítulo podemos concluir que el uso dado a la tierra desde que esta fue poblada, motivó y creó las condiciones propicias para el pleno desarrollo de una actividad para muchos improductiva como lo es la comercial. Como hemos visto, el tipo de suelo, la falta de planeación urbana y la cultura de una sociedad proveniente del interior del país sin preparación y sin tierra para sembrar llevó a la población a dedicarse a vender lo que sea y en donde sea, es decir, vender desde artículos domésticos, bienes raíces y automóviles, en negocios establecidos, hasta "chácharas"<sup>76</sup> en tianguis callejeros y puestos ambulante. En el capítulo I se abordó en específico el tema del ordenamiento urbano como instrumento de regulación para la actividad económica predominante, cubriendo las dos primeras fases que son la descriptiva y la de pronóstico, pasando por los tres sectores básicos agropecuario, industrial y el de comercio y servicios.

---

<sup>76</sup> Entendase "cháchara" como objetos de bajo valor, segundo uso, descompuestos etc.

## Capítulo IV Descripción y Diagnóstico del sistema económico municipal.

#### 4.1 El sector agropecuario en Nezahualcóyotl, un sector relativamente inexistente.

Las actividades agropecuarias o mejor llamadas actividades primarias son aquellas que tienen como resultado la obtención de materias primas o bienes de consumo provenientes de la naturaleza y de uso directo, entre las que tenemos la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la acuicultura entre otras.

La agricultura en el municipio es casi nula, la superficie de sus terrenos se encuentra cubierta por una ligera capa salitrosa que impide su desarrollo. Además el 99% de sus suelos se encuentra destinado al uso del suelo habitacional, industrial y comercial mixto.

El clima tampoco es un factor que beneficie el desarrollo de la agricultura en el municipio, ya que este es templado semi - seco y las precipitaciones fluviales se presentan casi siempre en verano ( 581.6 mm ). Por lo tanto, no existen zonas con vegetación abundante y sólo existen pequeños parques con árboles y plantas adaptadas al clima y tipo de suelo predominante.

Debido al origen del suelo donde se cimentó el municipio (años antes formaba parte del Lago de Texcoco) no existen importantes cuerpos de agua subterráneos. Por último la fauna se limita a avecillas, garcetas, y aves migratorias en la zona de la laguna "cola de pato".

De manera que el 99% de la superficie del municipio se encuentra destinado al desarrollo urbano. En 1970 en algunas áreas periféricas existió actividad agrícola en la zona de las ahora colonias "El Sol y Juárez Pantitlán". Para 1975 ya no se tienen registros de tierras usadas como parcelas para la agricultura, lo cual muestra que esta actividad desapareció.

CUADRO IV-1  
USO DEL SUELO MUNICIPAL  
NEZAHUALCÓYOTL  
1993

Uso	Hectáreas	%
Urbano/Mixto	5,293.3	83.43
Industrial	23.4	0.36
Erosionado*	935.8	14.75
Otros usos**	91.4	1.44
Total hectáreas***	6,343.9	100.0

\* Clasificación que incluye los terrenos federales y el relleno sanitario "Bordo Xochitlac"

\*\* Clasificación que incluye el uso del suelo agropecuario, reservas territoriales y parte de la zona federal (Investigación propia, Desarrollo Urbano del gobierno municipal)

\*\*\* Superficie que sugiere el plan de Desarrollo Municipal 1997-2000, cabe señalar que no coincide con la cifra oficial de INEGI, que es la que se utiliza como base en este trabajo

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 1997-2000, Nueva Gaceta de Nezahualcóyotl. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, Noviembre 1997, p. 15

El cuadro IV-1 nos muestra de manera más clara que la mayor parte del territorio municipal fue destinado desde su ocupación al uso del suelo urbano mixto el cual como se definió en el capítulo anterior, incluye zonas habitacionales y comerciales relacionadas entre sí, no dejando espacios reservados a áreas verdes o bien, para llevar a cabo otras actividades.

El rubro de otros usos incluye el uso destinado al sector primario (agricultura y ganadería) además de parte de la reserva territorial que para 1997 según el INEGI registra 17.91 hectáreas y una porción erosionada de la Reserva Federal y el Relleno Sanitario.

En 1970, las hectáreas que ocupaba la agricultura eran 7.2 y las tierras no adecuadas para labor sumaron 3.3 hectáreas, y es con el paso de los años que estos rubros no registran territorios destinados a esta actividad.

El subsistema social relacionado con la actividad agrícola estaba compuesto por población rural migrante, procedente de diferentes estados de la República con conocimientos y costumbres propias del campo. Esta way be<sup>77</sup> de los primeros pobladores de Nezahualcóyotl se ha modificado a través de las generaciones subsecuentes.

El impacto cultural que sufrió esta población al tener que adaptarse a un tipo de vida semi urbano en un principio y totalmente urbano después, cambió no sólo sus costumbres y cultura sino la forma de "ganarse la vida", sembrando la tierra, ésta ha sido relevada por el trabajo en la industria, en el comercio y los servicios

Por su parte la ganadería, se puede considerar casera, es complementaria a las actividades de la población, sobre todo en lo que se refiere al ganado menor como aves, cerdos y en pocos casos ganado bovino y ovino

..  
Forma de ser

“La actividad pecuaria del municipio en las décadas pasadas tuvo un crecimiento uniforme, ya que para 1975, se estimó la existencia de 65,553 cabezas de ganado, de las cuales el 7.1 % correspondió al ganado bovino, el 23.2 % al porcino, el 1.3 % al ganado ovino y caprino y el 68.4 % a otras especies como aves de corral (gallinas, patos, gansos) conejos, pichones y codorniz principalmente.

No obstante que la actividad pecuaria, exclusiva en este sector, se lleva a cabo en condiciones marginales, Nezahualcóyotl dispuso para 1978 de un inventario ganadero aproximadamente en 12,600 cabezas de ganado (sin incluir aves de corral, conejos etc.), siendo un 56 % ganado bovino de carne y leche, un 36 % ganado porcino y 8 % ovino y caprino. No deja de llamar la atención el contraste con esta actividad marginal en el municipio que se resiste a desaparecer en medio de una gran concentración urbana. Al municipio le representó en 1978 una generación de producto agregado del orden de 12 millones de pesos ( a precios de 1978 ), el 1.9 % del total<sup>78</sup>.

En tanto que para 1980 y 1985 las existencias de ganado alcanzaron la cifra de 69,617 y 73,485 respectivamente, (gobierno municipal, investigación propia, Dirección de Desarrollo Económico Palacio Municipal Pirámide oriente).

Desde 1990 no se cuenta con información confiable de esta actividad aunque la cría casera sigue estando manifiesta.

Es importante señalar que la producción pecuaria se concentró en la zona poniente, siendo esta donde se ubicaron los primeros asentamientos que dieron origen al municipio, y en donde se asentó la población procedente del interior del país, los cuales fieles a sus costumbres, continuaron con la tradición de criar ganado en el naciente municipio.

De tal forma que la crianza de animales de granja como modo de subsistencia o costumbre fue arraigada en el municipio por sus primeros pobladores y aún sobrevive hasta nuestros días aunque no en la misma escala.

Al realizar un sencillo análisis cuantitativo de la actividad en el municipio obtenemos lo siguiente:

CUADRO IV-2  
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA EN EL SECTOR PRIMARIO  
NEZAHUALCÓYOTL 1970, 1983

Año	Población T	PEA	%	Sector 1*	%
1970	580436	143828	23	4200	2.9
1983	1827789	548650	30	854	0.15

Fuente: Elaboración propia con datos del Plan de Centros de Población Estratégico de Nezahualcóyotl, GEM, SDU y OP H Ayuntamiento de Nezahualcóyotl.

\* Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y H Ayuntamiento Constitucional de Nezahualcóyotl pp 23 y 24

La PEA para el sector en 1970, alcanzó 4,200 personas y representaban el 2.9 %; para 1983 ésta registró un decrecimiento del 11.5 % al ser solamente 854 personas dedicadas a esta actividad, es decir el 0.15 % del total municipal, una cifra que en términos estadísticos no es lo suficientemente representativa para considerarse de importancia.

Si comparamos la proporción de Población Económicamente Activa (PEA) ocupada por el sector estudiado con el total de la PEA municipal en 1983 podemos concluir que esta no es representativa:

$$\frac{\text{PEA Sector Primario 1983}}{\text{PEA Total municipal 1983}} = \frac{854}{548650} = 0.15 \%$$

Es necesario mencionar la falta de información fidedigna y confiable, ya que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal de Nezahualcóyotl el cual cita al INEGI<sup>79</sup> como fuente, presenta para 1990 un total de 1.046 personas ocupadas en la actividad agropecuana, siendo que anteriormente se menciona no contar con cifras fidedignas al respecto en este sector. Además al consultar el manual de INEGI al que hace referencia el Plan de Desarrollo Municipal, comprobamos que no registra ninguna cifra para el municipio relativa a esta actividad.

Hasta aquí podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- a) La proporción de PEA ocupada en el sector primario observa una tendencia decreciente, vislumbrando su probable desaparición total del municipio debido entre otras cosas a la elevación del nivel educativo de los habitantes y el predominio de generaciones nacidas en el municipio y que por ende tienen otra forma de vivir y trabajan la mayoría en el sector secundario y/o en el de comercio y servicios.
- b) El crecimiento urbano de Nezahualcóyotl y el destino del uso del suelo (habitacional, así como las condiciones del suelo no permitieron el desarrollo de la agricultura y ganadería
- c) Las cifras que maneja el INEGI (instancia gubernamental) y las encuestas directas aplicadas por el Gobierno del Estado de México no tienen relación ni equivalencia
- d) La PEA municipal de acuerdo a datos municipales, aumentó considerablemente con el aumento general de la población, mientras que la PEA ocupada en el sector agropecuario decreció.

---

<sup>79</sup> INEGI 1991. Censo General de Población y Vivienda 1990. Estado de México, resultados definitivos INEGI, Aguascalientes. Aqs. p. 21

Como se mencionó anteriormente, para 1978 el PIB generado por el sector representó el 1.9 % del total y actualmente según datos del Gobierno Municipal esta actividad aporta al PIB del municipio el 0.7 %: de una porción poco representativa y que refleja la casi desaparición de esta actividad.

Por tanto, los empleos generados por este sector se puede deducir que son mínimos ya que en la mayoría de los casos la cría de ganado es casera y las actividades propias son llevadas a cabo por los miembros de la familia dueña del establo o pequeño corral.

Tal es el caso del establo lechero ubicado en la calle Quelite No. 298 en la colonia Benito Juárez:

Don Pedro Aguirre Trejo originario de San Luis Potosí comenta al respecto: "En mi establo tengo 11 vacas lecheras, de las cuales 7 están criando y 2 están en engorda y 2 están cargadas, hay en el establo también 6 becerros y entre los 4 hijos y la señora alimentamos, lavamos, vendemos, vamos por el alimento y así mantenemos el establo"<sup>80</sup>.

Cabe señalar que el Sr. Pedro no recibe apoyo alguno de Instituciones Gubernamentales o Privadas, él sostiene el establo con la venta de leche, quesos y becerros (obtenidos mediante la cría de sus animales con sementales alquilados) o reses maduras, el negocio mantiene una cartera vencida de 47.000 pesos con un banco, sin embargo, Don Pedro no se amilana y comenta que seguirá con su establo "hasta que Dios se lo permita"

Los trabajadores de su establo, son su familia más un ayudante que en ocasiones le lleva la pastura o bien lleva a vender el estiércol y el desperdicio de "leche bronca".

El ingreso generado es utilizado en parte para los gastos corrientes del establo (pastura, alimento vitaminado, ingredientes y matenas primas para la producción y venta de quesos así como el alquiler de sementales) y el resto para pagar al ayudante y para el consumo familiar

Por su parte el rastro municipal inició operaciones el 11 de noviembre de 1966, ante la necesidad de dar servicio de matanza después de haber clausurado los rastros clandestinos existentes

Hasta antes de la instalación y funcionamiento del rastro municipal, el gobierno municipal sólo recaudaba 13,000 pesos en promedio al año, mientras que después de la instalación de éste se recaudaban 150,000 pesos aún sin llevar un control de la matanza animal.

---

<sup>80</sup> Investigación propia

En la actualidad, se cuenta con un rastro moderno y funcional, la matanza promedio mensual de ganado bovino es de 5,000 cabezas, ganado porcino 7,000 y ovinos 3,000.

El rastro sacrifica cuatro clases de ganado mayor, el ganado bovino ("engorda" y "huasteco") originario de Veracruz, Chiapas, Tabasco y San Luis Potosí; el ganado porcino originario de los estados de Sonora, Jalisco y el Bajío y por último los ovinos (borregos y cabras) procedentes principalmente de Oaxaca y Zacatecas.

Lo anterior muestra que la principal fuente de animales para el sacrificio es el interior del país y no lo es así el municipio como tal.

En una entrevista con el Médico Veterinario Zootecnista José Luis Dávila Roa, encargado del rastro municipal nos comenta: "Son pocas las personas que traen una res o un cerdo a matar, el grueso de los animales sacrificados proviene del interior del país y vienen en camionetas o camiones de los diferentes puntos de la República"<sup>81</sup>. Además asegura que el 80 % del producto se comercializa hacia el municipio y el 20 % restante hacia el D.F. concretamente hacia las delegaciones Iztacalco e Iztapalapa.

Por último el costo de sacrificio por animal es el siguiente: 40 pesos ganado ovino, 12 pesos porcino y 7 pesos ovinos. Si esto lo multiplicamos por 5,000, 7,000 y 3,000 animales sacrificados al mes nos resulta un total de ingresos por este concepto al rastro municipal de 200,000, 84,000 y 21,000 pesos respectivamente, cifras que si los comparamos con los ingresos provenientes del sector industrial y comercial y de servicios reflejan la poca importancia que tiene este sector para la economía municipal.

Así pues, esta actividad se muestra no como una actividad predominante, sino como una actividad complementaria a las diferentes ocupaciones de la población así como necesaria para el consumo básico de la población. Como dato referencial presentamos el consumo cárnico del municipio, que como ya se demostró no es abastecido por la cría municipal de ganado, sin embargo, representa un mercado bastante amplio si lo relacionamos con la población (1,256,000 hab. según cifras de INEGI) y la parte proporcional que debería ser consumida por persona, 250 gramos (FAO).

---

<sup>81</sup> Investigación propia.

Para 1996, tenemos las siguientes cifras:

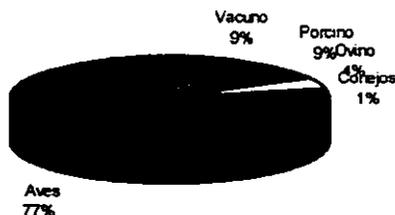
CUADRO IV-3  
**CONSUMO CÁRNICO DE NEZAHUALCÓYOTL**  
**1998**

<u>Ganado</u>	<u>Cabezas</u>
Vacuno	73,074
Porcino	74,153
Ovino	34,100
Conejos	7,894
Aves	650,000

Fuente: Investigación propia. Rastro Municipal de Nezahualcóyotl. estimación aproximada

Gráfica 1

**CONSUMO CÁRNICO NEZAHUALCÓYOTL**  
**1998**



Fuente: Investigación propia. Rastro Municipal de Nezahualcóyotl. estimación aproximada

La inversión en este sector no se encuentra presente por parte del sector público a excepción de la inversión ejercida en el rastro municipal. En los rastros clandestinos que aún existen en el municipio, así como en los criaderos y en los establos particulares, la inversión se sustenta en fracciones mínimas de excedentes obtenidos por alguna buena racha del ciclo de cría y matanza.

Si consideráramos a la población no urbana, es decir a la población rural, como la principal promotora de esta actividad económica, tenemos que para 1990 no existe tal clasificación, dentro del 100 % de población urbana, la clasificación mixta<sup>82</sup> comprende 851 habitantes y solamente 8 considerados rurales. La población indígena en Nezahualcóyotl (probable promotora de esta actividad dentro del subsector social) se encuentra conformada por 67 habitantes de los cuales el 13.43 % pertenecen a la etnia otomí, 11.94 % es náhuatl, 1.49 % mazahua y el resto 73.13 % no es especificado (Nota: ídem) Finalmente señalaremos que la actividad silvícola y la acuicultura no existen en el municipio, en gran medida por las características físicas y geográficas del municipio.

<sup>82</sup> Llamase a la población que reside en la ciudad originaria del campo y que aun conserva la mayoría de sus tradiciones y manifestaciones culturales y formas de vida

#### 4.2 El sector industrial en Nezahualcóyotl, de gran esperanza y esfuerzo a fracaso económico.

La producción de bienes materiales es la base de la vida y de la economía de una nación, además el desarrollo de una sociedad y su situación en la historia y en el mundo se ve condicionado por el desarrollo que la producción de bienes ha alcanzado así como las fuerzas productivas que lo integran y las relaciones sociales de producción que le rodean (de acuerdo a la teoría marxista), en otras palabras las actividades industriales o también llamadas secundarias permiten transformar los bienes obtenidos directamente de la naturaleza, para esta transformación se requiere de un proceso más complejo generalmente llamado industrialización.

