

**“IMPACTO DE LA URBANIZACIÓN EN EL USO DEL SUELO
Y PRECIO DE LA VIVIENDA: EL CASO DE “SOSA
TEXCOCO”, ECATEPEC, ESTADO DE MÉXICO, 1988-2004”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN ECONOMÍA

PRESENTA:

JUAN PABLO BARRÓN RODRÍGUEZ

ASESOR: DR. JAIME LINARES ZARCO

CD. NEZAHUALCOYOTL, ESTADO DE MÉXICO, JUNIO 2008



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A mis padres:

Ángeles y Pablo

Por su apoyo, esfuerzo, dedicación y sacrificios que pasaron para poderme brindar todos los recursos. Este logro también es suyo. Siéntanse tranquilos, y tengan la confianza que han formado un hombre de provecho. Gracias por cada uno de esos momentos que dejaron huella en mí, por darme la oportunidad de estudiar una carrera profesional, gracias por ser mis padres. Los amo.

A mi hermana:

Angelita

Por compartir toda esta vida con tu apoyo, con tu respaldo y compañía, juntos hemos vivido momentos inolvidables; Coincidimos en escuelas, profesores e incluso amigos. Gracias, por estar siempre conmigo y por que sé que siempre cuento contigo.

A Miriam G.

Gracias por todo el apoyo que me haz brindado, por cada momento que hemos estado juntos, por ser el motivo que me inspira, por ser el soporte diario para no darme por vencido en la realización de mis metas y sueños. Éste, es un logro que hemos vivido juntos, tenemos una vida por alcanzar muchos más. Te amo.

A mi Universidad Nacional Autónoma de México

Por brindarme la oportunidad de formarme en sus aulas, por recibir cada una de las aportaciones de los profesores, desde mis inicios en la Escuela Nacional Preparatoria 3, posteriormente en la FES Aragón. Por haberme dado el privilegio de ser un profesionista de la UNAM. Me siento orgulloso de pertenecer a la Máxima Casa de Estudios.

Al Doctor Jaime Linares Zarco

Por cada una de sus aportaciones y enseñanzas durante mi trayectoria en las aulas de la carrera de Economía, por su asesoría y apoyo desinteresado en la realización de este proyecto, por ser un ejemplo a seguir. Gracias por contribuir a mi formación profesional.

ÍNDICE

INTRODUCCION	8
---------------------	----------

CAPITULO I

LA TEORÍA DEL VALOR Y DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO	17
--	-----------

1. La mercancía según la teoría Marxista	17
---	-----------

1.1 La Teoría del valor	18
--------------------------------	-----------

1.1.1 El tiempo de trabajo socialmente necesario	19
---	-----------

1.1.1.1 Valor de uso	21
-----------------------------	-----------

1.1.1.2 Valor de cambio	22
--------------------------------	-----------

1.1.2 La formación de los precios	23
--	-----------

1.2 Breve explicación de la teoría Marxista de la renta de la tierra	25
---	-----------

1.2.1 Renta diferencial I	26
----------------------------------	-----------

1.2.2 Renta diferencial II	27
-----------------------------------	-----------

1.3 El suelo urbano como mercancía	27
---	-----------

1.3.1 Renta del suelo Urbano	30
-------------------------------------	-----------

1.3.2 Características del mercado del suelo	33
--	-----------

1.4 El cálculo hacia atrás del promotor inmobiliario	35
---	-----------

CAPITULO II

CRECIMIENTO ECONÓMICO Y URBANO EN EL PAÍS, INTEGRACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (1950-2000)	38
---	-----------

2.1 Crecimiento económico del país	38
---	-----------

2.1.1 El modelo industrializador por sustitución de importaciones	47
--	-----------

2.1.2 Crisis económica 1981-1982	52
---	-----------

2.1.3 El modelo neoliberal o exportador	55
--	-----------

2.2 El proceso de urbanización en México 1900-2000	59
---	-----------

2.2.1 Concentración económica y concentración urbana	63
---	-----------

2.2.2 Desarrollo de las metrópolis en México	66
---	-----------

2.3 Integración de la ZMCM	68
-----------------------------------	-----------

2.3.1 Primer Contorno (1900-1930)	70
2.3.1.1 Segundo Contorno (1930-1950)	70
2.3.1.2 Tercer Contorno (1950-1970)	70
2.3.1.3 Cuarto Contorno (1970-1980)	71
2.3.1.4 Quinto Contorno (1980 en adelante)	72

CAPITULO III

CRECIMIENTO ECONÓMICO Y URBANO DE ECATEPEC	74
3.1 Antecedentes del municipio de Ecatepec	74
3.2 Crecimiento económico de Ecatepec	76
3.2.1 Deterioro del sector agrícola	76
3.2.2 Evolución del sector industrial	77
3.2.3 Características del sector servicios	78
3.2.4 Repercusiones de las crisis económicas en el aparato productivo de Ecatepec	81
3.3 Crecimiento urbano de Ecatepec	82
3.3.1 Crecimiento de la población y expansión de la mancha urbana	86
3.3.2 Expectativas de la transformación territorial y proyecciones de la concentración demográfica.	88

CAPITULO IV

MERCADO DE SUELO EN ECATEPEC: CASO “SOSA TEXCOCO”	90
4.1 Tipos de Suelo en Ecatepec	90
4.1.1 Características del Mercado Suelo	92
4.1.2 Oferta y demanda de suelo	92
4.2 Determinación de los precios del suelo	95
4.2.1 Terrenos de la Ex industria “Sosa Texcoco”	96
4.2.2 Proceso de Privatización	100
4.2.3 Conflicto: Huelga de los Trabajadores	100
4.2.4 Quiebra y Liquidación de los trabajadores	101

4.3 Desarrollo del complejo inmobiliario por el Consorcio ARA	102
4.3.1 Tipos de Vivienda	108
4.3.1.1 Vivienda de interés social (Modelo DX-9X152R)	109
4.3.1.2 Vivienda de tipo medio (Modelo DX9X16-3R2N)	111
4.3.1.3 Vivienda residencial	112
4.3.2 Estudios de impacto ambiental del Terreno	113
4.3.3 Programas Municipales de fomento a la vivienda	116
4.3.3.1 Subsidios y recursos	118
4.4 Esquemas alternos de Financiamiento	120
CONCLUSIONES	122
RECOMENDACIONES	125
ANEXO 1	126
BIBLIOGRAFÍA	127

INTRODUCCIÓN

Las grandes ciudades concentradoras de las actividades económicas, traen consigo diversos problemas, uno de ellos es la gran concentración demográfica producto de los procesos de urbanización.

De esta forma al incrementarse el número de habitantes en una ciudad se incrementan también sus demandas de servicios básicos como la educación, empleo, salud, suelo y vivienda.

Si consideramos que históricamente la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ha sufrido distintas etapas de expansión creciente y descontrolada, crecimiento que se alimentó con las migraciones campo-ciudad, la tasa natural de crecimiento y la tasa de urbanización.

Los cambios han sido drásticos, en nuestro país actualmente, *“6 de cada 10 personas habitan en ciudades, 3 en zonas rurales y 1 en localidades de transición rural-urbana”*. (Conapo(b); p.1)

Diversos eran los motivos por los cuales anteriormente se emigraba, entre ellos se encuentran: la búsqueda de una mejor calidad de vida, empleos mejor remunerados, mayores servicios educativos y de salud, y por la concentración de las empresas.

En la actualidad este fenómeno ha cambiado, ahora la expansión urbana se ha originado, principalmente por factores de expulsión de la ZMCM debido a la falta de dinamismo económico, la baja oferta de empleo y la desconcentración de las empresas, entre otros.

Por lo anterior, fue posible que la mancha urbana haya alcanzado 16 delegaciones del Distrito Federal y 27 municipios del Estado de México hasta 1990, y 41 municipios conurbados hasta el 2000.

De esta forma si de 26 mil hectáreas en el Valle de México en 1950, aumentó a 89 mil en 1980 y 137 mil en 1995, es decir, se ha multiplicado 3.4 veces en 30 años y se espera que la población de 17 millones de personas, alcance los 20 millones en el año 2010. (Columb; p. 2)

La distribución de la población también se ha modificado, en 1995 de 8.5 millones de personas (50.5%) en el DF y 8.3 millones de personas (49.5%) en municipios metropolitanos, se prevé que para el 2010 la zona conurbada albergue a 11.7 mdp (57.5%) y el DF a 8.7 mdp (42.5%). (Ídem; p.3)

Así mismo se prevé que continúe el desplazamiento de la vivienda del centro hacia la periferia. De todo lo anterior, es necesario saber si es posible satisfacer la creciente demanda de servicios e infraestructura urbana.

Al comparar el crecimiento de la población y el de la producción de vivienda se observa que de 1929 a 1950 la población creció 1.5% y las viviendas en 1.2%; de 1950 a 1960 la población creció en 1.3% y la vivienda en 1.2%; pero de 1970 a 1980, se mostró lo contrario, 1.4% el crecimiento de vivienda y 1.3 el de la población, actualmente el déficit de casas habitación rebasa los 6 millones, ya sea por deterioro, hacinamiento o falta total de vivienda. (Méndez; p.73)

Pero a que grado se busca satisfacer la demanda habitacional a costa de la calidad y cualidad de las viviendas si consideramos lo que señalan algunos autores: *de entre todos los géneros de edificios, posiblemente el mas difícil dentro de la arquitectura de interés social es el de la vivienda, por la baja capacidad de pago de la gran mayoría de los jefes de familia y el número elevado de sus miembros.* (Herzog; p.17)

De esta forma, la adquisición del inmueble es necesaria para una mejora en el nivel de vida, la satisfacción personal y el desarrollo económico de la población, así, la vivienda se convierte en un bien de consumo que buscamos todos.

Paralelamente al impulso de la política Neoliberal y a las reformas del INFONAVIT, en los últimos años, las empresas inmobiliarias se han convertido en intermediarios para la adquisición de viviendas, manejando y fragmentando el mercado de suelo a su conveniencia y según sus expectativas de crecimiento y rentabilidad.

Es el caso del consorcio ARA que adquirió terrenos de dudosa calidad y decidió promover la construcción de 13 mil viviendas que atraerá 65 mil habitantes al municipio de Ecatepec de Morelos. (Salinas; p.1)

Por todo lo anterior, nos interesa obtener una investigación que sea capaz de aportar datos de la forma en que han impactado los procesos históricos de la urbanización sobre la demanda de las viviendas construidas en suelos de distintas características y la disparidad que presentan en los precios. Así mismo, se establecieron los siguientes objetivos:

- 1° Evaluar el papel del Estado en México en materia de planeación urbana antes y durante el desarrollo del Neoliberalismo.
- 2° Estudiar los grandes cambios de los sectores económicos que se han suscitado en México en los 50 años recientes, desde el desarrollo estabilizador hasta el Neoliberalismo actual.
- 3° Estudiar las características, comportamiento y el impacto que ha tenido la crisis económica sobre los diversos mercados urbanos en Ecatepec, principalmente el del suelo y la vivienda.
- 4° Realizar una investigación viable, concreta y útil capaz de responder a la problemática.
- 5° Analizar las principales causas por las cuales se ha modificado el uso del suelo, de un uso agrícola a un uso urbano en las últimas décadas.

6° Identificar los factores fundamentales que determinan el precio del suelo y de las viviendas en la zona de estudio de Sosa Texcoco.

Con base a los resultados de la investigación, se pretende identificar y comprender los diversos factores que afectan a una megalópolis tan importante como la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Cuando una ciudad como esta experimenta cambios tan drásticos en la dinámica de la población ocasionando una ocupación excesiva del territorio, es necesario expandir la conurbación.

La mancha urbana de la ZMCM ha alcanzado las 16 delegaciones del DF y 41 municipios hasta el año 2000, por lo que la demanda de la población por servicios urbanos se ha incrementado, por ello los tres ámbitos de gobierno -federal, estatal y municipal- deben orientar sus esfuerzos a solucionarlo.

Ecatepec, municipio integrante de la ZMCM, desde la década de los 50's, debe atender una demanda social de suelo para vivienda, infraestructura de servicios y equipamiento urbano.

Las cifras municipales son claras y contundentes, Ecatepec ha absorbido flujos migratorios provenientes del DF en 64%, Oaxaca en 4%, Michoacán en 4%, Veracruz en 5%, Puebla en 5% y 8% de otras entidades. (Ecatepec 2004; p.1) Y por ello el Gobierno municipal de Ecatepec registra un 46.2% de viviendas con algún nivel de hacinamiento y ha estimado un déficit de vivienda aproximado de 225,000 unidades. (Ecatepec 2000; p.35).

Ante la magnitud intensa de demanda por parte de la sociedad, el Consorcio ARA se adjudicó los terrenos de la Ex empresa Sosa Texcoco en 1999 con una superficie de 3.3 millones de m² y un valor de \$250 millones para edificar 13 mil viviendas (BITAL; p.3).

Siendo el suelo el insumo más importante de la producción de viviendas y por lo tanto un factor determinante del precio, para desarrollar nuestra investigación partiríamos de las preguntas generales siguientes:

¿Qué factores son los que le otorgan un precio mayor al m² del suelo de “Sosa Texcoco”, y que influyen determinantemente sobre la oferta del suelo para vivienda en Ecatepec?

¿Por que si el tipo de suelo empleado en “Sosa Texcoco” para la construcción de viviendas no es apto para el desarrollo inmobiliario debido a sus características salitrosas, el precio promedio de los inmuebles ofrecidos es tan elevado?

El desarrollo de cada uno de los cuatro capítulos nos aportará elementos indispensables para responder a cada una de las problemáticas establecidas, además de facilitar información para la comprobación de las hipótesis planteadas:

- Si los terrenos constituyen un insumo para la producción de viviendas, y estos carecen de “valor”, porque influyen tanto en los precios de los inmuebles construidos.
- Por que si existen deficiencias en las características físicas del suelo, el precio de la vivienda es alto a pesar de sus expectativas de corrosión.
- Las viviendas localizadas en puntos estratégicos y cerca de los centros urbanos, adquieren precios más altos sin importar sus características del suelo, sobre todo si se trata de terrenos urbanizados.
- Los incrementos en las tasas de urbanización y en la demanda de vivienda provocan una mayor especulación del mercado del suelo y por lo tanto altos precios de las viviendas

- La extensión de la zona urbana que absorbe mayores terrenos donde se aplican diversos procesos de urbanización, generando que el precio del suelo sea mayor.
- Los nuevos asentamientos urbanos en el Área Metropolitana de la Ciudad de México provocan demandas mayores de servicios básicos y de infraestructura, tales como el agua, drenaje, basura, transporte, etc.

De tal forma, estaremos abordando inicialmente el Capítulo I para comprender y analizar un fenómeno tan complejo como lo es la determinación del precio de una mercancía *sui generis*, como lo es el suelo urbano. Comenzaremos con la comprensión de la Teoría del Valor para enfocarla en la formación de los precios de demanda, “el cálculo hacia atrás del promotor inmobiliario”. Esta Teoría utiliza la tesis Marxista y no podemos abordarla si no retomamos las bases, pues se hace referencia a diversos conceptos utilizados por la economía política.

Al hablar sobre los mercados inmobiliarios que se dedican a producir una mercancía en específico -la vivienda- y para hacerlo, primeramente necesitamos de terrenos, los cuales constituyen otra mercancía pero de distinta naturaleza, que corresponde a un mercado primario.

En este primer capítulo, se plasman las bases que Marx establece sobre el cumplimiento de ciertas características que las mercancías deben cubrir para denominarse así, posteriormente Cristian Topalov hace su análisis basado completamente en la concepción Marxista y establece la contrariedad y problemática para determinar los precios del suelo o los terrenos pues propone determinar los precios de los terrenos descontando todos los costos que implica, de forma que al descontar el total de costos incurridos durante la producción del promotor inmobiliario obtendríamos el precio del terreno.

En el Capítulo II podremos analizar el crecimiento económico del país utilizando un método estadístico, descriptivo e histórico, iniciando desde 1910 con la economía de enclave, después por el modelo de sustitución de importaciones y hasta el desarrollo del

Modelo Económico Neoliberal. A lo largo de estos años en estudio, podremos identificar los diversos cambios de la dinámica urbana nacional, donde diversos cambios han ocurrido, y podemos mencionar que el ritmo de la población ha sido muy variable, ya que de 1960 a 1980 fue superior el crecimiento de la población urbana al de la población rural, siendo 4% y 1% respectivamente. De 1930 a 1980 la tasa anual promedio de crecimiento de la población nacional fue de 2.63%, la de la población urbana de 3.96% y la de la población rural de 1.4%. De tal forma, también repercutió en un grado de urbanización mayoritariamente urbano. (Méndez; p.23).

Estos cambios en el proceso de urbanización propiciaron la formación de nuevas ciudades, así como también las migraciones campo – ciudad provocando que la aglomeración urbana se extendiera a la periferia formando las Metrópolis; posteriormente, comprenderemos la forma en que se fue integrando la Zona Metropolitana por medio de los cinco contornos desde 1900 y hasta la actualidad.

En el Capítulo III, se realizó un análisis del desarrollo histórico y económico del municipio de Ecatepec de Morelos, donde podremos identificar los distintos factores que han afectado a la dinámica económica, creando cambios en las estructuras base como el sector agrícola, industrial y de servicios.

Las diversas crisis económicas repercutieron en el desarrollo del municipio deteriorando el sector agrícola y provocando insuficiencia en la creación de excedentes de producción, por lo que la producción se limitó principalmente a maíz, alfalfa, cebada, remolacha y trigo dirigida a la subsistencia familiar.

Posteriormente revisaremos el desarrollo industrial que se inició en el año de 1938, con la construcción de la primera industria importante, Sosa Texcoco, para aprovechar el agua salada del lago de Texcoco y obtener productos químicos como sosa, cal, y alga espirulina, entre otros; después se instalaron Alcan Aluminio, Kelvinator, Jumex, La Costeña, Aceros Tepeyac, General Electric, BarroMex y otras más.

Podemos agregar también que el sector terciario, despuntó ampliamente en los últimos años, debido a diferentes factores como el crecimiento poblacional, la reducción de la actividad industrial, falta de empleos formales etc.

Así mismo, en el estudio del municipio de Ecatepec se apreciarán los estragos de la extensión de la mancha urbana a nivel nacional provocados principalmente por flujos migratorios procedentes del DF, donde existe un reto en otorgar los servicios urbanos a la población y con las expectativas de la transformación territorial.

De esta manera retomando los procesos nacionales urbanos, estatales y municipales, el estudio establecido podrá proporcionar resultados congruentes en la forma en que los terrenos de la Ex empresa Sosa-Textcoco, amenazados por la expansión urbana han sido alcanzados por las aspiraciones capitalistas en busca de altas ganancias.

Finalmente, para el Capítulo IV presentaremos los tipos de suelo de los terrenos de estudio de Sosa Textcoco, así como los usos habitacional, comercial o industrial que delimita el gobierno en el municipio. En los últimos años el uso comercial y de servicios ha incrementado su superficie, destacando la construcción de algunas plazas comerciales y pequeños comercios que han colaborado en el aumento del sector terciario.

La industria de la construcción de vivienda a nivel nacional también ha sido muy rentable debido a las tasas de crecimiento urbano, al crecimiento de la población con bajos niveles de mortalidad y a los flujos migratorios principalmente, pero específicamente en el municipio de Ecatepec, el desarrollo inmobiliario se ha convertido en una de las principales fuentes de ingresos vía impuestos para el gobierno estatal y municipal, pero también distintas áreas a lo largo de los municipios del Estado de México próximos al DF se han adaptado para el desarrollo habitacional.

La urbanización analizada del municipio de Ecatepec muestra un descontrol en la planeación municipal, falta de respuesta de los organismos gubernamentales ante las necesidades de la población, que no han logrado controlar el crecimiento de la mancha

urbana a lo largo de los años, el resultado se ve reflejado por un hacinamiento habitacional, precios de vivienda altos comparados con los ingresos de los trabajadores, asentamientos irregulares y problemas sociales, ambientales, políticos, aunado a una escasa oferta de suelo urbanizado, genera una disputa entre la población demandante por terrenos para uso habitacional contra los requerimientos de las empresas inmobiliarias por los mejores terrenos, dando como resultado la relación entre oferta y demanda del suelo (recurso económico y bien escaso) para la construcción de viviendas afectando la movilidad de los precios.

Es en este apartado donde la investigación mostrará elementos sobre la forma en que el Consorcio ARA adquirió los terrenos de Sosa Texcoco para la construcción del conjunto habitacional “Las Américas” y el Centro Comercial, contemplando 3 tipos de vivienda para los compradores de acuerdo a sus posibilidades de pago. En este capítulo final identificaremos que la intervención de los capitales privados por las expectativas de ganancia en el mercado inmobiliario han substituido en la actualidad la planeación, desarrollo y proyección de los gobiernos federal, estatal o municipal para satisfacer las necesidades de la población poniendo en riesgo su integridad física y patrimonio por las características deficientes del suelo utilizado como insumo de la producción.

CAPÍTULO I

LA TEORÍA DEL VALOR Y DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO

1. La mercancía según la teoría Marxista

El análisis de la crítica a la Economía Política del Capitalismo inicia con el estudio de la mercancía, que en primer término es conceptualizado como “un objeto exterior, una cosa apta para satisfacer necesidades humanas” (Marx, 2000(a); p.3). Este objeto es útil por el simple hecho de haber sido creado para satisfacer necesidades, y se denomina “valor de uso”, llamada a su vez Mercancía.

De igual forma este un valor de uso sirve de base al “valor de cambio”, que representa una relación cuantitativa entre mercancías en el acto del intercambio, es decir, es la capacidad de intercambiar un bien por otro. Así podemos establecer que las Mercancías contienen un doble carácter: valor de uso y un valor de cambio.

La utilidad de los valores de uso esta fundamentada por el trabajo. Es por medio del trabajo que los elementos naturales son transformados por el hombre en valores de uso y estos a su vez en mercancías. Podemos decir entonces que las mercancías son objetos útiles y materialización de valor.

En la vida cotidiana es frecuente encontrar objetos que son valores de uso sin ser valores, así sucede cuando la utilidad del objeto aprovechada por el hombre no se debe al trabajo, puesto que no ha sido producto del esfuerzo humano, sino de la naturaleza. “Es el caso del aire, de la tierra virgen, de las praderas naturales, de los bosques silvestres, etc.” (Ibid, p.8) Pero también un objeto puede ser útil y producto del trabajo sin ser mercancía siempre y cuando el trabajo materializado en los objetos solo satisfaga las necesidades individuales de quien produce solo valores de uso. Por lo tanto es necesario que el producto del trabajo materializado en la utilidad de los objetos sea capaz de producir valores de uso para la sociedad.

Lo que constituye un valor de uso es la materialidad de la mercancía, es decir, un bien existente, y se debe a la relación social de unas mercancías con otras. Para que los objetos útiles se denominen mercancías debieron haber sido producidos para el cambio, es decir, el producto debe pasar a manos de otro individuo, del consumidor por medio de un acto de cambio y es solo aquí cuando por medio del dinero- necesario en el proceso de cambio- con el que se equiparan entre si diversos productos del trabajo, es cuando verdaderamente se convierten en mercancías.

De esta forma se establece que “solo los productos del trabajo privados independientes los unos de los otros, pueden revestir en sus relaciones mutuas el carácter de mercancías” (Ibid, p.9)

En resumen, la Mercancía es un objeto, expresión de valores, contiene una utilidad y es producto del trabajo del hombre, por lo que es capaz de satisfacer necesidades de quien la produce y de la sociedad, además su valor se manifiesta en el intercambio por medio del dinero.

1.1 La Teoría del valor

Marx establece que la economía política ha analizado de un modo imperfecto el concepto del valor y su magnitud, pues se refiere al insuficiente análisis hecho por Ricardo. Pues explica que la economía clásica no distingue expresamente lo que hace el trabajo materializado en el valor y el trabajo que toma cuerpo en el valor de uso de su producto.

Según Marx, Ricardo traza una distinción analítica interesante puesto que considera el trabajo cuantitativamente y en otro punto de vista cualitativo, pero no se le ocurre pensar que la simple diferencia cuantitativa de varios trabajos presupone su unidad cualitativa, es decir, el trabajo humano abstracto.

Aunque Ricardo concibe que el valor de uso y el valor de cambio representan trabajo, no distingue el doble carácter de éste. Tampoco planteó la forma del porqué el trabajo toma

cuerpo en el valor y de porque la medida del trabajo según el tiempo de su duración se traduce en magnitud del valor del producto del trabajo. (Ibid, p.44-45)

Otro de los defectos que señala Marx sobre la economía política clásica es el no haber conseguido descubrir el análisis de la mercancía, y más específicamente del valor de ésta, la forma del valor que lo convierte en valor de cambio. Tanto Adam Smith como Ricardo estudiaron la forma del valor como algo exterior o indiferente a la propia naturaleza de la mercancía a razón de una mayor atención hacia el análisis de la magnitud del valor.

Agrega Marx que la forma del valor que reviste el producto es la forma más abstracta, general, histórica y social del régimen de producción, y quien pase por alto lo que hay de específico en la forma del valor, y por ende en la forma de la mercancía que conduce a la forma de dinero, nunca comprenderán la sustancia del valor, solo su expresión social. (Ibid, p.45)

De tal forma, aunque diversos teóricos reconozcan el tiempo de trabajo como medida del valor, muchas veces confunden el valor con una forma de éste, por lo que se preocupan más en la determinación cuantitativa del valor, y omiten el análisis de la sustancia creadora de valor en la mercancía, sustituido por un equivalente general social, el cual es el dinero.

1.1.1 El tiempo de trabajo socialmente necesario

“El trabajo es condición de vida del hombre, y condición independiente de todas las formas de sociedad, una necesidad perenne y natural sin la que no se concebiría el intercambio orgánico entre el hombre y la naturaleza, ni por consiguiente, la vida humana”. (Marx, 2000(a); p.10)

Según explica Marx, el trabajo humano es el empleo de la simple fuerza de trabajo que todo hombre común y corriente, por término medio posee en su organismo corpóreo, sin necesidad de una especial educación.

Las mercancías contienen y son materialización del trabajo, llamada por Marx “sustancia creadora de valor”. El trabajo cuya utilidad se materializa en el valor de uso de un producto es lo que se denomina “trabajo útil”. De esta forma la mercancía presenta ante nosotros un doble carácter del trabajo: Trabajo abstracto y trabajo concreto. El trabajo concreto es por una parte un gasto de la fuerza humana de trabajo encaminada a un fin, resulta así trabajo concreto útil. Estos tipos de trabajos útiles se presentan en el mundo de las mercancías, que difieren unos de otros en género, especie, familia, subespecie y variedad, lo que Marx denomina división social del trabajo, “condición de vida de la producción de mercancías”

Por otro lado, nos explica también que todo trabajo es de una parte gasto de la fuerza humana de trabajo en el sentido fisiológico y, como tal, como trabajo humano igual o trabajo humano abstracto, forma el valor de las mercancías. Este tipo de trabajo existe bajo cualquier manifestación material del valor, es general a todas las mercancías.

El tiempo de trabajo socialmente necesario es “aquel que se requiere para producir un valor de uso cualquiera, en las condiciones normales de producción y con el grado medio de destreza e intensidad de trabajo imperantes en la sociedad” (Ibid, p.6).

La cantidad de valor contenida en las mercancías se mide por el tiempo de duración para la elaboración de las mismas y se lleva a cabo por fracciones de tiempo ya sean horas, días, semanas, etc. Esta magnitud del valor interesa solo es su aspecto cuantitativo, es decir, su cantidad y duración, y lo que va a determinar esta magnitud de valor de cualquier mercancía es la cantidad de trabajo socialmente necesario o lo que es lo mismo, el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción. Para esto, cada mercancía es considerada como un ejemplar medio de su especie.

La magnitud de valor de la mercancía se mantiene constante mientras no se modifique el tiempo de trabajo necesario para su producción, pero este se puede modificar al cambiar la capacidad productiva del trabajo. Esta capacidad productiva del trabajo, establece Marx que dependerá del grado de destreza medio del obrero, el nivel de progreso de la ciencia y de

sus aplicaciones, la organización social del proceso de producción, el volumen y eficacia de los medios de producción y las condiciones naturales.

Por lo tanto entre mayor sea la capacidad productiva del trabajo, se reducirá el tiempo de trabajo necesario para la producción de un determinado artículo y por ende el trabajo cristalizado será menor. Así la magnitud del valor de una mercancía cambia en proporción directa a un aumento o disminución de la cantidad de trabajo y en razón inversamente proporcional a la capacidad productiva del mismo.