En ocasiones se toman como punto de partida para conocer el desarrollo de la industria, el medio natural que predominan en el territorio que se piensa utilizar para tal actividad, sin embargo, se ha demostrado a través del tiempo y con diferentes investigaciones que la inversión privada para la implantación de una industria en nuestro tiempo no busca – como era en periodos de desarrollo anteriores – los recursos naturales que le provean las materias primas para efecto de su producción, ahora entonces, la inversión productiva busca el territorio económico que cuente con la infraestructura urbana necesaria para su crecimiento y desarrollo así como la cercanía con el mercado y mano de obra barata y calificada, en otras palabras las condiciones a través de las cuales el capital se pueda reproducir y permita su permanencia.

Aunque su importancia en la actualidad se haya visto reducida, para efectos de este trabajo es necesario contar con un recuento y un diagnóstico del medio natural que rodea a la producción industrial de Nezahualcóyotl y de esta forma contar con elementos para llegar a determinar la situación actual del sector.

## Subsistema natural

El suelo en Nezahualcóyotl, es uno de los elementos que mayor importancia tiene para el análisis y diagnóstico de un sector, debido a que es sobre éste que se llevan a cabo diversas actividades y es de acuerdo a las características del mismo que se le pueda considerar idóneo o no para tal o cual actividad.

No apto para grandes construcciones ni profundas perforaciones debido a su origen lacustre, en el suelo de Nezahualcóyotl, no fue posible implantar en industria pesada o algún tipo de industria que sobrepasara la capacidad de carga del suelo en el municipio.

El uso del suelo, se destinó principalmente a la vivienda y a la industria se le dejaron pocos espacios sobre todo en la zona onente del municipio, 23.4 hectáreas que representan el 0.3 % del total 6,240<sup>B3</sup>.

El clima es otro factor que afecta de forma directa en el establecimiento de ciertas actividades, sin embargo, para la industria influye solamente en la cercanía con regiones climáticas donde se produzcan los insumos necesarios para su actividad así como con el mercado que demande sus productos.

El clima es un elemento que no determina en este caso el tipo y el tamaño de la industria que se instaló en este lugar, éste es templado semi – seco y no afecta de ninguna forma su implantación, crecimiento y desarrollo.

Dentro de los límites municipales no existen cuerpos de agua subterráneos suficientes como para poder sostener a una gran industria, los pocos que existen apenas abastecen a una parte de la población, siendo necesario perforar pozos de municipios aledaños para satisfacer la necesidad total.

La flora y la fauna en el municipio se limita a unas cuantas especies nativas tanto de árboles y arbustos así como de aves. Es complicado realizar un análisis de la situación en la que se encuentra este subsistema y repercute en el sector a nivel municipal, debido a que es casi inexistente, es decir, el municipio no cuenta con una gran cantidad ni variedad de recursos naturales, a pesar de ello, es necesario conocer las condiciones de éste para poder determinar las causas de un desarrollo desigual a nivel sectorial.

---

\*\* Arca tomada como referencia debido a la dispersión de datos al respecto

Gobierno municipal	63.4 km <sup>2</sup>
INEGI	62.4 km <sup>2</sup>
GI M	62.9 km <sup>2</sup>

Por ejemplo, la flora del municipio se encuentra solamente en los camellones y en algunos parques del municipio<sup>64</sup>. La fauna es nativa<sup>65</sup> y no presenta alteraciones más allá de las normales<sup>66</sup>, el único impacto ecológico actual de importancia en el municipio es el generado por el "Relleno Sanitario Bordo Xochiaca"(Caso estudiado en su oportunidad por diversos autores), y en el futuro de acuerdo a la tesis de este trabajo el impacto generado por el desarrollo del comercio informal en el municipio.

#### Subsector social.

La sociedad de Nezahualcóyotl, se encuentra conformada por una gran cantidad de población proveniente del interior de la República como resultado del modelo de sustitución de importaciones instrumentado en los años cuarentas el cual motivó una gran migración del campo a la ciudad de población de estados como Oaxaca, Michoacán, Puebla, Veracruz, Hidalgo, entre otros, en busca de un mejor de vida, teniendo como espejismo la industrialización dependiente y de bienes de consumo destacada en el período de 1940 a 1970; formando así un amplio mosaico cultural con raíces indígenas y rurales pero adaptadas a la forma de vida urbana.

Tal situación, marcó a esta naciente sociedad con algunos rasgos característicos de la marginación y la pobreza.

Por tanto, el nivel educativo de la población que vive en Nezahualcóyotl es relativamente bajo, su nivel de capacitación para el trabajo tampoco es muy alto, además de no contar con el ingreso necesario para recibir tal y por consiguiente dar prioridad a otras actividades encaminadas al sustento diario.

En 1989, la población de Nezahualcóyotl era de 1'227,152 habitantes, los nacimientos registrados en este año fueron 35.526 con una tasa bruta de natalidad del orden del 29.0 %. mientras que las defunciones fueron de solamente 2.756 individuos con una tasa bruta de mortalidad de 2.2 %; en tanto que el crecimiento natural de la población fue de 32.770 con una tasa de 26.8 %<sup>67</sup>.

A continuación, tenemos un cuadro que muestra el crecimiento de la población en el Estado de México y Nezahualcóyotl sus tasas de crecimiento, la superficie en Km<sup>2</sup> y la densidad de población en el periodo 1950 – 1990:

<sup>64</sup> Cusarinas, pino de tonos, eucaliptos, pinules, arbustillos y algunas plantas de ornato

<sup>65</sup> Gorriones, garcotas, "chuchucuilotes", patos migratorios, cocodras, palomas, animales domésticos

<sup>66</sup> "Normales", se entiende enfermedades intrínsecas a cada especie, muertes por hambre, plagas, condiciones climáticas etc

<sup>67</sup> "Atlas de los nacimientos registrados en las Oficinas del Registro Civil de la Entidad", en "Los niveles de Bienestar Social y de la Fecundidad en el Estado de México 1989", Secretaría de Gobernación, Dirección General del Registro Nacional de Población e Identificación Personal, Comité Permanente de Funcionarios del Registro Civil, p. 37

CUADRO IV-4  
POBLACION CENSAL Y RELATIVA  
NEZAHUALCÓYOTL  
1950 - 1990

	Población censal					Población relativa				
	50	60	70	80	90	50	60	70	80	90
Estado de México	1393623	1897851	3833185	7564335	9815795	100	100	100	100	100
Nezahualcóyotl	-	-	580436	1341230	1256115	-	-	15.1	17.7	12.8

Fuente: "La Población de los municipios de México 1950 - 1990. CONAPO, octubre de 1994 México"

El cuadro IV-4 no presenta datos de población para los dos primeros decenios de Nezahualcóyotl, a pesar de contar con ella, debido a falta de información en el documento fuente, sin embargo es posible apreciar el gran incremento que tuvo esta sobre todo en la década de los ochenta, registrando de acuerdo a estas cifras un descenso para los noventa, situación que contradice a la realidad, pero aislando esta situación y haciendo uso de estas cifras para efectos de este trabajo, podemos ver que el Municipio cuenta con una población abundante que hasta antes de 1995 no era superada por ningún municipio del país, aunado al aporte que hace a la población total del Estado de México del 15.17 y 12.8 % respectivamente para cada período, en suma, Nezahualcóyotl, goza de contar con una población numerosa compuesta por los primeros pobladores y sus generaciones posteriores.

En el siguiente cuadro observamos la tasa de crecimiento de la población del Estado de México y Nezahualcóyotl, en la cual notamos que es muy superior la del segundo con respecto al primero para la década de 1970 a 1980, mientras que entre 1980 y 1990 esta tasa es negativa para Nezahualcóyotl no así para el Estado de México. Además, si comparamos la superficie del municipio con la cantidad de población llegamos a la conclusión de tener en el municipio una alta densidad de población no superada en ninguna de las décadas expuestas por ningún municipio, 20.260 habitantes por kilómetro cuadrado habla de una concentración exagerada hablando en términos de distribución de la población, si consideramos que en el Estado de México por cada kilómetro cuadrado hay sólo 457 habitantes para 1990.

Si existieran cifras reales de la población de Nezahualcóyotl, podríamos considerar conclusiones más acercadas a la realidad, como por ejemplo, que en una casa habitación viven hasta tres generaciones de la misma familia en terrenos de 6 por 9 metros cuadrados y además en pésimas condiciones, en otras palabras, podríamos hablar de población marginada,<sup>66</sup> y carente de recursos para la obtención de una vivienda digna.

<sup>66</sup> Entiéndase población marginada como integrante de una sociedad en la que por diversas razones la organización socioeconómica y política vigente la integra en el subsistema económico (producción y distribución de bienes y servicios) pero la excluye total o parcialmente del consumo y disfrute de bienes y servicios y de la participación de los asuntos públicos, esta acepción desarrolla la clásica fórmula de Germain: "falta de participación de aquellas esferas dadas de la vida humana que se considera debería hallarse dentro del radio de acción y/o acceso del individuo o de grupo" Germain, Gma. El concepto de marginalidad. Significado, raíces históricas y cuestiones teóricas con particular referencia a la marginalidad urbana. Colección Fichas, No. 29, Ediciones Nueva Vision, Buenos Aires, Argentina, p. 21

CUADRO IV-5  
TASA DE CRECIMIENTO, DENSIDAD DE POBLACIÓN Y SUPERFICIE EN KM<sup>2</sup>  
NEZAHUALCÓYOTL  
1990 - 1996

	Tasa de crecimiento				Densidad de población					Km <sup>2</sup> y %	
	50-60	60-70	70-80	80-90	50	60	70	80	90		
Estado de México	3.13	7.56	6.78	2.70	65	88	179	352	457	21461	100
Nezahualcóyotl	-	-	8.42	-0.67	-	-	9362	21633	20260	62.0 <sup>66</sup>	0.3

Fuente: "La Población de los municipios de México 1950 - 1990. CONAPO, octubre de 1994 México" p 17

Para 1993 el 5.38 % de la población total es analfabeta menor a 15 años, el 22.71 % no cuenta con la instrucción primaria completa<sup>90</sup>. Lo cual refleja el bajo nivel de escolarización, lo que no implica que no haya capacitación para el trabajo, sin embargo, la población no cuenta con los recursos ni tiene el acceso a las escuelas que le permitan elevar el nivel de preparación individual

CUADRO IV-6  
GRADO DE ALFABETIZACIÓN  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995 - 1996

	Alfabetismo	Analfabetismo
Hombres	383,772	11,209
Mujeres	389,649	32,766
Total	818,171	43,975

**Población 6 - 14 años**

Asisten a la escuela	242,613
No asisten a la escuela	13,360

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000 Gaceta de Nezahualcóyotl

CUADRO IV-7  
ESCUELAS, MAESTROS Y ALUMNOS SEGÚN NIVEL EDUCATIVO  
NEZAHUALCÓYOTL  
CICLO ESCOLAR 1994 - 1995 (FIN DE CURSOS)  
(NÚMERO)

Nivel educativo	Escuelas	Maestros	Alumnos inscritos
Total	736	9,901	356,120
Preescolar	123	503	14,694
Primaria	407	5,446	163,577
Media Básica	134	2,689	55,810
Media Superior	41	831	15,683
Profesional Medio	11	316	3,439
Capacitación para el trabajo	20	116	2,917

<sup>66</sup> Extensión propuesta por "La Población de los municipios de México 1950 - 1990. CONAPO, octubre de 1994 México"

<sup>90</sup> "Indicadores socioeconómicos e índice de marginación municipal" 1996. CONAPO Comisión Nacional del Agua. México D.F. enero de 1991

<u>Indicadores</u>	<u>Unidad</u>	<u>Cantidad</u>
Maestros por escuela	Maestro	13
Alumnos por escuela	Alumno	348
Alumnos por maestro	Alumno	26

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000. Gaceta de Nezahualcóyotl

La situación que presenta el municipio pone en evidencia las grandes carencias en cuanto a infraestructura educativa se refiere

En la mayoría de las colonias y los niveles educativos existen escuelas públicas que dan cabida a la gran demanda de población, sin embargo, las instalaciones no son adecuadas y se encuentran en muy mal estado, sin el equipo indispensable y lo último en tecnología para la enseñanza.

Aparentemente, las cifras presentadas anteriormente muestran un buen promedio de alumnos por escuela, sin embargo, esta clasificación incluye escuelas privadas, las cuales ofrecen este servicio a la población que no tiene acceso a las escuelas públicas por no acreditar un examen, falta de tiempo e ingresos para llevar a buen término su educación hasta un nivel profesional o bien población que tiene un ingreso disponible suficiente para asistir a este tipo de escuelas ante la lejana creencia de encontrar un mejor nivel educativo y poder acceder rápidamente al mercado de trabajo, tal es el caso de las escuelas comerciales, computación e idiomas.

Es necesario para realizar un diagnóstico más acertado del subsistema social de Nezahualcóyotl, hacer referencia en el índice de marginación el cuál es calculado por la Comisión Nacional de Población (CONAPO) con la colaboración de la Comisión Nacional del Agua (CNA) y el cual evidencia la situación real de la población así como su potencialidad para el trabajo.

CUADRO IV-8  
INDICADORES SOCIOECONÓMICOS, ÍNDICE Y GRADO DE MARGINACIÓN DE LA POBLACIÓN DE NEZAHUALCÓYOTL  
1990  
(PORCENTAJES)

Indicador	%
Ocupantes en vivienda sin drenaje y excusado	0.44
Ocupantes en vivienda sin energía eléctrica	0.35
Ocupantes en vivienda sin agua entubada	2.29
Viviendas con hacinamiento	60.19
Ocupantes en vivienda con piso de tierra	2.48
Población en localidades con menos de 5,000 habitantes	0.05
Población ocupada con ingreso menor a dos salarios mínimos	60.70
Índice de marginación	-1.815
Grado de marginación	Muy baja

Fuente: Indicadores socioeconómicos e índice de marginación municipal 1990. CONAPO. Comisión Nacional de Agua. México D.F. enero de 1993. p. 51

CUADRO IV-7  
**ESCUELAS, MAESTROS Y ALUMNOS SEGÚN NIVEL EDUCATIVO**  
**NEZAHUALCÓYOTL**  
**CICLO ESCOLAR 1994 - 1995 (FIN DE CURSOS)**  
**(NÚMERO)**

Nivel educativo	Escuelas	Maestros	Alumnos inscritos
Total	738	9,901	356,120
Preescolar	123	503	14,694
Primaria	407	5,446	163,577
Media Básica	134	2,689	55,810
Media Superior	41	831	15,683
Profesional Medio	11	316	3,439
Capacitación para el trabajo	20	116	2,917

<u>Indicadores</u>	<u>Unidad</u>	<u>Cantidad</u>
Maestros por escuela	Maestro	13
Alumnos por escuela	Alumno	348
Alumnos por maestro	Alumno	26

*Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000. Gaceta de Nezahualcóyotl*

La situación que presenta el municipio pone en evidencia las grandes carencias en cuanto a infraestructura educativa se refiere

En la mayoría de las colonias y los niveles educativos existen escuelas públicas que dan cabida a la gran demanda de población, sin embargo, las instalaciones no son adecuadas y se encuentran en muy mal estado, sin el equipo indispensable y lo último en tecnología para la enseñanza.

Aparentemente, las cifras presentadas anteriormente muestran un buen promedio de alumnos por escuela, sin embargo, esta clasificación incluye escuelas privadas, las cuales ofrecen este servicio a la población que no tiene acceso a las escuelas públicas por no acreditar un examen, falta de tiempo e ingresos para llevar a buen término su educación hasta un nivel profesional o bien población que tiene un ingreso disponible suficiente para asistir a este tipo de escuelas ante la lejana creencia de encontrar un mejor nivel educativo y poder acceder rápidamente al mercado de trabajo, tal es el caso de las escuelas comerciales, computación e idiomas.

Es necesario para realizar un diagnóstico más acertado del subsistema social de Nezahualcóyotl, hacer referencia en el índice de marginación el cuál es calculado por la Comisión Nacional de Población (CONAPO) con la colaboración de la Comisión Nacional del Agua (CNA) y el cual evidencia la situación real de la población así como su potencialidad para el trabajo.

CUADRO IV-8  
INDICADORES SOCIOECONÓMICOS, ÍNDICE Y GRADO DE MARGINACIÓN DE LA POBLACIÓN DE NEZAHUALCÓYOTL  
1990  
(PORCENTAJES)

Indicador	%
Ocupantes en vivienda sin drenaje y excusado	0.44
Ocupantes en vivienda sin energía eléctrica	0.35
Ocupantes en vivienda sin agua entubada	2.29
Viviendas con hacinamiento	60.19
Ocupantes en vivienda con piso de tierra	2.48
Población en localidades con menos de 5,000 habitantes	0.05
Población ocupada con ingreso menor a dos salanos mínimos	60.70
Índice de marginación	-1.815
Grado de marginación	Muy baja

*Fuente: Indicadores socioeconómicos e índice de marginación municipal 1990, CONAPO, Comisión Nacional de Agua, México D.F. enero de 1993, p. 61*

De acuerdo al cuadro IV-8 la proporción de población que no tiene drenaje, excusado y energía eléctrica es muy baja en comparación a otros municipios, esto es resultado del rápido proceso de urbanización del municipio y de la participación de la sociedad en la solución de esta problemática de servicios públicos.

En el aspecto del agua entubada, este también es baja así como el porcentaje de habitantes con piso de tierra, resultado nuevamente de la situación antes mencionada, además de que el municipio es a nivel nacional uno de los que recibió un alto presupuesto para desarrollo social, el cual incluye entre otros aspectos, la introducción de agua entubada, drenaje, y energía eléctrica.

Por otro lado, el porcentaje de población que recibe un ingreso menor a dos salarios mínimos rebasa a la mitad de la PEA ocupada, como resultado, una vez más del bajo nivel de instrucción y la falta de recursos para acceder a ésta y el entorno cada vez más crítico que vive el país.

Así pues, a pesar de presentarse un grado de marginación muy bajo, la población de Nezahualcóyotl, tiene graves deficiencias en cuanto a accesibilidad a servicios públicos se refiere, por ejemplo, se cuenta con un sistema de drenaje bastante deficiente - sobre todo en época de lluvias - , la proporción de pavimentación de las calles y avenidas del municipio es bastante alto, pero el porcentaje de baches es muy alto también, el agua llega a todos los hogares entubada, sin embargo, la calidad de esta deja mucho que desear, o bien si revisamos el sistema de transporte municipal o el sistema de abasto podremos encontrar muchas anomalías en estos servicios, no sólo en el aspecto operativo de los mismos, sino también en cuanto a acciones de corrupción, intereses partidistas, carencias etc.

Dentro del subsistema social, en el sector industrial del municipio, tenemos que al no contar con la preparación anteriormente mencionada, un porcentaje importante de la población que labora dentro del municipio opta por trabajar en la industria en el nivel de obrero o ayudante o bien como se verá en el apartado siguiente opta por tener su propio negocio o trabajar en el sector comercio y servicios.

CUADRO IV-8  
PEA OCUPADA EN EL SECTOR SECUNDARIO  
NEZAHUALCÓYOTL  
1970 - 1983

	1970	%	1983	%	Tasa de crecimiento anual %
Sector industrial	64249	44.7	146585	26.7	6.5

Fuente: Plan de los Centros de Población Estratégico Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, p. 26

El llamado proceso de terciarización de la economía municipal es visible en el cuadro IV-9, en la década de los setentas la PEA ocupada en el sector secundario representaba casi la mitad del total, sin embargo para 1983, aún con el aumento del total de la PEA, la participación del sector se ve disminuida hasta representar una cuarta parte del total aproximadamente, tendencia que se mantiene hasta la fecha. Si consideramos que sólo los sectores terciario y secundario de la economía tienen una real importancia a nivel municipal, cerca del 70 % de la PEA ocupada labora en el sector terciario, ya sea en la economía formal o informal.

Para 1970, el sector industrial absorbía un 34.29 % del total de la PEA municipal, distribuida de la siguiente manera:

CUADRO IV-10  
PEA DE 12 AÑOS Y MÁS POR RAMA DE ACTIVIDAD  
NEZAHUALCÓYOTL  
SECTOR SECUNDARIO  
1970

Rama	Total	%
Industria del petróleo (derivados)	200	0.13
Industria extractiva (complementaria)	298	0.20
Industria de transformación	48,848	33.96
Total de la PEA sector industrial	49346	34.29

Fuente: Huítrón, Antonio, op.citada, pág. 207

La rama que más población ocupó en este año fue la industria de transformación, ocupando al 98.99% del total abarcado por este sector de la economía, destacándose la manufactura textil, juguetes, alimentos y muebles de madera. Por otro lado las industrias derivadas del petróleo y complementarias a la extractiva se refieren en el primer caso a industrias dedicadas a la producción de resinas, insecticidas, fertilizantes etc.; mientras que la segunda produce químicos que ayudan a la obtención de productos mineralmetálicos en Estados como Hidalgo y el Estado de México.

Para la década siguiente, no se tiene el dato de la rama de industria derivada del petróleo, presumiblemente por la desaparición de las pocas empresas dedicadas a esta actividad, sin embargo la actividad dedicada a la industria extractiva permanece aunque en menor porcentaje, representando solamente el 0.07 %.

Así también, podemos observar la disminución en la participación de la rama de transformación en la ocupación total de la PEA del municipio, cayendo ésta a sólo el 24.35 %, es decir, menos de una cuarta parte.

CUADRO IV-11  
PEA DE 12 AÑOS Y MÁS POR RAMA DE ACTIVIDAD  
NEZAHUALCÓYOTL  
1980

	Total	%
Industria extractiva	306	0.07
Industria de transformación	100,940	24.28
Total sector	101246	24.35

Fuente: X Censo General de Población y Vivienda, Estado de México p. 156, en Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl, *laberintos de sueños*, Imelda Ana Rodríguez Ortiz y Feliciano Palestino Escoto, FES Zaragoza UNAM, México 1979

A principios de los ochentas, la cifra de PEA en el municipio creció casi al ritmo del crecimiento de la población total, en una proporción aproximada de 2 a 1, el 51.87 %, mientras que la población sin una ocupación representó el 48.13 % del total, lo cual muestra un alto grado de desempleo, lo que a final de cuentas crea por sí solo que la PEA desocupada se integre entonces a la economía subterránea al no ser absorbida por el sector secundario, por el comercio y los servicios establecidos por el casi inexistente sector primario en el municipio.

CUADRO IV-12  
PEA TOTAL, OCUPADA Y DESOCUPADA  
NEZAHUALCÓYOTL  
1983

PEA	Población ocupada	Población desocupada
548,658	508,939	1,057,597

Fuente: Plan de los Centros de Población Estratégico, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, p. 26

En el cuadro siguiente, se muestra la distribución de la PEA para 1983, de acuerdo a los 4 sectores propuestos por el Gobierno del Estado de México y en el cual observamos que la mayor concentración de PEA se da en el sector poniente del municipio, en el que destacan las colonias El Sol, Estado de México, Raúl Romero, Nezahualcóyotl, entre otras; seguido del sector centro, destacando las colonias Benito Juárez, Evolución, Estado de México, entre otras; ocupando el penúltimo y último lugar los sectores oriente y norte respectivamente.

**CUADRO IV-13  
PEA DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL POR SECTORES  
NEZAHUALCÓYOTL  
1983**

	Total	%
Sector norte <sup>9</sup>	23492	26.3
Sector poniente	53262	31.2
Sector centro	38894	21.6
Sector oriente	<u>30937</u>	<u>28.5</u>
Total	146585	100.0

Fuente: Plan de los Centros de Población Estratégico. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl. p. 26

Un aspecto digno de mencionarse es que la región industrial con que cuenta el municipio, se encuentra ubicada al oriente del mismo, situación curiosa si observamos el anterior cuadro IV-13 que muestra que la mayor parte de la población ocupada en este sector se encuentra en el sector poniente del mismo, lo que muestra que esta población fluye principalmente al D.F. y a municipios del Estado de México ubicados al norponiente en busca de empleo en el citado sector, en otras palabras, buena parte de la PEA ocupada del municipio labora fuera del municipio, remarcando así el papel que le fue asignado desde su origen mismo a este municipio, como la "Ciudad Hotel", y no precisamente por la gran cantidad de estos negocios dentro del municipio, si no porque sus habitantes, salen fuera del municipio muy de mañana a trabajar y regresan por la tarde o noche solamente a descansar.

Para 1983 la PEA ocupada en el sector secundario de Nezahualcóyotl se encontraba formada principalmente por personal dedicado a algún oficio, tales como plomeros, herreros, carpinteros etc; así también por empleados en servicios de la industria, profesionistas y supervisores de obreros.

Destaca la participación en el total la industria manufacturera (49.7 %) y la industria de la construcción (45.3 %) por encima de la rama de electricidad, gas y agua (5.0 %), cuadro siguiente:

**CUADRO IV-14  
PRINCIPALES OFICIOS Y PROFESIONES DISTRIBUIDAS EN EL SECTOR INDUSTRIAL  
NEZAHUALCÓYOTL  
1983**

Oficios o profesiones	Industria manufacturera	Electricidad, gas y agua	Construcción	Total
Profesionales	3,516	-	1,317	4,833
Supervisores obreros	de 3,375	-	-	3,375
Artesanos y obreros	1,780	488	2,246	4,514
Ayudante de obrero	1,756	-	-	1,756
Oficinistas	929	-	-	929

<sup>9</sup> Sectores definidos por el Gobierno del Estado de México en el Plan de Centros de Población Estratégico citado con anterioridad

Empleados en servicios de la industria	12,444	-	2,726	15,170
Proteccion y vigilancia	438	-	-	438
Oficios	13,828	3,104	4,884	21,816
Oficio por cuenta propia	1,745	-	11,050	12,795
Vendedores independientes	-	442	14,046	14,488
Albañiles	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>39,811</b>	<b>4,034</b>	<b>36,269</b>	<b>80,114</b>

Fuente: Fuente Plan de los Centros de Población Estratégico, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, p. 26

Como notaremos más adelante, en la zona industrial Izcalli Nezahualcóyotl se concentra la mayor parte de la industria del municipio, y es ahí donde se ubican la mayor parte de este tipo de empresas. La PEA ocupada en el sector de acuerdo al Censo 1990 de INEGI 129,285 31.36% del total<sup>92</sup> y se encontraba conformada de la siguiente manera

CUADRO IV-15  
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA SECTOR SECUNDARIO  
NEZAHUALCÓYOTL  
1990.

Actividad	Sector secundario	Total Municipio
Total	129,285	399,797
Profesionistas y técnicos	6,272	
Funcionarios y oficinistas	10,548	
Comerciantes	8,710	
Trabajador Agrícola	38	
Trabajador industrial	95,887	
Servidores públicos y personal	1,381	
Otros no especificados	6,469	

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México. INEGI, GEM. Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral, pág. 25

Se percibe que la situación no cambió de un periodo con respecto a otro la clasificación de trabajador industrial u obrero destaca por encima de las demás con un 23.98 % del total, seguido por la clasificación de empleados al servicio de la industria, lo que refleja una vez más el bajo nivel de capacitación para el trabajo por parte de la población municipal.

Sin embargo, como se mencionó con anterioridad, el sector industrial en Nezahualcóyotl, se encuentra formado por micro y pequeñas empresas, así como una gran cantidad de talleres familiares incapaces de absorber la gran oferta de mano de obra derivada de la gran concentración de población y su crecimiento natural, provocando una vez más la salida de PEA municipal en busca de un empleo.

Hasta aquí sugerimos como uno de los elementos determinantes para que la industria en el municipio no se haya desarrollado como se hubiera querido, el bajo nivel de instrucción y adiestramiento para el trabajo.

Por otro lado, del total de la PEA municipal el 42.8 % trabaja en el municipio, 13.4 % en otros municipios del Estado del Estado de México, 41 % en el Distrito Federal y el restante 2.8 % en otro estado o fuera del país. Cabe mencionar que del 42. % que trabaja dentro del municipio, arriba del 80 % lo hace en el sector terciario y el resto en el secundario y algunas más en la cría de ganado<sup>93</sup>

Podemos concluir que el subsistema productivo de Nezahualcóyotl referido al sector secundario, está formado por una gran diversidad de culturas, niveles educativos, niveles de ingreso, entre otros, por tanto para la actividad secundaria es necesario que esta población reciba un alto nivel de capacitación para el trabajo y además cambiar la cultura de la población en el sentido de la preferencia por el trabajo en el sector terciario donde pueden ser sus propios patrones en lugar de estar sujeto a un patrón, a un horario y a un salario fijo, que muchas veces no alcanza para cubrir las necesidades básicas cotidianas.

#### Subsistema productivo.

La historia de la industria en el municipio se remonta a los años 50's y 60's cuando los grandes talleres de confección del vestido situados en el centro de la capital buscaron lugares donde se maquilara prendas de vestir a bajo precio sin pagar impuestos: así Nezahualcóyotl surge como una alternativa para esta industria, y es entonces que algunos Judíos dueños de talleres y tiendas del "centro", invierten en máquinas y telas para instalar pequeños talleres en las zonas pobladas del naciente municipio. Después de la aparición de estos talleres de forma clandestina, empezaron a aparecer otros talleres registrados legalmente en mayor número, se empezó a diversificar su producción así como el número de empleados e ingresos.

No hay que dejar de lado, la influencia que tuvo el desarrollo industrial nacional y de forma particular el de la Cd. de México, dicho fenómeno tuvo su origen en la política de sustitución de importaciones implantada por el gobierno y dirigida por instituciones internacionales como el FMI, Banco Mundial, BID, entre otros, los cuales han sido desde ese momento instrumentos de las grandes potencias para controlar la política económica mundial.

---

<sup>93</sup> Censo Económico del CD de CEDEMUN. Los Municipios de México Aspectos Económicos

<sup>94</sup> Anuario estadístico del Estado de México, edición de 1996. INEGI. GEM. Instituto de información e investigación geográfica, estadística y catastral, p. 159

El período de entreguerras llevó consigo una aguda crisis internacional derivada de la fuerte caída de la tasa de ganancia de algunas naciones europeas y la norteamericana, ante esta situación, se buscaron alternativas de orden económico para solventar el período crítico, años más tarde inicia la Segunda Guerra Mundial y provoca aún más daños a las economías del mundo.

Después de este período de inestabilidad económica y política, la premisa de las naciones en conflicto y del llamado primer mundo es la búsqueda de mercados de materias primas a bajo precio, así como lugares donde posicionar

Como consecuencia del desarrollo industrial textil en el municipio, surgen otro tipo de talleres y servicios dedicados a dar servicio a la naciente industria del vestido.

Desde la erección del municipio, éste se caracterizó por ser eminentemente urbano, sin embargo, con el objetivo de brindar fuentes de empleo para sus habitantes, además de contar con la industria local que permitiera un sano desarrollo de la jurisdicción, se propició el establecimiento de la zona industrial Izcalli Nezahualcóyotl como una alternativa "planeada" y legal para el desarrollo integral del municipio paralela al crecimiento de la industria clandestina municipio destinados a la confección de prendas de vestir, elaboración de dulces y alimentos de sencilla preparación.

En 1973 es creado por el Gobernador del Estado de México, Carlos Hank González, el Parque Industrial Izcalli Nezahualcóyotl y es en ese mismo año cuando a través de AURIS<sup>54</sup> y la Dirección Generación de Promoción Industrial se invita a todos los talleres artesanales e industriales de la zona a invertir en estos terrenos los cuales de acuerdo a un documento emitido contaban con las siguientes características:

<input type="checkbox"/> "El área vendible	205,304.80
<input type="checkbox"/> Área vendible	141,591.33
<input type="checkbox"/> Área vialidad	52,213.20
<input type="checkbox"/> Área donación	11,700.00
<input type="checkbox"/> Área afectación <sup>55</sup>	8,511.00

<sup>54</sup> Instituto de Acción Urbana e Integración Social del Estado de México.

<sup>55</sup> Se desconoce el origen y destino de esta área.

Las líneas de transporte que entonces llegaban al fraccionamiento eran las siguientes:

- ♦ San Rafael, Aviación civil, Colonia del Vaso de Texcoco, Chimalhuacán. Aviación Civil, Caracol, Colonias del Vaso de Texcoco y México – Cd. Nezahualcóyotl.
- ♦ La línea del ferrocarril México – Cuautla – Cuernavaca colinda con los terrenos del Parque industrial, mientras que la México – Veracruz pasa a unos cuantos metros. con servicio de pasajeros y carga.
- ♦ El clima que predomina en la zona es subhúmedo, con una temperatura media de 16° C. y la altura a la que se encuentra el Parque Industrial es de 2,400 msnm.
- ♦ En cuanto a la Población Económicamente Activa, se tiene para 1970 un total de 351,126, repartidos en 178,563 hombres y 172,563 mujeres. Se estima que se podrá contar con una mano de obra de aproximadamente 140,781 trabajadores con un alto grado de calificación.
- ♦ El salario mínimo real es para las áreas urbanas de 39.55 pesos y para el campo de 32.15 pesos según el Diario Oficial de la Federación del 17 de septiembre de 1973.
- ♦ El agua es suministrada a razón de un litro por segundo por hectárea por la red municipal mediante tubos de asbesto directos a las tomas domiciliarias que para los lotes grandes (con más de un lote) es de una y media pulgada y para los lotes chicos (390m<sup>2</sup>), llevando un control del consumo a través de medidores.
- ♦ La energía eléctrica la suministra la Compañía de Luz y Fuerza del Centro con una red primaria de 20,000 volts, en 50 volts por lote y 150 Kv en alta tensión.
- ♦ El alumbrado público utiliza lámparas de vapor de mercurio de 400 watts.
- ♦ El alcantarillado funciona a través de un sistema combinado con tubos de 30 – 90 cm.
- ♦ Las calles son de 18 metros de ancho y están pavimentadas con concreto asfáltico.
- ♦ Cada lote contará con una línea telefónica al inicio del funcionamiento del Parque, mientras que para enero de 1974 el mismo contará con 30 más y 200 más para diciembre del mismo año.