Podemos agregar que Marx establece que “ningún objeto puede ser un valor sin ser a la vez objeto útil. Si es inútil, lo será también el trabajo que este encierra; no contará como trabajo ni representará, por tanto un valor” (Ibid, p.8); es decir, que todo objeto producido debería satisfacer una necesidad social.

1.1.1.1 Valor de uso

El valor de uso esta dado por el trabajo útil y concreto que se materializa en los objetos, le otorga vida a la utilidad que el hombre aprovecha. Lo que interesa es la clase y calidad del trabajo. Señala Marx que los valores de uso forman el contenido material de la riqueza, cualquiera que sea la forma social de esta, es decir, la forma en que el valor se expresa y añade, que entre mayor sea la cantidad de valor de uso contenido en las mercancías, mayor será la riqueza material. Pudiera ocurrir que a pesar que la riqueza material se incrementa podría disminuir la cantidad de valor por las variaciones con la relación inversamente proporcional que tiene con la capacidad productiva.

En el mundo de las mercancías, un valor de uso, es lo mismo que cualquier otro, es solo que cada individuo le dota cualidades distintas, este valor es el que le interesa al hombre, es lo que puede aprovechar de este. Marx establece que el valor de uso no es un atributo de las mercancías, es un atributo o cualidad que el hombre le otorga socialmente a las mismas, lo que denomina “riqueza”. “El hombre realiza el valor de uso de las cosas sin cambio, en un plano de relaciones directas con ellas...” (Ibid, p.47). El valor de uso corresponde a la

utilidad que la sociedad le confiere a las mercancías, utilidad que cambia con el tiempo conforme avanzan las fuerzas productivas, el valor de uso y las mercancías se van transformando.

1.1.1.2 Valor de cambio

En un principio, para Marx el valor de cambio consiste en la proporción en que se cambia un objeto por otro, una determinada cantidad de un producto por otro. El valor de uso forma el soporte material del valor de cambio. Estos valores solo se distinguen por la cantidad, pero no encierran ninguna cantidad de valor de uso. Si a una mercancía se le omitiera su valor de uso, estas solo conservarían una cualidad, la de ser productos del trabajo, y lo que importa es la cantidad de trabajo contenida en la mercancía.

Las mercancías contienen un doble significado: en primer lugar, el ser objetos útiles - su forma natural -, y ser materialización del valor - la forma del valor -.

Es en el proceso del intercambio social cuando las mercancías se manifiestan unas con otras por su materialidad de valores. “La relación mas simple de valor es, evidentemente, la relación de valor de una mercancía con otra concreta y distinta, cualquiera que ella sea...” (Ibid, p.15).

En el proceso de intercambio donde se enfrentan las mercancías, desempeñan dos papeles distintos, el de la forma relativa y la forma equivalencial. Marx explica que al enfrentarse una mercancía contra otra, la primera desempeña un papel activo, la segunda un papel pasivo. Agrega que el valor de la primera mercancía, reviste la forma relativa del valor, la segunda mercancía funciona como equivalente, reviste la forma equivalencial.

Como ninguna mercancía puede expresar valor con otra idéntica, es necesario que su valor se exprese en términos relativos, es decir, recurriendo a otra mercancía de distinta naturaleza. Así toda mercancía es una expresión de valor - de tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción- y es relativo a la otra mercancía en que se expresa.

La segunda forma, la equivalencial es, como señala Marx, la posibilidad de intercambiarse directamente por otra mercancía. “Puesto que ninguna mercancía puede referirse así misma como equivalente..., no tiene mas remedio que referirse como equivalente a otra mercancía...” (Ibid, p.23).

Esta forma se presenta definitivamente materializado en el dinero, pues es resultado de trabajo humano en forma social, todas las mercancías acusan a ésta de forma única, su forma de valor es simple y común: es general, es una forma que rige socialmente.

Ocupará entonces, el dinero, la forma de equivalente general cuando todas las demás mercancías la destapen como un equivalente - función social y específica -, monopolio social dentro del mundo de las mercancías, es el resultado, el oro, con el propósito de reflejar el valor de todas las demás mercancías.

Marx indica que es por costumbre social que la mercancía oro se enfrente con las demás mercancías en forma de dinero. Representa la forma de mercancía dinero, y es cuando la forma general del valor se convierte en la forma de dinero.

“El valor, es un atributo de las cosas,...implica necesariamente el cambio... y se realiza mediante éste, en un proceso social.” (Ibid, p.47).

1.1.2 La formación de los precios

En el proceso de producción, las mercancías se expresan por la fórmula $M = C+V+Pv$ donde C es la inversión en capital constante, V la inversión en capital variable. El capitalista realiza un desembolso para producir determinada mercancía, y la Plusvalía - que no le cuesta nada al capitalista - es producto del capital variable. Si deducimos la Pv queda simplemente el valor de reposición del capital, es decir, el precio de costo, donde el capitalista recupera su inversión inicial. De esta forma el valor de la mercancía quedará representado por la fórmula $M = Pc + Pv$

“La esencia del precio de una mercancía... es su valor, el precio de dicha mercancía es la manifestación externa del valor” (Rosental, p.264).

De esta forma, el valor de las mercancías esta conformado por $C+V+P_v$ que es igual a $P_c + P_v$, pero en una determinada línea de producción de mercancías, éstas se producen en términos individuales, pero el mercado no se rige por valores individuales sino por valores sociales, y en el mercado el valor se presenta como valor social.

Explica Marx que la plusvalía se genera en el proceso de producción y se realiza en la circulación, esta plusvalía aparece como excedente sobre el precio de costo, a lo que denomina “fruto del capital desembolsado”.

En su interpretación sobre Marx, Víctor Palacio indica que en la superficie de la sociedad no existe plusvalía, sino ganancia, esta se encuentra determinada por el precio de costo, el capital desembolsado. “La cuota real de plusvalía expresa el fenómeno; la cuota anual indica el comienzo de la transformación de la plusvalía en ganancia” (Palacio, p. 62)

Según explica Rosemberg al interpretar a Marx, que en el primer grado de transformación, el valor se transforma en la forma del precio de costo y la plusvalía en ganancia; en el segundo grado de transformación, la ganancia se transfigura en ganancia media y el valor en precio de producción, de modo que resulta el $PP = P_c + g \text{ media}$

El precio de producción es, según Marx lo que condiciona la oferta, la reproducción de las mercancías de toda la esfera espacial de producción (Rubín, p.283)

El precio de producción supone también el valor, lo contiene. El valor de mercado está determinado por el trabajo gastado para la producción de mercancías y contiene a su vez dos elementos. En primer lugar el valor medio contenido en las mercancías producidas en una esfera de la producción; y en segundo lugar el valor de las mercancías producidas por debajo de las condiciones medias de su esfera.

El valor de la mercancía es creado en la producción y se realiza en la circulación como precio de mercado. “Los precios de mercado son en esencia una forma de manifestación del valor”. (Palacio, p.64)

1.2 Breve explicación de la teoría Marxista de la renta de la tierra

Como antecedente a la concepción de Marx, nos encontramos que David Ricardo señala que “la renta es un don de la naturaleza, aparece en las tierras fértiles cuando otras tierras menos fértiles que precisan de unas dosis mayores de capital y de trabajo son puestas en explotación” (Vielle, p.1)

Por otro lado, Marx al considerar a la tierra una mercancía indica que la renta no proviene de la tierra sino del producto de la agricultura, y por lo tanto del trabajo, del precio del producto del trabajo, lo que denomina “valor del producto aplicado a la tierra”

La diferencia entre Ricardo y Marx radica en que para el primero la renta es una consecuencia de la naturalidad de las tierras, y para Marx la renta es producto del trabajo del hombre aplicado a la tierra; es decir que para Ricardo la obtención de la renta es por factores naturales, mientras que para Marx se obtiene por factores económico - sociales.

Podemos destacar las tres categorías esenciales de esta teoría, en primer lugar está el Capitalista, poseedor del capital que invierte en medios de producción y fuerza de trabajo para la producción de mercancías; en segundo lugar está el terrateniente, que posee la propiedad de la tierra y absorbe la renta; finalmente nos encontramos con el obrero que al no gozar de capital ni de tierra vende al capitalista su fuerza de trabajo a cambio de un salario. Estos agentes son denominados la “Fórmula trinitaria”: Tierra-Trabajo-Capital.

Dussel al criticar a Marx destaca que el trabajo humano es la esencia del valor, del precio, de la plusvalía y la renta de la tierra. “Marx define la renta como plusvalor, buscando posteriormente las diferencias en función de una mayor o menor productividad de las características naturales de la tierra” (Dussel, p.8)

Marx indica que la renta aparece al crecer la demanda y que ésta obliga a recurrir a tierras menos fértiles, pero entre más se incrementan las necesidades sociales, los suelos peores son desplazados por otros de peor calidad. De esta forma el peor de los suelos por el producto de la competencia será el que regule el precio de mercado.

De tal forma, agrega Marx que la tierra es fuente de la renta, misma que es susceptible de monopolizarse para obtener una plusganancia mayor, y es la competencia por obtener tierras con diferente fertilidad y ubicación la que genera la renta. También añade que “la propiedad privada de determinadas personas sobre la tierra, las minas, el agua, etc. le permite a estas personas captar, retener y embolsar el excedente del plusvalor sobre la ganancia, pero el arrendatario debe lograr el excedente de su precio sobre su costo de producción, imponiendo este precio por medio del monopolio” (Ibid., p.14)

Establecido entonces el monopolio de la tierra como origen de la renta, Marx señala que “la renta del suelo es igual a la suma de dinero que obtiene el terrateniente anualmente por arrendar su tierra” (Marx, 1984, p.800).

“La renta es la forma en la cual se realiza y valoriza la propiedad de la tierra” (Ibid, p.794-796). Con respecto al precio de la tierra, señala que este es igual a la renta capitalizada y tiende a la alza conforme avanza el desarrollo social. (Ibid, p.801-803). Sin embargo para un análisis más completo e integral, es necesario abordar la clasificación de la renta para conocer sus características y diferencias.

1.2.1 Renta diferencial I

Este tipo de renta “es igual a la diferencia entre el producto obtenido mediante el empleo de dos cantidades iguales de capital y tierra en una misma cantidad de trabajo” y las causas que provocan una heterogeneidad en la renta diferencial I son la fertilidad, ubicación, distribución impositiva de los suelos, desigualdades provenientes del desarrollo capitalista en la agricultura y distribución desigual de capital entre arrendatarios. (Ibid, p.835).

Ahora bien, tanto el progreso de la producción social como el desarrollo capitalista son factores que nivelan la ubicación ya que como consecuencia se establecen mercados locales y regionales por el aumento de los medios de comunicación y de transporte.

Los supuestos que establece Marx para la renta diferencial I son: primero, el mejoramiento de la agricultura, se llevará a cabo preferentemente en los suelos mejores. Por tanto, los suelos peores, si obtienen renta, ésta tenderá a la baja; segundo, la cantidad de las necesidades globales se mantienen a la par del crecimiento del producto global.

1.2.2 Renta diferencial II

Manifiesta Marx que la renta diferencial I es la base de la renta diferencial II, y que es igual a las inversiones sucesivas en un mismo terreno. “La plusganancia que surge de dichas inversiones fluye hacia los bolsillos del arrendatario mientras dure el contrato de arrendamiento” (Ibid, p.886-867). Agrega también que la renta solo aumentará a causa de incrementos en la inversión de capital en el suelo y que la renta crece absolutamente en todos los tipos de suelo pero no en proporción igual con el aumento del capital invertido. “A mayor desarrollo capitalista en la agricultura, mayores rentas por hectárea.” (Ibid, p.881-923); Es decir, que en la renta diferencial II a diferencia de la renta diferencial I, el capital total invertido hará la diferencia, mientras que en la segunda, la fertilidad y la localización de la tierra influirán sobre la obtención de la renta diferencial I

1.3 El suelo urbano como mercancía

La tierra dotada al hombre por la naturaleza no es producto del trabajo, le sirve, la valoriza, la demanda y la intercambia por una cantidad monetaria, es decir, tiene precio. ¿Pero como es posible que una mercancía que carece de valor tenga precio, que por ende no cumpla, ni con la ley del valor, ni tampoco con la ley de los mercados?

En el primero de los casos, la mercancía suelo urbano al ser un bien creado por la naturaleza, sin la intervención del trabajo del hombre, carece de valor y sin embargo ello no

le impide tener precio; mientras que en el segundo caso, no cumple con la ley de los mercados puesto que a pesar de la existencia de abundante suelo, su precio nunca decrece, e invariablemente aunque el suelo se escasee y su demanda crezca, su precio tenderá al alza, sin observar la ley de la oferta y la demanda como el resto de las mercancías.

Esta mercancía *sui generis* que no cumple con la ley del valor puede funcionar de dos formas según Marx: Como instrumento de producción (minas, saltos de agua, terreno agrícola) y como soporte pasivo de medios de producción (fábrica), de circulación (almacenes, bancos), o de consumo (viviendas).

Es por causa de las necesidades sociales y económicas del hombre que se utiliza la tierra, de una parte para la explotación y por otra, como elemento indispensable en toda producción y en toda actividad que realiza.

“La demanda de terrenos para construir hace que aumente el valor de la tierra considerada como espacio y como base, acrecentando al mismo tiempo la demanda de elementos procedentes de la tierra y empleados como materiales de construcción” (Marx 2000(b), p.717)

Debido al desarrollo capitalista el tejido urbano se ha modificado a través de los años, generando la formación de nuevas ciudades, absorbiendo mayor espacio para ésta integración. Así, el valor del suelo se incrementa, pues pasa del aprovechamiento agrícola al de la edificación, y es llevada a cabo por medio de la “colectividad” o por la inversión en capital público.

De tal forma, el campo de cultivo se transforma en un terreno edificable -esto sucede cuando el suelo agrícola se transforma por medio del trabajo del hombre en una mercancía, en suelo urbano-. Este valor añadido al suelo, es decir, el necesario para la transformación se compone como lo establece Campos por “los gastos de urbanización primaria (sistema vial, alcantarillado, red eléctrica, etc.); los gastos de urbanización secundaria (escuelas, hospitales, parques industriales, instalaciones deportivas, etc.) y de los intereses del capital

empleado durante el periodo que se extiende desde la iniciación de las obras hasta la utilización del suelo para la correspondiente edificación” (Campos, p.17)

Los tres tipos de urbanización que establece Campos son:

- a) La colectividad realiza enteramente a su costa las obras de urbanización primaria o técnica necesarias. (red vial, alcantarillado, gas, electricidad, agua)

- b) La colectividad realiza enteramente a su costa las operaciones de urbanización secundaria o social (equipamiento escolar, asistencial, sanitario recreativo, instalaciones deportivas, mercados, etc.)

- c) La colectividad también costea enteramente la urbanización general del territorio (equipamiento y servicios a escala de la ciudad, transportes públicos, limpieza, etc.) haciendo frente a los gastos que implican la adquisición del suelo, las construcciones, las instalaciones, la gestión y el personal de los servicios, etc. Este tipo de obras aumentan el valor que, a efectos de edificación, adquiere el suelo

Para que la urbanización pueda llevarse a cabo por la iniciativa privada y considerando que el suelo es soporte de la producción y no es reproducible ni siquiera por el capital, y tomando en cuenta que todo tipo de actividad productiva tiene necesidad de una base espacial, es necesario que todo productor debe disponer de un poder de propiedad del suelo. “El marco edificado urbano es un conjunto de mercancías inmobiliarias: habitacionales, edificios destinados al comercio, oficinas, etc. Todas estas mercancías son producidas por el capital: ellas sirven de apoyo a la valorización de los capitales particulares, especialmente en su producción y circulación” (Topalov, p.93)

El sector inmobiliario es el único sector para el cual cada proceso de producción requiere la adquisición de un nuevo terreno al finalizar cada obra, para continuar con la producción pero también es el suelo urbano el que puede paralizar la producción de mercancías al ser considerado un factor escaso. Este sector de la construcción incluye según Topalov, todas

las otras actividades capitalistas que intervienen en el ciclo de conjunto del capital en el sector: la promoción inmobiliaria, los rentistas y el crédito inmobiliario.

Es por el producto del proceso de urbanización que la constitución de las ciudades se ha modificado y adquieren diferencias tanto sociales como económicas, en consecuencia se establecen usos precisos al suelo urbano, diferenciando claramente las zonas residenciales, las zonas comerciales, la zona financiera y la zona productiva. Pero es el centro de la ciudad o centro histórico donde se ha concentrado en mayor medida el equipamiento y se ha privilegiado a algunos sectores dando un valor distinto al suelo según su ubicación.

Explica Campos que el suelo destinado a uso residencial es en donde se puede obtener una ganancia mayor cuanto menor sea la distancia del centro de las ciudades o se prevén altos índices de aprovechamiento, y añade que el suelo destinado a servicios no adquiere iguales ganancias por el hecho de ser absorbido por los distintos organismos públicos que no podrían obtener beneficios económicos porque deben invertir en la instalación de los servicios y proveer su gestión. De esta forma, la ciudad en primera instancia satisface las necesidades de todos sus residentes pero no beneficia a los propietarios del suelo en términos económicos, y en cambio los poseedores de residencias, oficinas e industrias si obtienen un beneficio mayor. “Las ciudades están congestionadas de viviendas, oficinas e industrias y carecen de servicios” (Campos, p.19)

A pesar que el suelo urbano es monopolizable, escaso e irreproducible impide la posibilidad de ser obsoleto o de perder su valor a lo largo de los años. “El riesgo de la inversión en capital en suelo edificable es prácticamente nulo a causa de la constante expansión de los agregados urbanos en el último siglo, aún a pesar de que ocasionalmente se interrumpa a causa de las crisis cíclicas del sector de la construcción” (Topalov, p. 23).

1.3.1 Renta del suelo Urbano

La especulación que ejercen los productores inmobiliarios sobre los terrenos es sin duda con objeto de ganancia, la cual proviene de la renta que puedan obtener. Ya consideraba la

economía clásica notablemente su importancia sobre la renta, pero por la constante morfología urbana provocada por el desarrollo capitalista, la renta agrícola se ha modificado en renta urbana, conforme la mancha urbana invade gradualmente zonas de cultivo.

Marx consideró al igual que Adam Smith que el origen de la renta obtenida de los terrenos empleados como solares, como la de todos los terrenos no agrícolas, era regulada por la misma renta agrícola y agrega que la renta urbana esta en función del crecimiento de la población con necesidad de habitación y del desarrollo del capital fijo incorporado a la tierra (Marx, 2000(b); p.717)

Por otro lado, Jean Lojkine atribuye la formación de la renta urbana por el fenómeno de la segregación urbana y establece tres tipos:

- Por el desplazamiento de la sociedad de los centros -donde los precios son más elevados- a la periferia.
- La separación de las zonas de viviendas según estrato social
- La producida por la especialización de las zonas (oficinas, industrias, viviendas, etc.)

El cambio de la renta agrícola a urbana se debe primordialmente por la expectativa de ganancia de un terreno urbano que es mayor y en menor tiempo de la que se pudiera obtener en un terreno agrícola. “Podemos medir el peso de la renta urbana como la diferencia entre el valor de mercado de los terrenos edificables y el valor que los mismos tienen si se consagrara a su explotación agrícola” (Campos, p.16). Por lo que la renta urbana omite el uso agrícola del suelo.

Campos determina que la renta urbana del suelo urbano es igual al costo de producción y el valor que el terreno alcance en el mercado (Ibid, p.17). La renta urbana es absoluta cuando un determinado suelo participa en la vida de una comunidad y se origina por las obras de

urbanización con que se dota al suelo, la proximidad a otros terrenos urbanizados o por una simple suposición de edificación. (Ibid, p.18).

La renta diferencial esta en función de la ubicación de cada terreno con respecto al agregado urbano, y de las preferencias de los consumidores. Estas preferencias pueden ser objetivas o subjetivas. Entre las primeras pueden señalarse la proximidad que tienen al centro, la presencia de factores históricos, panorámicos o meteorológicos; entre las preferencias subjetivas se encuentran las exigencias de tipo afectivo (el barrio donde se ha nacido o transcurrido la infancia, o donde residen amigos o parientes). Los motivos para preferir un terreno pueden ser de origen natural (paisaje, clima) o artificial; estos últimos derivados de la presencia en la zona de servicios y equipamiento público y privado susceptibles de satisfacer, “libertades urbanas” de los habitantes. (Ibid.)

Pero el receptor de la renta urbana muchas veces ni siquiera interviene o contribuye a transformar el terreno en suelo edificable mediante obras de urbanización, pues es realizada por el Estado o por la iniciativa privada.

Pero también las rentas urbanas se pueden obtener según la utilización que le demos al espacio; de esta manera Jaramillo nos habla de las rentas urbanas primarias y secundarias diferenciales. Las rentas urbanas primarias diferenciales son: en primer lugar, la renta diferencial I, la cual esta en función de las condiciones ecológicas y morfológicas del suelo, (donde los terrenos con abundante vegetación y condiciones de constructibilidad tienen un precio mayor respecto a terrenos áridos, salitrosos y accidentados) de la localización, (ya sea de las fuentes de trabajo, de zonas residenciales, industriales o de servicios) de vías de comunicación y de transporte. (Jaramillo, p.60); en segundo lugar se puede obtener una renta diferencial II cuando las empresas fraccionadoras realizan la urbanización de grandes extensiones de terreno, (introduciendo servicios urbanos básicos como agua, energía eléctrica, cableado telefónico, banquetas, pavimento) o por medio de la construcción de altura (cuando se construye mas de un nivel). (Ibid, p.62)

Con respecto a las rentas secundarias diferenciales Jaramillo indica que pueden ser tanto comercial, industrial o de vivienda, y se producen conforme a la ubicación que tengan los lotes respecto a la mancha urbana y dentro de esta.

Por lo que la renta diferencial secundaria de comercio se produce, cuando el capital inmobiliario transforma un terreno en una zona comercial atrayendo a nuevos comerciantes para que se instalen en la zona; La renta diferencial secundaria de industria se obtiene por el impacto que la industria provoca para atraer nuevos capitales comerciales y de servicios; y finalmente la renta diferencial secundaria de vivienda surge en relación a la localización de los obreros respecto a los mercados y los lugares de trabajo. (Ibid, p.70).

1.3.2 Características del mercado del suelo

Las grandes ciudades, según Werner Hirsch, están integradas por diversos mercados urbanos, que funcionan como el punto de encuentro entre los compradores y los vendedores para intercambiar bienes y servicios por dinero. Identifica cinco mercados urbanos en lo general: el mercado de vivienda, el del transporte, el del empleo, servicios urbanos públicos y por supuesto el mercado del suelo.

Las necesidades de adquisición de suelo de las crecientes sociedades para la existencia y las actividades económicas transforman el tejido urbano por medio de la urbanización, llevada a cabo principalmente por la iniciativa privada y en menor grado por el Estado.

La economía política ha sido el único sector de las ciencias sociales que le ha otorgado un interés especial al mercado de los terrenos y al de los especuladores del suelo urbano. Desde Ricardo con sus aportaciones del valor y la renta, hasta la actual economía liberal donde se rigen los cambios por el comportamiento del mercado.

El mercado del suelo urbano, llamado por algunos autores mercado inmobiliario, mercado fundiario; presenta un comportamiento muy distinto a los demás mercados competitivos porque al introducir al mercado grandes cantidades de nuevo suelo edificable los precios se

detienen solo por un momento para que el mercado se equilibre, e incluso alcance un nivel más alto.

Es un mercado imperfecto, donde la oferta actúa a precios que no corresponden al juego entre oferta y demanda. Y presenta también un carácter especulativo por las modificaciones urbanas a lo largo del tiempo.

Los economistas marginalistas apuntan que los terrenos tienen un precio; pero este no se establece en un mercado que no es de competencia perfecta por no cumplir los diferentes criterios, además este mercado no es transparente pues los agentes que intervienen no conocen el conjunto de ofertas y demandas alternativas y su base fundamental: “el precio del terreno es el precio de una mercancía sin valor” (Topalov, p.163).

El precio de mercado se establece por el juego de la oferta y la demanda pero tiende a ajustarse según el precio de producción. “El precio de producción es la mediación inmediatamente perceptible por los agentes económicos y especialmente por los productores capitalistas, por lo tanto está constituido por el costo de producción y la ganancia media” (Ibid, p.164).

Cuando la mercancía es un terreno, el precio de producción no está regulado por el valor, pero el terreno tiene precio por que se recibe dinero a cambio de este. Dado entonces que no existe una ley de la oferta del suelo que pueda explicar el precio, es la demanda del consumidor final -según los marginalistas- y la utilidad de la localización la que explicará el precio puesto que el valor es la utilidad. “Un terreno cuesta caro porque procura muchas ventajas y por que tiene mucha demanda” (Ibid, p.165).

En síntesis, el mercado del suelo no cumple con la ley de la oferta y la demanda porque cualquier otra mercancía con una oferta que aumenta manteniéndose todo lo demás constante, debería provocar una disminución del precio, pero el mercado del suelo presenta una paradoja por que aplicado a los terrenos, ocurre que al ampliar los terrenos

urbanizables *ceteris paribus*, el precio del terreno se incrementa, en lugar de disminuir y eso solamente ocurre en el sistema capitalista

1.4 El cálculo hacia atrás del promotor inmobiliario

Topalov establece en esta teoría la forma en que los promotores inmobiliarios determinan el precio del suelo y sus ganancias deduciendo uno a uno los costos incurridos desde la última etapa hasta la primera que es la adquisición del terreno.

El capitalista conoce sus costos y espera obtener cierta ganancia por su inversión por lo que establece dos proposiciones:

- Primera. Los precios de los terrenos son determinados por los precios de la demanda capitalista del suelo y de manera más precisa, por la jerarquía de los precios de demanda de los agentes que valorizan el capital al transformar el uso del suelo.
- Segunda. No hay precio de oferta autónomo. Son los precios de transacción los que determinan la oferta, también los precios de demanda previsibles pueden determinar la demanda. (Ibid, p.165).

Para el análisis y la obtención del precio de un determinado terreno es menester conocer cual es el comportamiento que realiza el promotor para llevar a cabo su inversión. Comienza por concebir un programa para determinar las diversas cantidades de m² de los diversos productos inmobiliarios que va a poder construir sobre el terreno: determinado número de viviendas, superficie comercial, y superficie de oficinas. Luego va a evaluar, a partir de la observación del mercado, los precios a los que va a comprar cada uno de sus productos, la combinación de cantidades y precios de sus productos incurridos constituye la facturación provisional de la operación y Topalov establece dos hipótesis:

- 1) Se refiere al volumen construible. Mientras más aumente la densidad construible, más alta podrá ser la facturación.

- 2) Respecto a precios de venta finales. Mientras más altos sean los precios más alta podrá ser la facturación.

Planteadas estas hipótesis, lo que prosigue es deducir la primera facturación, la cual es el costo de construcción de los edificios sobre un terreno que se supone ya acondicionado; Después de deducir el costo de construcción, va a deducir el costo del acondicionamiento del suelo, es decir el precio que deberá pagar como promotor privado para que se pueda construir en dicho terreno.

Este costo de acondicionamiento es variable según la localización pues mientras mas elevado sea éste, manteniéndose igual todo lo demás queda para los otros dos componentes que Topalov establece como resultado del cálculo hacia atrás: la ganancia y el precio del terreno, una menor cantidad a repartir; y a la inversa pues mientras mas bajo sea el costo de acondicionamiento del suelo mas queda para la ganancia y el precio del terreno, pudiendo obtener una sobreganancia de localización.

Deducidos de la facturación el costo de construcción -elemento no diferencial- , y el costo del acondicionamiento del suelo –elemento diferencial- lo que queda va a repartirse entre la ganancia de promoción y el precio del terreno, llamada por Topalov, valor ganancia localizada o ganancia interna de operación. Respecto a este valor agrega que no se comprará el terreno y no se realizará la operación si el capital de promoción no obtiene por lo menos una tasa de ganancia que se considere como mínima.

De la ganancia interna de operación se deduce una cantidad de ganancia mínima por vivienda necesaria para la producción. Esta tasa de ganancia mínima en operación está determinada por la ganancia media de la economía.

La última sustracción que se realiza es la de ganancia media y lo que resulta es la sobreganancia localizada, llamada renta del suelo. Esto es lo que puede repartirse entre el promotor y el propietario del suelo, agentes del mercado del suelo. La parte de la sobreganancia localizada para el promotor se integra a su ganancia total y la otra parte de la sobreganancia es el precio del suelo, lo que se transfiere al propietario.