- En cuanto al apoyo que el gobierno municipal mantendrá tenemos la reducción del 60 al 100 % en las siguientes cargas impositivas:

1. Impuesto de importación
2. Impuesto de exportación
3. Impuesto de timbre
4. Impuesto sobre la renta
5. Impuesto sobre ingresos mercantiles<sup>96</sup>

Dichos organismos vendieron alrededor de 274 lotes de este micro fraccionamiento industrial, siendo el 90 % destinado a microindustrias, unas cuantas pequeñas y escasamente 3 o 4 medianas.

La primera empresa en instalarse fue Mexicana de Resinas en 1974, fabricante de resinas sintéticas para mezclado con fibra de vidrio.

Posterior y aisladamente el parque se fue ocupando con empresas dedicadas a la fabricación de juguetes de plástico, vestido, ventiladores, juegos de café, mangueras, textiles, casas de madera prefabricadas así como a la elaboración de alimentos (embutidos) y dulces.

En 1975 se funda la Asociación de Industriales con el objeto de agrupar a los industriales y uno de los objetivos de ésta es fomentar el desarrollo de la actividad industrial, creando fuentes de trabajo, orientación fiscal y asesoría legal.

De 16 grupos de actividad económica industrial instalados en Izcalli Nezahualcóyotl destaca la industria dedicada a la fabricación de alimentos con el 67 % del número de establecimientos, 54 % del personal ocupado y el 62 % del valor agregado.

También son importantes en el sector las industrias dedicadas a la fabricación de productos metálicos, hule y plástico así como textiles y fabricación de muebles.

En el fraccionamiento Izcalli se albergaban unas setenta industrias de tipo medio para 1987

---

<sup>96</sup> "Instituto de Acción Urbana e Integración Social". Ana Lilia Figueroa Parque Orizaba 7 Naucalpan Mexico, en CIDNE: p. 45

**CUADRO IV-18  
GIRO Y ACTIVIDAD DE EMPRESAS INDUSTRIALES  
NEZAHUALCÓYOTL  
1987**

Giro o actividad	Cantidad de empresas
Productos alimenticios, bebidas y tabaco (AA)	1,237
Textiles, prendas de vestir e industria del cuero (AN)	848
Papel, productos del papel, celulosa y cartón (AN)	15
Sustancias químicas, derivados del petróleo, productos de caucho y plástico	10
Industrias metálicas básicas	55
Productos metálicos, maquinaria y equipo	174
Otras industrias manufactureras	3
Productos de minerales no metálicos exceptuando derivados del petróleo y carbón	16
<b>Total</b>	<b>2958</b>
(AA) Agroindustrias alimenticias	
(AN) Agroindustrias no alimenticias	

*Fuente: Monografía Municipal Nezahualcóyotl. Región III. Leoncio Martínez Garibaldi. Gobierno del Estado de México p. 57*

Actualmente, el Parque Industrial se localiza al este del municipio de Nezahualcóyotl y se llega a él por la avenida Chimalhuacán si se viene de la Ciudad de México, al igual que por la avenida Zaragoza, sólo que en este caso se tendrá que cambiar la dirección al llegar a la avenida de las torres, internarse al municipio con una dirección sur norte hasta entroncar con la avenida Chimalhuacán, tomando la dirección oeste – este para llegar al Parque Industrial. Puede llegarse también entrando a la altura del Km. 11 sobre la calzada Ignacio Zaragoza (carretera México - Puebla), se interna al municipio con dirección sur norte sobre la avenida Adolfo López Mateos y al llegar a la avenida Chimalhuacán se gira a la derecha para llegar al Parque, se llega a este por la avenida Texcoco viniendo de Texcoco, Chalco, Los Reyes, Puebla y Xochimilco.

La vía TAPO pone en contacto este parque con el Aeropuerto Internacional Benito Juárez de la Ciudad de México.

El espacio del suelo ocupado por el Parque Industrial se encuentra dividido en 8 manzanas, cubriendo un área de 335,171 m<sup>2</sup> aproximadamente incluyendo el área ocupada por las calles.

Un total de 174 lotes cubren un área de aproximadamente 142,074.85 m<sup>2</sup> este último valor será usado como área dirigida al uso industrial; 52 lotes no tienen uso alguno se encuentran baldíos y cubren un área de 42,777.03m<sup>2</sup> en las otras 22. el uso es relativo<sup>57</sup> y el área comprendida es de 186.84m<sup>2</sup>

En los 100 lotes restantes se encuentran instaladas unidades productivas actualmente. es decir, el uso del suelo es real por ser de tipo netamente industrial, su área es de 81,110.98 m<sup>2</sup>. Además de 69,021.3 m<sup>2</sup> no destinados aún.

Algunas de las empresas más importantes establecidas en el Parque Industrial Izcalli Nezahualcóyotl son las siguientes

- ❖ Ingeniería Industrial- Producción de germicidas para la agricultura.
- ❖ Confecciones DELMEX- Hechura de camisas.
- ❖ Cafeteras Internacionales- Cafeteras domésticas e industriales.
- ❖ EDERSA- Fabricación de muebles metálicos para la industria restaurantera.
- ❖ Forjadora Nacional de Tornillos- Todo tipo de tornillos.
- ❖ Carey de México- Adornos para dama.
- ❖ FERPI- Todo tipo de impresos y artículos para fiestas infantiles.
- ❖ Cerámicas y Productos Cerámicos- Juegos de té y café.
- ❖ Plastitubos Econduagua- Mangueras de polietileno.
- ❖ Ediplas Josna- Juguetes de plástico.
- ❖ Fraccimotors- Motores pequeños.
- ❖ Maquilados Metálicos- Conexiones para tubería metálica.
- ❖ Mexam Internacional- Equipo para aire acondicionado.
- ❖ Mexicana de Resinas- Resinas.
- ❖ Alimentos Par- Fabricación de embutidos.
- ❖ Industrias Cormo- Muebles metálicos domésticos y de oficina.
- ❖ Hulera Olva- Recubrimiento de rodillos industriales.
- ❖ Plásticos reforzados Ortiz- Construcción de accesorios e instalaciones a base de fibra de vidrio.

En el área de empresas dedicadas a la distribución se encuentran entre las más importantes:

- ❖ Distribuidora San Diego- Distribuye jugos y néctares.
- ❖ Distribuidora doméstica- Muebles para el hogar, línea blanca y electrónica.
- ❖ CONASUPO- Alimentos.
- ❖ Aqua Pura- Agua purificada.

---

<sup>57</sup> Se considera uso relativo porque solo existe una construcción vacía y en otros casos solo son bodegas. En ninguno de los dos casos tienen uso industrial real

CUADRO IV-17  
USO DEL SUELO EN EL PARQUE INDUSTRIAL IZCALLI  
NEZAHUALCÓYOTL  
1988

ÁREA TOTAL: 142,074		MANZANAS: 8		LOTES: 174	
MANZANA	USO REAL M <sup>2</sup>	USO RELATIVO M <sup>2</sup>	SIN USO M <sup>2</sup>		
1	3,783.36	4,473.43	8,698.79		
2	23,934.31	-	3,565.50		
3	13,495.13	-	10,553.02		
4	9,758.32	1,560.00	1,170.00		
5	7,731.00	3,998.60	780.00		
6	15,913.11	6,934.81	5,264.72		
7	5,928.50	-	4,680.00		
8	567.25	1,230.00	8,065.00		
Total m <sup>2</sup>	81,110.98	18,186.84	42,777.03		
Total lotes	100	22	52		
%	57	12.8	30.2		

Fuente: Plano del Parque Industrial. Asociación de Industriales de Nezahualcóyotl, en "Industria y Geografía en el municipio de Nezahualcóyotl Estado de México" por el Lic. Juan José González Galván pag. 86

Recientemente se han instalado en Nezahualcóyotl algunas empresas como Productos Neza que se dedica a la fabricación de embutidos, a inicios de 1988, Blanco Mexicano productor de yeso, blanco de España y carbonato de calcio, posteriormente Tomillos Macher fabricante de tomillos y Troquelados Metálicos que se dedica a troquelar piezas a partir de lámina.

El avance industrial es dinámico y pronto estará funcionando un expendio de vísceras, una troqueladora de figuras de alambre y lámina llamada Marzal y un fabricante de adornos y ornamentos a base de plástico.

Los tipos de industrias que aquí se ubican se dedican a diferentes giros, producen bienes de uso y de consumo propios de la industria ligera<sup>98</sup> debido a que consumo pocas toneladas de materia prima y pocas cantidades de energía, en comparación con la industria pesada. La mayor parte de la industria en el municipio es micro, rubro dentro de las cuales se ubica a las empresas que ocupan hasta 15 personas y el valor de sus ventas netas son hasta de 200 millones de pesos al año<sup>99</sup>.

Para 1989, existían 47 empresas con 1,500 trabajadores aproximadamente.

<sup>98</sup> Pierre George (1981) Geografía Económica, Editorial Ariel, España pag. 63

<sup>99</sup> Diario oficial del día Lunes 11 de Enero de 1988, Secretaría de Gobernación México, pag. 4 En "Industria y Geografía en el municipio de Nezahualcóyotl Estado de México", por el Lic. Juan José González Galván pag. 31

Pero, además de las empresas ubicadas dentro del Fraccionamiento Industrial Izcalli Nezahualcóyotl, se encuentran diseminadas por el resto del territorio municipal una gran cantidad de talleres de tipo familiar dedicados a muy diversas actividades.

El personal que trabaja en este tipo de talleres existentes en el municipio, son familiares del dueño o del mayor inversionista, se ocupa parte de una casa – habitación en la cual pueden vivir el propietario o algún trabajador que además sirve de velador. Este trabajo de tipo familiar origina la cancelación de las prestaciones que el empresario tiene obligación de cubrir a sus trabajadores, como es el caso de atención médica, aguinaldo, seguridad en el trabajo etc. es característico de estos talleres su debilidad económica, como consecuencia de la existencia de empresarios mayores y con costos de producción más bajos y un mercado más amplio, seguro es que por ellos pasan desapercibidos, pues al encontrarse en el interior de casas – habitación no se encuentran o detectan fácilmente.

El papel principal de estas empresas, es el punto intermedio que ocupan en todo un proceso productivo, esto se explica de la siguiente manera: "Un producto es elaborado por partes y es terminado en un lugar completamente diferente de aquel en el que se inició su producción".

De acuerdo a datos proporcionados por un censo industrial realizado por el CONALEP "El Sol", se obtuvieron los siguientes resultados:

Se obtuvo un total de 131 pequeños talleres familiares<sup>100</sup> o microindustrias, de las cuales 38 se dedican a la rama textil como maquiladoras de costura de ropa en general, representando un 29 % del total, 17 se presentaron como procesadoras o transformadoras de plásticos en forma de juguetes para niño, obteniendo un 12 % del mismo total, 20 como fabricantes de muebles metálicos con un 7.3 %, 6 se registraron como fabricantes de dulces y ocupan un 4.5 % del total, 20 se consideraron ocultas ante la falta de información, sólo la observación de algunas características (luz trifásica, maquinaria, movimiento de mercancías y trabajadores), es decir, no fue proporcionada la información requerida y sólo la agudeza de los censores permitió detectarlas, éstas ocupan el 15 % del total. Hasta aquí tenemos un 77.8 % y el otro 32.2 se consideraron como diversos giros (fabricantes de herrajes, básculas, tabiques, vidrio, hule obradores, troqueladores para la industria, productos de belleza etc.)

---

<sup>100</sup> Censo Industrial 1987, Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica, El Sol, Nezahualcóyotl, 1987. En "Industria y Geografía en el municipio de Nezahualcóyotl Estado de México", por el Lic. Juan José González Galván pag. 34

Como vemos, la industria en el municipio no sólo es micro y pequeña en el fraccionamiento industrial sino que además, se encuentra sustentada en la industria familiar repartida en casi todo el territorio municipal, creando así una problemática por la falta de desarrollo que tiene este tipo de empresas debido a su origen y manejo clandestino, además de no representar aportaciones para el erario municipal.

En 1975, el Censo industrial registró 1.162 establecimientos industriales (considerando los registrados y los clandestinos) con un personal promedio de 3,255 activos, generando el 30 % del PIB municipal.

El siguiente cuadro muestra la evolución que ha tenido la implantación de empresas dedicadas al sector secundario a partir de 1985 y hasta 1993:

CUADRO IV-18  
NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES  
NEZAHUALCÓYOTL  
1985 - 1993

	1985	1988	1993
Total de unidades económicas censadas en el municipio.	21,928	23,173	36,033
Industriales	2,165	1,944	3,378

Fuente. XII Censo Industrial, 1986 y XI Censo Comercial y de Servicios 1986. Estado de México, cifras definitivas INEGI Aguascalientes Ags. INEGI 1992. XIII Censo Industrial 1989. Estado de México cifras definitivas GEM - D.G.P. 1997 *Indicadores básicos para la planeación regional. En Plan de Desarrollo Municipal.*

Por tanto, para 1993 había en el municipio un total de 3,378 establecimientos industriales<sup>101</sup>. Del periodo de 1985 a 1988 hubo un decrecimiento de este ramo en cuanto a número de empresas del 10.2 %, mientras que para 1993 el crecimiento fue bastante significativo del orden de 73.7 %, situación generada básicamente por el apoyo por parte del entonces Presidente Carlos Salinas de Gortari con el Programa "Empresas en Solidaridad" y por el Programa de Regularización de establecimientos industriales y comerciales establecido por el Gobierno del Estado de México.

El cuadro IV-19 muestra los principales giros a los que se dedican las empresas en el periodo 1986 - 1987, entre los que destacan la producción de alimentos, bebidas y tabaco, la fabricación de textiles, prendas de vestir y la industria del cuero, así como las industrias metálicas básicas.

<sup>101</sup> Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, Nueva Ciudad de Nezahualcóyotl noviembre de 1997 p. 16

**CUADRO IV-19**  
**NUMERO DE PEQUEÑOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y SECTOR PRODUCTIVO EN EL QUE SE UBICAN NEZAHUALCÓYOTL**  
**(FRACCIONAMIENTO IZCALLI)**  
**1986 - 1987**

Sector productivo	Número de industrias
Prod. Alimenticios, bebidas y tabaco.	1,237
Textiles, prendas de vestir e industria del cuero	848
Papel, producción de papel, celulosa y cartón	15
Sustancia químicas derivadas del petróleo, productos de caucho y plástico	10
Industrias metálicas básicas, productos metálicos, maquinaria y equipo	174
Otras industrias manufactureras	3
Productos de minerales no metálicos	16
<b>Total</b>	<b>2,958</b>

*Fuente Separatas sobre el municipio de Nezahualcóyotl. "Estadísticas de empresas por municipio y por rama de actividad". Secretaría de Desarrollo Económico 1995 - 1996. CD ROM "Su inversión florece en el Estado de México" FIDEPARC 13*

Ya para 1996 existían alrededor de 1,777 empresas registradas en el fraccionamiento Izcalli del municipio, de las cuales el 85.48 % son consideradas micro y el 13.6 pequeñas dejando sólo el 0.84 % a las de tamaño mediano y grande, mostrando así un pequeño aparato industrial municipal, incapaz de sostener el desarrollo y crecimiento del municipio.

**CUADRO IV-20**  
**FRACCIONAMIENTO IZCALLI**  
**TAMAÑO DE EMPRESAS**  
**NEZAHUALCÓYOTL**  
**1996**

Empresas tamaño grande	2	
Empresas tamaño mediano	13	
Empresas tamaño pequeña	243	
Empresas tamaño micro	1,519	
Empresas tamaño no especificado	0	
<b>Total</b>	<b>1,777</b>	
Empresas exportadoras:	4	Empresas con inversión extranjera: 3

*Fuente Separatas sobre el municipio de Nezahualcóyotl. "Estadísticas de empresas por municipio y por rama de actividad". Secretaría de Desarrollo Económico 1995 - 1996. CD ROM "Su inversión florece en el Estado de México" FIDEPARC 13*

En este mismo año, la industria dedicada a la elaboración de productos metálicos sigue siendo la predominante, seguida muy de cerca por la producción de alimentos y la producción de muebles. La industria textil es uno de los puntales del sector, sin embargo, la mayor parte de los talleres que se dedican a esta actividad,

**CUADRO IV-21  
FRACCIONAMIENTO IZCALLI  
EMPRESAS POR RAMA DE ACTIVIDAD  
NEZAHUALCÓYOTL  
1996**

Alimentos	379
Tabaco y bebidas	28
Industria textil	25
Prendas de vestir	156
Calzado e industria del cuero	14
Producción de madera y corcho	46
Muebles y accesorios	249
Industria del papel	5
Editorial o impresión	81
Industria química	27
Hule y plástico	60
Minerales no metálicos	60
Metálicas básicas	23
Productos metálicos	421
Maquinaria, equipo y sus partes	68
Artículos electrónicos y eléctricos	50
Equipo de transporte y sus partes	26
Otras industrias manufactureras	59
<b>Total</b>	<b>1,777</b>

Fuente: *Separates sobre el municipio de Nezahualcóyotl "Estadísticas de empresas por municipio y por rama de actividad" Secretaría de Desarrollo Económico 1995 - 1996. CD ROM "Su inversión florece en el Estado de México". FIDEPARC 1.3*

**CUADRO IV-22  
EMPRESAS POR SECTOR QUE COLABORAN CON LA BOLSA DE TRABAJO.  
NEZAHUALCÓYOTL  
1997**

	Cantidad	Participación %
Sector secundario	17	36.96

Fuente: *Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl. gaceta municipal. p. 15*

Además de las micro y pequeñas empresas que colaboran con empleos esporádicos sólo 17 tienen una importante capacidad de absorción de mano de obra<sup>102</sup>.

Para 1997 aumentó el número de unidades económicas registradas en el total del municipio a 7,524 hasta la publicación de la gaceta municipal donde se encuentra dicha información.

Fuente: *Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000, H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, Nueva Gaceta de Nezahualcóyotl noviembre de 1997.*

Para octubre de 1997 el municipio cuenta con alrededor de 3.378 establecimientos manufactureros de los cuales el 80 % son talleres de ropa registrados, según datos de la Cámara de la Industria Textil de Nezahualcóyotl.

<sup>102</sup> Anuario estadístico del Estado de México, edición de 1996. INEGI, GEM, Instituto de información e investigación geográfica, estadística y catastral

Son aproximadamente 70 industrias de tipo medio y 2.958 establecimientos industriales, de los cuales cerca de la mitad se encuentran en el sector alimentario, otra actividad importante la constituye el trabajo de maquila clandestina en cerca de los 2.000 talleres, en los que trabajan aproximadamente 50.000 mujeres.

En cuanto a la infraestructura urbana con que se cuenta en Nezahualcóyotl para albergar a una industria incipiente y pequeña se tienen las siguientes cifras:

La pavimentación en 1995 en Kilómetros dentro del municipio es la siguiente:

Vialidad primaria	114.3
Vialidad secundaria	13.4
Vialidad local	964.6
Total	1,023.0
Guarniciones	2,046

Fuente: Anuario estadístico del Estado de México, edición de 1996, INEGI, GEM, Instituto de información e investigación geográfica, estadística y catastral

Con un gran número de baches, y calles aledañas al fraccionamiento sin pavimentar, en otros casos con fuertes hundimientos y grietas profundas.

Existen de acuerdo a la Comisión Nacional del Agua 8,900 tomas domiciliarias de tipo industrial, mientras que el total del municipio es de 142,642, sólo un 6.2 % siendo en su mayoría de tipo habitacional.

La Comisión de Luz y Fuerza del Centro (CFE Div. Centro sur gerencia comercial), reporta 8,186 tomas industriales, con un total en el municipio de 270,901(3.02 %). El volumen de ventas al año en megawatts por hora es para la industria de 45,323 con un valor en pesos de 21,060, mientras que para todo el municipio es de 480,858 (9.4 %) en megawatts y un total en pesos de 157,265 (13.3 %).

En cuanto a Licencias de construcción expedidas por el municipio tenemos un total de 1,047, correspondiendo sólo una al tipo de construcción industrial, en otras palabras, no existe interés por parte de la iniciativa privada o el gobierno en la construcción de empresas que generen economías de escala y coadyuven al desarrollo integral y sustentable del municipio<sup>103</sup>.

<sup>103</sup> Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral, Dirección general en INEGI.

CUADRO IV-23  
**BASURA RECOLECTADA**  
**NEZAHUALCÓYOTL**  
**1997**

	Toneladas diarias	%
Total	1.200 ton.	100
Industrial	60 ton.	5

*Fuente. Inv. Propia en la Dirección de Limpia y transferencia en Palacio municipal pirámide sur*

Sólo el 5 % del total de la basura recolectada diariamente en el municipio corresponde al tipo de desechos industriales, otro indicador que refleja el bajo nivel de industrialización. La cifra de 60 toneladas no muestra a una industria limpia, sino más bien, a una industria escasa.

CUADRO IV-24  
 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS ESTABLECIMIENTOS MANUFACTUREROS, POR SUBSECTOR Y RAMA DE ACTIVIDAD  
 NEZAHUALCÓYOTL  
 1993

	UNIDADES ECONÓMICAS	PERSONAL OCUPADO TOTAL PROMEDIO	REMUNERACIONES B. TOTALES AL PERSONAL REMUNERADO (Miles de pesos)	ACTIVOS FUOS AL 31 DE DICIEMBRE (Miles de pesos)	FORMACIÓN N. BRUTA DE CAPITAL (Miles de pesos)	PRODUCCIÓN BRUTA (Miles de pesos)		INSUMOS (Miles de pesos)		VALOR AGREGADO CENSAL BRUTO (Miles de pesos)
						TOTAL	VALOR DE LOS PRODUCTOS ELABORADOS	TOTAL	MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES	
NEZAHUALCÓYOTL	3378	13044	86298.5	221010.4	23958.4	798325.3	758610.9	533082.0	425454.0	265263.3
SUBSECTOR 31 PRODUCCIÓN ALIMENTOS BEBIDAS Y TABACO	1349	4504	29007.8	87229.4	6003.2	428773.9	422584.4	314551.2	266721.0	114222.7
SUBSECTOR 32 TEXTILES PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIA DEL CUERO	404	2135	12746.8	24796.1	1306.9	56886.1	42207.9	30954.9	23676.0	26031.2
SUBSECTOR 33 INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCCIÓN DE MADERA INCLUYE MUEBLES	398	1444	6998.5	16248.2	1399.8	59778.8	58047.9	33292.2	27618.1	28486.6
SUBSECTOR 34 PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL IMPRENTAS Y EDITORIALES	195	850	4031.5	11277.5	1103.9	27452.2	25587.9	12533	9083.8	14919.2
SUBSECTOR 35 SUSTANCIAS QUÍMICAS PRODUCTOS DERIVADOS DEL CARBÓN HULE Y PLÁSTICO	125	792	7280.8	18158.5	2398.9	94779.3	80527.3	43252.5	33059.5	21529.8
SUBSECTOR 36 PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS EXCLUYE A LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y CARBÓN	89	430	5193.4	20801.8	7832.5	31410.5	30863.4	23423.1	12026.1	7987.4
SUBSECTOR 37 INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS	--	6	30	418.1	1	75	--	51.4	36.5	23.6
SUBSECTOR 38 PRODUCTOS METÁLICOS MAQUINARIA Y EQUIPO INCLUYE INSTRUMENTOS QUIRÚRGICOS Y DE PRECISIÓN	776	2907	22172.9	40200.8	3868.2	121142.4	114087.8	72806.6	51614.2	48335.6
OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	--	178	1377.2	1602	44	5027.1	4884.3	2197.1	1619	2830

Fuente: Anuario estadístico del Estado de México, edición de 1996. INEGI, GEM, Instituto de información e investigación geográfica, estadística y catastral

Del cuadro IV-24 se desprenden las siguientes aseveraciones con respecto a la productividad y la importancia del sector secundario en Nezahualcóyotl:

- a) En primer lugar cabe mencionar que el tamaño de más del 95 % de las empresas son micro y pequeñas, una gran parte de estas son de tipo familiar.
  - b) Dentro del sector, la rama dominante es la de la producción de alimentos, bebidas y tabaco con el 39.93 % del total de unidades económicas registradas, entre las que destacan las empresas que producen dulces, embutidos, materias primas para la industria panificadora, bebidas refrescantes y puros.
  - c) El siguiente rubro en importancia es el de productos metálicos, maquinaria y equipo incluyendo instrumentos quirúrgicos y de precisión con el 24.33 % del total con productos tales como tarjas, refacciones industriales y automotrices, lámina para troquel industrial y equipo médico.
  - d) La rama que ocupa el tercer lugar dentro del número de empresas registradas es la dedicada a la producción de textiles, prendas de vestir e industria del cuero con un 11.97 % el cual se especializa esencialmente en prendas para toda la familia y ocasión, hilos, estambres y telas. Sin embargo, esta rama es la más importante en términos de tamaño, ingresos y empleos generados si tomamos en consideración el gran número de talleres que operan de manera clandestina en todo el municipio (alrededor de 5.000).
  - e) La rama industrial dedicada a la producción de madera incluyendo producción de muebles, adquiere su materia prima principalmente de la zona de la sierra volcánica y participa con el 11.71 % del total de unidades económicas en el municipio, produciendo madera para la producción de muebles.
  - f) Si comparamos el total de unidades económicas del municipio con el total estatal 22,616, observamos que Nezahualcóyotl aporta el 14.93 % (3378), un importante porcentaje que sin embargo es engañoso cuando observamos el tamaño promedio de la industria municipal.
  - g) Mientras que Ecatepec, Naucalpan y Toluca cuentan con 3,036 (13.37 %); 1,913 (8.45 %) y 1,383 (6.11 %), respectivamente y Chimalhuacán - un municipio en transición urbano - rural -, sólo 584 (2.5 %) unidades económicas registradas.
- El porcentaje de unidades económicas registradas es mayor en Nezahualcóyotl lo que parecería mostrar a un municipio con mayor grado de industrialización que los municipios citados (exceptuando Chimalhuacán). Sin embargo, el tamaño de las empresas industriales en estos municipios es muy superior al tamaño de las empresas instaladas en Nezahualcóyotl, habiendo casos de verdaderas instalaciones industriales de empresas trasnacionales con miles de empleos generados y una producción importante a nivel nacional. En los siguientes incisos tendremos una visión más clara de esta situación.
- h) El Personal Ocupado Total Promedio que emplean las micro y pequeñas empresas industriales de Nezahualcóyotl representa sólo el 3.02 %, 13,044, con respecto al total de PEA ocupada en este sector a nivel estatal, 431,596 (100 %).

- i) En municipios que se caracterizan por ser eminentemente industriales como Ecatepec, Naucalpan o la capital del Estado Toluca, la proporción de población que emplea su sector secundario es 49,797 (11.5 %), 73,103 (11.9 %) y 35,614 (8.25 %) respectivamente, mientras que el municipio de Chimalhuacán municipio colindante hacia el noreste de Nezahualcóyotl, emplea solamente 1,776 personas (0.27 %). Lo anterior refleja que el sector industrial en Nezahualcóyotl, no tiene un desarrollo de tal importancia que logre absorber una buena parte de la PEA disponible.
- j) En cuanto a los Ingresos Totales al Personal Remunerado, tenemos que Nezahualcóyotl tiene 88,266.5, lo que representa a nivel estatal sólo el 0.72 % del total del estado de México que genera remuneraciones a los trabajadores de la industria del orden de 12'256,754.7 miles de pesos, mientras que municipios sumamente industrializadas generan altas remuneraciones como Ecatepec 1'508,483.9 (12.3 %), Naucalpan 2'126,456.4 (17.3 %), y Toluca 1'253,893.3 (10.2 %), mientras que Chimalhuacán genera solamente 10,420.1 (0.08 %).
- k) La Producción Bruta Total del Estado en este sector, alcanza los 90'710,031.8, Nezahualcóyotl aporta 798,325.3 (0.8 %), Ecatepec 10'701,474.4 (11.79 %), Naucalpan 12'784,375.8 (14.09 %), Toluca 13'095,495.9 (14.43 %) y Chimalhuacán 85,820.6 (0.09 %).

Esta variable, muestra la pobre participación de la industria desarrollada en Nezahualcóyotl con respecto al total estatal y la importancia generada por ésta a la conformación del PIB municipal, así como en la generación de ingreso, empleo y crecimiento económico.

- l) Los insumos consumidos por la industria mexiquense alcanzan los 57'653,306.5, Ecatepec 7'198,131.7 (12.48 %), Naucalpan 6'659,030.2 (11.55 %), Toluca 8'472,185.7 (14.69 %), Nezahualcóyotl 425,454.0 (0.73 %) y Chimalhuacán con sólo 51,980.8 (0.09 %). Como es posible apreciar, se puede hablar de municipios con vocación industrial, cuando sus empresas son de tamaño importante - no en cantidad sino en tamaño -, y por tanto son capaces de generar y consumir una gran cantidad de recursos que siendo puestos en el proceso de producción generan ingresos y desarrollo.

El subsistema productivo del sector secundario de Nezahualcóyotl refleja entonces ciertas deficiencias así como una intrascendental importancia.

- m) Si calculamos el Valor Agregado generado por el sector entre el número de habitantes obtenemos el siguiente resultado:

$$\frac{\text{Valor agregado municipal}}{\text{Total de habitantes (1995)}} = \frac{265263.3}{1233680} = 0.2$$

Si el valor es mayor o igual a 1 esto indica que el Valor Agregado generado por el sector es proporcional o representativo en relación a el total de la población, para este caso sólo representa el 20 % del total, es decir, que este valor agregado sólo alcanza a 251,223 habitantes.

- n) La PEA municipal ocupada en el sector representa el 17.4 % del total ocupado en los sectores secundario y terciario, manifestando con esto la debilidad que tiene este sector para absorber mano de obra del municipio:

$$\frac{\text{PEA ocupada en el sector}}{\text{PEA de los sectores secundario y terciario}} = \frac{13044}{74716} = 17.4 \%$$

- ñ) El número de tomas de electricidad de tipo industrial en el municipio por cada unidad económica no es significativa:

$$\frac{\text{Tomas industriales}}{\text{Unidades económicas}} = \frac{8186}{3378} = 2.42 \text{ tomas por unidad económica}$$

Cuando en municipios con un alto grado de industrialización estas alcanzan hasta 17 tomas por planta industrial.

Otro indicador que muestra la productividad del sector en el municipio es el cálculo entre Mw anuales por el número de unidades económicas registradas:

Nezahualcóyotl	<u>Megawatts por hora</u>	=	<u>45323</u>	=	13.4 Mw por empresa por hora.
	Unidades económicas		3378		

Ecatepec	<u>829002</u>	=	273.95
	3026		

Naucatpan	<u>631279</u>	=	329.99
	1913		

Toluca	<u>516240</u>	=	373.27
	1383		

Chimalhuacán	<u>4263</u>	=	7.29
	584		

Estado de México	<u>6877062</u>	=	304.07
	22616		

Los resultados anteriores muestran un muy bajo consumo de energía eléctrica por parte de la industria en el municipio en cuestión, lo que no implica que las empresas establecidas en éste ahorren energía, en este sentido muestran un subsistema productivo del sector industrial muy incipiente.

- o) Si dividimos la PEA ocupada en el sector podemos concluir que por cada unidad económica establecida en el territorio municipal se encuentran 3.86 trabajadores:

$$\frac{\text{PEA ocupada en el sector}}{\text{Unidades económicas del sector}} = \frac{13044}{3378} = 3.86 \text{ trabajadores por unidad económica industrial.}$$

lo que refleja el tamaño micro y pequeño de la mayor parte de los establecimientos en el municipio.

- p) En cuanto a la cantidad de Km. de calles pavimentadas por habitante tenemos el siguiente dato:

$$\frac{\text{Población total municipal (INEGI)}}{\text{Km. de carreteras pavimentadas en el mpo.}} = \frac{1233680}{1023} = 1205.94 \text{ Km de carreteras pavimentadas por habitante.}$$

$$\frac{\text{Km. de carreteras pavimentadas en el mpo.}}{\text{Población total municipal (INEGI)}} = \frac{1023}{1233680} = 8.29 \text{ habitantes por Km. de carretera pavimentada}$$

- q) La industria extractiva es prácticamente inexistente, la parte correspondiente a esta rama se encuentra comprendida por industrias derivadas o de producción de materias primas auxiliares para la industria de la minería.
- r) En el municipio no se registra industria maquiladora, aunque es bien sabido de la existencia de esta pero de forma clandestina y en pequeños talleres familiares, sobresaliendo los dedicados a la industria textil.
- s) En el transcurso de 1995 sólo se tramitó una licencia (0.09 %) de construcción de un total de 1,047 tramitadas en el municipio, en tanto que en el Estado de México se tramitaron 124 licencias de tipo industrial y 13,701 en total sobresaliendo tanto en Nezahualcóyotl, como en el Estado el uso de suelo habitacional.
- t) El volumen de ventas de energía eléctrica para el Estado de México de acuerdo al INEGI, Nezahualcóyotl y los municipios que han sido comparados es el siguiente:

Localidad	Consumo industrial	Porcentaje
Estado de México	6877062	100
Nezahualcóyotl	45323	0.65
Ecatepec	829002	12.05
Naucalpan	631279	9.17
Toluca	516240	7.50
Chimalhuacán	4263	0.06

Como observamos, a pesar de contar con un importante número de unidades económicas, el municipio de Nezahualcóyotl tiene un consumo muy bajo en cuanto a energía eléctrica se refiere. comparándolo con municipios eminentemente industriales el porcentaje es muy bajo, no así cuando tomamos como referencia el municipio de Chimalhuacán, que como se mencionó anteriormente, es un municipio en transición y no cuenta con una industria importante.

u) A nivel Estado de México, de las 22,616 unidades industriales registradas en 1993, 11917 cuentan con 1 ó 2 personas empleadas, 5501 (24.3 %) de 3 a 5 personas y 1677 (7.4 %), sumando en su conjunto casi el 85 % del total, lo que muestra que más de tres cuartas partes de la industria estatal es de tamaño micro y sólo sobresalen 24 (0.10 %) empresas con más de 1001 empleados las que se encuentran repartidos en municipios como Tlalnepantla, Naucalpan, Ecatepec y Toluca siendo empresas en su mayor parte por trasnacionales. Como hemos comentado, en Nezahualcóyotl más del 90 % de las empresas son micro y pequeñas empresas.