Topalov indica que en la práctica del promotor, la renta del suelo es el precio máximo de demanda respecto al terreno y puede comprarse a ese precio, nunca se comprará a un precio más elevado.

Finalmente establece dos observaciones sobre su cálculo:

1ra Observación. El cálculo hacia atrás, se sitúa a nivel de los fenómenos y las apariencias, no es la renta la que determina el precio, es el precio el que determina la renta, es la ganancia la que limita la renta. El motor de la producción y del conjunto de los procesos de formación de los precios es el capital. Concretamente, es el propietario del capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del capital, la que determina la formación y el volumen máximo de renta.

2da Observación. El cálculo hacia atrás no nos permite decir si el propietario del terreno va a seguir o no la totalidad de la sobreganancia del promotor. La lógica de la competencia entre los promotores y los propietarios conduce a un incremento de los precios de oferta de los terrenos hasta el precio de demanda máximo. Es efectivamente el precio de demanda el que determina el precio de oferta. (Ibid, p.169).

En resumen, se puede decir que el suelo urbano es una mercancía *sui generis* que tiene sus características propias dado que la tierra dotada por la naturaleza no tiene valor, es decir no es producto del trabajo del hombre, pero se convierte en mercancía por ser útil al hombre y a través de ser intercambiada por una cantidad monetaria, es decir, tiene precio, además es una mercancía que no cumple con la ley de la oferta y la demanda pues si contamos con un exceso de oferta de suelo, este no debe ajustarse a la demanda reduciendo su precio, y por otro lado, si la demanda contrae su nivel los precios tampoco se reducen, al contrario muchas veces se incrementan por diversos factores que están en función de la utilidad que se puede aprovechar de los terrenos, así como por la cercanía, equipamiento, número de niveles que se pueden construir, aspectos ecológicos, sociales y sobre todo de tipo comercial.

CAPÍTULO II

CRECIMIENTO ECONÓMICO Y URBANO EN EL PAÍS, INTEGRACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (1950-2000)

2.1 Crecimiento económico del país

Los movimientos armados suscitados en México a inicios del siglo XX por el movimiento revolucionario, ocasionaron una fuerte disminución de la actividad económica debido tanto a la muerte de miles de personas y la destrucción de las estructuras productivas de entre las cuales el sector minero fue el más afectado por la baja producción de oro, plata y plomo; además de los transportes y el sector agropecuario.

El crecimiento del sector minero, fue el de mayor auge en el periodo de 1910-1925, registró un incremento de 1.7% anual, por otro lado, el PIB creció a una tasa anual de 2.5%, y la población del país casi no presentó crecimiento por los problemas sociales y la situación económica.¹ (Solís, p.85).

La economía mexicana fue afectada por la crisis mundial de 1929 por lo que su dinamismo del periodo de 1929 a 1932 se vio afectado negativamente ocasionando una disminución del PIB en 5.6% y las actividades que más afectó fueron la minería, las manufacturas y los transportes (Ibid, p.50).

Es en el año de 1934 cuando el general Lázaro Cárdenas transformó el viejo PNR en el nuevo Partido de la Revolución Mexicana y reformó la Constitución Política para que un presidente estuviera 6 años en el poder. Este gobierno se caracterizó por fomentar un nacionalismo que permitiría iniciar las bases del desarrollo capitalista y la creación de infraestructura.

1 Para el análisis del movimiento revolucionario, no existen cifras muy confiables pero Leopoldo Solís presenta esas cifras en su estudio.

Según cifras del sistema de cuentas nacionales, el promedio anual del crecimiento del PIB de 1930 a 1940 a precios constantes de 1960 fue de 4.48%. La rama más dinámica fue la de minerales metálicos con un 5.8% y el del petróleo se mantuvo en 1.7%.

CUADRO 1
Producto Interno Bruto en México (1934-1940)
(Precios constantes de 1960)

Año	PIB Millones de pesos	Crecimiento anual %
1934	35.889	
1935	38.549	7,4
1936	41.663	8,1
1937	43.011	3,2
1938	43.708	1,6
1939	46.058	5,3
1940	46.693	1,3

Fuente: SPP, Sistema de Cuentas Nacionales

El crecimiento económico durante este periodo se reflejó en la población traducido en una mejora en las condiciones de vida de la sociedad, principalmente por una mayor distribución de la producción y el ingreso, estímulos a ejidatarios y pequeños empresarios, además de un incremento en el producto por habitante que pasó de \$221 corrientes en 1934 a \$396 en 1940. (Méndez, p.50).

Durante el inicio del periodo de industrialización por sustitución de importaciones 1940 a 1970 el Estado intervino en la economía directamente, mediante la creación de diversas empresas como Sosa Texcoco (1940), el IMSS y Altos Hornos de México (1942). La vigorosa intervención económica del Estado permitió que el crecimiento económico durante este sexenio fuera en promedio de 6.1% y para el periodo 1946-1952 el promedio anual fue de 5.8% medido a precios constantes de 1960. (Ibid, p.51) Posteriormente, fueron creados: el ISSSTE (1960), y CONASUPO (1961).

Con el fuerte impulso industrial que durante su gobierno se procuró, el crecimiento económico del sexenio de Alemán Valdés (1946-1952), registró un crecimiento promedio del 6.5% y el nivel de desempleo en el 3.5%; sin embargo, las devaluaciones de 1948 colocaron el tipo de cambio en \$8.62 por dólar y posteriormente en 1954 a \$12.50. De tal forma que los gobiernos sucesivos de Adolfo Ruiz Cortines, Adolfo López Mateos, Gustavo Díaz Ordaz y la mayor parte del sexenio de Luis Echeverría, no se presentaron devaluaciones del peso frente al dólar durante 22 años, es decir de 1954 hasta 1976. (Ver cuadro 2)

CUADRO 2

Incremento del Producto Interno Bruto en México (1940-1970)
(Precios constantes de 1960)

Sexenio	Año	Crecimiento anual %
Manuel Ávila Camacho (1940-1946)	1941	9,7
	1942	5,6
	1943	3,7
	1944	8,1
	1945	3,1
	1946	6,5
Miguel Alemán Valdés (1947-1952)	1947	3,4
	1948	4,1
	1949	5,5
	1950	9,9
	1951	7,7
	1952	3,9
Adolfo Ruiz Cortines (1952-1958)	1953	0,2
	1954	10
	1955	8,5
	1956	6,8
	1957	7,5
	1958	5,3
Adolfo López Mateos (1958-1964)	1959	3
	1960	8,1
	1961	4,9
	1962	4,6
	1963	8
	1964	11,7
Gustavo Díaz Ordaz (1964-1970)	1965	6,5
	1966	6,9
	1967	6,2
	1968	8,1
	1969	6,3
	1970	6,9

Fuente: INEGI Estadísticas históricas de México, Tomo I, México, SPP-INEGI, 1985, tomado de Méndez 2000; Pág 51

En general, de 1941 a 1970 el crecimiento promedio de la economía durante 30 años fue de 6.3% medido a precios constantes de 1960. Los sexenios donde mayor crecimiento económico promedio se registraron, fueron los de López Mateos con un 6.7% anual y Díaz Ordaz con 6.8%, ambos conocidos como desarrollo estabilizador.

Durante el Desarrollo Estabilizador, la política económica y los esfuerzos se orientaron a impulsar la producción de bienes de consumo duradero, bienes de capital y otorgar más apoyos y subsidios a la rama petroquímica, automovilística, así como una mayor exención de impuestos a las empresas. Podemos decir entonces que la etapa de 1940 a 1970 se caracterizó por presentar un crecimiento económico del PIB sin reflejos en los niveles de ingreso. Sin embargo, durante el periodo de 1970 al 2000, se producen sucesivamente las crisis económicas de 1976, 1981-1982 y 1994-1995. Para el periodo de 1970 a 1976 el presidente Echeverría planteó una nueva estrategia de crecimiento económico como crítica al desarrollo estabilizador denominado “desarrollo compartido”. Lamentablemente la desigual distribución del ingreso y la falta de ahorro interno en el territorio nacional, serían un obstáculo para la dinámica del crecimiento. (Ver cuadro 3.)

Durante el periodo 1970-1976, el crecimiento económico promedio anual fue de 6%, pero con fuertes incrementos en los niveles de precios. El crecimiento se basó en el apoyo proteccionista hacia la industria, una carga fiscal baja y la reducción de precios y tarifas estatales. La inversión se orientó a sectores estratégicos y se creó el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, además del INFONAVIT, FONACOT, y diversos Fideicomisos.

El proceso inflacionario, que aumentó los precios y disminuyó el poder adquisitivo se vio manifestado aún mas el 31 de Agosto de 1976 cuando se decreta la flotación del peso estableciendo el tipo de cambio en \$22 por dólar. (Ibid, p.223). También, la dependencia económica y el endeudamiento se agravaron por la adquisición de 15,338.2 mdd² provenientes del Fondo Monetario Internacional, que mas tarde desembocaría en la crisis

² Usaremos esta abreviación para referirnos a millones de dólares

económica de 1976. Para cuando López Portillo tomó el poder en diciembre de 1976, la economía pasaba por problemas de crisis, recesión y devaluación, por lo que se aplicó una Reforma Administrativa al sector público para eliminar la duplicidad de funciones y agilizar trámites.

CUADRO 3
Incremento del Producto Interno Bruto en México (1970-2000)
(Precios Constantes de 1970)

Sexenio	Año	Crecimiento anual %
Luis Echeverría Álvarez (1970-1976)	1971	3,4
	1972	8,5
	1973	8,4
	1974	6,1
	1975	5,6
	1976	4,2
José López Portillo (1976-1982)	1977	3,4
	1978	8,2
	1979	9,1
	1980	8,3
	1981	7,9
	1982	-0,5
Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988)	1983	-4,2
	1984	3,5
	1985	2,5
	1986	-3,8
	1987	1,4
	1988	1,4
Carlos Salinas de Gortari (1988-1994)	1989	3,5
	1990	4,4
	1991	3,6
	1992	2,8
	1993	0,6
	1994	4,4
Ernesto Zedillo Ponce de León (1994-2000)	1995	-6,2
	1996	5,1
	1997	6,8
	1998	5,0
	1999	3,8
	2000	6,5

Fuente: de 1971 a 1982, INEGI, Estadísticas de México, Tomo I, México, SPP-INEGI, 1985; de 1983 en adelante, Banco de México, Informes Anuales, tomado de Méndez 2000; Pág 51. De 1998 a 2000, INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México.

La tasa promedio anual de la economía 8.37% muestra un crecimiento favorable de la economía desde 1978 hasta 1981. El crecimiento fue provocado principalmente por el impulso de la explotación y producción petrolera, refinación y exportación de petróleo y gas (Ibid, p.53), además de un control absoluto del Estado sobre actividades básicas de desarrollo nacional como electricidad, acero y transportes (Ibid, p.147). Para esta etapa, los recursos orientados a la inversión productiva no fueron generados en el interior y fueron adquiridos por nuevos endeudamientos que incrementaron la deuda pasando de 26,264.3 mdd en 1978 a 57,988.2 en 1982. (Ver cuadro 4).

CUADRO 4

Evolución de la deuda pública externa de México 1965-2000
(Millones de dólares)

Año	Total	Crecimiento Absoluto	Crecimiento Porcentual
1965	2.056,1	-	-
1966	2.343,0	286,9	14,0
1967	2.804,5	461,5	19,7
1968	3.174,3	369,8	13,2
1969	3.778,0	603,7	19,0
1970	4.262,0	484,0	12,8
1971	4.545,8	283,8	6,7
1972	5.064,6	518,8	11,4
1973	7.070,4	2.005,8	39,6
1974	9.975,0	2.904,6	41,1
1975	14.449,0	4.474,0	44,9
1976	19.600,2	5.151,2	35,7
1977	22.912,1	3.311,9	16,9
1978	26.264,3	3.352,2	14,6
1979	29.757,2	3.492,9	13,3
1980	33.812,8	4.055,6	13,6
1981	52.960,6	19.147,8	56,6
1982	57.988,2	5.027,6	9,5
1983	73.468,0	6.100,0	9,6
1984	75.718,0	2.250,0	3,1
1985	76.905,0	1.187,0	1,6
1986	80.900,0	3.995,0	5,2
1987	81.406,8	506,8	0,6
1988	81.003,2	-403,6	-0,5
1989	76.059,0	-4.944,2	-6,1
1990	77.770,3	1.711,3	2,2
1991	79.987,8	2.217,5	2,9
1992	75.755,2	-4.232,6	-5,3
1993	78.747,4	2.992,2	3,9
1994	85.435,8	6.688,4	8,5
1995	100.933,7	15.497,9	18,1
1996	98.284,5	-2.649,2	-2,6
1997	88.516,8	-9.767,7	-9,9
1998	92.567,9	4.051,1	4,6
1999	103.977,6	11.409,7	12,3
2000	114.517,9	10.540,3	10,1

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tomado de Méndez, Pág 316
A partir de 1993, incluye el endeudamiento de las sociedades nacionales de crédito.
A partir de 1998 tomado de SHCP, Estadísticas oportunas de Finanzas Públicas y Deuda Pública, 2008

Durante el periodo de mayor auge petrolero, en 1981 se registró un préstamo absoluto de 19,147.8 mdd, cifra mas elevada durante el periodo, y mas tarde la situación económica se manifestó en una nueva crisis económica en 1982, colocando la paridad en \$28.80 por dólar en promedio durante 1976-1982 (Ibid, p.223). Todavía hasta el año 1981 se presentó un crecimiento económico de 7.9% y por primera vez en muchos años la economía perdió dinamismo y presentó una disminución de la actividad en (-) 0.5% en 1982. Este año presentó tres graves devaluaciones, el 17 de Febrero el dólar se ubicaba a \$26.80 y el 18 de Febrero se devaluó hasta los \$37.66, para el 6 de Agosto una segunda devaluación se registró y se instauró un sistema dual, es decir, un tipo de cambio libre y preferencial en \$70 y \$50 por dólar respectivamente; la última devaluación ocurrió el 20 de Diciembre del mismo año, por lo que se implementó un nuevo sistema de flotación situando el dólar libre en \$150, especial en \$70 y el controlado en \$95.10 (Ibid, p.224).

A pesar de los esfuerzos por parte de la administración de Miguel de la Madrid, los signos de crisis se siguieron manifestando en 1983, el PIB registró una disminución del -4.2% segundo año consecutivo con ausencia de crecimiento, y aunque para 1984 y 1985 creció el PIB, en 1986 recae en un -3.8%

El programa de Reorganización económica que buscaba generar empleo y canalizar el crédito a las actividades prioritarias para el desarrollo nacional, no pudo controlar el desajuste interno y nuevamente se recurrió a un préstamo del exterior por lo que la deuda externa pasó de 57,988.2 mdd en 1982 a 73,468.0 mdd en 1983.

Este fue un periodo con ritmos muy variables de crecimiento por la grave crisis económica y las constantes devaluaciones que provocaron que el dólar se ubicara en \$515 por dólar en 1986; constituyéndose en el marco de la crisis económica generalizada que obligó a México incorporarse al GATT³ ese mismo año. (Ver cuadro 5).

³ Siglas en ingles que significan Acuerdo General de Aranceles y Comercio hoy conocido como Organización Mundial de Comercio (OMC)

CUADRO 5

Paridad promedio del peso con el dólar estadounidense (1959- 2000)

Sexenio	Año	Pesos por dólar
Adolfo López Mateos (1958-1964)	1959	12,50
	1960	12,50
	1961	12,50
	1962	12,50
	1963	12,50
	1964	12,50
Gustavo Díaz Ordaz (1964-1970)	1965	12,50
	1966	12,50
	1967	12,50
	1968	12,50
	1969	12,50
Luis Echeverría Álvarez (1970-1976)	1970	12,50
	1971	12,50
	1972	12,50
	1973	12,50
	1974	12,50
	1975	12,50
José López Portillo (1976-1982)	1976	15,69
	1977	22,69
	1978	22,76
	1979	22,82
	1980	22,98
	1981	24,51
Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988)	1982	57,55
	1983	120,16
	1984	167,76
	1985	318,30
	1986	515,00
	1987	1.420,00
Carlos Salinas de Gortari (1988-1994)	1988	2.284,85
	1989	2.692,00
	1990	2.941,90
	1991	3.073,70
	1992	3.117,40
	1993	3,10
Ernesto Zedillo Ponce de León (1994-2000)	1994	3,14
	1995	7,63
	1996	7,85
	1997	8,11
	1998	9,89
	1999	9,85
	2000	9,50

Fuente: Indicadores económicos de México, Banco de México, tomado de Mendez Pág. 220 A partir de 1993 por la Reforma monetaria se denominan nuevos pesos

La deteriorada economía con síntomas de depresión en el mercado interno fue tomada por Salinas de Gortari. El modelo económico ISI estaba agonizando pues se comenzó a internacionalizar la economía y fomentar las exportaciones competitivas. Por otro lado, el Estado se retiró de muchas actividades económicas mediante la política de privatización y reprivatización, deshaciéndose de miles de empresas paraestatales que ya no pudieron mantenerse en el presupuesto federal.

La situación económica era tan grave que el tipo de cambio pasó de \$2284.85 en 1988 a N\$ 3.10 en Octubre de 1993 como consecuencia de una nueva devaluación. La Reforma económica aplicada en este año consistió en la eliminación de tres ceros de la moneda y a la unidad monetaria se le nombró en nuevos pesos (N\$), y posteriormente solo quedó en pesos. (Méndez, p.224).

Aunado a la problemática inflacionaria, la deuda externa también se incrementó por nuevos préstamos otorgados a la nación, pues en los cinco primeros años del periodo Salinista, la deuda pasó de 76,059.0 mdd en 1988 a 85,435.8 mdd en 1994.

Para el 1ro de Diciembre de 1994, cuando Zedillo toma la presidencia, se encontró con graves problemas económicos que derivaron en la crisis económica de 1995, cuando el PIB registró una drástica caída ubicándose en -6.2%. La mayor parte del periodo 1994-2000 se caracterizó por problemas económicos y sociales, y algunos de los factores que agudizaron éstos conflictos ocurrieron en 1998, y provocaron altos costos sociales y económicos; sobre todo por las dificultades financieras de cartera vencida, la caída de los precios del petróleo, la escasa producción agropecuaria y el débil mercado interno, asociado a la recurrente devaluación pues el peso se devaluó de N\$ 3.14 en 1994 a \$ 9.89 en 1998 y en \$9.50 en el 2000; además de la escasez de recaudación de ingresos internos, por lo que la deuda externa para 1993 representaba un 43.4% del PIB y para 1998 ascendía a 88,198.8 mdd

Podemos decir entonces que el periodo de 1970-2000 se caracterizó por presentar variaciones extremas en el crecimiento económico que se agudizó durante la década de los 80`s cuando se registraron fuertes niveles de inflación, de endeudamiento externo y depresión del mercado interno que continuarían en la década de los 90`s y llegarían a inicios del siglo XXI, pues la transición de una economía cerrada a una de libre mercado ha ocasionado costos sociales y económicos, muy altos para las administraciones consecuentes, en detrimento de una creciente pobreza generalizada de la población.

2.1.1 El modelo industrializador por sustitución de importaciones

El impulso del modelo de industrialización por sustitución de importaciones sustituyó al modelo primario exportador o economía de *enclave* que alcanzó su mayor expresión durante el Porfiriato (1880-1910), aunque en realidad se extendió hasta antes de la crisis económica mundial 1929-1933. Este sistema económico se caracterizó por ser un modelo de crecimiento “hacia fuera”, encabezado por un sector líder -el primario exportador- y donde el Estado tenía un papel pasivo y la economía se desarrollaba bajo el libre juego del mercado mundial sobre todo de los países desarrollados. Según explica Villareal, este modelo no tuvo la posibilidad de viabilidad de crecimiento a largo plazo por la imposibilidad de competitividad de la industria naciente por el manejo del capital por extranjeros y por la inestabilidad de intercambio de los productos primarios (Villarreal, p.23) por lo que se buscaría el rompimiento de este modelo “hacia afuera” para impulsar el proceso de industrialización y crecimiento en forma eficaz.

Por otro lado, Celso Furtado indica que los países latinoamericanos de economía de enclave se agotaron durante la crisis de 1929 y provocaron una contracción de las importaciones y altos índices de inflación (Furtado, p.142) pero tanto Furtado como Villareal explican que México no agotó su modelo de enclave durante la gran depresión, se inició con ella y con la formación del Partido Nacional Revolucionario.

El proyecto nacionalista de Cárdenas (1934-1940), indujo un papel activo del Estado y se estableció como agente promotor del cambio y desarrollo económico, de tal forma, la aplicación del modelo ISI corresponde a la década de los 30's y al periodo de la segunda guerra mundial, la cual provocó una disminución en la capacidad de importar, por lo que el país tenía que producir los bienes necesarios para satisfacer la demanda del mercado interno y esto permitió utilizar el incipiente núcleo industrial surgido durante el Porfiriato.

Las reformas estructurales Cardenistas se orientaron y tenían como objeto impulsar el desarrollo económico y la autonomía del exterior, por lo que la reforma agraria implicó la redistribución de más de 20 millones de hectáreas, la creación de bancos agrícolas y la construcción de obras de infraestructura, a su vez, la política de inversión implicó la nacionalización de terrenos agrícolas, ferrocarriles y la expropiación de la industria petrolera. (Villarreal, p.38) El sector Financiero y energético comenzó a integrarse pues se crearon los bancos de desarrollo (Nacional Financiera y BANCOMEXT) y los de crédito agrícola junto con el Banco Central (creado en 1925); surgió la Comisión Federal de Electricidad y el desarrollo de la industria nacional del petróleo (Ibid.)

En el periodo de 1934 a 1940 el PNB real (a precios de 1950) aumentó en un 30% (de 15,927 millones de pesos a 20,721) debido a una política fiscal y monetaria expansionista y una política comercial proteccionista y la política del gobierno se reorientó al área económica, además el gasto total del gobierno federal aumentó casi 150% en el periodo 1933 a 1940 financiado por el Banco Central (Ibid, p.39)

En general la economía mexicana en la década de los 30's del siglo XX se caracterizó por ser una política de rompimiento con la economía de enclave y con la aplicación de un proyecto proteccionista y nacionalista e inicios de un modelo de industrialización vía sustitución de importaciones.

El modelo industrializador por sustitución de importaciones en su primera etapa, abarcó de 1939-1958 caracterizado por un crecimiento económico con devaluación – inflación. El

promedio de incremento económico anual fue de 5.8% acompañado de un proceso inflacionario en el que los precios aumentaron al 10.36% anual, además de un creciente desequilibrio externo (déficit en balanza de pagos en cuenta corriente), utilizándose la devaluación como mecanismo de ajuste a dicho desequilibrio. Durante este periodo el motor de crecimiento fue generado por la industria y se culmina la etapa de sustitución de bienes de consumo y avanza con menor intensidad en la de bienes intermedios y de capital. (Ibid, p.58)

Los instrumentos de política comercial como las de tipo arancelaria, fiscal y de control cuantitativo y principalmente tipo de cambio fueron manejados de distinta forma para proteger a la industrial por lo que en el periodo 1948-1949 ocurrió una devaluación la cual colocó de \$4.85 a \$8.65 por dólar y en 1954 pasó de \$8.65 a \$12.50, que representó un aumento de 158% en el precio nominal del dólar respecto a 1945 (Ibid, p.65). Además de la política comercial, se aplicaron otros dos instrumentos para fomentar la inversión en el ISI los cuales fueron: la ley de industrias nuevas y necesarias y la regla XIV de la tarifa general de importaciones (Ibid, p.65). *La ley de industrias nuevas y necesarias* permitió disfrutar exenciones fiscales (impuestos a la importación, renta, utilidades, contribución federal) hasta por 5, 7 y 10 años según fueran clasificadas; por otro lado, *la regla XIV* eliminaba parcial o totalmente los impuestos a la importación para maquinaria y equipo que permitieran fomentar el desarrollo nacional. De tal forma, estos instrumentos facilitaron la protección de las industrias para eliminar la competencia externa y así sustituir la importación de bienes de consumo por producción doméstica en la primera etapa del modelo.

Villarreal expresa que el “éxito” en el proceso de industrialización en México durante este periodo, en comparación con otros países de Latinoamérica se debió principalmente a que el *sector agrícola funcionó como un elemento de apoyo* y nunca presentó estrangulamiento que frenara el desarrollo de la industrialización pues la inversión en el sector agro durante 1939-1950 fue de 27% orientándose en obras de riego, almacenamiento y distribución de productos agropecuarios (Ibid, p.66).

Esta primera etapa de sustitución de importaciones con crecimiento y devaluación fue producto de la política económica aplicada. En primer lugar la política fiscal logró el objetivo de crecimiento económico a través de una activa participación del gasto público en la formación de capital dirigido a obras de infraestructura y fue financiado por la política monetaria expansionista por la emisión primaria de dinero pues durante el periodo 1939-1958 la oferta de dinero se incrementó 15.4%. Por otro lado, el desequilibrio externo, en la balanza de pagos en cuenta corriente de 27.4 millones de dólares en 1939 se elevó a 280 millones en 1958, que creció a una tasa promedio anual del 14.2% y provocó una devaluación como mecanismo de ajuste en 2 ocasiones sin haberlo corregido por lo que el capital extranjero se orientó para financiar el desequilibrio (Ibid, p.68).

Así, la reorientación de la política económica hacia el proteccionismo y el papel del Estado como agente promotor de la industria por medio de la política comercial, fiscal y monetaria, ocasionaron un crecimiento económico con devaluación e inflación en la primera etapa del modelo de industrialización por sustitución de importaciones en el periodo 1939-1958.

Ya para la etapa avanzada y de crecimiento estabilizador de 1959-1970, la economía creció 7.1% promedio anual, pero continuó con el déficit en la balanza de cuenta corriente que creció a una tasa promedio anual de 19.9% y pasó de 152 millones de dólares en 1959 a 1,115 mdd en 1970. El sector industrial continuó siendo el motor de crecimiento al presentar un aumento de 8.6% promedio anual y que avanzó a la producción de bienes intermedios y de capital (Ibid, p.70).

La política proteccionista continuó, promoviendo por un lado la política comercial mediante el tipo de cambio que se mantuvo fijo (desde 1954) y el control cuantitativo fue el más utilizado pues para 1956 solo el 25% de las importaciones estaba controlado, pero en 1970 casi el 68% era intervenido por las licencias arancelarias.

Además, la regla XIV y la ley de industrias nuevas y necesarias siguieron operando bajo la misma estructura, siendo más significativo el uso intensivo de la regla XIV bajo el cual se ampararon las importaciones de bienes de capital (Ibid, p.75).

Por otro lado, la inversión pública llegó a representar el 45% de la inversión total durante la etapa avanzada de sustitución de importaciones, y el Estado continuó su papel promotor y de apoyo en obras de infraestructura, transporte, comunicaciones y fomento agropecuario.

En lo que respecta a la política de balanza de pagos, se decidió no utilizar el tipo de cambio como mecanismo de ajuste al desequilibrio externo, y se apoyó la adquisición de capital extranjero como fuente de financiamiento y el déficit acumulado en cuenta corriente fue de \$5544 millones de dólares de los cuales \$3460 mdd se financiaron con préstamos externos y \$2025 mdd con inversión extranjera. Las políticas fiscales y monetarias se orientaron principalmente al objetivo de aumentar el ahorro interno, pero el Estado tuvo que financiar su gasto y se registró déficit creciente a través del endeudamiento interno y externo; situación que a la larga provocaría un estrangulamiento de la economía.

La segunda etapa del modelo ISI que se extendió de 1954 a 1970, permitió que la economía alcanzara un equilibrio interno (crecimiento económico con estabilidad de precios) pero a costa de un continuo desequilibrio externo financiado con capital extranjero y un creciente déficit gubernamental, interno y externo.

Finalmente, el agotamiento del modelo ISI se vio manifestado por la crisis económica de 1981–1982, por la caída de los precios del petróleo, el gran endeudamiento y por la dependencia económica, los altos índices inflacionarios y el abandono del sector agrícola en la economía, que generaron una racional y selectiva protección estatal y se redujeron e incluso se eliminaron los subsidios y se aumentaron los precios de algunos bienes y servicios del sector público, así como la eliminación de aranceles y permisos a la importación para fomentar la competitividad y la promoción de entrada de México al

GATT. Este modelo culminó a través de la internacionalización de la economía y fomento de las exportaciones a inicios del periodo Salinista, además que el Estado se retiró de muchas de las actividades económicas mediante la privatización y reprivatización de las empresas. Así por ejemplo, entre 1982 y 1994 fueron liquidadas cerca del 80% de las empresas paraestatales, al pasar de 1,115 a solo 219 empresas de control estatal. (Ávila, p.152).