La vocación, la infraestructura urbana y la sociedad Nezahualcoyotlense no muestran una industria importante. El sector industrial no es el puntal de la economía municipal.

#### 4.3 El sector comercio y de servicios puntal de la economía de Nezahualcóyotl.

Hablar del origen del intercambio de mercancías y la prestación de servicios a cambio de una remuneración, implicaría regresar en el tiempo hasta épocas donde se llevó a cabo el trueque o intercambio de mercancía por mercancía equivalente en términos de su valor de uso o la dificultad para conseguirse.

Cuando aparece el dinero como expresión del valor de las mercancías surge como una actividad intrínseca al ser humano y a las sociedades actuales, el proceso de compra y venta en un mercado bajo el precio como regidor principal de que este se lleve a efecto.

En la actualidad, se habla de un país y/o una ciudad se "terciarizan" cuando en su economía interviene de manera decisiva la actividad comercial y de servicios por sobre la actividad agropecuaria y la industrial, es cuando la agricultura se ve envuelta por la industria y esta a su vez alcanza cierto grado de madurez y concentración cuando se da paso a actividades complementarias o nuevas como la venta y compra de bienes de bienes y servicios.

Al respecto, en la obra "Sociología de la Dominación"<sup>104</sup> se menciona lo siguiente:

"Si se da un desarrollo industrial conducente a la concentración urbana, este mismo efecto se convierte en una causa de ulterior concentración, no sólo a causa de que aumenta la fuerza de atracción de la concentración existente, sino porque surgen nuevas necesidades derivadas del cambio de escala de la unidad urbana; por ejemplo, el crecimiento de las necesidades de coordinación y de organización ( es decir, la aparición de nuevos servicios ).

---

<sup>104</sup> "Sociología de la Dominación" capítulo La dominación no legítima . Max Weber. . p. 947

A este proceso se agrega otro que también contribuye de manera poderosa a incrementar la "concentración urbana", el aumento del sector terciario, no solamente por la mencionada necesidad en cuanto a las funciones de organización y coordinación sino también por el aumento en todos los servicios y la aparición de nuevas formas, hecho este relacionado, por un lado, con mayor productividad industrial pues reduce considerablemente el personal dedicado a la producción de bienes físicos y, por el otro, con las continuas innovaciones y la creciente expansión de los consumos a sectores cada vez más amplios de la producción".

Las actividades llamadas terciarias comprendidas por el comercio y los servicios satisfacen necesidades de índole social o individual a través de la circulación del producto obtenido como resultado del proceso productivo tanto del sector primario como secundario, así también los son la prestación de servicios personales y servicios.

Esta actividad no implica transformación alguna de materias primas en objetos terminados, únicamente aumenta el valor de los productos para el caso del comercio.

La importancia del comercio es de tan índole que gracias a éste se da el intercambio de mercancías y de bienes de uso y de consumo producidos en el municipio (por la micro y pequeña industria expuesta en el apartado anterior), así como el de aquellos productos traídos del exterior como alimentos, refacciones o medicamentos, abarrotes entre muchos más, que gracias a ésta actividad llegan a cada uno de los hogares de Nezahualcóyotl.

Siguiendo la misma línea de los apartados anteriores, a continuación describiremos el subsistema natural del sector terciario.

#### Subsistema natural.

Como se vio en el apartado 3.2 el subsistema natural está compuesto por cuatro elementos básicos: el suelo, el aire, la vegetación y el agua.

Para efectos de este trabajo, se ha venido analizando y concluyendo la influencia o no de este subsistema para el desarrollo de las diferentes actividades económicas que son llevadas a cabo de manera cotidiana en el municipio y que en su conjunto forman el sistema económico.

Después de observar lo anterior y concluir que el subsistema natural no fue ni es determinante del desarrollo del sector primario y secundario revisaremos de forma breve si lo ha sido para el sector terciario.

Las características del subsistema natural de los cuatro elementos que le dan forma en el municipio, ya han sido detallados con anterioridad, después de lo cual advertimos contados elementos de influencia en la dirección que debería tomar el desarrollo municipal en el futuro:

- 1) El tipo de suelo no es apto para la agricultura por ser salitroso, tampoco para la ganadería por la falta de pastizales y por último actividades como la silvicultura, la caza y la pesca no pueden ser llevadas a cabo ante la ausencia de vegetación (flora y fauna), así como la inexistencia de cuerpos de agua exteriores.
- 2) Por otro lado, para la implantación de una industria pesada, el tipo de suelo de origen lacustre es muy blando y su capacidad de carga es muy baja.
- 3) La escasez de vegetación y agua desmotivó la creación de una gran industria.
- 4) La zona noreste, clasificación para medir la concentración de contaminantes y la calidad del aire en la ZMCM, es a la que corresponde el municipio en estudio, ante lo cual distinguimos que esta siempre es la más baja en relación a los demás puntos cardinales de la zona.

Por tanto, es de poca relevancia el interés que debemos poner en este aspecto, cuando podemos ver que el fenómeno urbano en Nezahualcóyotl, con todas sus implicaciones no es obra del crecimiento natural de una ciudad, sino un crecimiento inducido y explosivo que desarrolló una estructura económica muy peculiar.

En otras palabras, el hecho de que el sector primario en Nezahualcóyotl sea casi inexistente y el sector industrial sea raquítico, no implica otra cosa más que Nezahualcóyotl es uno más de los resultados del capitalismo, de las políticas económicas instrumentadas desde el exterior y llevadas a cabo por nuestros gobiernos.

Nezahualcóyotl surge como aparente solución a una gran demanda de vivienda provocada por el fuerte flujo de campesinos del campo a la ciudad en busca de un empleo y consecuentemente demandante de alimentos, educación, servicios de salud y "una casa propia".

El municipio surge entonces como un "Gran Hotel", sin tomar en cuenta otras formas de uso del suelo más que el habitacional, mientras que en el norte de la ciudad la industria creció y se desarrolló en municipios como los antes mencionados y en delegaciones tales como Azcapotzalco y Miguel Hidalgo.

Si pudiéramos hablar de una División del Trabajo hacia el interior de la ZMCM, podríamos señalar que a Nezahualcóyotl le tocó jugar el papel de vivienda para todos los habitantes de bajos recursos y niveles educativos bajos, es decir, en el plano geográfico de la ZMCM, el territorio que ocupa "Neza" junto con otros municipios y algunas delegaciones políticas del D.F. fueron "elegidos" para formar parte de los terrenos destinados al uso del suelo habitacional.

Por tanto, existieron elementos de otro orden para la conformación del municipio, el subsistema natural sólo estuvo presente cuando se dio la desecación del Ex lago de Texcoco, para evitar inundaciones a la capital y más tarde su poblamiento para terminar con las tolvaneras que azotaban a las delegaciones colindantes con estos terrenos.

Entonces, el desarrollo del sector terciario (comercio y servicios) no tiene - de acuerdo a juicio propio - influencia alguna para motivar el crecimiento tan rápido e importante que este ha llevado a cabo en los últimos años.

Como veremos más adelante, el subsistema social, es el elemento que mayor importancia tiene en este fenómeno.

Así pues, el subsistema natural sólo aporta algunos elementos para el desarrollo o no de los dos principales sectores, más no así para el sector terciario, el comercio al menudeo y mayoreo así como los servicios prestados de todo tipo no se han visto influenciados de forma directa por el tipo de suelo, la cantidad y calidad del agua, la variedad y existencia de vegetación así como la calidad del aire

Como ya vimos el subsistema natural predominante en Nezahualcóyotl no representó el elemento primordial que dio paso al desarrollo y crecimiento del sector terciario en el municipio, si bien sólo tuvo cierta influencia en el no desarrollo de los sectores primario y secundario, la influencia que ejerce en la expansión del comercio y los servicios, es indirecta, esto es, al no propiciarse el progreso de otros sectores - entre otras razones -, el sector terciario surge como única alternativa de generación de ingresos y desarrollo.

Subsistema social.

El subsistema que desde mi punto de vista tiene el mayor peso en cuanto a ser determinante en el perfil económico del municipio, es el subsistema social, compuesto por la población y sus características.

Como se hizo mención en apartados anteriores, la población de Nezahualcóyotl se encuentra conformada por una gama muy diversa de culturas y formas de vida.

Actualmente, la sociedad de este municipio es resultado del desarrollo cultural e ideológico llevado a cabo desde la fundación de las primeras colonias.

Podemos considerar entonces que esta situación caracterizó al subsistema social de Nezahualcóyotl, subsistema que carga con el mayor peso junto con el sistema económico que rodea al municipio y al país entero.

Hasta aquí tenemos entonces una importante hipótesis:

El predominio del sector terciario es producto de la falta de desarrollo de los otros dos sectores de la economía, aunado a la escasa preparación y capacitación para el trabajo en la industria, además de la inexistencia de esta actividad hacia dentro del municipio y delegaciones en donde si existe.

Para confirmar esta hipótesis trataremos de describir algunas características de la colectividad, que de alguna manera coadyuvan al esclarecimiento de este fenómeno económico, urbano y social. En el cuadro IV-25, se muestra el origen de la población Nezahualcoyense, entre la que destaca la comunidad oaxaqueña, mexiquense y poblana, además del importante aporte del D.F.<sup>105</sup>

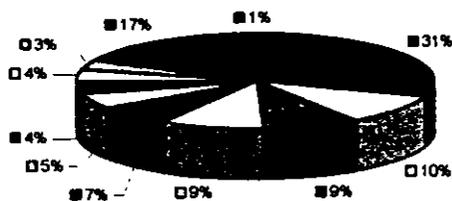
CUADRO IV-25  
ORIGEN DE LA POBLACIÓN  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995\*

Distrito federal	30.4
Oaxaca	10.1
México	9.0
Puebla	9.0
Michoacán	7.0
Hidalgo	5.3
Veracruz	4.2
Guerrero	3.8
Jalisco	3.3
Otros	17.3
Nezahualcóyotl	0.6

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl  
GEM. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl.  
\* Estimado

Gráfica 2

Origen de la población Nezahualcóyotl 1995



■ D.F.	□ Oaxaca	■ México	□ Puebla
■ Michoacán	□ Hidalgo	■ Veracruz	□ Guerrero
■ Jalisco	■ Otros	■ Nezahualcóyotl	

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl  
GEM. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl

<sup>105</sup> Cabe aclarar que de acuerdo a otras fuentes y a la experiencia personal, el porcentaje asignado al D.F. pareciera ser muy alto, ya que la mayoría de las colonias del municipio (sobre todo en zona sur, la más densamente poblada) son habitadas por población predominantemente del interior de la república

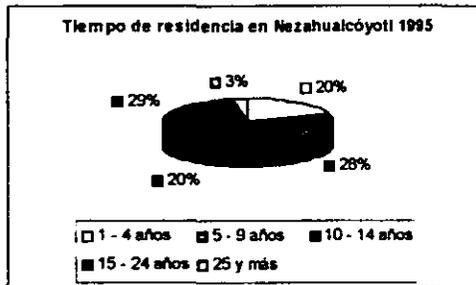
Para complementar el cuadro y la gráfica anteriores tenemos en el siguiente el tiempo de residencia aproximado de la población en el municipio:

CUADRO IV-26  
 TIEMPO DE RESIDENCIA APROXIMADO POR FAMILIA  
 NEZAHUALCÓYOTL  
 1995\*

Intervalo en años	Porcentaje
1 - 4	10.3
5 - 9	29.1
10 - 14	25.1
15 - 24	33.1
25 y más	2.4

Fuente: Plan del Centro de Población Estratégico de Nezahualcóyotl  
 GEM, H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl.  
 \* Estimado

Gráfica 3



Fuente: Plan del Centro de Población  
 Estratégico de Nezahualcóyotl  
 GEM, H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl.

El tiempo de residencia más alto entre la población del municipio oscila entre los 15 y 24 años: si tomamos en cuenta que para el año en curso el municipio cuenta con 35 años de existencia como tal, observamos que una tercera parte de la población ha vivido más del 60 % del tiempo en Nezahualcóyotl, lo cual podría traducirse en cierta adaptación a la forma de vida urbana, además de un conocimiento del municipio y sus recursos.

Según el INEGI para 1995 Nezahualcóyotl cuenta con una población de 1'233,680 repartidos en 604,718 hombres por 628,962 mujeres, mostrando un cierto equilibrio, en este aspecto, sin olvidar que la mujer ha jugado un papel determinante en el desarrollo de las familias del municipio, primero como ama de casa, luego como actor principal en la formación de organizaciones sociales para la demanda y obtención de servicios públicos y por último como sostén económico de la familia trabajando en los diversos talleres textiles repartidos por todo el territorio municipal.

Para ese mismo año el número de nacimientos fue de 35,546, mientras que las defunciones fueron de 5384.

El número de decesos representa una octava parte de los nacimientos (15.14%) sobresaliendo el dato de mayor morbilidad entre el sexo masculino.

Sería aventurado mencionar que la desintegración familiar y el papel tan importante que ha jugado la mujer en el municipio, puedan ser determinantes de origen sociológico para el crecimiento del comercio al menudeo y la prestación de servicios personales.

Cuando ocurre el fenómeno de la desintegración familiar, la madre es la que tiene que cargar con la responsabilidad, y si esta no cuenta con preparación alguna muchas veces opta por la venta de cualquier producto o bien por la prestación de algún servicio.

La estructura de edades muestra para 1995, las siguientes cifras:

CUADRO IV-27  
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995

Rango	1995	%
Municipio	1 233,868	100.00
Menor a 1 año	29579	2.39
1 - 4	117478	9.52
5 - 9	142158	11.52
10 - 14	144229	11.68
15 - 19	164393	13.32
20 - 24	149029	12.07
25 - 29	118062	9.56
30 - 34	89358	7.24
35 - 39	71245	5.77
40 - 44	55140	4.46
45 - 49	47075	3.81
50 y más	123809	10.03
No indicada	4500	0.36

Fuente Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000. Gaceta de Nezahualcóyotl pág. 23

Es de destacarse que el 70 % (84,928) de la población del municipio, se encuentra entre el rango de los 0 a los 29 años lo que habla de una comunidad relativamente joven y en edad de trabajar, situación contrastante con las cifras de nivel educativo y capacitación con que se cuenta.

El nivel de inscripción al sistema educativo municipal es el siguiente de acuerdo a las cifras del INEGI:

Para 1995, fueron incorporados 1137 adultos al sistema INEA, de los cuales han sido alfabetizados 243 por 142 alfabetizadores

Los adultos que terminaron primaria suman 141 (atendidas 1148), mientras que la educación secundaria fue completada por 566 personas siendo atendidas 3.060.

Para cubrir el rubro de educación el municipio cuenta con 35 bibliotecas de distintos tamaños, 31 laboratorios repartidos en diferentes niveles y escuelas, 79 talleres y 1,248 edificios y otros anexos.

CUADRO IV-28  
SISTEMA EDUCATIVO MUNICIPAL  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995

	Alumnos inscritos	Alumnos existencias	Alumnos aprobados	Alumnos egresados	Personal docente	Escuelas	Aulas
Nezahualcóyotl	256,120	240,527	207,828	46,947	9,901	736	8,002
Preescolar	14,694	13,195	13,195	6,922	503	123	496
Primaria	163,577	154,197	147,439	23,654	5,446	407	5,444
Capacitación para el trabajo	2,917	2,648	2,487	2,016	116	20	92
Secundaria	55,810	52,334	36,042	11,945	2,689	134	1,461
Profesional Medio	3,439	2,955	2,062	671	316	11	111
Bachillerato	15,683	15,198	6,603	1,739	831	41	398

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000, H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, pág. 15.

La población comprendida entre los 5 y los 24 años alcanza aproximadamente los 599.809 habitantes de los cuales sólo el 42.7% asiste a una escuela hasta nivel profesional medio, mientras que como observamos en el cuadro anterior el nivel educativo con un mayor número de alumnos es el de primaria mostrando un descenso conforme se avanza hasta el nivel profesional medio y bachillerato.

Para 1995 sólo el 1.13 % de la población inscrita recibió algún tipo de capacitación para el trabajo, lo que muestra una vez más el bajo nivel en este rubro.

Según el Plan de Centros de Población Estratégicos de Nezahualcóyotl, las familias en el municipio están compuestas por 7.5 personas en promedio, existiendo 1.53 viviendas por lote<sup>106</sup>, siendo de estas el 63.8 % de un sólo nivel de construcción y el resto es mayor a dos niveles. Si consideramos que más del 97 % del área posible de urbanizar se encuentra ocupada podemos hacer dos aseveraciones:

<sup>106</sup> El promedio de tamaño de lote es de 9 de ancho por 17 de largo (153 m<sup>2</sup>) investigación propia.

- 1) El nivel de hacinamiento<sup>107</sup> de la población municipal es mayor al 60 %.
- 2) El nivel de migración de la población del municipio hacia sus lugares de origen o hacia municipios aledaños es importante, debido a la falta de espacios por urbanizar y a la incapacidad del suelo para un crecimiento vertical.
- 3) Aunado a esa situación, los centros de trabajo no se encuentran dentro del municipio y esto es un motivo adicional para abandonarlo.

En el rubro de salud, la población derechohabiente de las Instituciones de Seguridad Social para 1995 (según el INEGI), es la siguiente: a) total 237,597; b) IMSS 122,695; c) ISSSTE 86,435 y d) ISSEMYM 28,467.

La ocupación de la Población Económicamente Activa y la Población Económicamente Inactiva se encuentra distribuida de acuerdo al censo de 1990 del INEGI de la siguiente manera:

CUADRO IV-29  
PEA 12 AÑOS Y MÁS  
NEZAHUALCÓYOTL  
1990

	Población	% del total
Total	908008	100.0
PEA	412307	45.4
Ocupados	399797	96.9
Desocupados	12510	3.3
PE Inactiva	482147	53.1
No indicada	13554	1.4

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México 1996 INEGI GEM, Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral, p.43

Del cuadro IV-29 se desprende una situación interesante, más de la mitad de la población de más de 12 años, es considerada inactiva y de la población activa el 96.9 % se encuentra con algún empleo, dejando al desempleo el 3.3 %, por otro lado, no se aclara la distribución de esta población en los diversos sectores de la economía

<sup>107</sup> Entendase por hacinamiento el grado de concentración de habitantes en una vivienda, es decir, el número de habitantes por el número de cuartos. Si una vivienda contiene 2 cuartos y las personas que la habitan son más de 4, se habla de un alto nivel de hacinamiento, si esta vivienda la habitaran sólo 1 ó 2 personas está sobre bajo.

En el cuadro IV-30 podremos observar el predominio que tiene en cuanto absorción de mano de obra por parte del sector terciario

CUADRO IV-30  
PEA POR ACTIVIDAD  
NEZAHUALCÓYOTL  
1996

Sector	Primario	Secundario	Terciario	Total
Total	1,046	129,285	256,487	399,797
Profesional y técnicos	47	6,272	35,499	41,818
Funcionarios y oficinistas	60	10,548	40,764	51,372
Comerciantes	104	8,710	75,394	84,208
Trabajador agrícola	582	38	162	782
Trabajador industrial	136	95,887	3,749	133,142
Servicio público y personal	57	1,361	27,138	28,556
Otros	60	6,469	40,411	46,940
No especificados	-	-	-	12,979

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 1997 - 2000. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl. pág. 17

El sector primario, absorbe sólo el 0.26 % del total, porcentaje nada representativo, mientras que el sector secundario da empleo a 32.33 % de la PEA, cifra que no refleja la aparente importancia que debería tener a nivel municipal, un sector tan dinámico como lo es el industrial, por último el sector del comercio y los servicios absorbe el 64.15 % del total de la población económicamente activa de Nezahualcóyotl.

Cabe la aclaración que la PEA arriba mencionada es la ocupada dentro del municipio, si revisamos las cifras de población para 1995, estas muestran una PEA mayor a la presentada por el cuadro anterior, esto hace suponer que el resto de la PEA ocupada no mencionada en el cuadro anterior se encuentra trabajando en otros municipios o en el D. F.

Otro dato revelador de las características del subsistema social que rodea a la actividad terciaria, es el nivel de ingreso de la población. Entre más bajo se el trabajo asalariado, las personas optan por dejar un empleo de salario mínimo y aventurarse a vender cualquier producto en un tianguis, la vía pública o hasta su propio hogar, o bien aprendiendo algún oficio u actividad y prestar un servicio particular, en cualquiera de los dos casos, se deja de ser un asalariado explotado y se pasa a ser el patrón de si mismo además, de trabajar lo que se deseé y de ganar un poco más.

No sólo los bajos salarios han orillado a la población de Nezahualcóyotl a vender o prestar algún servicio, aunado a esto, la situación de crisis que vive desde hace ya un buen tiempo nuestro país, ha provocado el cierre de empresas y el recorte de personal, sobre todo al menos capacitado, esto ha provocado que la población busque nuevas alternativas para sobrevivir.

**CUADRO IV-31  
NIVEL DE INGRESOS DE LA PEA  
NEZAHUALCÓYOTL  
1993**

Nivel de ingreso	%
Hasta una vez el salario mínimo	44.1
1 - 2 veces el salario mínimo	47.6
2 - 3 veces el salario mínimo	7.2
3 - 4 veces el salario mínimo	0.8
Más de 4 veces el salario mínimo	0.3

Fuente: Plan de centros de población estratégica. Plan EURA 1993. p. 26

El cuadro precedente refleja de forma clara el nivel de ingreso de la población, de Nezahualcóyotl, destaca la población que gana hasta 2 salarios mínimos reflejando por ende un bajo poder adquisitivo y por tanto, la búsqueda de una fuente de ingresos adicional, el cual no es precisamente otro empleo asalariado sino más bien, poner un negocio o realizar "chambitas" extras para incrementar su ingreso.

Gráfica 4



El gráfico anterior muestra que para 1995, el porcentaje de población que predomina en cuanto a nivel de ingreso es el de no recibe ingresos y el que recibe de 1 a 3 salarios mínimos.

CUADRO IV-32  
**CUADRO COMPARATIVO DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (PEA)  
 ESTADO DE MÉXICO Y NEZAHUALCÓYOTL, SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.  
 1995**

RAMA	1970 MUNICIPAL	1980 MUNICIPAL	1980 ESTATAL	% TOTAL
Pesca, Agricultura y Ganadería	4,200	3,225	367,888	8
Explotación de minas y canteras	298	306	4,115	7.4
Electricidad, agua y gas	527	680	8,718	7.8
Industrias manufactureras	48,848	100,940	505,855	19.9
Construcción	14,376	29,211	138,731	23.1
Comercio mayorero y menudeo	21,841	65,460	245,000	26.7
Transporte y almacenamiento	5,827	23,210	104,705	22.1
Establecimientos financieros	-	9,056	45,736	19.8
Servicios	26,401	57,872	332,344	17.4
Actividades no especificadas	13,624	122,667	642,424	19.0
Desocupados	9,060	2,960	14,720	20.1
Total a nivel Nacional	148,002	415,587	2,410,236	17.2

*Fuente "Industria y Geografía en el municipio de Nezahualcóyotl Estado de México". por el Lic. Juan José González Galván pág 40*

Es fácil observar, con el cuadro anterior que la vocación del estado de México es industrial, la mayor parte de la PEA ocupada a nivel estatal se encuentra trabajando en el sector secundario, mientras que para el caso de Nezahualcóyotl, esta situación es distinta al encontrarse empleados en el sector terciario la mayor parte de la Población en edad y condiciones de trabajar.

Si tomamos en cuenta que actividades tales como la agricultura, la pesca, la ganadería, y la explotación de minas no tienen una importancia considerable en cuanto a participación en el PIB municipal, la generación de ingreso y de empleos, observamos que la PEA se concentra en actividades terciarias.

El subsistema social, tiene una gran importancia en el predominio del sector terciario a nivel municipal, debido a las características de ésta que se han venido mencionando, pero la más importante, es la fase del desarrollo capitalista globalizador que conlleva a una terciarización de la economía. sobre todo en áreas de escaso desarrollo industrial y 100 % urbanas como es el caso de Nezahualcóyotl.

Por otro lado, los rasgos que identifican a la población del municipio permiten pensar que éstas han sentido las condiciones necesarias para la reproducción del capital en el sector terciario, sector que de acuerdo a sus características permite por un lado, la reproducción del capital y por otro acceder a una gran cantidad de desempleados sin preparación y cultura emprendedora a un mercado de trabajo donde son ellos sus propios patrones y es de fácil acceso.

Como datos adicionales indicadores del nivel de vida de la población tenemos la siguiente información:

CUADRO IV-33  
NIVEL DE VIDA  
NEZAHUALCOYOTL  
1990

Indicador	%
Mayores de 15 años analfabetas	5.38
Mayores de 15 años sin primaria completa	22.71
Ocupantes en vivienda particular.....	
Sin drenaje ni excusado	0.44
Sin energía eléctrica	0.35
Sin agua entubada	2.29
Con hacinamiento	60.19
Con piso de tierra	2.48
Habitantes en localidades menores a 5 mil habitantes	0.05
Población ocupada con ingresos menores a dos salarios mínimos	60.70

Fuente: *Cd. Los Municipios de México. Centro de Desarrollo Municipal (CEDEMUN). 1990*

#### Subsistema productivo.

El análisis del subsistema productivo del sector terciario municipal es la última parte del proceso de descripción y diagnóstico de un programa de ordenamiento territorial, el cual consta entre otras de estas dos fases.

El subsistema productivo terciario de Nezahualcóyotl está compuesta por negocios de comercio y servicios en su mayoría pequeños, es decir, dedicados a la compra y venta al menudeo y a la prestación de servicios individuales. Para 1993 de acuerdo a datos del INEGI, se contaban en el municipio 20,608 establecimientos, representando el 22 % del Estado y destacando la rama de alimentos bebidas y tabaco con el 67 % de establecimientos, con el 65 % de personal promedio aportando el 61 % del valor agregado generado por el municipio en el sector terciario.

El promedio de personas empleadas por establecimiento es del 1.4 % y de 29,015 establecimientos, el 50 % son misceláneas, tiendas de abarrotes, puestos de "antojitos" y talleres. Para el caso de los servicios, existían para el mismo año 12,047 establecimientos aportando el 18 % al total del Estado, con un personal promedio del 13 % y una vez más destaca la rama de alimentos, bebidas y tabaco con el 87 % (preparación y servicio, servicios personales, el hogar y diversiones).

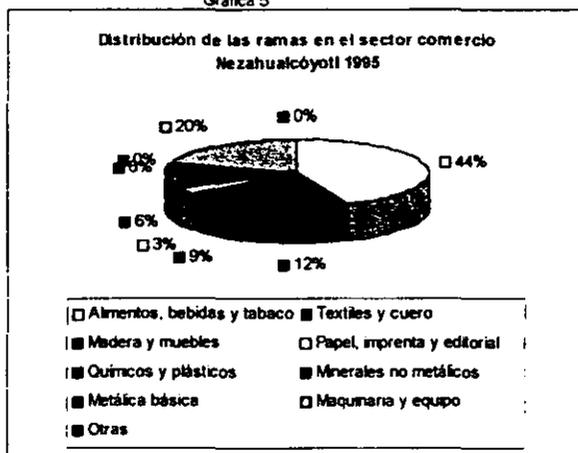
El cuadro IV-33 refleja el predominio de la rama antes señalada

CUADRO IV-33<sup>1</sup>  
SECTOR COMERCIAL  
NEZAHUALCÓYOTL  
1995

Alimentos, bebidas y tabaco	43.7
Textiles y cuero	11.72
Maderas y muebles	8.72
Papel, imprenta y editorial	2.99
Químicos y plásticos	6.35
Minerales no metálicos	5.74
Metálica básica	0.74
Maquinaria y equipo	20.15
Otras	0.13

Fuente: Plan de desarrollo Municipal 1997 - 2000. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, gaceta de Nezahualcóyotl, p. 18

Gráfica 5



Fuente: Plan de desarrollo Municipal 1997 - 2000. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, gaceta de Nezahualcóyotl, p. 18

En Nezahualcóyotl El 40 % de la red de abasto está conformada por tiendas de autoservicio, mientras que el restante 60 % son pequeños y medianos comercios, no existe una central de abasto municipal y las bodegas alcanzan un 10 % del total de la demanda.

De acuerdo al censo oficial del Plan de Desarrollo Municipal del actual gobierno, existen en el municipio 7 tiendas de autos, 67 mercados públicos, 80 tianguis o mercados sobreruedas, 49 lecherías sociales, 230 zapaterías, 1 rastro, 8 tiendas Conasupo, 108 molinos, 134 tortillerías, 12 hoteles (5 de dos estrellas y 7 de una) con una capacidad de 809 habitaciones, 33 restaurantes bar, 30 restaurantes, 37 restaurantes familiares, 7 agencias de viaje y 7 discotecas.

Así para 1993 el municipio contaba con 36.033 establecimientos de comercio y servicios

La estructura urbana que rodea a estos establecimientos comerciales y de servicios sugiere una lógica analogía con la utilizada por la industria. Aunque de fondo se trata de los mismos servicios y usos, el equipamiento urbano requerido por el sector terciario, este requerimiento se limita a instalaciones eléctricas, agua, teléfono (en algunos casos), vigilancia, drenaje, entre los más importantes, además de la recolección de basura, alumbrado público, vías de comunicación, entre otras.

La relativa facilidad que implica el establecer un pequeño comercio o un servicio alcanza tal medida que se puede llevar a cabo, esta actividad bajo las condiciones más elementales, en la vía pública ó en el hogar del comerciante o prestador del servicio

Algunas características relacionadas a la infraestructura urbana de Nezahualcóyotl, han sido repasadas en el apartado dedicado al sector secundario. En esta parte revisaremos los principales censos oficiales que se tiene referencia, cabe aclarar que existen muy pocas fuentes confiables de información sobre el número y giro de los distintos establecimientos.

La importancia de la terciarización de la economía nacional día con día cobra mayor relevancia, sin embargo, para 1993 sólo aportó el 10.62 % al PIB nacional.

A nivel del Estado de México, no es visible aún esta tendencia, sin embargo, en Nezahualcóyotl es un hecho debido al no desarrollo de otras actividades.

Pasando a otros temas referidos al uso de los recursos por parte del sector en análisis, tenemos lo siguiente.

\*Para 1995, se extendieron 307 licencias de construcción de uso comercial y de servicios 38, teniendo en total 345, representando un 32.95 % del total, cifra importante si consideramos que más del 60 % es utilizado para uso habitacional, dejando a un lado a los otros dos sectores de la economía.

En Nezahualcóyotl, hay 21,242 usuarios del servicio eléctrico para uso comercial, superado solamente por el uso residencial 241,446 y casi siendo el triple del uso industrial 8.186.

El volumen de ventas de la energía eléctrica fue en 1995 de 50,258 megawatts por hora, mientras que el industrial fue de 45.323 y el residencial de 351,188.

La aportación al PIB municipal se encuentra concentrado en actividades derivadas del sector terciario como se aprecia en el cuadro IV-34.

CUADRO IV-34  
CONFORMACIÓN DEL PIB DE ACUERDO A RAMA DE ACTIVIDAD  
NEZAHUALCÓYOTL  
1996

Ramas	% de aportación
Sector primario	2.72
Minería	0.55
Manufacturas	33.33
Construcción	5.47
electricidad, gas y agua	0.98
Total	43.05

Ramas	% de aportación
Comercio, restaurantes y hoteles	19.73
Transportes, almacenamiento y comunicaciones	9.10
Servicios financieros, seguros y bienes inmuebles	12.44
Servicios comunales, sociales y personales	16.45
Servicios bancarios imputados	-0.77
Total	56.95

*Fuente: Anuario estadístico del Estado de México, edición de 1996. INEGI. GEM Instituto de información e investigación geográfica, estadística y catastral, p. 167*

Es notable en el cuadro anterior que en suma las ramas de comercio y servicios representan más de la mitad de la aportación al PIB, aún cuando en teoría el sector industrial de un municipio es la base del desarrollo económico y social.

En el siguiente cuadro, de elaboración propia con base en datos del INEGI, se muestra una radiografía del sector terciario de la economía municipal, en éste se presenta en primer instancia el número de establecimientos, seguido del personal ocupado, las remuneraciones totales al personal ocupado, activos fijos, formación bruta de capital, así como los ingresos brutos y los insumos.