2.1.2 Crisis económica 1981-1982

Desde el año de 1980 existían dificultades financieras de liquidez bancaria y crediticia que afectaron la producción nacional. Las manufacturas importadas llenaron los mercados nacionales favorecidas por la disminución de permisos previos. A pesar de esto, también se incurrió a la importación de productos agropecuarios por un valor de 16% del total de importaciones hechas, por lo que el déficit pasó de 4,856 millones de dólares en 1979 a 6,597 mdd en 1980 según informes del Banco de México (Dávila, p.155). De tal forma, con una industria mexicana con altas necesidades de materias primas y protegida en exceso, no podía resistir el recurrente déficit en cuenta corriente, solo los ingresos petroleros tratarían de ajustar la situación.

En 1980 el PIB registrado fue de 8.3% impulsado por las altas magnitudes del gasto y las inversiones petroleras. Este sector sería el pilar de la economía y se vio afectado pues en 1981 la producción de petróleo y sus derivados representaban un 80% de las exportaciones de mercancías y mas del 50% de exportaciones totales de bienes y servicios (Ibid, p.156). A mediados de año se experimentó una baja en los precios por la disminución de la demanda del hidrocarburo por los cambios a largo plazo previstos en el mercado energético internacional.

Además de la baja en el precio del petróleo, el riguroso proteccionismo de los Estados Unidos con el que México tenía más del 75% de la actividad financiera y comercial, influyeron en la caída de los precios de otros productos de exportación mexicanos y por lo tanto se obtuvieron menores ingresos presupuestales. A finales de 1980 la inflación alcanzó

un 29.8% por el alto nivel de importaciones colocando un saldo deficitario de 11 mil 704 millones de dólares lo que provocó una dependencia económica y financiera del exterior mas grave, además de la disminución de créditos y las altas tasas de interés.

Ante esta situación el gobierno canceló a corto plazo los programas agrarios, de industria y de empleo y recurrieron a nuevos préstamos externos a corto plazo en condiciones más difíciles. El nivel de deuda alcanzó en 52,960 millones de dólares en 1981 de los cuales 42,206.7 millones eran pagaderos a largo plazo y 10,753.9 millones a corto plazo, y el gobierno optó por reducir en un 4% los gastos presupuestales que generaron una desaceleración del crecimiento que México había experimentado. En este momento el “boom” petrolero y la producción industrial iniciaba su baja y para la mitad del año 1981 iniciaba la crisis financiera que estallaría en Agosto de 1982.

Por un lado, los trabajadores sindicales apenas pudieron alcanzar un incremento de 38.5% en sus salarios mínimos y los conflictos laborales buscaban impedir los despidos masivos, los cuales afectaron a más de 500 mil trabajadores (Ibid, p.158).

En 1982 la baja de las exportaciones petroleras y de otros productos como café, algodón y la plata afectaron la economía; el tipo de cambio se mantuvo estable de 1977 a 1980 sin rebasar los \$23 pero en 1981 alcanzó los \$24.51. De tal forma, la estrategia de crecimiento fácil en base al endeudamiento externo a costa de comprometer los ingresos petroleros comenzaba a fallar, pues los ritmos de crecimiento registrados anteriormente de 7.9% anual se desvanecieron. Para el 17 de Febrero de 1982 el Banco de México anunció una serie de devaluaciones, la primera colocó la paridad en \$37.66 por dólar; el 6 de Agosto se creó el sistema dual libre y preferencial ubicando a \$70 y \$50 por dólar respectivamente; el 20 de Diciembre se implantó un nuevo sistema de flotación situando el dólar libre a \$150, el especial a \$70 y el controlado a \$95.10 por dólar respectivamente. Otro factor que agravó la situación financiera fue la ineficiencia de la banca nacional al no darle dinamismo al sector y por la alta especulación ejercida para la compra de dólares encarecidos de lo que obtuvieron 8 mil 622 millones 900 mil pesos por utilidad de cambios (Ibid, p.162).

Fue hasta el 1ro de septiembre en el último informe de gobierno de López Portillo cuando anunció que el país estaba en bancarrota y la banca se había nacionalizado y se aplicaría un control estricto de cambios. Este tipo de medidas económicas y políticas dieron un respiro al gobierno de los últimos meses del mandato y lograron momentáneamente recuperar parte de la confianza de los sectores populares y de los industriales pero más tarde la debilidad política del gobierno contribuyó al aceleramiento inflacionario y a la masiva fuga de capitales en busca de refugios más seguros.

Después de la nacionalización de la banca, esta se encontraba imposibilitada para captar divisas y el control de cambios era burlado por el gran comercio y por los especuladores financieros y generó que el gobierno solicitara al FMI⁴ su aval para volver a demandar préstamos a la banca privada extranjera para solventar la crisis inflacionaria y recesiva aunada al tenso ambiente político nacional que vivía el país por las presiones ejercidas entre los sectores industriales y financieros nacionales y las empresas subordinadas al capital extranjero por comenzar la gradual apertura a la economía mundial. Así, la grave situación del país expresaba la quiebra económica y para que no se declarara en moratoria de pagos y no fuera un mal ejemplo internacional, desde septiembre de 1982 se comenzaron negociaciones de alto nivel con los centros financieros internacionales para que ayudaran al país, siempre y cuando éste garantizara sus pagos, por lo que se firmó la carta de intención del FMI con el gobierno de México en los primeros días de noviembre de 1982 donde se especificaba principalmente el equilibrio que debía alcanzar el país.

De esta forma, los ciclos consecutivos de inflación, recesión y devaluación sucedidos desde 1976 solo agudizaron los desequilibrios existentes en el sector agro, la industria y en las finanzas, por ello Dávila al analizar la crisis de 1982 destaca que no fue momentánea sino fue la manifestación estructural de desequilibrios de la industria sustitutiva de importaciones y a pesar que existió un crecimiento y desarrollo económico basado en el auge petrolero, no correspondió al desarrollo de la planta productiva por lo que el exceso de demanda del mercado interno tuvo que ser atendida por un volumen sin precedentes de

4 Siglas del Fondo Monetario Internacional

importaciones, que calmó momentáneamente la inflación pero a costa de un creciente déficit en la balanza de pagos la cual fue financiada con mayores créditos externos. Este proceso se volvió un círculo vicioso de la deuda que generó la insolvencia financiera del país provocando el descontento de los acreedores que no estaban dispuestos a seguir arriesgando sus capitales sin recuperar algo a través de un programa de ajustes que se diseñara y monitoreara por medio del FMI. Por todos estos sucesos, la economía nacional comenzó a modificarse mediante la disminución del gasto de gobierno, la elevación del ahorro interno, el saneamiento de las finanzas públicas por medio de una mayor tributación y alzas en los precios de los bienes básicos y servicios públicos, estableciendo las bases del nuevo modelo económico exportador que se aplicaría posteriormente en el país.

2.1.3 El modelo neoliberal o exportador

Al iniciar la década de los 80's del siglo XX, el modelo ISI comenzó a presentar un mayor desgaste e incapacidad para soportar un crecimiento económico, por lo que el modelo Neoliberal es presentado como el único posible bajo el nuevo entorno económico mundial.

Las décadas finales del siglo XX se destacaron por un acelerado proceso de globalización de la economía pues a mediados de los años 90's, 40 mil corporaciones transnacionales controlaban 140 mil subsidiarias en el extranjero y se registraron ventas mundiales por más de 6 trillones de dólares (Knox, p.19), además de producirse un incremento generalizado de las transacciones internacionales a nivel de mundial por los avances en tecnología y comunicaciones.

El entorno mundial comenzó a caracterizarse por la gran competencia entre Estados Unidos, Japón y la Unión Europea por controlar el mercado mundial por lo que se establecerían las bases de las políticas económicas que mas tarde influirían en el conjunto de países en desarrollo. Ante este proceso global y el derrumbe del modelo de desarrollo mexicano por sustitución de importaciones, la presión internacional de los países líderes para que se redujera la presencia del estado en las economía muy centralizadas provocó que

se estructurara el modelo Neoliberal basado en la apertura del país al mercado mundial y la reducción de la participación del Estado en la economía nacional.

El nuevo paradigma económico tomaba entonces las bases teóricas de Adam Smith dejando interactuar las fuerzas del mercado para la determinación de los precios y por medio del Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial, la política económica sería implantada en los demás países. Ya en Europa se venían realizando ajustes estructurales y una integración económica, y en los Estados Unidos se creaban tratados comerciales por lo que México debía ajustarse a la tendencia mundial.

A diferencia de los países que integraban la Unión Europea, México no contaría con ningún dólar de fondo compensatorio para hacer frente a los desajustes estructurales, pues eran inexistentes en el TLC de Norteamérica (Calva, p.18).

De tal forma, el modelo Neoliberal comenzó a instrumentarse en México en el marco de una crisis económica sin precedentes, a partir del diagnóstico de la situación de 1982 que destacó tres causas que provocaron la crisis y la excesiva acumulación de deuda externa:

- 1 Insuficiencia del ahorro interno.
- 2 Falta de competitividad del aparato productivo
- 3 Desequilibrios en el patrón de desarrollo entre agricultura, industria y comercio.

De este modo fue diseñada la “estrategia del cambio estructural”, con el objetivo de incrementar el ahorro interno y fortalecer la competitividad de las exportaciones. Además, Calva señala que los instrumentos aplicados fueron la desincorporación de las entidades públicas no estratégicas ni prioritarias, la reconversión industrial y la racionalización comercial. (Miguel de la Madrid, p.36).

Además, para alcanzar la estabilización económica, Calva destaca tres paquetes de políticas aplicadas entre 1982 y 1987:

I.Reducción y eliminación del déficit fiscal por medio de la contracción del gasto, incremento de ingresos fiscales vía aumento de los impuestos, alza de los precios de bienes y servicios públicos, así como la venta o liquidación de empresas paraestatales (ingresos no recurrentes).

II.Contracción de la demanda interna agregada mediante el incremento del precio de bienes y servicios públicos, deterioro salarial y la restricción del crédito.

III.Reducción de presiones en balanza de pagos mediante el incremento del superávit comercial y de cuenta corriente por medio de las introducciones de grandes cantidades de inversión extranjera, así como la permanente subvaluación del peso. (Calva, p.45)

Por otro lado, el periodo de 1983-1987 fue una fase de transición del modelo económico keynesiano-Cepalino al modelo Neoliberal (Ibid, p.99), caracterizado por un conjunto de políticas económicas contractivas que produjeron una baja en la producción, desincentivó la inversión y no ocasionaron crecimiento económico. Posteriormente comenzaría la fase de despliegue del Neoliberalismo con el inicio del Pacto de Solidaridad Económica decretado en 1987, con el propósito de contener la elevada tasa de inflación que había llegado a un nivel muy elevado del 158% anual a finales de ese año.

Este pacto estableció como prioridad económica la estabilización de los precios, combinando la acelerada apertura comercial con la fijación y el “deslizamiento” del TLC y la renegociación de la deuda, además la liberalización acelerada de la inversión extranjera que se convirtió en el instrumento para contrarrestar el déficit de cuenta corriente. Así, los principales instrumentos de la *apertura comercial* persiguieron dos objetivos, el ajuste estructural y la estabilización de precios.

Como mecanismo principal de cambio estructural, Calva señala que la apertura reasignaría los recursos en función de las ventajas comparativas y elevaría la eficiencia del aparato productivo nacional al competir con el productor extranjero, y tenderían a exaltar su competitividad y eficiencia realizando *la reconversión tecnológica de sus empresas*. (Ibid, p.101). Por otro lado, como mecanismo anti-inflacionario, la apertura, combinada con la fijación del tipo de cambio, obligaría al productor nacional a moderar el incremento de sus precios por la competencia con el extranjero, al tiempo de permitirle al productor nacional acceso más barato a los insumos y equipos procedentes del exterior que incidirían en la baja de los precios.

Para esta nueva etapa, las tres áreas fundamentales que José Luis Calva indica son:

- I. La desincorporación de entidades públicas no estratégicas ni prioritarias
- II. La reconversión industrial
- III. La racionalización de la protección comercial

Los hechos demostraron que de las estrategias de apertura comercial y reconversión industrial, el gobierno mexicano solo llevó a cabo lo primero, dejando a los industriales por su cuenta en la reconversión provocando que solo algunas cuantas ramas industriales pudieran realizar la reconversión tecnológica y el mercado nacional fue invadido por importaciones que desplazaron la producción nacional. Se generó un proceso de quiebras y cierres de empresas y la acumulación de dificultades financieras. Además, para cubrir el creciente déficit de cuenta corriente resultante de la apertura comercial se recurrió al endeudamiento externo y a una mayor captación de inversión extranjera directa y de cartera suscitando una mayor dependencia económica del exterior.

Así, la reducción de las funciones del Estado en la economía mediante la contracción del Gasto, suspensión de programas y privatización de empresas, generaron que el sector público se retirara totalmente de las ramas automotriz, petroquímica, industria manufacturera (refrescos, embotelladoras, enseres domésticos), telefonía, etc. (Calva,

p.108). Incluso se vendieron empresas económicamente sanas que no eran una carga para el fisco⁵. De tal forma, a más de quince años del despliegue del modelo Neoliberal en México, la política económica se ha orientado primordialmente a controlar la inflación y el tipo de cambio y ha dejado en rezago el crecimiento económico y por ende el desarrollo de la nación en busca de mejorar el nivel de vida de la población mexicana que enfrenta el desempleo, la pobreza e inclusive la desnutrición.

2.2 El proceso de urbanización en México 1900-2000

A principios del siglo XX la población total mexicana se integraba por 13.6 millones de habitantes de los cuales 1.4 millones vivían en 33 ciudades (Garza, p.25). Es decir, que el 90% de la población total vivía en el campo mientras que el restante 10% constituía la población urbana. Entre los años 1900 y 1910 la población se incrementó en 1.5 millones de habitantes y el grado de urbanización (G_u) fue de 11.8% sumando 36 ciudades⁶. (Ibid, p.28). Lo anterior significa que la población total del país creció a 15.1 millones de habitantes, agregándose 3 ciudades más en solo una década.

Dichas cifras, mostrarían el camino, aunque lentamente, que seguiría la sociedad mexicana, misma que se consideraría como sinónimo de modernidad y de progreso; es decir la concentración de la población en las ciudades.

Sin embargo, la prolongada y sangrienta lucha revolucionaria de 1910 a 1921 provocaron un descenso en 825 mil personas, pero la población urbana se vio favorecida por un incremento en el Grado de urbanización (G_u) a 14.6% con un aumento de 2.1 millones de nuevos habitantes urbanos con una tasa de urbanización (T_u) de 2.0% anual. (Ibid, p.25).

⁵ Es el caso de Diesel Nacional (DINA) productora de motores, camiones y autobuses de transporte foráneo declarada en Marzo de 1988: “Se pone en venta el grupo DINA por decisión gubernamental, no por que se encuentre en quiebra” Por lo que 8 empresas consideradas estratégicamente prioritarias de Diesel Nacional pasarían a manos de grupos de inversionistas privados, nacionales o extranjeros. (Espinosa; 1988)

⁶ Gustavo Garza utiliza la definición de ciudades en aquellas localidades con una población mayor a 15,000 habitantes.

CUADRO 6

México: Distribución de la población por tamaño de ciudades 1900-2005

AÑO	Pequeñas			Medianas			Grandes		
	15,000 a 19,999	20,000 a 49,999	sub-total	50,000 a 99,999	100,000 a 499,999	sub-total	500,000 a 999,999	1,000,000 o más	sub-total
	Total								
1900									
Población Total	13607								
Población urbana	1437	173	539	712	280	446	726	-	-
%	100	12,1	37,3	49,4	19,5	31,1	50,6	-	-
Ciudades	33	10	17	27	4	2	6	-	-
Grado de urbanización	10,6								
Tasa de urbanización									
1910									
Población Total	15160								
Población urbana	1783	115	715	830	363	590	95,3		
%	100	6,4	40,1	46,6	20,4	33,1	53,4		
Ciudades	36	7	22	29	5	2	7		
Grado de urbanización	11,8								
Tasa de urbanización	1,1								
1921									
Población Total	14335								
Población urbana	2100	201	560	761	534	143	677	662	662
%	100	9,6	26,7	36,3	25,4	6,8	32,2	31,5	31,5
Ciudades	39	12	17	29	8	1	9	1	1
Grado de urbanización	14,6								
Tasa de urbanización	2								
1930									
Población Total	16553								
Población urbana	2892	275	564	839	575	429	1004	1049	1049
%	100	9,5	19,5	29	19,9	14,8	34,7	36,3	36,3
Ciudades	45	16	17	33	8	3	11	1	1
Grado de urbanización	17,5								
Tasa de urbanización	2,1								
1940									
Población Total	19649								
Población urbana	3928	304	694	998	589	781	1370	1560	1560
%	100	7,7	17,7	25,4	15	19,9	34,9	39,7	39,7
Ciudades	55	18	23	41	8	5	13	1	1
Grado de urbanización	20								
Tasa de urbanización	1,3								
1950									
Población Total	25779								
Población urbana	7209	392	1210	1602	808	1927	2735	2872	2872
%	100	5,5	16,8	22,3	11,2	26,7	37,9	39,8	39,8
Ciudades	84	22	39	61	12	10	22	1	1
Grado de urbanización	28								
Tasa de urbanización	3,3								
1960									
Población Total	34923								
Población urbana	13513	616	1558	2174	1731	3051	4782	4994	6557
%	100	4,6	11,5	16,1	12,8	22,6	35,4	37	48,6
Ciudades	124	35	49	84	23	14	37	2	3
Grado de urbanización	38,7								
Tasa de urbanización	3,2								
1970									
Población Total	48225								
Población urbana	22730	740	2123	2863	1750	6142	7892	11346	11975
%	100	3,3	9,3	12,6	7,7	27	34,8	50	52,7
Ciudades	174	43	72	115	25	30	55	3	4
Grado de urbanización	47,1								
Tasa de urbanización	2								

1980										
Población Total	66847									
Población urbana	36732	947	2940	3887	1633	10275	11908	2553	18384	20937
%	100	2,6	8	10,6	4,4	28	32,4	7	50	57
Ciudades	227	55	96	151	24	44	68	4	4	8
Grado de urbanización	55									
Tasa de urbanización	1,5									
1990										
Población Total	81250									
Población urbana	51491	1396	3755	5151	2800	10990	13790	10076	22474	32550
%	100	2,7	7,3	10	5,4	21,3	26,8	19,6	43,6	63,2
Ciudades	304	80	124	204	39	42	81	15	4	19
Grado de urbanización	63,4									
Tasa de urbanización	1,5									
1995										
Población Total	91158									
Población urbana	59961	1445	4413	5858	3033	10938	13971	11645	28487	40132
%	100	2,4	7,4	9,8	5,1	18,2	23,3	19,4	47,5	66,9
Ciudades	343	84	149	233	42	44	86	17	7	24
Grado de urbanización	65,8									
Tasa de urbanización	0,7									
2000										
Población Total	97483									
Población urbana	65653	1205	4810	6015	3259	10815	14074	12590	32974	45564
%	100	1,8	7,3	9,2	5	16,5	21,4	19,2	50,2	69,4
Ciudades	350	70	164	234	46	42	88	19	9	28
Grado de urbanización	67,3									
Tasa de urbanización	0,6									
2005										
Población Total	103263									
Población urbana	64961	2639	5357	7996	5860	21983	27843	14398	14722	29120
%	100	4,3	8,0	12,3	9,0	33,8	42,8	22,2	22,72	44,92
Ciudades	511	110	191	301,0	84	92	176	23	11	34
Grado de urbanización	70,3									
Tasa de urbanización	0,5									

Fuente: De 1900 a 1950, Unikel, Ruiz y Garza (1976:377-380; cuadro I-AI); 1960, VIII Censo general de población, Secretaría de Industria y comercio, México, 1962; 1970, IX Censo general de población, Secretaría de industria y comercio, México, 1973; 1980, X Censo de Población y vivienda, Secretaría de programación y presupuesto, México, 1983; 1990 y 1995, Garza, Gustavo (1999), "El sistema de ciudades", Gustavo Garza (coord), Atlas demográfico de México, Conapo, Progesa, 1999, México, pp.132-135; 2000, XII Censo de población y vivienda, México, INEGI (Datos en localidad proporcionados por INEGI). La información de 1990 y 1995 no coincide con la de las fuentes anteriores, pues se ajustó al introducir nuevas zonas metropolitanas, II Censo de Población, INEGI, 2005.

a. La población total y urbana está en miles de habitantes; las ciudades son aquellas localidades con 15 mil y mas habitantes, e incluyen las clasificadas como zonas metropolitanas (fueron 51 en 1995 y 56 en 2000); el grado de urbanización es el porcentaje de la población urbana respecto al total; la tasa de urbanización es el incremento medio anual del grado de urbanización siendo que la tasa de 1910 se refiere al decenio 1900-1910, y así sucesivamente.

b Es necesario aclarar que el número de ciudades en 1900 en Garza y Rivera es de 309, mientras en este cuadro es de 304 pues las localidades de el Pueblito en el municipio de Corregidora, Querétaro, se sumo a la zona metropolitana de la ciudad de Querétaro; lo mismo ocurre con Ramos Arizpe que se agrega a la zona metropolitana de Saltillo; Santa Cruz Xoxocotlan que se incorpora a la de Oaxaca; Tizayuca, Hidalgo, a la ciudad de México; Esperanza a la zona metropolitana de ciudad Obregón, Sonora, y Costa Rica a la Zona Metropolitana de Culiacán, Sinaloa. En sentido inverso se separó la zona metropolitana de Tlaxcala a la de Puebla, aumentando una localidad (la población total se eleva de 49,3 a 51,5 millones al considerar las poblaciones municipales totales, en vez de la localidad).

Durante la década de los 20's y hasta 1930 se formaron 6 nuevas ciudades pues la población total pasó de 14.6 a 16.6 millones y la población urbana de 2.1 a 2.9 millones de personas, es decir, casi 800 mil personas mas integrando 45 ciudades presentando un G_u de 17.5%. El decenio de 1930 presentó un incremento de 1.7% anual, es decir, 3.1 millones de mexicanos de los cuales 1 millón fue urbano, alcanzando un total de 55 ciudades hasta 1940 con un G_u de 20% pero la T_u disminuyó a 1.3%, esto debido principalmente al incremento en manufacturas totalizando 19.649 millones de pobladores (Ibid, p.43).

Entre 1940 y 1950 se observa una T_u de 3.3%, generando un G_u de 20 a 28% y de los 6.1 millones de nuevos mexicanos 3.3 millones (53.5%) fueron urbanos. Garza indica que esta es la primera vez en la historia que la población es mayoritariamente urbana, además de alcanzar 89 localidades para 1950, es decir, 29 ciudades más.

Por otro lado, el sector industrial provocó durante los 50's una tasa de 7.4% anual de crecimiento generando un aumento en el G_u de 38.7% hasta 1960 donde la población urbana alcanzó 6.3 millones de personas más, es decir, el 69% del incremento total de la población, de tal forma para este año se alcanzan los 34.923 millones de mexicanos en un sistema de 124 ciudades (Ibid.) Garza nos indica que para 1970 el G_u se eleva a 47.1% y la T_u va disminuyendo a 2.0% pero la población urbana aumentó en 9.2 millones de personas representando un 69.3% del crecimiento total, suscitando 50 ciudades más alcanzando un total de 174 a nivel nacional. (Ibid., p.45).

Es en 1980 cuando después de una década de crecimiento acelerado y sostenido, la nación se convierte en una población mayoritariamente urbana pues el G_u fue de 55% con un incremento de 14 millones de nuevos pobladores urbanos, es decir, el 75% del incremento total de la población total, y a pesar de esto, la T_u disminuyó a 1.5% . (Ver cuadro 6). La Ciudad que más destacó fue México pues elevó su población en 4.4 millones de habitantes (440 mil anuales) para alcanzar los 13 millones en 1980. Este crecimiento de la ciudad de México contribuyó y afectó directamente al desarrollo de las ciudades de Puebla, Toluca, Cuernavaca, anexándose San Juan del Río, Tlaxcala y Tehuacan. (Ibid, p.46)

Para 1982 México sufre una devaluación y estalla una crisis económica en Agosto del mismo año, pero a pesar de la situación en declive, la dinámica urbana no desaceleró, pues la población total entre 1980 y 1990 se incrementó en 14.4 millones para alcanzar 81.2 millones y la población urbana alcanzó 51.4 millones. Además es la primera vez que la población rural disminuye de 30.1 a 29.8 millones de personas⁷ (Ibid, p.71). La T_u entre 1980 y 1990 se mantuvo en 1.5% elevando el G_u a 63.4% reafirmando el carácter urbano

7 Garza calcula una migración de 6.8 millones de personas del campo a la ciudad.

mexicano. Para este año el número de ciudades es de 304 de las cuales 81 crecen a 3.5% en su población urbana, además la migración a EU promedio fue de 225 mil personas por año acumulando 2.2 millones en la década. No obstante, es en este año cuando la Ciudad de México solo incrementa en 1.6% su población cifra inferior a las 2 últimas décadas anteriores, pero su población absoluta crece en 2.2 millones alcanzando 16.1 millones (considerando a Toluca), y para el año 2000 el país presenta un G_u de 67.3% pero a una tasa de 0.6% sumando 350 ciudades con mas de 97 millones de personas de las cuales 65.6 millones son urbanas.

Recientemente para el año 2005 el II conteo de población arrojó los siguientes resultados: el carácter urbano alcanzó un G_u de 70.3% pero a una tasa de urbanización de solo 0.5%, además la población total registrada supera los 103.2 millones de personas de las cuales 64.9 millones son urbanas en un conjunto de 511 ciudades. (Ver cuadro 6).

2.2.1 Concentración económica y concentración urbana

Las 33 pequeñas ciudades existentes en México en el año de 1900 alojaban a casi mas de la mitad de la población urbana, la restante se ubicaba en 6 localidades medianas siendo la ciudad de México la principal con 345 mil habitantes seguida por Guadalajara con 101 mil (Garza, p.28). Para 1910 el número de ciudades se constituía por 36 debido al incremento de 1.5 millones de habitantes (Ibid.) Las ciudades mas dinámicas entre 1921 y 1930 fueron Cd. Juárez y Tampico impulsadas por la industria petrolera (creció 8.6% anual) y paso de 44 a 91 mil personas; Monterrey pasó de 88 a 134 mil habitantes (tasa de 5.1 %) y la Ciudad de México crecía a 5.6% alcanzando 1 millón de habitantes en 1930. (Ibid, p.30). La rama manufacturera auxilió a este a este crecimiento a tal grado que para 1940 el país se conformaba de 55 ciudades.

Las ciudades más dinámicas entre 1930 y 1940 fueron Villahermosa con incremento de 4.9% anual (basado en la extracción de petróleo); Torreón y Orizaba con tasas de 4.3% y 4.2%. La Ciudad de México con una tasa de 3.9%, es decir, incrementó en 510 mil habitantes (Ibid, p.34), cifra superior a Guadalajara y Monterrey (190 mil habitantes)

además, México y Monterrey conformaban los centros de producción manufacturera del modelo industrializador. En 1940 México seguía siendo primordialmente rural pues solo 1 de cada 5 de sus 19.6 millones de habitantes vivía en un sistema urbano de 55 ciudades cuya base era la ciudad de México con 1.6 millones de habitantes (Ibid.).

Durante la década de los 40's las ciudades con mayor crecimiento fueron las especializadas en manufacturas por la sustitución de bienes de consumo destacando la Ciudad de México y Monterrey con 6.1% y 6.2% anual. La capital incrementó su población de 1.6 a 2.9 millones de personas, esta diferencia de 1.3 millones, como lo menciona Garza era equivalente a la suma de la población de Guadalajara, Monterrey, Puebla, Torreón y Mérida. Otro crecimiento urbano acelerado se registró en las ciudades fronterizas como Tijuana (13.4%), Mexicali (13%) y Cd. Juárez (8.1%), principalmente por las actividades comerciales con Estados Unidos durante la segunda guerra Mundial. Además, Garza señala un tercer foco de crecimiento acelerado registrado en las ciudades de Hermosillo y Culiacán con incrementos de 8.6% y 8.1% respectivamente debido a la comercialización de la agricultura.