**CUADRO IV-35**  
**CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS, SUBSECTOR Y RAMA DE ACTIVIDADES**  
**NEZAHUALCÓYOTL**  
**1993.**

Nezahualcóyotl	Establecimientos	Personal Ocupado Total promedio	Remuneración total al personal remunerado	Activos fijos netos el 31 diciembre	Formación bruta de capital fijo	Ingresos brutos		Insumos		
						Total	Por prestación de servicios	Total	Producción y materiales para la prestación de servicios	Valor agregado censal bruto
Subsector 82 servicio de alquiler y Admon de bienes inmuebles	107	362	991.8	25824.3	753.5	6226.2	7995.0	3706.3	2793.4	4519.9
Subsector 83 Servicio de alquiler de bienes inmuebles	245	470	1295.5	9574.9	1538.4	15021.6	14654.4	8506.3	7589.8	8435.3
Subsector 92 Servicios educativos de investigaciones médicas, asistencia social y asociaciones civiles y religiosas	1912	6020	29949.4	93186.4	6676.7	99130.3	98771.1	36937	15166	62193.3
Subsector 93 restaurantes y hoteles	3145	6489	13575.2	70161.2	4176.2	187308.7	183830.6	104027.8	95598.7	83261.1
Subsector 94 Servicio de esparcimiento cultural, recreativo y deportivo	558	998	3976.9	30842.0	956.4	25567.4	24536	10079.4	6188.1	15488
Subsector 95 Servicios profesionales técnico especializado y personalizado incluye los prestamos a las empresas	2404	4487	13622.6	50729.0	2269.3	84332	83189.9	34598.8	19608.3	49733.2
Subsector 96 Servicios de reparación y mantenimiento	3646	6320	13720.2	65097.6	3195.7	109489.7	106854.4	41201.5	35238.4	68268.2
Subsector 97 Servicios relacionados con la agricultura, ganadería, construcción, transporte, financiamiento y comercio s.	30	121	791.8	4017.2	169.8	2038.7	2025.3	673.2	746	1165.5
Nezahualcóyotl	12047	25275	77923.4	349432.8	19738	531114.6	521356.7	240010.1	182929.7	291104.5

Fuente: Anuario estadístico del Estado de México, edición de 1996, INEGI, GEM, Instituto de información e investigación geográfica, estadística y catastral, p. 167

CUADRO IV- 36  
**CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, SUBSECTOR Y RAMA DE ACTIVIDAD  
 NEZAHUALCÓYOTL  
 1993**

Nezahualcóyotl	Unidades económicas	Personal ocupado total promedio	Remuneración total al personal remunerado	Activos fijos al 31 de diciembre de 1995	Formación bruta de Capital	Ingresos derivados de la actividad		Insumos		Valor agregado censal bruto
						Total	Ventas netas de las mercancías adquiridas para su reventa	Total	Costo de las mercancías revendidas	
Subsector 61 Comercio al por mayor	465	2692	37705.5	40291.3	4970.7	1,015701 9	1,009838.3	780330.5	736807.4	235371.4
Rama 6110 Compra y venta de material de desecho	89	194	364.6	3572	128	9586	9576.7	7494.7	7181.6	2091.3
Rama 6120 Compra de productos no alimenticios por mayoreo incluye alimento para animales	240	1043	10011.7	14918.8	1247.7	231779.4	231419.8	189976.9	175191.6	44802.5
Rama 6140 Compra de productos alimenticios, bebidas y tabaco al mayoreo	136	1455	27329.2	21800.5	3595	764336.5	768841.8	585856.9	554434.2	188477.6
Subsector 62 Compra al por menor	20143	33705	70415.8	411022.3	18173.2	2,666104.2	2,652660.2	2,102752.6	2,009768.6	563351.6
Alimentos, bebida y tabaco en establecimientos especializados	11446	18067	11874.3	194721	8450.1	1,012602.9	1,011439	751862.2	724595.6	260940.7
Alimentos en supermercados, tiendas de autoservicio y almacenes	81	1163	21296.6	20224.3	2254.4	466740.5	464850.1	411819.1	394471.4	54421.4
Productos no alimenticios en establecimientos especializados	6193	13385	27649	172117.5	6456.4	783056.1	777651.2	584088.8	548720.4	198969.3
Productos no alimenticios en tiendas de descuento y almacenes	16	37	322.8	242.7	7.3	2542.3	2542.3	2209.9	2080.4	242.4
Compra de automóviles, partes y refacciones	400	692	7579.2	13200	524.3	122939.1	117858.5	96859.7	90656.3	26079.4
Gasolineras	7	161	1649.1	2516.6	480	278521.3	278519.1	265622.9	249044.5	22696.4
Nezahualcóyotl	20508	36397	106121.3	451313.8	23143.9	3,661805.1	3,662498.5	2,843063.1	2,746576	796723

Fuente: Anuario estadístico del Estado de México, edición de 1996, INEGI, GEM, Instituto de Información e Investigación geográfica, estadística y catastral, p. 167

Llevando a cabo un sencillo análisis basado en los cuadros anteriores obtenemos los siguientes resultados que muestran de alguna manera el predominio del sector terciario sobre los dos restantes de la economía.

- a) De los 20.508 establecimientos comerciales, sólo 465 (2.2 %) dedican sus ventas al mayoreo y el resto 20.143 (97.8 %) lo que refleja que la mayoría de los negocios son familiares pueden estar establecidos en el hogar mismo y el emplean a poco personal generando de esta forma bajo ingreso para la población y para el erario municipal via impuestos.
- b) El comercio al por mayor se encuentra concentrado en el ramo de productos no alimenticios incluye alimentos para animales con 240 (51.6 %) y en el ramo de compra de productos alimenticios, bebidas y tabaco al mayoreo 136 (29.24 %) que en suma concentran el 80.0 %.
- c) en el caso del comercio al menudeo los productos alimenticios, bebidas y tabaco así como los que no se encuentran clasificados como alimentos, 56.8 % y 40.6 % respectivamente suman el 97.4 %, esto muestra un predominio de misceláneas, tiendas de ropa, loncherías, papelerías, vinaterías, expendios de pan, farmacias etc.
- d) El personal ocupado es de 36,397, cifra que dividida entre el total de establecimientos da como resultado 1.7 empleados por negocio, reflejado el tamaño y el tipo de negocios. Para el caso del comercio al mayoreo es la rama de los productos alimenticios la que absorbe el mayor número de empleados 54 %, siendo el mismo caso para el comercio al mayoreo.
- e) El abastecimiento de combustible es proporcionado por 7 gasolineras, insuficientes para el tamaño de la población, sin embargo la densidad de ésta y la completa urbanización de los terrenos municipales complica la instalación de nuevos establecimientos.
- f) La remuneración al personal empleado son mayores en el comercio al menudeo, no sólo por la mayor concentración de personal ocupado sino además por la pulverización de los negocios, esto es, existe una gran cantidad de estos, en su mayoría pequeños con uno o dos empleados, con ventas menores a los 400.00 pesos diarios y repartidos en casi todo el territorio municipal. Además una sola persona puede vender un artículo o 500.
- g) Se observa que la rama de alimentos predomina sobre las demás no sólo en el número de establecimientos, empleados y remuneraciones sino también en la generación de ingresos derivados del comercio, el costo de los insumos y el valor agregado final aportado por esta rama a la proporción del PIB de este sector.
- h) Ante la falta de una central de abasto y la existencia de un número limitado de supermercados, el comercio al menudeo en pequeños establecimientos, genera la mayor parte de los ingresos derivados de esta actividad, lo que a su vez incrementa el costo de las mercancías.
- i) El caso de los servicios es un tanto distinto al del comercio, en el sector servicios el número de establecimientos se encuentra un poco más repartido entre las diferentes ramas y no en una sola, el subsector predominante es el de servicios de reparación y mantenimiento 3,646 (30.2 %), entre los que se encuentran talleres mecánicos, reparación de electrodomésticos, electrónicos, relojerías, tintorerías, etc, seguido muy de cerca por el sector de restaurantes y hoteles 3,145 (26.1 %), servicios profesionales y préstamos a empresas 2,404 (19.9 %), los cuales en su conjunto rebasan la mitad del total de establecimientos.

- j) El personal ocupado se concentra en tres subsectores: restaurantes y hoteles (25.6 %), servicios de reparación y mantenimiento (25.0 %) y servicios educativos de investigaciones médicas, asistencia social y asociaciones civiles y religiosas (23.8 %) concentrando el 74.4 % del total.
- k) El caso del subsector restaurantes y hoteles es de destacarse. Propiedad en su mayoría de exservidores públicos, este tipo de negocios han tenido un importante crecimiento y desarrollo en los últimos años, cobijados por el amparo político estos negocios han proliferado como "hongos en época de lluvias". De los 3,145 establecimientos alrededor de 2,000 tienen como giros principales restaurante bar, bares, cantinas, pulquerías y hoteles de paso, situación que además de dañar la imagen urbana del municipio y la moral de algunos grupos sociales y religiosos, provoca desvío de recursos para el erario municipal (debido a la forma clandestina en que operan este tipo de negocios). Este tipo de negocios emplea a un buen número de empleados, en donde destacan, recamareras, meseras, cantineros, cocineros etc, que a su vez se convierten en promotores de actividades como la prostitución, la delincuencia, el lavado de dinero y el narcotráfico entre otras.
- l) El subsector de servicios de reparación y mantenimiento es el mejor remunerado, para realizar esta actividad es necesario tener un nivel por lo menos técnico o ser aprendiz de cierta actividad.
- m) En la formación bruta de capital fijo destaca la participación de los subsectores de servicios educativos de investigaciones médicas, asistencia social y asociaciones civiles y religiosas con un 33.8 %, restaurantes y hoteles 21.1 % y servicios de reparación y mantenimiento 16.1 % sumando un total de 55 % del total del sector.
- n) Cuando restamos al total de ingresos brutos, los insumos utilizados para la prestación de servicios observamos que el subsector de restaurantes y hoteles nuevamente es el más rentable 28.6 % mostrando la importancia de este a nivel municipal.

Hasta aquí podemos comentar que el municipio de Nezahualcóyotl, es un municipio eminentemente dedicado al comercio y los servicios, en el futuro el municipio se convertirá en un gigantesco centro comercial y de servicios, formado por pequeños negocios establecidos y no establecidos, un municipio sin sector primario, un sector secundario incipiente y con un crecimiento explosivo de la actividad terciaria en cada esquina y rincón municipal.

A Nezahualcóyotl, le queda el camino de crear políticas tendientes a motivar esta actividad, sin olvidar la protección al ambiente y guardando ciertas normas de orden que generen ingresos de una forma equitativa.

Asimismo, el gobierno municipal debe reconocer dos cosas de suma importancia, el papel que juega el municipio en el concierto nacional como proveedor de mano de obra barata y lo más importante detectar la tendencia que seguirá en los próximos años la economía del país, el mundo y por lo tanto la del municipio.

Así pues, el "Coyote hambriento" no dejará de ser una ciudad hotel y un transmisor de valor de municipios o delegaciones industriales o agropecuarias.

## Conclusiones y Recomendaciones.

La orientación económica que los gobiernos municipales han seguido a través del tiempo al llevar las riendas de Nezahualcóyotl no es la adecuada, sobre todo a partir de que el municipio saturó su área por urbanizar.

El municipio de Nezahualcóyotl, surge como un elemento necesario para la reproducción del capitalismo. Surge sin la menor intención de ser un municipio planeado y organizado para la plena satisfacción de los habitantes que lo conforman.

Por tanto, al surgir de esta manera, su adaptación al entorno económico, político y social fue demasiado rápido y en condiciones adversas, el llamado "Coyote Hambriento" adquirió entonces la forma de receptor de un número importante de mano de obra para la industria capitalista establecida entre las décadas de los 40's, 50's y 60's en la otrora "Región más transparente".

Con el paso de los años, las tierras que recibieron el nombre del célebre Rey Poeta Texcocano, Netzahualcóyotl, sólo dieron cabida a la vivienda, dejando a un lado el surgimiento y desarrollo de alguna otra actividad complementaria al crecimiento del municipio.

Sólo en algunos muy pequeños espacios y por iniciativa de la sociedad misma (empresarios externos como el caso de la industria clandestina textil), implantaron de forma subterránea algunas actividades de tipo industrial de tipo familiar y tamaño talie.

Tiempo más tarde surge el fraccionamiento industrial Izcalli Nezahualcóyotl como posible alternativa de desarrollo económico para el municipio, ante la ausencia de actividades primarias y un sector terciario poco desarrollado. Sin embargo, el surgimiento de Izcalli tuvo su origen en el interés de algunos inversionistas que hicieron uso de bienes públicos para construir bodegas o microempresas con fines personales y no sociales..

En nuestros días el proyecto Izcalli es un rotundo fracaso, en éste sólo se asientan bodegas distribuidoras, almacenes y unas cuantas empresas que emplean hasta 20 trabajadores como máximo.

Por otro lado, la mayoría de la población no cuenta con nivel importante de capacitación para el trabajo, esto aunado a la baja generación de empleos por parte del sector industrial municipal y a la situación de crisis que vive nuestro país, provoca que la PEA del municipio opte por emplearse en el sector terciario o participar en este en forma directa.

Los recientes gobiernos que han dirigido los destinos del "Coyote Hambriento", han insistido en brindar apoyo al sector industrial, queriendo revertir la tendencia económica mundial, queriendo detener la corriente terciarizadora con medidas fuera de tiempo, insustentables y riesgosas.

Nezahualcóyotl, en nuestros días vive un fuerte proceso de desarrollo de su sector terciario, incluyendo de forma paralela servicios y comercio haciendo aun más profunda la participación sectorial en el PIB del municipio.

Sin embargo, el actual gobierno vela por fomentar la industria en el municipio, regularizando los más de 5.000 talleres clandestinos dedicados a la maquila de ropa, así como elevar el nivel de ocupación de los terrenos de Izcalli, a través del asentamiento de nuevas y productivas empresas, vía estímulos fiscales, exclusión de pagos, facilidades, mejoramiento del nivel de infraestructura etc.

Lo relevante de la propuesta del gobierno municipal, radica en la decisión de utilizar terrenos no aptos para la expansión de la microindustria municipal, dichos terrenos pertenecen al Relleno Sanitario Bordo Xochiaca, sobre los cuales se ha cometido la desacertada construcción de un hospital General, una iglesia, un Centro de Readaptación Social y una Escuela de policía, no conforme con esta situación, se ha pensado dar un uso del suelo industrial a estos terrenos así como la construcción de una Central de Abasto.

Esto resulta absurdo desde el momento en que se piense construir sobre un basurero y con las repercusiones ecológicas, económicas y sociales que esto representa.

Es repetitivo mencionar la tendencia que sigue nuestra nación y parte de los estados y municipios del mismo en el sentido de la terciarización de la economía y al respecto podemos observar el siguiente cuadro que muestra la participación de las ramas de actividad en la conformación del PIB Nacional para 1996:

CUADRO \\  
**Participación porcentual por rama de actividad al PIB**  
**México**  
**1996**

Rama	1996
Agricultura, silvicultura y pesca	<u>5.56</u>
Total sector primario	5.56
Minería	3.74
Industria manufacturera	24.25
Construcción	4.95
Electricidad, gas y agua	<u>1.68</u>
Total sector secundario	34.62
Comercio, restaurantes y hoteles	22.83
Transportes, almacenamiento y comunicaciones	8.34
Servicios financieros, seguros y bienes inmuebles	11.72
Servicios comunales, sociales y personales	<u>18.24</u>
Total sector terciario	61.13

La preeminencia del sector terciario 61.13 % del total por sólo 5.56 % y 34.62 % del primario y secundario respectivamente, muestra una economía en la que poco a poco avanza el sector comercial y de servicios en cuanto a la participación de éste en la generación de riqueza y en donde es evidente que la sembrar la tierra no es rentable para el grueso de los campesinos y un buen porcentaje de la industria nacional representa una pieza más de las grandes empresas trasnacionales y donde el sector terciario alcanza aproximadamente dos terceras partes del total de la riqueza generada a nivel nacional.

Esta situación no es ajena a nivel estatal ni municipal, aun cuando para el caso del Estado de México su principal soporte económico sea la industria manufacturera, para el municipio de estudio no lo es. el municipio como célula básica del desarrollo y como forma fundamental de organización social y política representa para este caso el punto de partida para reorientar las políticas económicas para de esta forma llevar a cabo un desarrollo económico social bajo el sustento de la planeación democrática y con acceso a toda la población sin dañar el medio natural y aun más deteriorar el nivel de vida de la población.

Después de conocer la situación con respecto a la importancia que tiene cada uno de los sectores de la economía y pudiendo afirmar que el municipio de Nezahualcóyotl tiene en el sector terciario la base esencial de su desarrollo ahora sólo resta hacer mención de algunos aspectos de la problemática que a juicio propio y si no se toman medidas, le espera al municipio en el umbral del siglo XXI.

Muy a pesar de la política gubernamental de apoyo a la pequeña y mediana industria, el comercio y los servicios formales e informales, invaden día tras día el territorio municipal. Se habla de comercio informal y formal por la situación que se vive actualmente en el municipio, al respecto anotaremos lo siguiente:

Sobre las principales avenidas, Chimalhuacán, Pantitlán, López Mateos, Texcoco, México entre otras, se localizan amplias zonas de comercio formal e informal, los cuales trabajan a diario y en forma más intensa y problemática en temporadas consideradas como de altas ventas (días feriados), esta situación es consentida por las autoridades dejando de lado, las consecuencias que esto trae a las colonias vecinas (basura, delincuencia, obstrucción de calles y avenidas, narcotráfico etc.), lo que a su vez provoca problemas de salud, imagen urbana, delincuencia, entre otros.

Los sitios propicios para la aparición del sector informal, además de los anteriores son los contornos de iglesias, escuelas, mercados, lecherías, centros de salud, oficinas de gobierno y sitios de alta concentración social. Esta situación genera evasión fiscal al existir negocios no establecidos y sin registro.

Por tanto el gobierno municipal, en colaboración con organizaciones de todo tipo, debe llevar a cabo un diagnóstico real que muestre la situación de Nezahualcóyotl. Este diagnóstico debe ser una herramienta que muestre las características naturales, sociales y productivas del municipio con el fin de conocer no sólo las raíces que dieron origen al municipio sino también las fortalezas y debilidad que tiene como municipio así como la vocación y el rumbo económico a seguir en forma paralela al desarrollo nacional e internacional.