De las 84 ciudades existentes en 1950, 17 registraron tasas anuales mayores a 6.5% apoyado por las manufacturas, y destacaron León (9.4% anual), Monclova (8.5%), Guadalajara (8%), Monterrey (7%), y la Ciudad de México(5.7%), esta última se incrementó en términos absolutos en 2.1 millones de mexicanos (33.3% del incremento total de la población) pero el 40% de ellos eran inmigrantes atraídos por la dinámica económica hasta 1960 (Ibid, p.44). Por otro lado, las ciudades fronterizas como Tijuana, Cd. Juárez, Reynosa, Matamoros, Chihuahua y Ensenada crecieron a tasas mayores al 8%.⁸

Garza nos indica que durante 1960 y hasta 1970, 36 ciudades de las 124 registraron tasas de crecimiento demográfico superiores al 5.1% debido principalmente a que el crecimiento industrial del sector manufacturero fue el mas alto durante el siglo. Esta especialización

⁸ Garza comenta que la primera maquiladora se instaló en Matamoros en 1965, estableciendo las bases del crecimiento del sector que se registraría mas tarde.

manufacturera ocurrió en la Ciudad de México que elevó su población en 3.6 millones de personas y alcanzó en 1970 el 48.6% de la producción nacional industrial, cifra mas alta que solo sería superada por el sector servicios y comercio. Las otras ciudades con especialización industrial fueron Guadalajara, Monterrey, Puebla, Toluca Querétaro, Saltillo y Monclova. El otro grupo de ciudades con crecimiento fueron las zonas agrícolas como Culiacán, Hermosillo, los Mochis, Cd. Obregón y Tepic además de las ciudades fronterizas de Tijuana y Reynosa. (Ibid, p.45).

Todavía en esta década se alcanzaron altas tasas de crecimiento económico pero hasta 1976 se acabó con la paridad de \$12.50 por dólar que con el paso de los años culminaría en una crisis económica en los 80's por el agotamiento del modelo ISI. Esta crisis económica no se reflejó en la dinámica urbana sino en el nivel de vida de la población y las actividades económicas. La pérdida del poder adquisitivo, el incremento de los precios aunado a la disminución de los empleos en la manufactura generaron un incremento en los servicios, principalmente en las ciudades. El sector terciario presentó un mayor crecimiento en los trabajadores no asalariados (cuenta propia y no remunerados) pasando de 33.7% en 1979 a 36.6% en 1991 debido principalmente a la carencia de empleos bien remunerados. (Ibid, p.71).

Ante esta situación, los pocos empleos que se generaron se dieron en las ciudades, el campo no presentó dinámica solo continuaron con la migración del campo – ciudad en busca de empleos asalariados, cuenta propia o sub-empleo (Ibid, p.72). Las ciudades con mayor crecimiento fueron las fronterizas a partir de 1980 y hasta 1990 pues basaron su crecimiento en la industria maquiladora que pasó de 620 a 1703 plantas durante este periodo (Bedesky, p.134), además las ciudades portuarias y turísticas como Cancún (18.6%), Acapulco (7.2%), Vallarta (9.5%), Oaxaca (6.2%), Guanajuato(4.2%), San Miguel(5.1%) presentaron crecimiento. (Garza, p.73).

Es para el año 2000 que la concentración territorial se comienza a visualizar de un conjunto de Metrópolis a una Megalópolis basando su crecimiento en el sector servicios pues es el caso de la Ciudad de México dado que desde 1990 la mancha urbana había alcanzado las 16

delegaciones del Distrito Federal, y 27 municipios del Estado de México y para el 2000, 41 municipios conurbados, de los cuales 40 corresponden al Estado de México y uno al estado de Hidalgo; para involucrar de esta manera a tres entidades en la integración de la ZMCM.

2.2.2 Desarrollo de las metrópolis en México

La dinámica urbana después de la década de los 50's y hasta los primeros indicios de desgaste del modelo de sustitución de importaciones a finales de los años 70's, mostró una tendencia y relación directa de crecimiento económico con urbanización acelerada hasta la crisis económica de 1982; a pesar de no existir las condiciones óptimas de desarrollo, la dinámica urbana continuó a menores tasas pero se extendió la conurbación. (Ver cuadro 6) En principio el desarrollo de las ciudades se debió a 2 factores, en primer lugar el crecimiento se basó en la *industria manufacturera* como Monterrey y México y las fronterizas como Tijuana, Cd. Juárez y Mexicali; años mas tarde se desarrollaron las ciudades basadas en los servicios y el turismo internacional, como Cancún, Acapulco y Puerto Vallarta.

El segundo factor que impulsó el crecimiento fueron *las migraciones del campo a la ciudad* durante el desarrollo de las manufacturas en busca de mejores empleos remunerados, de tal forma que la migración rural de 29.8 millones pasó a 31.8 de 1980-1990 pero G. Garza supone que si la tasa de la población nacional de 1990-2000 fue de 1.85% anual debería haber incrementado a 35.7 millones por lo que 4 millones migraron (Garza, p.92). En cambio el número de migrantes en los 90's incrementó sus cifras pero disminuyó el destino hacia las ciudades mexicanas, pues 225 mil personas se orientaron anualmente hacia los EU acumulando 2.2 millones en la década (Corona, 2002) cuando anteriormente entre 1981-1983 se estimaron 72 mil migrantes anuales y 57 mil en 1984, esto debido a la inestabilidad económica.

Dados los continuos flujos registrados el término metropolitano se usó en un principio en EU en la 2da parte del siglo XIX y se refería a un pequeño conjunto de ciudades grandes, tales como Nueva York, Filadelfia Chicago y Boston (Dahmann, p.685). Pero este término

fue usado hasta 1950 por la oficina de administración y presupuesto donde se contemplaban urbes de por lo menos 50 mil habitantes (Klove, p.45).

En México la primera delimitación de Metrópolis se hizo en los 70's en el sector académico pero según Garza hasta el año 2002 no había una definición oficial por parte del INEGI⁹ y se consideran municipios del país los que contienen más de 100 mil habitantes y a los municipios circundantes suponiendo una fuerte interacción con el municipio central. Garza diferencia entre un área y una zona metropolitana, pues la primera se forma cuando el tejido urbano de la ciudad en el municipio original se extiende hacia uno o alguno de los municipios aledaños constituyendo un área metropolitana. Por otro lado, la segunda rodea al área y esta formada por el o los municipios centrales mas los de un primer, segundo o tercer contorno (mayores en grandes zonas metropolitanas) (Garza, p.97). Además Garza menciona algunas características urbanas de las zonas metropolitanas como la disminución porcentual de la fuerza de trabajo agrícola, algún desarrollo urbano, producción manufacturera y cercanía con la localidad central.

Para 1970 se consideraron 12 ciudades mayores a 100 mil habitantes, entre las cuales destacan la Cd. de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla, Torreón; León, Tampico, San Luís Potosí, Chihuahua, Orizaba, Veracruz y Mérida (Unikel, Ruiz, Garza, p.1976) y además de otros estudios se consideraron aquellas ciudades que habían rebasado la unidad política administrativa original extendiéndose a las siguientes. Con ese criterio, para el año 2000 existen 36 zonas metropolitanas y Garza indica que presentan variaciones según el grado de metropolización estando en el nivel más avanzado la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que comprende las 16 delegaciones del DF, 40 municipios conurbados del Estado de México y 1 del Estado de Hidalgo los cuales suman 17,968,895 habitantes. Además en el lado contrario se encuentra la Zona Metropolitana de Delicias Chihuahua con 2 municipios que concentran 156,444 personas. (Garza, p.148).

9 El concepto de Zona Metropolitana se refiere a aquellas concentraciones urbanas que partiendo de una ciudad central presenta una interacción socioeconómica permanente, constante e intensa con localidades de su periferia inmediata, aunque no se encuentren conurbados en un mismo tejido urbano (la trama urbana continua se define como área Metropolitana a la cual se le adiciona la unidad administrativa contigua para formar la zona metropolitana). (Garza, p.147)

2.3 Integración de la ZMCM

De acuerdo a la morfología urbana que ha experimentado la Ciudad de México a través de los años hasta convertirse en el centro dinámico de la ZMCM, esta conformada para el año 2000 por las 16 Delegaciones del DF:

Benito Juárez	Álvaro Obregón	Cuajimalpa de Morelos	Milpa Alta
Iztacalco	Xochimilco	Venustiano Carranza	Gustavo A. Madero
Cuauhtémoc	Azcapotzalco	Tlalpan	Iztapalapa
Magdalena Contreras	Tráhuac	Miguel Hidalgo	Coyoacan

Los 40 municipios del Estado de México:

Tlanepantla	Cuautitlan	Texcoco	Zumpango
Nezahualcoyotl	Chalco	Jilotzingo	Huehuetoca
Chimalhuacan	La Paz	Acolman	Tultepec
Atenco	Chiconcuac	Nextlalpan	Papalotla
Ecatepec	Tultitlan	Melchor Ocampo	Valle de Chalco Solidaridad
Cuautitlan Izcalli	Ixtapaluca	Teotihuacan	San Martín de las Pirámides
Naucalpan	Coacalco de Berriozabal	Teoloyucan	Isidro Fabela
Chicoloapan	Nicolas Romero	Cocotitlan	Temamatla
Atizapan de Zaragoza	Huixquilucan	Tepotzotlan	Jaltenco
Chiautla	Tecamac	Coyotepec	Tezoyuca

Y del Estado de Hidalgo el municipio de Tizayuca (Garza, p.154). Para comprender la forma en que se ha constituido el conglomerado urbano por los incrementos de población, presentamos la dinámica registrada por municipio integrante de la ZMCM de 1960 al 2000.

CUADRO 7

POBLACION TOTAL POR DÉCADA DE LOS MUNICIPIOS DE LA ZMCM 1960-2000

Consecutivo	clave	Municipio	1960	1970	1980	1990	2000
1	15 002	Acolman	9422	20.964	32.316	43.276	61.250
2	15 011	Atenco	5424	10.616	16.418	21.219	34.435
3	15 013	Atizapán de Zaragoza	1811	44.322	202.248	315.192	467.886
4	15 020	Coacalco de Berriozábal	2315	13.197	97.352	152.082	252.555
5	15 022	Cocotitlán	3052	4.996	7.510	8.068	10.205
6	15 023	Coyotepec	4471	8.888	19.796	24.451	35.358
7	15 024	Cuautitlán	13622	41.156	39.527	48.858	75.836
8	15 025	Chalco	22056	41.450	78.393	282.940	217.972
9	15 028	Chiautla	3867	7.256	10.618	14.764	19.620
10	15 029	Chicoloapan	3229	8.750	27.354	57.306	77.579
11	15 030	Chiconcuac	4520	8.399	11.371	14.179	17.972
12	15 031	Chimalhuacán	13004	19.946	61.816	242.317	490.772
13	15 033	Ecatepec	15226	216.408	784.507	1.218.135	1.622.697
14	15 035	Huehuetoca	4198	7.958	9.916	25.529	38.458
15	15 037	Huixquilucan	13491	33.527	78.149	131.926	193.468
16	15 038	Isidro Fabela	0	2.598	3.924	5.190	8.168
17	15 039	Ixtapaluca	10787	36.722	77.862	137.357	297.570
18	15 044	Jaltenco	5241	4.738	7.847	22.803	31.629
19	15 046	Jilotzingo	4512	4.240	6.306	9.011	15.086
20	15 053	Melchor Ocampo	4928	10.834	17.990	26.154	37.716
21	15 057	Naucalpan de Juárez	29876	382.184	730.170	786.551	858.711
22	15 058	Nezahualcóyotl	0	580.436	1.341.230	1.256.115	1.225.972
23	15 059	Nextlalpan	2611	4.360	7.380	10.840	19.532
24	15 060	Nicolás Romero	23346	47.504	112.645	184.134	269.546
25	15 069	Papalotla	706	1.088	1.769	2.387	3.469
26	15 070	La Paz	4194	32.258	99.436	134.782	212.694
27	15 075	San Martín de las Pirámides	4718	7.242	10.610	13.563	19.694
28	15 081	Tecámac	11971	20.882	84.129	123.218	172.813
29	15 083	Temamatla	1583	2.421	3.663	5.366	8.840
30	15 091	Teoloyucán	9939	15.477	28.836	41.964	66.556
31	15 092	Teotihuacán	10477	16.283	30.140	30.486	44.653
32	15 095	Tepotztlán	12682	21.902	27.099	39.647	62.280
33	15 099	Texcoco	42525	65.628	105.851	140.368	204.102
34	15 100	Tezoyuca	3424	4.770	7.567	12.416	18.852
35	15 104	Tlalnepantla de Baz	105447	366.935	778.173	702.807	721.415
36	15 108	Tultepec	7749	11.480	22.910	47.323	93.277
37	15 109	Tultitlán	15479	52.317	136.829	246.464	432.141
38	15 120	Zumpango	22677	36.105	51.393	71.413	99.774
39	15 121	Cuautitlán Izcalli	0	0	173.754	326.750	453.298
40	15 122	Valle de Chalco Solidaridad	0	0	0	0	323.461
41	13069	Tizayuca	6037	8.703	16.454	30.293	46344
Total			460.617,00	2.224.940,00	5.361.258,00	7.007.644,00	9.363.656,00
Incremento porcentual en la década			0	383,03%	140,96%	30,71%	33,62%

Fuente: INEGI. Censos de Población y vivienda 1960, 1970, 1980, 1990 y 2000, obtenido de Biblioteca Emilio Alanís Patiño, atencion.usuarios@inegi.gob.mx, 2008

De acuerdo a los resultados de cada censo de población podemos mencionar que la década de mayor crecimiento registrado fue de 1960 a 1970 cuando registró un incremento mayor al 300%, posteriormente de 1970 a 1980 el incremento registrado fue mayor a 140% ; de 1980 a 1990 el incremento es menor registrando solo un 31.71% y finalmente de 1990 al 2000 el incremento fue de 33.62%. Para explicar el conglomerado urbano se toma como base el estudio hecho por Javier Delgado de las cuatro etapas.

2.3.1 Primer Contorno (1900-1930)

Se conformaba por la mayor parte de las delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) y se caracterizó principalmente por concentrar la mayor parte de equipamiento y servicios de la ciudad, además del centro histórico. Durante esta etapa, se destacan los continuos cambios de uso del suelo, del habitacional por comercial, equipamiento y de servicios; y esto produjo como consecuencia el inicio de expulsión de población hacia los pueblos periféricos de Tacubaya, Tacuba, la Villa, San Ángel e Iztacalco, que al unirse éstos con el centro se concibe la primera conurbación en el Distrito Federal; pasando de una población de 345,000 habitantes en 1900 a 1'049,000 en 1930. (Delgado, p.241)

2.3.1.1 Segundo Contorno (1930-1950)

La expansión territorial y demográfica se extiende hacia las delegaciones de Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Alvaro Obregón, Coyoacán e Iztapalapa. En esta etapa de crecimiento hacia la periferia se intensifica el proceso de industrialización de la Ciudad de México, ubicándose la mayoría de las empresas en el norte del Distrito Federal. Asimismo, continúa la expulsión de población del centro hacia las otras delegaciones.

2.3.1.2 Tercer Contorno (1950-1970)

Durante este periodo, el Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM) rebasa los límites del Distrito Federal, por el norte se extiende hacia los municipios de Tlalnepantla,

Naucalpan y *Ecatepec*; por el oriente hacia Chimalhuacán; y al interior del Distrito Federal el AUCM se expande hacia las delegaciones de Tlalpan, Xochimilco, Magdalena Contreras y Cuajimalpa. Esta segunda conurbación se da durante la década de 1950-1960 y se debió a las grandes obras de infraestructura metropolitana como la ampliación y modernización de la vieja planta industrial en los municipios del norte del AUCM, la construcción del Periférico, las primeras modernizaciones de los sistemas de agua, drenaje y energéticos de la ciudad, la inauguración de Ciudad Universitaria y la creación de grandes centros comerciales en la periferia preferencial (Plaza Universidad y Plaza Satélite). Entre 1960 y 1970, el AUCM se extiende hacia los municipios de Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Huixquilucan, Netzahualacóyotl (creado en 1963 con parte del territorio de los municipios de Chimalhuacán, Atenco, Texcoco y Ecatepec), la Paz y Tultitlán; así como la delegación de Tláhuac.

En este periodo la expulsión de población de las áreas centrales y las migraciones del campo hacia la ciudad originan la proliferación de asentamientos irregulares en la periferia; ante la especulación de terrenos ejidales, comunales, de reserva territorial, etc., situación en la cual el gobierno tolera las ocupaciones ilegales por la demanda de suelo urbano y en algunos casos las promueve con fines políticos y corporativos de control de las nacientes organizaciones de colonos. En este lapso de veinte años la extensión de la Ciudad de México y su área urbana pasa de 29,000 hectáreas en 1950 a 60,000 en 1970, y demográficamente pasa de 2'872,000 habitantes a 8'078,921 entre 1950 y 1970. (Ibid, p.241).

2.3.1.3 Cuarto Contorno (1970-1980)

El crecimiento metropolitano de esta década cubre la totalidad de las delegaciones del Distrito Federal y se anexan los municipios mexiquenses de Cuautitlán Izcalli (creado en 1973), Chalco, Chicoloapan, Ixtapaluca, Nicolás Romero y Tecámac; Es durante esta década que se dan los primeros intentos de planeación metropolitana a través de la introducción de instrumentos técnicos, legales y de intenciones de coordinación entre las

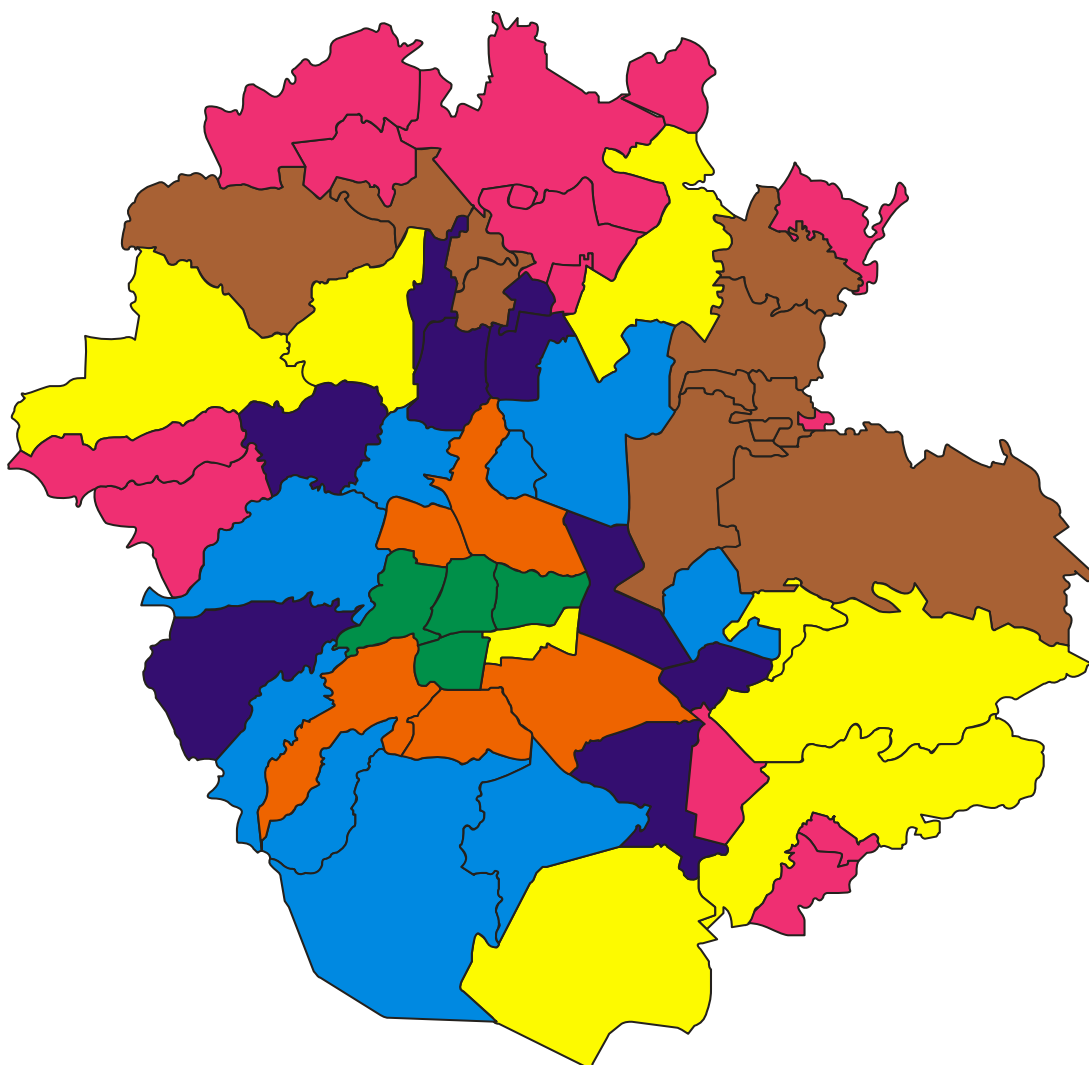
dos entidades que participan en la confrontación de problemas comunes y para tratar de contener el crecimiento territorial expansivo que abordaremos mas adelante. (Ibid, p.244)








2.3.1.4 Quinto Contorno (1980 en adelante)

A partir de 1980, el crecimiento urbano ya no es producto tanto, de las altas migraciones del campo hacia la ciudad, sino por la expulsión de población residente en el segundo y tercer anillos, debida al encarecimiento de las condiciones de vida de los asentamientos centrales, a la saturación de éstos y al crecimiento natural. Como consecuencia de ello, la conurbación tiene un carácter predominantemente popular, especialmente en el oriente de la ZMCM.

Así, para 1990, y de acuerdo con la información del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), se consideran a diez municipios más como parte de la ZMCM, y éstos son: Acolman, Atenco, Chiautla, Chiconcuac, Melchor Ocampo, Teoloyucan, Tepotzotlán, Texcoco, Tezoyuca y Tultepec. Mas adelante y en base al incremento del conglomerado urbano por el crecimiento descontrolado es hasta el año 2000 que la ZMCM se conforma por las 16 delegaciones del Distrito Federal y 40 municipios del Estado de México, anexándose Coyotepec, Jaltenco, Nextlalpan, Papalotla, Teotihuacan, Zumpango, Valle de Chalco (creado en 1994), Isidro Fabela, Jilotzingo, Cocotitlan, Huehuetoca, San Martín de las Pirámides, Temamatla; y un municipio de Hidalgo: Tizayuca.

MAPA No. 1
INTEGRACIÓN DE LA ZMCM EN LA ACTUALIDAD



	Primer Contorno (1900-1930)
	Segundo Contorno (1930-1950)
	Tercer Contorno (1950-1970)
	Cuarto Contorno (1970-1980)
	Quinto Contorno (1980 en adelante)
	Quinto Contorno (1980 en adelante)
	Quinto Contorno (1980 en adelante)

Fuente: INEGI, Cuaderno Estadístico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Gobierno del Estado de México, División Geoestadística Delegacional y Municipal, edición 2002. (Es importante aclarar que al mapa original se agregó color para adecuarlo a los requerimientos de la integración de la ZMCM).

CAPÍTULO III

CRECIMIENTO ECONÓMICO Y URBANO DE ECATEPEC

3.1 Antecedentes del municipio de Ecatepec

Ecatepec proviene del Nahuatl “Ehecatl” Dios del Viento; “Tépetl” cerro; “C”, su significado sería: “En el cerro consagrado del Dios del Viento” (INEGI 2000, p.7). En 1320 esta localidad estuvo bajo el dominio azteca. En 1507 se encontró bajo el mando de Tolnahuac, en 1519 Hanatzin se confrontó a los españoles hasta la caída de Tenochtitlan. La historia de Ecatepec la podemos dividir en dos partes anterior a la llegada de los españoles: La primera es que en este espacio se dieron inmigraciones sucesivas de grupos otomíes, es decir la cultura olmeca- chichimeca; la segunda explicación tiene que ver con su situación geográfica, ya que esta ubicado en la entrada del Valle de México y ha constituido desde entonces un punto clave para el control de las rutas comerciales entre las regiones del norte y del propio valle por la interconexión actual hacia Veracruz, Hidalgo y Zacatecas.

Posteriormente, durante la Guerra de independencia Ecatepec fue testigo de la ejecución del insurgente José María Morelos y Pavón en el atrio del templo el 22 de Diciembre de 1815. Para el 1ro de Octubre de 1877, la legislatura del Estado de México concede al pueblo de Ecatepec el título de villa, conocido como Villa de Morelos y el municipio con el nombre de Ecatepec de Morelos

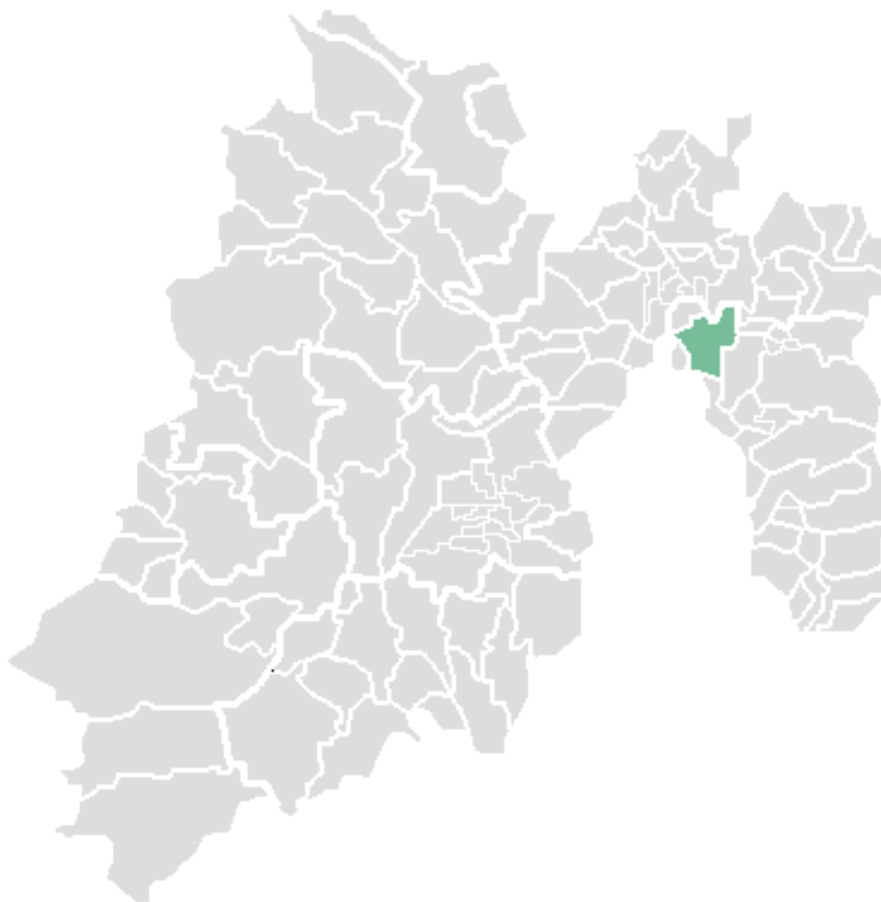
En la década de 1940 se inicia la industrialización de la entidad, comenzando así un movimiento y una etapa que tendría una importancia trascendental para el municipio como para el propio Estado pues finalmente el 1ro de Diciembre de 1980 se le otorgó la categoría de Ciudad con el nombre de Ecatepec de Morelos. (Ecatepec 2005, p.1).

Sus límites naturales son al poniente, la rivera del ex Lago de Texcoco, y al sur, el de Xaltocan. Geográficamente se encuentra referido a los 19° 19' 21" latitud norte, y a los 19° 19' 49" longitud oeste del meridiano de Greenwich y a una altitud que oscila entre los 2,200

a 2,600 metros sobre el nivel del mar. Sus linderos actuales son los siguientes: al norte con el municipio de Tecamac; al sur con el municipio de Nezahualcóyotl y el Distrito Federal; al oriente, con los municipios de Acolman y Atenco, y al poniente, con Tlalnepantla y el Distrito Federal.

El espacio físico que ocupa este municipio se localiza en el norte del Estado de México y también al norte del Valle de México con una extensión de 155 km² y 400 m. así como una población de 1,218,135 habitantes según el INEGI.

MAPA No. 2
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO



Fuente: INEGI, Síntesis de Resultados, Zona Metropolitana de la Ciudad de México, XII Censo de Población y vivienda, edición 2002.

3.2 Crecimiento económico de Ecatepec

Durante la segunda parte del siglo XIX y mitad del siglo XX, el municipio de acuerdo al suelo tequezquitoso tenía una producción escasa de maíz, cebada, alverjón, frijol y otras semillas. La mayoría de sus habitantes vivían de su jornal trabajando en el campo, levantando las cosechas, y trasladándose algunos a la Ciudad de México a servir de trabajadores domésticos o a dedicarse al arreo. Las dos principales vías de acceso a la población provenían de México y Teotihuacán.

Esta situación prevaleció hasta la década de los 40's en el siglo XX, cuando se inicia la industrialización y crecimiento económico de la entidad, instalándose en Ecatepec de Morelos varias industrias comenzando un movimiento y una etapa trascendental para el municipio y para el Estado de México, además de la construcción del nuevo Palacio Municipal en febrero de 1969, la inauguración en 1974 de la carretera denominada Vía Morelos, con lo cual mejoraron las vías de comunicación en el municipio y se logró una mejor afluencia del tránsito vehicular de la Ciudad de México.

Para 1990 la PEA ascendió a 380,350 habitantes, es decir el 31.22% de la población total, para el año 2000 la PEA es de 580,798 habitantes es decir, un 36% del Total, 398,148 son hombres y 182,650 son mujeres; por su parte, la PEI se registró con 55, 660 (3%); Además, el Sector más dinámico de su economía fue el sector Terciario.

Esto se debe principalmente a que en los últimos años se han llevado a cabo distintas operaciones de servicios, encabezados por la construcción de viviendas de interés social en este municipio, lo cual ha generado grandes entradas de ingresos tanto para el gobierno del Estado de México como para el Municipio, vía permisos y licencias.

3.2.1 Deterioro del sector agrícola

Las actividades primarias de la población aún persisten y las llevan a cabo en núcleos de agricultores y ganaderos en las poblaciones de Guadalupe Victoria, San Pedro Xalostoc, San Andrés de la Cañada, Santa María y Santo Tomás Chiconautla, Tulpetlac, y los ejidos

de San Cristóbal Ecatepec, Tulpetlac y San Isidro Atlautenco. Debido a la baja producción, era imposible la aparición de intermediarios, debido a que la estructura económica era insuficiente para la creación de excedentes de producción, por lo que la producción se limitaba principalmente a maíz, alfalfa, cebada, remolacha y trigo dirigida a la subsistencia familiar.

Este municipio cuenta con 10,609 hectáreas de terrenos cultivables, de las cuales 6,018 son de temporal, limitando la productividad de la tierra de esta región a veranos cortos de junio a septiembre con escasas lluvias; de las 4,591 hectáreas de riego están limitadas a la falta de infraestructura y tecnología de instalaciones de riego. Actualmente se sigue produciendo maíz, pero cabe hacer mención que otras actividades económicas han desplazado al cultivo, a tal grado que año con año se va disminuyendo el número de campesinos y su producción, destinándose la tierra para otros usos, principalmente el sector inmobiliario. La ganadería es de menor importancia dentro de las actividades económicas pues en el último censo agrícola se registró un total aproximado de 18,954 cabezas de ganado vacuno, lanar, porcino, equino y caprino de lo que valen aproximadamente \$92,000,000

3.2.2 Evolución del sector industrial

Ecatepec es un municipio que concentra una gran cantidad de industrias y cuenta con una planta industrial diversificada en 42 ramas con 3,026 establecimientos industriales. El municipio ocupa el 4to lugar en el país, se cuenta principalmente con fábricas de hierro, productos químicos muebles, textiles, hidroeléctrica y otras de diversa actividad en este ramo.

El desarrollo industrial se inicia en el año de 1938, con la construcción de la primera industria importante, Sosa Texcoco, para aprovechar el agua salada del lago de Texcoco y obtener productos químicos como sosa, cal, y alga espirulina, entre otros; después se instalaron Alcan Aluminio, Kelvinator, Jumex, La Costeña, Aceros Tepeyac, General Electric, BarroMex y otras más. En la industrialización de Ecatepec intervinieron los gobiernos federal, estatal, municipal. Se estima que según la infraestructura básica de los

últimos años se ha creado un total de 2,680 unidades que representan el 88.5% del total de industrias. El mayor número de establecimientos de micro y pequeña industria ocupan el 46.8% de la mano de obra, la mediana industria el 18.3% y la gran industria el 30.6%. Las cifras económicas de este rubro ubican una producción de 5,661 millones de pesos para el 2000.

La pequeña y mediana empresa se dedican principalmente a: la producción de alimentos de consumo inmediato, fabricación de tortilla, fabricación de pan, fabricación de productos lácteos, fabricas de estructuras metálicas, tanques calderas, y reparación de muebles. La industria mediana se dedica principalmente a la elaboración de productos de plástico, cemento, hilados, tejidos y acabados de fibras. La gran industria se dedica a la manufactura de celulosa y papel, sustancias químicas básicas, productos químicos, industria alimenticia, y sus derivados. El valor bruto de la producción de las industrias en general hasta el año 2000 era de 10,158,963 millones de pesos (Muñoz, p.88).

3.2.3 Características del sector servicios

El municipio de Ecatepec cuenta con 56 mercados, 60 tianguis, siete concentraciones como centros de abastecimiento, una central de abasto, y tiendas de autoservicio, donde la población logra adquirir los productos básicos para su consumo.

Entre las principales avenidas y autopistas de Ecatepec destacan las siguientes:

- Autopista Mexico-Pachuca. Comienza en la Ciudad de México pero posee una salida a San Cristobal Ecatepec, también la autopista tiene un ramal que se dirige al sitio arqueológico de las pirámides de Teotihuacán.
- Vía Morelos Es la continuación de la Avenida Martín Carrera. Atraviesa por importantes zonas industriales de Ecatepec como Xalostoc, Santa Clara, Tulpetlac y otras. Sobre la Vía Morelos se ubican empresas y fábricas importantes como Júmex, La Costeña. Concluye entroncando en la Carretera libre a Pachuca, en la colonia Venta de Carpio, Ecatepec.

- Avenida Central. Esta vialidad comienza en los límites con la delegación Gustavo A. Madero, es la continuación de las avenidas Oceanía y Avenida 608. Atraviesa la zona norte de Nezahualcóyotl, desde el Bosque de Aragón hasta Plaza Aragón, pasando por varias colonias como Impulsora, Campestre Guadalupana, Valle de Aragón, Jardines de Aragón, Rinconada de Aragón. La Avenida Central continúa después del Río de los Remedios pasando por otras colonias como Ciudad Azteca, Río de Luz, Valle de Ecatepec, Las Américas, Jardines de Morelos, Venta de Carpio y finaliza en la colonia Venta de Carpio, después de pasar la Central de Abastos de Ecatepec, misma a la que debe su nombre "Central".
- Avenida R-1 (o Vía Adolfo López Mateos): Esta avenida comienza en los límites de Ecatepec con la delegación Gustavo A. Madero. La Avenida R-1 es la continuación de la Avenida León de los Aldama, pasa a un costado de las zonas industriales y habitacionales. Concluye entroncando con la Avenida Central después de La Curva, a un costado del depósito de evaporación solar de la Ciudad de México "El Caracol".
- Anillo Periférico Oriente (o Boulevard Río de los Remedios) Esta vialidad tiene gran importancia para la comunicación vial de Ecatepec y de toda la Ciudad de México. El Periférico marca el límite sur de Ecatepec. Mediante el Periférico, Ecatepec marca sus límites territoriales con la delegación Gustavo A. Madero y con el municipio de Nezahualcóyotl, además a un costado del Periférico corre el cause del Río de los Remedios, que junto con el Gran Canal, son los canales más importantes del desagüe de la ciudad.
- Avenida 30-30 (o Avenida Revolución). Esta avenida se ubica en San Cristóbal (centro de Ecatepec). La Avenida 30-30 comienza entroncando con la Vía Morelos. Es en esta avenida que desemboca el distribuidor vial "Siervo de la Nación". Es famosa debido a su explanada 30-30, donde se presentan grupos musicales de renombre, esta avenida comunica a la población proveniente de Ecatepec, hacia la

Vía José López Portillo, que comunica hacia municipios como Coacalco de Berriozábal, Tultitlán y Cuautitlán Izcalli. El nombre original de la avenida es Avenida Revolución, pero la mayoría de la gente la conoce como Avenida 30-30 porque al entronque de esta avenida con la Vía Morelos se encontraba una maderería que se llamaba de esta forma "Maderería La 30-30". Actualmente en este predio se encuentra una gasolinera.

- Autopista Circuito Exterior Mexiquense. Esta importantísima vía fue apenas inaugurada hace dos años, la cual comienza en los límites de Ecatepec con el Anillo Periférico; esta vialidad marca los límites al sur del municipio y llega hasta Querétaro, conectando al norte de Ecatepec, tiene una salida a la Avenida Central a la altura de Las Américas. Esta autopista en su tramo Periférico - **Las Américas** sirve como libramiento de la Avenida Central para evitar el tráfico varios automovilistas usan esta autopista en horas pico, pero la principal avenida es la Avenida Central ya que en ella se encuentran todos los servicios como metro, transporte público, centros comerciales, escuelas, además de ser el principal acceso a lugares conocidos como Plaza Aragón y **Plaza Las Américas**.
- Sistema de Transporte Colectivo (metro). Sobre al Avenida Central corre la Línea B del metro que va desde Buenavista a Ciudad Azteca con una extensión de cinco kilómetros dentro del municipio y seis estaciones de pasajeros, fue inaugurada en 1999.

En el municipio la demanda de educación superior universitaria es muy alta, encontrando universidades que ofrece el estado como: Tecnológico de Estudios Superiores de Ecatepec, Escuela Normal de Ecatepec, Instituto Superior de Ciencias de la Educación del Estado de México, División Ecatepec, Unidad Académica Profesional Ecatepec, perteneciente a la Universidad Autónoma del Estado de México, Universidad de Ecatepec, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Unidad Pedagógica de Ecatepec (UPE), Universidad Pedagógica Nacional, Unidad 153 Ecatepec, Instituto Politécnico Nacional (IPN), además de las universidades privadas. (Ecatepec 2008, p.7)

Podemos agregar también que el sector terciario, ha crecido ampliamente en los últimos años, debido a diferentes factores como el crecimiento poblacional, la reducción de la actividad industrial, falta de empleos formales etc. Sin embargo, el crecimiento de este sector no es indicativo de una mejoría para la población del municipio, ya que el desmesurado crecimiento también implica el crecimiento de la oferta y disminución del margen de utilidad, por lo que la mayor parte de la población dedicada al comercio y prestación de servicios se ubican dentro de la economía informal. Este sector se compone por las actividades de comercio y que suman un total de 1,883 establecimientos; la prestación de servicios y administración pública suman un total de 1,272 establecimientos y el sector de la construcción registro 86 establecimientos únicamente. El Municipio de Ecatepec, debido a su ubicación estratégica en la región denominada Valle Cuautitlán – Texcoco, es naturalmente un centro de recepción, acopio y distribución de productos provenientes de las regiones del Sureste y Golfo de México. (Ecatepec 2003, p. 26).

3.2.4 Repercusiones de las crisis económicas en el aparato productivo de Ecatepec

Los cambios en la dinámica económica del municipio se han visto modificados a través de la historia del país debido a las constantes crisis económicas provocando cambios en los sectores económicos. Estos sectores económicos también se afectaron por el cambio de modelo económico con la desaparición del modelo de sustitución de importaciones por el modelo neoliberal.

Este cambio de modelo económico provocó que las empresas que no estaban preparadas para adaptarse a la apertura e intercambio de mercancías por medio del libre mercado, comenzaran a desaparecer y en consecuencia a generar mucho desempleo, pues no contaban con una infraestructura y calidad en comparación con las empresas y mercancías del exterior. Si agregamos que la intervención en materia económica del Estado comenzó a disminuir y generó la desincorporación de empresas públicas y la privatización de éstas por capital privado, además el sector agrícola también se vió afectado pues el municipio de Ecatepec a través de los años fue pasando de rural a urbano y la falta de financiamiento y la escasa producción provocó que los trabajadores se ubicaran al sector industrial que también

pasaba por una etapa de escasez y crisis económica. Finalmente el sector que ha despuntado es el servicios debido al incremento de la población, falta de empleos formales y disminución de la actividad industrial pero ha destacado la producción de viviendas que no ha sido suficiente para satisfacer la creciente demanda de la población a pesar que el municipio cuenta con reservas territoriales pero carecen de servicios básicos e infraestructura y sobre todo de planeación en materia de crecimiento urbano controlado.

3.3 Crecimiento urbano de Ecatepec

El Municipio de Ecatepec de Morelos, se ubica en la región mas poblada del Estado de México, denominada Valle Cuautitlán–Texcoco, formando parte del Subsistema Ecatepec-Tecámac, y es uno de los municipios metropolitanos del valle con mayor población y densidad de habitantes por hectárea (788 hab./ha.)

En el ámbito regional el Municipio concentra gran parte de la industria, servicios, habitación popular, aunque en la actualidad su desarrollo se ve obstaculizado por diversos factores como la falta de equipamiento regional, carencias de infraestructura, suelo factibilizado, y desorden del transporte público concesionado.

Ecatepec comprende una Ciudad, 6 pueblos, 2 rancherías, 6 ejidos, 12 barrios, 1000 fraccionamientos y 201 colonias, según el Plan de Desarrollo Municipal se estima que existen 500 asentamientos humanos.

Como antecedente tenemos que el municipio se conforma por 8 Distritos Urbanos:

1. **Distrito de Zona IV y V.** Se ubica al sur del municipio y se delimita al poniente por el Gran Canal del Desagüe, al norte por el Canal de las Sales y al oriente y sur por el límite municipal, cuenta con una población de 755,989 habitantes aproximadamente. Es un distrito predominantemente habitacional, mezclado con usos comerciales y de servicios en menor proporción.

2. Distrito Xalostoc–Jajalpa–Tulpetlac. Se extiende a lo largo del municipio en sentido norte sur y se delimita al oriente y norte por el Gran Canal, al poniente por la Vía Morelos y al sur por el límite municipal, cuenta con una población de 93,239 habitantes aproximadamente. Es un distrito predominantemente industrial con mezcla de usos habitacionales y comerciales.
3. Distrito Zona Poniente. Se ubica al poniente del municipio y se delimita al poniente por el Parque Estatal Sierra de Guadalupe, al oriente por la Vía Morelos, al sur por el límite municipal y al norte por la Av. Insurgentes. Es un distrito predominantemente habitacional con mezcla de usos comerciales, de servicios e industriales, en menor proporción. Cuenta con una población de 259,028 habitantes.
4. Distrito San Cristóbal. Se ubica al poniente del municipio y se delimita al norte por la Vía López Portillo, al poniente por el límite municipal, al oriente por la Vía Morelos y al sur por el Parque Estatal Sierra de Guadalupe. Cuenta con una población de 82,741 habitantes aproximadamente. Es un distrito predominantemente habitacional mezclado con usos comerciales y de servicios en menor proporción.
5. Distrito Guadalupe Victoria. Se ubica al norponiente del municipio y se delimita al sur por la Vía López Portillo, al oriente por el ex ejido de Santo Tomas Chiconautla y al norte y poniente por el límite municipal. Cuenta con una población de 60,001 habitantes aproximadamente. Es un distrito predominantemente habitacional.
6. Distrito Jardines de Morelos–Llano de Báez. Se ubica en la parte centro del Municipio y se delimita al poniente por la Av. Nacional, al norte por la autopista México – Pirámides, al oriente por el límite municipal y al sur por la Av. Matamoros y Av. Central.
Cuenta con una población de 186,836 habitantes. Es un distrito predominantemente habitacional con mezcla de usos comerciales en menor proporción.

7. Distrito Sosa Texcoco. Se ubica en la parte centro del Municipio y se delimita al norte por la Av. Matamoros, al poniente por la Av. Central, al sur por el Canal de las Sales y al poniente por el Depósito de Evaporación Solar “El Caracol”. No cuenta con población residente por ser baldío.
8. Distrito Chiconautla. Se ubica al norte y nororiente del Municipio. Se delimita al sur por la autopista México – Pirámides la Av. Central, al norte y oriente por el límite municipal y al poniente por el ex ejido de Santo Tomás Chiconautla. Cuenta con una población de 184,863 habitantes aproximadamente. Es un distrito predominantemente habitacional mezclado con usos comerciales y de servicios en menor proporción. (Ecatepec 2003; p.28).

Para su organización territorial, el municipio se divide en 19 delegaciones:

1. Ciudad Ecatepec
2. Santa Clara Coatitla
3. San Pedro Xalostoc
4. Santa María Tulpetlac
5. Santo Tomás Chiconautla
6. Santa María Chiconautla
7. Guadalupe Victoria
8. San Miguel Xalostoc
9. Viveros Xalostoc
10. Granjas Valle de Guadalupe Sección A
11. La Estrella
12. Nuevo Paseo de San Agustín
13. Nueva Aragón
14. Ciudad Azteca
15. Jardines de Santa Clara
16. San Carlos
17. Central Michoacana

18. Ruiz Cortínez

19. Melchor Múzquiz

Este municipio formó parte del proceso de metropolización de la Ciudad de México, que se inició en los años 50's, y de acuerdo con los datos del XII Censo General de Población y Vivienda, en este municipio se concentra el 16.45% de la población que integra a los municipios conurbados.

El Municipio de Ecatepec de Morelos, se ubica en la región mas poblada del Estado de México, denominada Valle Cuautitlán–Texcoco, formando parte del Subsistema Ecatepec-Tecámac, y es uno de los municipios metropolitanos del valle con mayor población y densidad de habitantes por hectárea (788 hab./ha.).

En la región del Valle Cuautitlán–Texcoco se concentra la mayor parte de la generación del PIB del Estado, sin embargo, esta región, y en especial el Municipio de Ecatepec, también concentra la mayor deficiencia de dotación de servicios. En el ámbito regional el Municipio concentra gran parte de la industria, servicios, habitación popular, aunque en la actualidad su desarrollo se ve obstaculizado por diversos factores como la falta de equipamiento regional, carencias de infraestructura, suelo factibilizado, y desorden del transporte público concesionado.

Su ubicación dentro del Valle de México es estratégica, ya que es el paso obligado de personas y productos provenientes de la Ciudad de Pachuca y la zona nororiente del País hacia la Ciudad de México, lo que lo convierte en el centro natural y deseable para el acopio y distribución de los productos en tránsito hacia la ciudad de México. (Ecatepec 2003, p.29).

3.3.1 Crecimiento de la población y expansión de la mancha urbana

Las grandes ciudades, concentradoras de las actividades económicas, traen consigo diversos problemas. Uno de ellos es la gran concentración demográfica producto de los procesos de urbanización, la carencia de servicios urbanos, y el *déficit de vivienda*.

Actualmente “6 de cada 10 personas habitan en ciudades, 3 en zonas rurales y 1 en localidades de transición rural-urbana”¹⁰. En un principio la expansión urbana se originó principalmente por las altas tasas de crecimiento poblacional y la migración campo ciudad, pero al paso de los años los factores se han modificado, al grado que en la actualidad *la expansión urbana ha sido originada por la expulsión de población de las grandes ciudades por motivos como: la falta de dinamismo económico, baja oferta de empleo, y la descentralización de las empresas, entre otros.*

Este fenómeno ha repercutido en diferentes regiones del país, en este caso, la mancha urbana ha alcanzado en el centro del país 16 Delegaciones del Distrito Federal, 27 Municipios del Estado de México hasta el año 1990 y 41 municipios hasta el año 2000, que conforman la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Ecatepec de Morelos, es el claro ejemplo de la expansión de la mancha urbana, su superficie total es de 155.49 km², lo que representa un 0.69% del territorio total del Estado de México y durante los años sesenta y setenta, los siete poblados históricos que dieron origen al municipio (San Cristóbal, Guadalupe Victoria, Santo Tomás Chiconautla, Santa María Chiconautla, Santa María Tulpetlac, Santa Clara Coatitla y San Pedro Xalostoc) fueron rodeándose de nuevos desarrollos habitacionales e industriales. La población del municipio en la década de 1960 era de 15,226 habitantes y para 1970 se incrementó a 216,408 habitantes, es decir, aumentó más de 14 veces. Del periodo de 1970 a 1980 se registraron menores niveles de crecimiento poblacional pues incrementó solo 2 veces con 784,507 habitantes. A pesar que de 1980 a 1990 se siguió presentando incremento de población, el crecimiento fue menor a las décadas anteriores pues solo incremento un 55%

¹⁰ Página Web, www.conapo.gob.mx “Sistema de ciudades”, Mayo 2004.

en diez años quedando en 1,218,135 habitantes, y como consecuencia de este poblamiento el área urbana también creció, en esta época se desarrollan las **zonas IV y V, Ciudad Azteca y Jardines de Morelos.**

En resumen, este municipio experimentó tasas muy altas de crecimiento en décadas pasadas, se trata de un territorio que pasó de una población de 15,226 habitantes en 1950 a 1.5 millones en 1995 y 1,622,000 habitantes en el año 2000. En el periodo comprendido de 1995 a 2000 el municipio creció en poco más de 166 mil habitantes y 57 mil quinientas viviendas. En este período aparecen los grandes conjuntos urbanos de “Los Héroes” y “La Guadalupeana”. También se observan asentamientos irregulares en la zona de Guadalupe Victoria, Llano de los Báez, La Laguna y en las faldas de la Sierra de Guadalupe.

La población que ha emigrado a Ecatepec, proviene el 64% del Distrito Federal *-por los factores de expulsión que anteriormente se mencionaron-*; el 4% de Oaxaca; 4% de Michoacán, 5% de Veracruz, 5% de Puebla y 8% de Otras entidades. La densidad de Población en 1990 era de 7,834 habitantes por km² y para el año 2000 es de 10,426 habitantes por km². (Ecatepec 2004).

La Población del Municipio se encuentra distribuida de la siguiente forma: El promedio de edad de los hombres es de 23 años y de 24 en la mujeres, y los grupos de edad con mayor población es el de 5-9 y de 15-29 años. De esto podemos decir que el municipio debe otorgar los suficientes servicios para una población con necesidades de educación básica, media superior y superior, a la par con las demandas de empleo. Los problemas que deben enfrentar los gobiernos federales, estatales y municipales son diversos y complejos. Un problema como la alta concentración demográfica origina que las demandas de servicios urbanos, empleo, salud, educación y vivienda sean cada vez mayores.

3.3.2 Expectativas de la transformación territorial y proyecciones de la concentración demográfica.

El Plan de Desarrollo Municipal de Ecatepec contempla que el crecimiento demográfico de la Zona Metropolitana del Valle de México se prevé básicamente sobre los municipios del Valle Cuautitlán-Texcoco, por lo que es de suma importancia consolidarlo en ciertas áreas y controlarlo en otras orientándolo hacia aquellas donde se aproveche la infraestructura instalada y sea posible desarrollar nueva infraestructura a los menores costos y con las mejores características posibles.

El norte del Valle de México (la región del Valle Cuautitlán-Texcoco), cuenta con espacios suficientes para absorber el crecimiento natural y social de la región y para detonar un proceso de desarrollo auto sostenido que genere empleo y los recursos suficientes para introducir la infraestructura y servicios que se requieren.

Actualmente el municipio de Ecatepec, es el más poblado de esta región con sus 1,688, 258 habitantes y donde se concentran el 39.36% de la población, de acuerdo al conteo de población del 2005, la tendencia de crecimiento seguirá adelante y se estima llegar a 1,768,719 habitantes en el 2010 y aún cuando en este municipio se concentre la mayor parte de la población de la región del Valle Cuautitlán-Texcoco, la tasa tenderá a decrecer por el fenómeno de expulsión, ya que este municipio no tiene más extensión territorial. Para el año 2020 el municipio de Ecatepec, continuará en proceso de crecimiento, con una tendencia sin cambios, ya que se estima la misma tasa de crecimiento media anual de 0.74% de 2010 a 2020 para llegar a 1,878,776 habitantes.

Se prevé el crecimiento de la población en el municipio de Ecatepec a razón de 37,000 habitantes por año aproximadamente, por lo que en un periodo de 5 años se requerirán de 412 hectáreas para el desarrollo urbano, y para el 2010 se necesitarán de 400 hectáreas adicionales para alojar a los nuevos pobladores. Se proyecta que se seguirá presentando la ocupación del suelo con usos habitacionales en el sector norte del municipio, generándose nueva infraestructura y equipamiento para el municipio. Tenemos que agregar que Ecatepec

se encuentra en constante crecimiento, la demanda de infraestructura vial, vivienda y transporte masivo aumentará gradualmente.

Se ocuparán los vacíos urbanos de Sosa Texcoco, Santa María Tulpetlac y San Isidro Atlautenco, impactando en la infraestructura actual del municipio. Se consolidarán los distritos habitacionales de Guadalupe Victoria, Llano de Báez y Zona Poniente, lo que generará demanda de equipamiento urbano e infraestructura vial en dichas zonas. Se comenzarán a ocupar las zonas de Gallineros y Santa María Chiconautla, que están en cercanía de límites con municipios vecinos, incidiendo en la infraestructura y equipamiento de las colonias vecinas. Se proyecta que seguirá la ocupación irregular del área no apta para el desarrollo urbano denominada La Laguna, por lo que será necesario mitigar el riesgo por inundaciones. De igual manera se conservarán los asentamientos irregulares en las zonas de Cerro Gordo y Parque Estatal Sierra de Guadalupe.

Para orientar el crecimiento natural y social de esta región del Valle Cuautitlán-Texcoco, el Plan Municipal de Ecatepec plantea como alternativa consolidar el uso urbano hacia los municipios del norte de la Sierra de Guadalupe, particularmente sobre los ejes conformados por las autopistas México-Querétaro y México-Pachuca y el eje norte par vial López Portillo vialidad Mexiquense. De igual forma la zona norte ofrece mayor capacidad y flexibilidad para dotarla de agua por medio del Macrocircuito y de fuentes propias, así como también para desalojar las aguas residuales a lo largo de las redes troncales de saneamiento existentes, tales como el Canal de la Compañía y el Emisor Poniente, así como el aprovechamiento del agua tratada a lo largo del Gran Canal.

Otro planteamiento fundamental para esta región, es desalentar el crecimiento en las zonas conurbadas del poniente y oriente de la Ciudad de México, ya que, entre otras cosas, la infraestructura disponible para la dotación de agua y redes de saneamiento se ha saturado. El reto para el desarrollo de la región del Valle Cuautitlán-Texcoco, esta marcado por el desarrollo necesario de sistemas de infraestructura, transporte y servicios independientes a los del Distrito Federal. (Ecatepec 2003, p.59).

CAPÍTULO IV

MERCADO DE SUELO EN ECATEPEC: CASO “SOSA TEXCOCO”

4.1 Tipos de Suelo en Ecatepec

En el Municipio de Ecatepec existen principalmente tres tipos de suelo: En la Sierra de Guadalupe el suelo es feozem háplico¹¹, conformado por una capa superficial oscura, suave y rica en materia orgánica y nutrientes; presenta textura media con abundancia de limo sin problemas de drenaje y de aireación, el lecho rocoso aparece entre 10 y 50 cm. de profundidad y solo se pueden desarrollar actividades agrícolas de bajos rendimientos, por sus características este suelo resulta apto para la construcción.

En la planicie del resto del Municipio el tipo de suelo predominante es el solonchak¹², en sus variantes mólico¹³ y gleyico¹⁴ El solonchak es un suelo con horizonte sálico (presenta abundante acumulación de sales al menos en una de sus capas), no son aptos para actividades agrícolas, ya que provoca problemas de absorción de agua por las plantas e intoxicación de las mismas, por tanto, requieren de lavados intensos si van a usarse para tal fin; algunas variantes de este suelo pueden ser propicias para albergar pastizales con especies resistentes y son poco erosionables.

Los solonchaks mólicos son suelos que muestran una capa superficial blanda, de color oscuro, con aceptables contenidos de materia orgánica y nutrientes; generalmente son susceptibles de ser cubiertos por pastos, en tanto que los gleyicos son suelos que presentan una capa saturada de agua estacional o permanente con presencia de manchas rojas,

¹¹ El término Feozem deriva del griego “phaios” que significa oscuro y del ruso “zemlia” que significa tierra, haciendo alusión al tipo de suelo oscuro con diferentes capas de materia orgánica. Son suelos fértiles que soportan algunos cultivos.

¹² Solonchak es un término con el que se designa un tipo de suelo de gran salinidad en algún horizonte (capas del suelo catalogadas según su infiltración y capilaridad). Son característicos de zonas áridas. Es una palabra de origen ruso: sol = suelo; y chak = área salina.

¹³ Mólico se refiere al tipo de suelo rico en materia orgánica por lo menos dentro de los primeros 50cm, poseen una estructura arcillosa y drenaje interno moderado, Su uso agrícola depende del contenido en sales.

¹⁴ Gléyico este suelo se caracteriza por presentar propiedades hidromórficas, es decir una capa saturada con agua, de color gris o azulosa que al exponerse al aire se mancha de rojo.

amarillas o verdosas y no permiten el crecimiento de vegetación. Las características de los solonchaks gleyicos, provocan inundaciones en época de lluvia por la poca permeabilidad, el alto manto freático y la necesidad de dar salida al agua.

En general el suelo de tipo solonchak, sin importar la capa (horizonte) tienen la propiedad química de disolver y deteriorar materiales como el fierro y el concreto provocando agrietamientos, fracturas, debilidad y daños a las construcciones, por lo que en la construcción se debe contemplar los asentamientos diferenciales, y algún tipo de protección sobre todo para las cimentaciones. De igual forma las redes de servicio subterráneo podrían corroerse y tendría que dárseles un mantenimiento frecuente y costoso, por lo que el concreto y el acero necesitan tratamiento y protección especial en este tipo de suelos. (INEGI 2000, p.79).

Además de los tipos de suelo con los que cuenta el municipio de Ecatepec, también se cuenta con distintos usos que ha delimitado el gobierno municipal en habitacional, comercial, industrial y vialidades.

De esta forma, las zonas con uso habitacional ocupan el 41.02% del territorio 7,627.41 hectáreas (de esta proporción un 35% están conformadas por poblados tradicionales, el 45% por desarrollos habitacionales regulares y un 20% por asentamientos irregulares); las áreas de uso comercial ocupan el 6.27% con 1,167 hectáreas, el uso industrial ocupa el 5.65% con 1,052.6 hectáreas y las vialidades ocupan el 2.34 % con 435.98 hectáreas.

En los últimos años el uso comercial y de servicios ha incrementado su superficie, destacando la construcción de algunas plazas comerciales y pequeños comercios que han colaborado en el aumento del sector terciario.

4.1.1 Características del Mercado Suelo

El crecimiento desordenado y descontrolado de la mancha urbana y la falta de planeación del gobierno municipal y estatal, además de las constantes crisis de empleo y de ingreso de la población durante las últimas décadas, ha repercutido en la población de menor ingreso pues carece de medios económicos para acceder a un lote habitacional con las facilidades esenciales para la vida comunitaria, principalmente porque el mercado inmobiliario y los gobiernos no ofrecen una solución acorde a sus niveles de ingreso y calidad laboral. El resultado se ve reflejado por un hacinamiento habitacional, con secuelas económicas, sociales, ambientales y políticos, un indicador de ello es el número de habitantes por vivienda en promedio, el cual alcanzó en el año 2000 una cifra de 4.7; en tanto la densidad demográfica registró un nivel de 8682.17 habitantes por km², también para este año.

En resumen, la demanda del mercado del suelo se ubica en primer orden hacia el uso habitacional y con la tendencia de crecimiento de la población en el municipio para el 2010 se estima a 1,768,719 según datos del INEGI, el gobierno municipal se enfrenta a un reto en cuanto a una oferta de suelo con equipamiento urbano e infraestructura vial para satisfacer la demanda 37,000 habitantes por año aproximadamente, por lo que en un periodo de 5 años se requerirán de 412 hectáreas para el desarrollo urbano, por lo que deberá contemplar los grandes baldíos ubicados en la Cabecera Municipal, Guadalupe Victoria, Chiconautla, Llano de Báez, Tulpetlac, Sosa Texcoco y San Isidro Atlautenco.

4.1.2 Oferta y demanda de suelo

En el municipio se observa principalmente un crecimiento acelerado en la demanda de suelo para uso habitacional, los usos industriales y comerciales tienen una demanda menor proporcionalmente.

CUADRO 8

Demanda del suelo en el municipio 2003

USO DEL SUELO	SUPERFICIE TOTAL	% DE AREA DISPONIBLE	RESERVA POTENCIAL EN HAS
Habitacional	7,544.4	3.10	1,090.0
Industrial	1,052.6	36.60	303.0
Comercial	1,167.0	20.60	245.0

Fuente: Plan de Centro de Población Estratégica de Ecatepec, H. Ayuntamiento de Ecatepec. 2003

La totalidad de las áreas disponibles se encuentran dentro del límite actual del municipio, en cambio la reserva potencial se refiere a las zonas en conflicto de límites con municipios vecinos.

Como se observa en la tabla anterior el área disponible (oferta) es muy reducida, sobretodo en el rubro de uso habitacional por lo que se prevé que en muy corto plazo se tengan que ocupar las reservas potenciales. En año 1999 se autorizaron 10 desarrollos habitacionales que suman 758,428m² aprox. y en el 2000 se autorizaron 5 desarrollos habitacionales en 618,302 m².

De los anteriores el 100% pertenecen al sector privado y no se identifican en este periodo en el municipio desarrollos del sector público. La vivienda auto construida que venía ocupando el papel principal en el desarrollo, ha sido desplazada por la oferta de viviendas de bajo costo y totalmente terminadas a cargo de grandes empresas como SADASI, Consorcio ARA, GEO, ICA, y otros particulares. Sin embargo, sigue siendo la opción mas recurrida para la ocupación de predios pequeños y asentamientos irregulares, se estima que de 1995 al 2000 se construyeron en el municipio 19,000 viviendas de este tipo, lo que multiplicado por 4.5 habitantes por vivienda, nos da una población adicional de 85,500 habitantes al municipio.

CUADRO 9

Conjuntos urbanos autorizados en Ecatepec 1999-2000

NO.	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	PROMOTOR	NUMERO DE VIVIENDAS	FECHA DE PUBLICACION
1.	"LOS AGAVE8". INTERES SOCIAL. TULTITLAN	• CONSORCIO AMBAR, S.A. DE C.V. C.P. DAVID DICKTER	370	26-NOV-99
2.	"HACIENDA SAN JOSE". SOCIAL PROG. NICOLAS ROMERO	• COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO HOGAR, S.A. DE R.L.	2,507	2-DIC-99

NO.	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	PROMOTOR	NUMERO DE VIVIENDAS	FECHA DE PUBLICACION
01	"PORTAL DE CHALCO". (2ª SECCION) INTERES SOCIAL. CHALCO	• INMOBILIARIA GUADALUPE LIC. JUAN MENDOZA RAMIREZ	4,489	11-FEB-00
02	"LOS HEROES ECATEPEC" SECCION IV. INTERES SOCIAL. ECATEPEC.	• DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V. ING. ISAAC VAINER GIRHS	1,542	15-FEB-00
03	"ALLENDE". INTERES SOCIAL. IXTAPAN DE LA SAL.	• ABITARE ARQ. RAMON SALGADO	91	24-FEB-00
04	"RANCHO NUEVO IXTAMIL". HAB. POPULAR. IXTAPAN DE LA SAL.	• SINDICATO DE MAESTROS AL SERVICIOS DEL ESTADO DE MEXICO	248	8-MAR-00
05	"EMERALDAS". INTERES SOCIAL. TULTITLAN.	• MARHOS VIVIENDA, S.A. DE C.V.	424	7-MAR-00
06	"LOS CANTAROS". INTERES SOCIAL. NICOLAS ROMERO.	• GRUPO BETA INMOBILIARIA ROSCH, S.A. DE C.V.	974	17-ABR-00
07	"LA VENTA". INTERES SOCIAL. ECATEPEC.	• INMOBILIARIA CAME, S.A. DE C.V.	1,131	23-JUN-00
08	"LOS HEROES ECATEPEC" SECCION T.	• DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	865	18-JUL-00
09	"LOS HEROES ECATEPEC SECC. Vª. INTERES SOCIAL. ECATEPEC.	• PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.	2,500	28-AGO-00
10	"COFRADIA IP". INT. SOCIAL. CUAUTITLAN IZCALLI.	• CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	1,984	06-SEP-00
11	"PORTAL DEL SOL". SOCIAL PROGRESIVO. HUEHUETOCA.	• INMOBILIARIA ROSCH, S.A. DE C.V. GRUPO BETA	2,318	13-SEP-00
12	"VILLAS DEL REAL", 3ª SECCION INTERES SOCIAL. TECAMAC.	• URBI, S.A. DE C.V.	2,866	21-SEP-00
13	"LOTE 48" TULTITLAN	• PLANEACION URBANA RACIONAL, S.A. DE C.V.	302	6-OCT-00
14	"ZUMPANGO"	• CONSTRUCTORA MOGUE, S.A. DE C.V.	643	31-OCT-00
15	"LOS ALCATRACES" ECATEPEC	• INMOBILIARIA ROSCH, S.A. DE C.V. GRUPO BETA	998	1-NOV-00
16	"SAN FRANCISCO COACALCO" COACALCO	• PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.	13,417	29-NOV-00
17	"PARQUE INDUSTRIAL SANTIN" TOLUCA	• ALBERTO FCO. MIGUEL RIVERA TORRES PRADO Y COP.	INDUSTRIAL 39 LOTES	06-DIC-00
18	"VILLAS TULPETLAC" ECATEPEC	• ESTELA GOMEZ VALLES DE O'NEILL	172	18-DIC-00

H. Municipio de Ecatepec, 2000

4.2 Determinación de los precios del suelo

La urbanización analizada del municipio de Ecatepec muestra un descontrol en la planeación municipal, falta de respuesta de los organismos gubernamentales ante las necesidades de la población, que no han logrado controlar el crecimiento de la mancha urbana a lo largo de los años, el resultado se ve reflejado por un hacinamiento habitacional, precios de vivienda altos comparados con los ingresos de los trabajadores, asentamientos irregulares y problemas sociales, ambientales, políticos, aunado a una escasa oferta de suelo urbanizado, genera una disputa entre la población demandante por terrenos para uso habitacional contra los requerimientos de las empresas inmobiliarias por los mejores terrenos, dando como resultado la relación entre oferta y demanda del suelo (recurso económico y bien escaso) para la construcción de viviendas afectando la movilidad de los precios.

De acuerdo a las fuerzas del mercado, los terrenos valen, en función de su localización, lo que se puede hacer en ellos y de lo que el mercado este dispuesto a pagar, por el producto de lo que en este terreno llegue a construirse, actualmente el sector inmobiliario es quien más paga por los terrenos pues gracias a la tendencia de crecimiento de la población, expectativas de demanda habitación y la especulación de las empresas inmobiliarias, los constructores pueden llegar a pagar, en función del precio en que tienen que vender.

Este valor lo determinan una serie de factores a considerar:

- La relación entre oferta y demanda
- La zona de la ubicación del terreno
- Precios de la competencia
- Disponibilidad para demandante de créditos hipotecarios
- Uso del suelo

Para determinar un valor del suelo, es necesario saber que se piensa hacer y que se puede hacer en él, y sobretodo pensar en el valor *residual*. Este valor resulta después de determinar un producto ideal para la zona, así como el precio en que deberá venderse, descontando todos los costos y el pago de capital y utilidades de los inversionistas, lo que queda es lo que se puede llegar a pagar por la tierra. Este concepto lleva generalmente a que por la tierra en un país como México, puede pagarse entre el 12 y el 22% del valor del proyecto completo, como costo de la tierra. Las ciudades que no tienen buenos usos del suelo, aceleran el proceso de expansión hacia las periferias, donde la tierra suele ser más barata. De esta forma, el precio del suelo es un factor importante para la determinación del desarrollo de viviendas, pero el valor de la tierra tiene que ver con que los gobiernos municipales ofrezcan suelo con infraestructura o en su defecto favorezcan al sector inmobiliario las condiciones por medio del uso del suelo para los desarrollos habitacionales. (Inmobiliare, 2004)

4.2.1 Terrenos de la Ex industria “Sosa Texcoco”

De acuerdo con los expertos, las arcillas de los terrenos de Sosa Texcoco, conocidas como expansivas, contienen Calcio, Magnesio, Potasio y Sodio, este último en niveles más altos de los permitidos, que comparados con los niveles de salinidad del mar es 100% más alto. Explica Adán Salgado, investigador de la UNAM, que el exceso de sodio provoca que las arcillas se hinchen, lo que dificulta su manejo a tal grado que el suelo se hace inoperante. Este especialista en mecánica de suelos, evalúa que este tipo de suelos no es apto para la construcción, y que en caso de llevarse a cabo, a pesar de la resistencia de los materiales, los edificios presentarán agrietamientos y hundimientos. (Pérez 2004; p. 4).

De esta forma los expertos en mecánica de suelos comentan que los terrenos de la zona están contaminados con residuos alcalinos, corrosivos y tóxicos, pues los restos que quedan se dispersan por causa del viento en los meses de febrero y marzo. El sodio que parece polvo blanco, es un elemento metálico extremadamente blando y muy reactivo, que irrita garganta y mucosas. Si se respira en exceso, provoca diarreas, debilitamientos, desmayos, alcalosis en la sangre, dermatitis. Se torna tolerable para el organismo y mortal para plantas

y animales De acuerdo a los resultados de Margarita Gutiérrez, investigadora del Instituto de Geografía del Laboratorio de Análisis Físicos y Químicos del ambiente, cualquier proyecto de construcción en Sosa Texcoco no debió permitirse por lo inadecuado del terreno, comentando: “El subsuelo tiene sodio que acaba con las construcciones, al reaccionar con agua se convierte en sosa cáustica, la cual quema, y al contacto con el cuerpo humano es sumamente agresiva, provoca problemas respiratorios y de presión. (Ibid, p.1).

Imagen 1



Acumulación de tierra en los terrenos de Sosa Texcoco, producto de las excavaciones del acondicionamiento del suelo para la construcción. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 2



Vista panorámica del amplio terreno que aún existía de Sosa Texcoco para ser ocupado con la construcción de viviendas; Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 3



Excavaciones con maquinaria pesada para formar montículos de tierra, ubicados en la parte posterior del centro comercial “Las Américas” y cubiertos por pasto verde en la actualidad, para dar un aspecto de naturalidad al conjunto habitacional; Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 4



Depósito de tierra con mayor concentración de Sodio por el color blanco, acumulada por los acarreo de camiones de carga durante el proceso de construcción. Destaca la forma en que invade los escasos pastos naturales de suelo. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 5



Acercamiento del tipo de suelo de los terrenos de Sosa Texcoco donde se dificulta caminar por lo poroso de la tierra, la superficie se hunde por el peso, se percibe un aspecto como el cartón corrugado, pero es muy volátil al contacto y si se aspira dificulta la respiración. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

4.2.2 Proceso de Privatización

La empresa Sosa Texcoco se localizaba en un predio de 264 hectáreas en la periferia de Ecatepec, fue una de las empresas mas rentables y productivas de todo el Valle de México, ya que fue la única que producía carbonato de sodio en el país, además de sosa cáustica y alga espirulina, además abastecía el 80% del mercado nacional y dependían 350 empresas de la producción que llegó a alcanzar las 200,000 toneladas anuales (aprox. 750 toneladas diarias).

A partir de la instrumentación en México del modelo Neoliberal y con la aplicación de políticas sobre la desincorporación de empresas públicas no estratégicas ni prioritarias, así como la reducción de las funciones del Estado en la economía mediante la contracción del Gasto, suspensión de programas y privatización de empresas, generaron que el sector público se retirara totalmente de las ramas automotriz, petroquímica, industria manufacturera (refrescos, embotelladoras, enseres domésticos), telecomunicaciones, etc.

Por lo que esta empresa fue de participación estatal hasta el 17 de Septiembre de 1988, en que fue vendida al Grupo “S” de México, S.A. de C.V de la cual el principal accionista y representante fue Salim Nasta. Durante su gestión realizó modificaciones al contrato colectivo de trabajo en 1987, 1989, 1991 y 1993, generando descontento entre los trabajadores y generando una huelga prolongada que provocaría años después su cierre definitivo.

4.2.3 Conflicto: Huelga de los Trabajadores

El 3 de Octubre de 1993 inició la huelga en la empresa Sosa Texcoco argumentando violaciones al contrato colectivo de trabajo y por la falta de pago de salarios devengados a más de 632 obreros de base, representados por Luís Madrid Montes de Oca, líder del sindicato de trabajadores de la empresa. Posteriormente se firmó un convenio en 1995 con el sindicato y la Secretaría del Trabajo, en el que se estableció que el patrón pagaría un 45% del adeudo que para ese momento se tenía con los trabajadores, el cual no fue cumplido.

Después de cuatro años y seis meses de iniciada la huelga, se calificó como existente de acuerdo a la resolución en material laboral el 19 de Agosto de 1996 emitido por la Junta de Conciliación y Arbitraje, que condenaba al patrón al pago de salarios caídos y a la apertura de la fuente de trabajo. Esta resolución fue ratificada por primera vez el 22 de Mayo de 1997 pero se interpuso un amparo por parte de la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje. El socio mayoritario de la empresa, Salim Nasta había declarado en quiebra la empresa e interpuso bajo este argumento amparos por medio de la firma de abogados “Mier y de la Concha” (la cual operó la quiebra de Aeroméxico) en contra de las tres resoluciones emitidas por la Junta de Conciliación y Arbitraje donde en uno se reconocía la existencia legal de la huelga y dos por imputabilidad del patrón. Si la huelga declinaba a favor del empresario, los trabajadores recibirían un monto total de 8 millones de pesos por liquidaciones (sin derecho a salarios caídos) y en caso contrario, el patrón debería pagar 150 millones de pesos: 50 por concepto de liquidación, 50 por salarios caídos, y un monto similar correspondiente a prestaciones. La última oferta de la empresa para los obreros fue de 60 millones como finiquito global. Hasta el año de 1998 la problemática recorrió distintos tribunales en materia laboral sin que se definiera un fallo resolutivo. (Martínez 1998; p.1).

4.2.4 Quiebra y Liquidación de los trabajadores

Los trabajadores de la fábrica Sosa Texcoco esperaron más de 74 meses (más de 2mil 200 días) para que les reconocieran que desde el 3 de Octubre de 1993 habían tenido la razón. Esta huelga se convirtió en la más larga a nivel federal y uno de los movimientos obreros más constantes de la década, y de acuerdo al expediente del caso (III-3978/93) recorrió varios juzgados y tribunales incluida la Suprema Corte de la Nación para que el conflicto quedara reducido a la firma de un convenio y al cierre definitivo de esta fábrica ubicada en el predio de 264 hectáreas en la periferia de Ecatepec.

Según cálculos de los propios obreros, recibieron alrededor de un 60% de lo que les correspondía por liquidación, prestaciones y salarios caídos, y a pesar que la Junta de

Conciliación y Arbitraje declaró la responsabilidad del patrón, éste depositó en una institución bancaria 75.5 millones de pesos para el pago del finiquito.

El convenio en el que se sustentó el fin de la relación laboral fue firmado por la Administradora Metropolitana, síndico provisional de la quiebra de la empresa, representada por Emilio Aarun Tame y Jesús Flores Merino y, por otra parte, la dirigencia sindical, asesorada por Juan Moisés Calleja. De tal forma, sindicato y empresa firmaron el documento referido sin someterlo a consulta entre los obreros de base, tomando la decisión de no reanudar labores, sin responsabilidad alguna para las partes. Debido a esto, surgieron múltiples manifestaciones de inconformidad por el monto que aceptó la diligencia, pero la mayoría aceptó la liquidación, toda vez que la mayoría de los huelguistas pasaban de los 50 años de edad y debido a su situación precaria además de la dificultad de volverse a colocar en otro empleo, aceptaron la oferta, seis años y dos meses después. (Ibid, p.4); terminado con ello, más de 60 años de producción ininterrumpida y desapareciendo un símbolo de la industria, tanto en el municipio como en el Valle de México.

4.3 Desarrollo del complejo inmobiliario por el Consorcio ARA

Ante el crecimiento registrado por el Estado de México en los años mencionados en capítulos anteriores provocado por la migración que a diario recibe el territorio mexiquense, el gobierno en la entidad anunció por medio de Benjamín Fourunier Espinosa, entonces Secretario de Desarrollo Urbano en el 2002, la aplicación de una política de ordenamiento poblacional en aquellas zonas que presenten disponibilidad de recursos hidráulicos y que respeten los aspectos en materia ecológica, además de un estricto control con el otorgamiento de permisos de instalación de conjuntos habitacionales por medio del plan de desarrollo urbano municipal en cada una de las localidades.

El gobierno aceptó la problemática en la zona oriente del estado debido al incremento de manera drástica de la población y el desarrollo de vivienda. De tal forma, David Arturo Tejera García, subdirector de Planeación urbana de Ecatepec, anunció que el proyecto de construcción de viviendas en 300 hectáreas de los terrenos de lo que fuera la fábrica Sosa

Texcoco, propiedad de la inmobiliaria ARA (no se contempló las más de 900 hectáreas correspondientes a la zona EL Caracol) sería sometido a consulta ciudadana por el gobierno municipal, pues explicó que el ayuntamiento modificó el proyecto original de 23 mil a 12 mil viviendas, además que contemplaba la creación de áreas industriales, administrativas y recreativas. (Dávila 2002, p.1).

La empresa ARA opera en 12 estados del país y cuenta con la reserva territorial medida en unidades de interés social potenciales (110,733 unidades en el país). Uno de los logros más importantes de ARA fue haber incrementado notablemente su reserva territorial. En el mes de Diciembre de 1999 ARA realizó la compra del terreno más importante en la historia de la compañía, con una superficie de 3.3 millones de m² de la ex empresa Sosa Texcoco por un valor de \$250.8 millones, suficiente para construir cerca de 19,500 viviendas de interés social. A pesar que ARA en el 2000 inició la venta de 7 desarrollos, de los cuales 4 se contemplaron de interés social, 2 de tipo medio, y 1 residencial, el más importante es el de Sosa Texcoco. (BITAL 2001; p.1).

Para el 23 de Noviembre de 2002, el proyecto de construcción fue aprobado por el cabildo, anunciando que se llevará a cabo en por lo menos cinco años y dejará beneficios a gobierno municipal y estatal por concepto de autorización de licencias de construcción más de \$94 millones de acuerdo a la carpeta informativa del consorcio ARA.

La inversión del conjunto urbano Las Américas para la edificación de viviendas, urbanización interna, equipamiento urbano y construcción del parque industrial y área comercial será de 5 mil 425 millones de pesos. De la carpeta informativa se desprende que el proyecto ocupará 341 hectáreas de la ex fábrica. La construcción de las 13 mil casas habitación esta planeada en 5 etapas. En la primera se proyectan 3 mil 398 viviendas, en la segunda 3 mil 202, en la tercera 4 mil 129 y en la quinta 2 mil 265 viviendas, para desarrollar y construir entre 2002 y concluir en el año 2010.

Los gobiernos municipal y del estado percibirán por concepto de impuestos más de 20 millones por el establecimiento del sistema de agua potable, sistema de alcantarillado, más

de 30 millones por el impuesto predial individual, un millón y medio por licencias de construcción, 24 millones por terminación de obras, más de 3 millones por certificados de no adeudo predial, aportación de mejoras y claves catastrales casi 5 millones, además por la supervisión de obras de urbanización por parte del gobierno estatal, casi 10 millones de pesos.

La carpeta informativa que se entregó a cada uno de los integrantes del cabildo no refiere los estudios de impacto ambiental, vial o ecológico de la zona, que son los de mayor alcance social, ni dice si existe algún riesgo de construir las viviendas en una zona salitrosa, pero si sostiene que la mejor opción es la edificación del conjunto habitacional para evitar asentamientos irregulares, crecimiento desordenado y falta de infraestructura. Aunque con la construcción del conjunto se espera la llegada a Ecatepec de por lo menos 65 mil habitantes y generará 90 mil 576 empleos temporales y 8 mil 748 empleos permanentes, el proyecto solo contempla la construcción de vialidades en el fraccionamiento y la ampliación de solo una vialidad externa: la Mariano Matamoros, a pesar que la principal vía para llegar al conjunto es la Avenida Central, que comparte Ecatepec con Nezahualcoyotl. Además el consorcio ARA asegura que no utilizará los 530 pozos someros de agua potable que antiguamente utilizaba la empresa Sosa Texcoco. Solo usará la concesión otorgada por la Comisión Nacional del Agua de cinco pozos profundos que cubren la demanda requerida. (Salinas 2002, p.1).

Por otro lado, Donald Forsek, representante de ARA afirmó que éste es uno de los proyectos en que más confía el consorcio a pesar de los señalamientos de que el subsuelo tiene sodio que acaba con las construcciones, al reaccionar con agua se convierte en sosa cáustica, la cual quema, y al contacto con el cuerpo humano es sumamente agresiva, provoca problemas respiratorios y de presión, (Pérez 2004, p.4), el representante es firme en sus señalamientos sobre la estructura de costos que están dispuestos a afrontar debido a que cuentan con la preparación técnica necesaria, y asegura que hay muchos empresarios que pretenden invertir en la zona. Además señala que ARA no ejecutaría proyectos no convenientes para sus clientes.

Finalmente Víctor Manuel Borrás, director del INFONAVIT precisó que su labor es detectar incumplimientos sobre alguna constructora y asesorar a los derechohabientes para que demanden ante Profeco. Además que Severo Córdoba Muñoz, sub director de autorizaciones urbanas del Gobierno del Estado de México, comentó que las Américas se comprometió a cumplir con la nivelación del suelo, piso y materiales especiales y con el implante de terrenos y rellenos, lo cual sería supervisado por el director general de protección civil Arturo Vilchis Esquivel.

Imagen 6



Construcción de viviendas en un sector de “Las Américas” donde se aprecia el avance y aprovechamiento sobre los terrenos de Sosa Texcoco para conformar el complejo urbano. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 7



Excavación donde se aprecian los cimientos de aproximadamente 20cm. de profundidad donde se sobrepone una cubierta de material plástico para posteriormente verter el concreto con el que se pretende proteger del contacto directo a la vivienda con el suelo con alto riesgo a corroer los materiales. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 8



Construcción de la parte posterior del centro comercial donde desemboca una de las salidas del circuito exterior mexiquense, en esta zona se asentaron tiendas como Sam's Club, Wal Mart, Sport City, Bisquets Obregón, entre otros. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 9



Construcción del Hospital General de Ecatepec ubicado sobre la Av. Central posterior al cruce de la Av. 1ro de Mayo. Esta institución debe responder a las necesidades de más de 65 mil habitantes del nuevo desarrollo inmobiliario más la población de las colonias colindantes del Oriente de la ZMCM. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 10



Torres de enfriamiento de la ex empresa Sosa Texcoco, en proceso de mantenimiento y acabados de pintura para usar como distintivo y atractivo del conjunto inmobiliario. Se aprecia el paso de la Ruta Ferroviaria México Veracruz paralela a la Av. Central. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

Imagen 11



Avenida Central, vía de comunicación entre el DF y el Estado de México, se aprecia los trabajos de construcción del Circuito Exterior Mexiquense por parte del Gobierno Estatal como alternativa a “las horas pico” que provocan un cuello de botella e incremento del tránsito vehicular. Foto: Juan Pablo Barrón Rodríguez; 30/Abril/2005.

4.3.1 Tipos de Vivienda

La adquisición del inmueble es necesaria para una mejora en el nivel de vida, la satisfacción personal y el desarrollo económico de la población, así, la vivienda se convierte en un bien de consumo que buscamos todos.

Paralelamente al impulso de la política Neoliberal y a las reformas del INFONAVIT, en los últimos años, las empresas inmobiliarias se han convertido en intermediarios para la adquisición de viviendas, manejando y fragmentando el mercado de suelo a su conveniencia y según sus expectativas de crecimiento y rentabilidad. Es el caso del consorcio ARA que adquirió terrenos de dudosa calidad y decidió promover la construcción de 13 mil viviendas que atraerá 65 mil habitantes al municipio de Ecatepec de Morelos. (Salinas; p.1).

Pero a que grado se busca satisfacer la demanda habitacional a costa de la calidad y cualidad de las viviendas si consideramos lo que señalan algunos autores: *de entre todos los géneros de edificios, posiblemente el mas difícil dentro de la arquitectura de interés social es el de la vivienda, por la baja capacidad de pago de la gran mayoría de los jefes de familia y el número elevado de sus miembros.* (Herzog; p.17). Si a ello le agregamos la alta concentración demográfica, creciente demanda insatisfecha y el elevado déficit habitacional; hacen que el problema de la vivienda sea un asunto prioritario.

En la zona de estudio Sosa Texcoco – Las Américas, las empresas inmobiliarias encabezadas por ARA, construyeron tres tipos de viviendas que cuentan con diferente superficie construida, diseño, acabados y sobre todo el precio; a fin de atender los diversos requerimientos de las familias demandantes. (Ver Anexo 1)

4.3.1.1 Vivienda de interés social (Modelo DX-9X152R)

Este tipo de vivienda cuenta con 67.5 m² de área del terreno de los cuales 60m² (**Casa Fresnos**) construidos, consta de dos niveles. La planta baja cuenta con estancia, comedor, cocina, patio de servicio, jardín, estacionamiento para un auto. La planta alta consta de dos recamaras y baño completo. Los acabados se componen de un piso de loseta vinílica, tirol planchado en muros, y tirol rústico en plafones, escalera de granito, muebles y accesorios de baño y cancelería de aluminio natural. El precio de venta hasta abril del 2005 era de \$351,132 más gastos de escrituración. Para el año 2008 no existe disponibilidad de venta debido a que las casas ya fueron gestionadas para otorgamiento de créditos y el modelo no se encuentra en venta, de acuerdo a comentarios del departamento de atención a clientes de la oficina de créditos de “Las Américas”

Imagen 12



Tipo de vivienda **Fresnos**, donde se aprecian los espacios de sala, comedor, cocina, patio de servicios, baño.
Fuente de Internet: http://www.casasara.com.mx/Catalogo_USA_PDF/LasAmericas_Ecatepec.pdf

Imagen 13



Imágenes de casas muestra del tipo **Fresnos** acondicionadas con áreas verdes y entorno urbano acogedor que son ocupadas como soporte del equipote ventas para convencer a los clientes a adquirir el inmueble. Fuente de Internet: http://www.casasara.com.mx/Catalogo_USA_PDF/LasAmericas_Ecatepec.pdf

4.3.1.2 Vivienda de tipo medio (Modelo DX9X16-3R2N)

Este tipo de vivienda cuenta con 72 m² de área del terreno de los cuales 66.13m² (**Casa Sauces**) construidos, consta de dos niveles. La planta baja cuenta con estancia, comedor, cocina, 1ra. recamara, patio de servicio, jardín, estacionamiento para un auto. La planta alta consta de 2da. recamara, recamara principal y baño completo. Los acabados se componen de unos pisos de loseta cerámica, tiról planchado en paredes, y tiról rústico en plafones, escalera de granito, muebles y accesorios de baño y cancelería de aluminio natural. El precio de la vivienda para el año 2005 fue de \$438,302 más gastos de escrituración. El precio en marzo del 2008 es de \$472,348 sufriendo un incremento en tres años de 7.76%. y para la adjudicación se requiere un enganche por \$83,748 para posteriormente fijar fecha para un depósito único en banco de \$61,748 para obtener posteriormente un crédito bancario por \$449,348 (113400 UDI's) a pagar mensualmente \$4,156 en 25 años.

Imagen 14



Tipo de vivienda **Sauces**, donde a diferencia del tipo **Fresnos**, cuenta con una recamara más en la planta baja.
Fuente: Internet: http://www.casasara.com.mx/Catalogo_USA_PDF/LasAmericas_Ecatepec.pdf

Imagen 15



Imágenes de casas muestra del tipo **Sauces**, las cuales tampoco cuentan con protección y herrería. Aquí agregan una palmera para generar un entorno con amplias áreas verdes. Fuente de Internet: http://www.casasara.com.mx/Catalogo_USA_PDF/LasAmericas_Ecatepec.pdf

4.3.1.3 Vivienda residencial

Este tipo de vivienda cuenta con 90 m² de área del terreno de los cuales 92m² (**Casa Hacienda**) construidos, consta de dos niveles. La planta baja cuenta con estancia, comedor, cocina, medio baño, patio de servicio, estacionamiento para dos autos. La planta alta consta de tres recamaras y baño completo. Los acabados se componen de pisos de loseta cerámica, tiról planchado en paredes, tiról rústico en plafones, cocineta y alfombrado en planta alta, escalera de granito, muebles y accesorios de baño y cancelería de aluminio esmaltado. El precio de Venta en abril del 2005 era de \$671,437 y en marzo del 2008 es de \$753,098 registrando un incremento en 3 años de un 12.16%. Para la adjudicación se necesita un enganche de \$146,926 y tres pagos mensuales de \$41,809 para posteriormente obtener un crédito bancario para financiar \$682,937 (172350 UDI's) a pagar en 25 años con mensualidades de \$6,317.

Imagen 16



Tipo de vivienda **Hacienda**, considerada de tipo residencial por los acabados, las 3 recamaras y espacio de estacionamiento. Este tipo de casa es el de mayor costo para los futuros clientes. Fuente: Internet: http://www.casasara.com.mx/Catalogo_USA_PDF/LasAmericas_Ecatepec.pdf

4.3.2 Estudios de impacto ambiental del Terreno

Para respaldar la investigación de la calidad de los terrenos donde se construyó el conjunto habitacional de “Las Américas”, se solicitó vía electrónica al gobierno del ex presidente Municipal de Ecatepec de Morelos Eruviel Ávila (2004-2006), información para conocer si se llevó a cabo el estudio de impacto ambiental donde confirmaron que si se realizaron por parte de la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México además de una empresa privada que no mencionaron, pero no se mostró algún soporte documental.

A pesar de estos comentarios no existe claridad sobre esta información pues la carpeta técnica del proyecto se entregó originalmente en el año 2002 cuando el gobierno del PAN representados por Agustín Hernández Pastrana (ex presidente municipal Ecatepec 2000-2003) revisó el proyecto original, sin embargo, la carpeta informativa que se entregó a cada uno de los cabildos no refiere los estudios de impacto ambiental, vial o ecológico de la zona, ni dice si existe algún riesgo de construir las viviendas en una zona salitrosa.¹⁵

Por otro lado, el 22 de Abril del 2002, David Arturo Tejera García subdirector de Planeación Urbana de Ecatepec anunció que el proyecto de construcción de viviendas sería sometido a consulta ciudadana por el gobierno municipal, misma que nunca se llevó a cabo, pero el proyecto sufrió modificaciones pues pasó de 23 mil a 12 mil viviendas (Dávila; Pág.7). Durante este cambio seguía vigente la gobernatura municipal del PAN que se terminaría en Diciembre de 2003, además que el partido político a cargo en ese tiempo del gobierno del Estado de México dependía del PRI por medio del ex Gobernador Arturo Montiel (1999-2005).


Del tal forma, cabe la posibilidad que existieron discrepancias entre el Gobierno Municipal y el Estatal en lo referente al otorgamiento de permisos y licencias, pero para finales del 2003 asume la gobernatura municipal Eruviel Ávila del PRI por lo que se vio beneficiado el proyecto del Consorcio ARA pues para el 17 de Marzo del 2004 fue inaugurado en Ecatepec el Corporativo de Mantenimiento de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI) del Consorcio ARA para abastecer a todos los desarrollos habitacionales de ARA en construcción a lo largo de todo el país. Finalmente se proyectó una captación por concepto de impuestos para los gobiernos municipal y del estado (ambos del PRI) más de 20 millones por el establecimiento del sistema de agua potable, sistema de alcantarillado, más de 30 millones por el impuesto predial individual, un millón y medio por licencias de construcción, 24 millones por terminación de obras, más de 3 millones por certificados de no adeudo predial, aportación de mejoras y claves catastrales casi 5 millones, además por la supervisión de obras de urbanización por parte del gobierno estatal, casi 10 millones de pesos. (Salinas 2002, p.1)

¹⁵ La Jornada, 24/11/02, p. 1

Ante esta situación puede considerarse que ante los comentarios de expertos en mecánica de suelos mencionados anteriormente sobre los efectos corrosivos en las estructuras de la vivienda y sobre la salud de los habitantes, el proyecto fue autorizado por un presunto beneficio económico de los políticos responsables de la aprobación del proyecto, además de ser utilizado también como un logro en materia de ordenamiento urbano municipal para satisfacer la demanda de viviendas y contrarrestar los asentamientos irregulares.

Se solicitó por medio del Instituto Federal de Acceso a la Información Pública (IFAI) los estudios de impacto ambiental del proyecto pero no hubo una respuesta satisfactoria, misma que se anexa al trabajo. Por lo que puedo definir que el proyecto de viviendas fue aprobado sin cumplir con todos los requerimientos y disposiciones legales que para tal fin deben de cumplir.

Número de folio	0001600073308
Fecha de recibo	24 de marzo de 2008
Área que proporciona la respuesta	Delegación de la Semamat en el Estado de México, Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental
Fecha de envío	15 de abril de 2008



En respuesta a su solicitud:

“Resultados del Estudio de impacto ambiental del proyecto inmobiliario del consocio ARA en los terrenos de la Ex empresa Sosa Texcoco para la construcción del complejo habitacional y comercial Las americas.”

En respuesta a su solicitud la Delegación de la Semarnat en el estado de Mexico y la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) notificaron a esta Unidad de Enlace que una vez realizada la búsqueda correspondiente en sus archivos, NO se localizó alguna coincidencia respecto de un proyecto con las características que menciona, que hubiese ingresado al procedimiento de evaluación del impacto ambiental ante la DGIRA o ante la Delegación de la Semarnat en el Estado de México.

Esperando que la información sea de su utilidad, esta Unidad de Enlace le envía un cordial saludo y para cualquier aclaración, estamos para servirle.

4.3.3 Programas Municipales de fomento a la vivienda

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ecatepec establece un programa sectorial de vivienda 2001-2006. Este programa refleja la visión de la sociedad, en la cual marca que cualquier persona tiene posibilidades de comprar, construir, remodelar o rentar una vivienda para su familia, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tipo y ubicación de ésta. Así mismo, marca como misión crear las condiciones necesarias para garantizar a la población el acceso a la vivienda a través de promover un mayor flujo de recursos para su producción y financiamiento.

El Programa plantea como objetivos los siguientes:

- Promover y concertar políticas públicas y programas de vivienda para atender a todos aquellos que quieran comprar, construir, rentar o mejorar su vivienda, con la participación de los gobiernos estatales y municipales y de la sociedad civil en su conjunto y, a la vez, consolidar el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor del desarrollo.
- Promover el desarrollo y la competitividad sectorial a partir de que la vivienda para todos los mexicanos es una de las más altas prioridades del Estado. La calidad y continuidad de este esfuerzo solo se podrá asegurar mediante el compromiso y permanencia de los factores con el fin de reducir el gran déficit de vivienda que existe en el país, en calidad y en cantidad.
- Reactivar la banca de desarrollo como una entidad financiera cuyo objetivo fundamental será promover mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de vivienda social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros.

El programa plantea las siguientes estrategias:

- Articulación interinstitucional y fortalecimiento del sector vivienda.
- Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.
- Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio.
- Desgravación, desregulación y actualización de su marco normativo.
- Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para vivienda.

A su vez, el plan de desarrollo urbano de Ecatepec, marca las siguientes medidas para la promoción y el fomento a la vivienda:

- a) Impulsar la construcción de vivienda de interés social e interés medio, aprovechando los vacíos urbanos con vocación habitacional.*
- b) Formular e instrumentar programas de mejoramiento de la vivienda popular existente.*
- c) Dotación de servicios básicos a las viviendas establecidas en zonas aptas.*

Para poder dar seguimiento puntual a las políticas y acciones establecidas, el municipio creó la Comisión de Coordinación y Seguimiento de la Ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Esta comisión operará en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento y será responsable de estudiar y proponer las acciones y normas tendientes a organizar la actuación de las dependencias administrativas municipales en congruencia con las previsiones, instrumentos de regulación y programas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano; de vigilar y evaluar la ejecución del plan o de sus programas y de reportar a los miembros del Ayuntamiento sobre los logros de la coordinación y a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal el cumplimiento de objetivos, políticas y metas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Por esta causa y con el objetivo de hacer más simples y ágiles los trámites y servicios al público usuario, el plan municipal sugiere establecer al interior del H. Ayuntamiento, ventanillas únicas para atender en un solo lugar y de manera expedita, trámites vinculados con el desarrollo urbano y vivienda, en la que se utilicen formatos tipo de licencias de alineamiento y número oficial, uso del suelo y construcción, y que se genere una licencia única aplicable a todas las viviendas de características similares que se vayan a construir en un solo conjunto habitacional.

4.3.3.1 Subsidios y recursos

La actual situación de las finanzas públicas refleja, no solo un problema de índole financiero, sino también de desequilibrios en la asignación del gasto entre órdenes de gobierno.

Para poder llevar a cabo los diferentes programas que se derivan del plan de desarrollo urbano de Ecatepec, establece que se requiere contar con un conjunto de fuentes de financiamiento que permitan reducir los rezagos en materia de desarrollo urbano, y realizar acciones para orientar el crecimiento por medio de:

- Promover el incremento de las participaciones federales y estatales al municipio de manera que sean congruentes con el tamaño de su población, su importancia económica, y su papel como entidad receptora de flujos migratorios.
- Aumentar los ingresos municipales mediante la adecuación de tarifas por la prestación de servicios, la modernización de los sistemas catastrales, la consolidación del sistema de impuestos prediales, y el aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles así como de su patrimonio inmobiliario.
- Con base en un estudio de los beneficios e implicaciones generados por la obra pública y por *los promotores de conjuntos urbanos*, y un análisis de los sistemas de cooperación, colaboración y mejoras, crear los instrumentos que permitan que los beneficiarios de la

plusvalía por la realización de obras públicas y de las obras realizadas por los desarrolladores contribuyan al financiamiento del desarrollo urbano, logrando una distribución más justa de los beneficios y costos. Esto implica consolidar una vinculación estrecha entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM), y el catastro municipal.

- Explorar la posibilidad y conveniencia de utilizar instrumentos financieros como: *la emisión de bonos financieros a largo plazo de los gobiernos estatal y federal*, con garantía de rendimiento mínimo; la bursatilización de carteras, el manejo de acciones, venta de futuros en círculo cerrado de inversionistas o públicamente a través de la bolsa de valores, y el crédito directo internacional a mediano y largo plazo, éstos últimos con la garantía de la tierra y/o el aval de los gobiernos estatal y federal.

También están establecidos dentro del plan municipal acuerdos de Cabildo para establecer estímulos y exenciones fiscales a través de:

- Exención del pago de sanciones e impuestos prediales por regularización de la construcción no autorizada.
- Se plantea la aprobación y publicación de un acuerdo municipal destinado a captar los derechos por regularizar la autorización de viviendas y actualizar al valor catastral de los bienes inmuebles incluyendo la construcción, excentando a los propietarios del pago del impuesto predial de años anteriores, correspondiente a la edificación.

Este acuerdo tendría una vigencia temporal dirigido a los propietarios de las viviendas y locales comerciales de hasta 90 metros cuadrados de construcción ejecutados sin licencia y localizados en predios privados autorizados o regularizados.

Con la finalidad de apoyar la ocupación de lotes en zonas subutilizadas y la creación de empleos, el plan municipal propone la existencia de un acuerdo para reducir las tasas impositivas y de derechos por la autorización de construcción y funcionamiento, en su caso, de viviendas, comercio y servicios localizados en centros y corredores urbanos así como en áreas habitacionales de colonias regularizadas. El correspondiente acuerdo de cabildo señalará las zonas de aplicación así como las reducciones de las tasas impositivas y de derechos.

4.4 Esquemas alternos de Financiamiento

El gobierno municipal establece los fondos y fideicomisos como instrumentos de administración pública solventes, flexibles y transparentes que deben operar durante periodos largos para que los proyectos se ejecuten y no se postergue la aplicación del plan por la falta de financiamiento.

Por su naturaleza, estos instrumentos pueden permanecer al margen de los cambios en las administraciones gubernamentales, garantizar un manejo solvente y transparente de los recursos de los inversionistas, y poseer altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

El plan municipal propone, en consecuencia, constituir un sistema de fideicomisos para la ejecución de las acciones y proyectos de carácter regional, en una primera instancia, de garantía para el financiamiento de los nuevos desarrollos, y después de la administración de los mismos, con el consecuente ahorro de recursos. El sistema de fideicomisos se puede constituir por un fideicomiso maestro, para la captación de recursos externos y su transferencia entre el resto de los fideicomisos y subfideicomisos; fideicomisos para cada uno de los nuevos desarrollos; y subfideicomisos por programa o proyecto específico, o bien, para la administración de los servicios públicos.

Y para hacer más eficaz la asignación de recursos es necesario asegurar la congruencia en la asignación y la aplicación de los recursos de manera que contribuyan a los objetivos del

ordenamiento territorial y del desarrollo urbano. Además se busca que los proyectos, obras y acciones señaladas en el plan de desarrollo municipal, constituyan una prioridad de todos los programas y proyectos sectoriales, creando además estímulos que promuevan la participación de la iniciativa privada en los mismos. Finalmente se requiere que la participación del sector social se oriente a la realización de obras para la consolidación y programas de mejoramiento urbano. (Ecatepec 2003, p.57).

En resumen se puede decir, que el mercado del suelo urbano en el extenso terreno de Sosa- Texcoco, hoy Las Américas, no solo significó incrementar la oferta de suelo urbano disponible para la edificación de viviendas; sino también significó una rápida transformación del entorno urbano y del uso del suelo, antes de tipo industrial y ahora de con uso habitacional y comercial; incrementando con ello la demanda de mayores servicios públicos como agua, electricidad, drenaje, transporte y seguridad, entre otros; para hacer más complejo con ello la administración y gobierno de un municipio metropolitano como Ecatepec.

CONCLUSIONES

- El suelo urbano constituye un insumo para la producción de viviendas, y a pesar de carecer de “valor”, tienen precio porque son útiles por que satisfacen las necesidades de la sociedad, por lo tanto, se convierte en el elemento básico para la producción de viviendas que combinado con: una escasa oferta de suelo urbanizado por el gobierno municipal, hacinamiento habitacional, servicios públicos, demanda que supera la oferta de vivienda, crecimiento de la población, especulación de los productores de vivienda, vialidades y centros de esparcimiento, influyen en los precios de los inmuebles construidos debido a la interacción del mercado del suelo donde la demanda supera la oferta provocando incremento de los precios.
- A pesar que existen deficiencias en las características físicas del suelo, el precio de la vivienda es alto por la inversión de la empresa inmobiliaria en la urbanización y acondicionamiento de los terrenos para la construcción, la edificación y acabados de la vivienda. También se combina con la expectativa de crecimiento de población y por ende la demanda de las viviendas.
- Se comprobó que las viviendas localizadas en puntos estratégicos y cerca de los centros urbanos como el conjunto habitacional “Las Américas” que se localiza sobre una vialidad primaria como la Avenida Central que comunica por un lado con el Distrito Federal, por el otro a la Carretera Federal Lechería - Texcoco, y por medio del Circuito Exterior Mexiquense se puede acceder hacia el DF, Pachuca o Querétaro; Además, de un centro comercial y un Hospital Estatal, por lo que los terrenos y las viviendas adquieren precios comerciales más altos sin importar sus características del suelo, sobre todo cuando los terrenos han sido urbanizados y acondicionados, como lo muestran los incrementos de los precios del estudio durante el periodo 2005-2008.
- La dinámica de crecimiento de la población del municipio de Ecatepec continuará pero a tasas menores en comparación con las registradas en la décadas pasadas, pero

la demanda por la adquisición de vivienda provocará un rápido agotamiento de la oferta del suelo urbano, debido a la falta de planeación del Gobierno Municipal y Estatal en la implementación de programas para brindar y satisfacer los requerimientos de la sociedad. Por esta causa la mancha urbana se extenderá hacia otros municipios absorbiendo mayores terrenos para el acondicionamiento y urbanización pero sobretodo, el sector inmobiliario puede convertirse en el mayor acreedor de terrenos aprovechando la especulación del crecimiento de la población y demanda de vivienda.

- Los nuevos asentamientos urbanos en el municipio de Ecatepec o en el Área Metropolitana, ya están generando una demanda mayor de servicios básicos y de infraestructura, tales como el agua, drenaje, basura, transporte, etc. Es el caso del conjunto habitacional de “Las Américas” que deberá satisfacer la demanda los 65 mil habitantes proyectados según las etapas del Consorcio. Existen riesgos a considerar como las nuevas concentraciones de población que pueden generar una disminución de la calidad de vida de los nuevos pobladores si no se cuida la calidad de los servicios básicos, la saturación de vías de comunicación, transporte público, servicios médicos, escuelas, entre otros.
- A pesar que las viviendas edificadas en “Las Américas” pasan por un proceso de acondicionamiento del terreno, la investigación de este proyecto arroja comentarios de los estudios de expertos en dinámica de suelos además de los estudios del INEGI sobre las características del suelo, mismo que fue ocupado para la edificación, y el resultado destaca que los terrenos no son aptos para la construcción debido al riesgo latente de la corrosión de los materiales ocupados para las viviendas, además de los posibles daños ocasionados hacia la salud de las familias por la respiración del polvo con altas concentraciones de sodio. Una limitación de este estudio fue el acceso a información prioritaria como el resultado del estudio de impacto ambiental para corroborar los comentarios de los expertos contrastados con los de la empresa ARA. También debemos recordar que el municipio atravesó por cambios de gobierno que favorecieron la aprobación del proyecto de “Las Américas” y puede

considerarse que no se contemplaron las recomendaciones de los expertos por intereses personales de los funcionarios públicos por los beneficios económicos de proyectos de esta magnitud que ingresarían a la administración vigente. Este proyecto también es utilizado como logro político municipal y estatal que ante la falta de recursos públicos y proyectos concretos de planeación urbana, aprovechan la fortaleza de una empresa como el Consorcio ARA que a través de los años ha acumulado la reserva territorial urbana más grande de su historia con la adquisición de los terrenos de “Sosa Texcoco”, por lo que delegan la obligación de atender las demandas de la sociedad por viviendas, favoreciendo a los dueños de los terrenos los permisos necesarios para la construcción sin considerar los riesgos del tipo de suelo sobre las viviendas y la población del municipio.

- Considero que los comentarios de la sociedad que se adjudicó una vivienda en este complejo de acuerdo al uso en el tiempo podrá mostrarnos más información sobre el riesgo reportado previo al desarrollo inmobiliario para conocer si en realidad el esfuerzo de la población por la adquisición de una vivienda en los terrenos de la empresa Sosa Texcoco en “Las Américas” ha sido una inversión o un gasto.
- Con todo lo anterior y con el desarrollo de la presente investigación, se comprueba una vez más, que dejar en manos del mercado, o sea la ley de la oferta y la demanda, la solución a los problemas urbanos en sustitución de la planeación urbana que promueva ciudades y municipios sustentables; no es la “solución” óptima, sobre todo cuando el capital privado inmobiliario solo busca “optimizar” sus costos y “maximizar” sus ganancias, aunque de por medio este la salud y bienestar de las familias.

RECOMENDACIONES

- La intervención de los gobiernos federal, estatal y municipal en materia de planeación urbana, es necesaria para atender los requerimientos de la sociedad que debido al crecimiento proyectado demandará servicios básicos y vivienda. Por esta razón es recomendable el acondicionamiento de los terrenos no urbanizados en propiedad del Estado, pero siempre buscando fomentar mayor bienestar social.
- La extensión de la mancha urbana continuará absorbiendo terrenos disponibles para la ocupación por lo que también se vuelve muy importante que el municipio facilite a los nuevos pobladores medios de transporte eficientes y a bajos costos para el desplazamiento de los residentes en el municipio; también se sugiere contar con vialidades suficientes y en buenas condiciones que permitan acortar los tiempos de desplazamiento; el municipio también tiene que prepararse para ofrecer a los habitantes agua potable, drenaje, alumbrado público, seguridad, escuelas y hospitales para poder satisfacer la demanda de los pobladores.
- La adquisición de un terreno en miras de una posible ocupación puede considerarse como una de las mejores inversiones en la actualidad, pues con el tiempo el terreno no se deprecia, más bien el precio tiende a incrementarse en función de la posible utilidad, servicios, urbanización, cercanía a centros urbanos y lugares de esparcimiento, etc.
- Antes de la adquisición de un patrimonio como la vivienda es recomendable que se revisen las condiciones de la garantía del inmueble para que los compradores soporten su inversión y puedan prevenir alguna anomalía en el futuro de acuerdo al tiempo de vida del inmueble.

ANEXO 1

El proceso de acondicionamiento del suelo para la construcción de viviendas en “Las Américas”, fue obtenido y grabado mediante una conversación que sostuve personalmente en Mayo del 2005 con la asesora de ventas Maria de la Luz González, en las oficinas del complejo inmobiliario ubicadas en Av. Central; Y consiste en:

- 1) Excavación de 20cm de profundidad en el terreno.
- 2) Compactación y recubrimiento del terreno con 4 capas intercaladas entre si por 2 de 15 cm. de tepetate y 2 de 15 cm. de cal, formando un total de 60cm de material.
 - o En la primera capa colocan formalla para dar resistencia al terreno.
 - o En la cuarta capa colocan una cubierta de material plástico para prevenir filtraciones.
- 3) Construcción de cimientos formados por concreto de 40cm de espesor.
- 4) Los muros de la casa contienen malla electro-soldada para estar reforzados.
- 5) Se ocupó cimbra metálica para disminuir las fisuras o filtraciones del concreto.
- 6) Se utilizó concreto armado para toda la construcción.

Cada casa cuenta con instalaciones subterráneas para uso de gas natural, además cuentan con un tinaco para el almacenamiento de agua, y los pozos de abastecimiento para satisfacer la demanda de la población se encuentran a 100m. de profundidad.

Los residuos de tierra de la producción inmobiliaria fueron cubiertos por una capa de cal y posteriormente por pasto para evitar su diseminación en el fraccionamiento.

Finalmente se considera que el tiempo de vida de la vivienda es de 99 años, y no requiere seguro pues el trabajo esta garantizado para los consumidores.

BIBLIOGRAFÍA

Ávila José Luís, “La era neoliberal”, vol. 6, en Enrique Semo (coordinador), Historia económica de México, Ed. UNAM – Océano, México, 2006, p.152.

Bazan, Lucia, Vivienda para los obreros. Reproducción de clases y condiciones urbanas, Editorial CIESAS México, 1991

Bedesky, León, Víctor Godínez, Miguel Ángel Mendoza, “La industria maquiladora, una visión regional” Ed Trayectorias, 2001, tomado de Gustavo Garza, *La urbanización en México en el siglo XX*, México 2003, Colegio de México.

Calva José Luis, *El modelo Neoliberal mexicano. Evaluación y principios de una estrategia alternativa*, editorial Fontamara, México 1993

Campos, Venuti G., La administración del urbanismo, editorial Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1971

Celso Furtado, *Formación histórica y problemas económicos de la economía latinoamericana*, editorial siglo XXI, México 1978 .

Coordinación y Difusión del CIEP, PUEC, Mercado del Suelo, México 2004

Corona, Rodolfo, Mediciones de la migración de mexicanos a Estados Unidos en la década de 1900-2000, en Brígida García coordinación, *Población y sociedad al inicio del siglo XXI*, El Colegio de México, México, 2002, tomado de Gustavo Garza, *La urbanización en México en el siglo XX*, México 2003, Colegio de México.

Dahman, Donald C. “New approaches to delineating metropolitan and nometropolitan settlement: Geographers drawing the line” *Urban geography* , 1999, tomado de Gustavo Garza, *La urbanización en México en el siglo XX*, México 2003, Colegio de México.

Dávila Aldás Francisco R. "Del milagro a la crisis, la ilusión... el miedo... nueva esperanza, análisis de la política económica mexicana 1954-1994", Editorial Fontamara, México 1995.
Dávila, Israel y Salinas Javier "Impulsarán viviendas en la región de Tecamac" La Jornada, Lunes 22 de Abril 2002

Delgado, Javier. "De los anillos a la segregación. La Ciudad de México, 1959-1987", *Estudios Demográficos y Urbanos*. Vol. 4, Nº. 1, enero-abril 1989, pp. 241-245

Dussel, Enrique, "Semejanzas de estructuras en la Lógica de Hegel y El Capital de Marx", Investigación humanística, núm. 3, editorial UAM, 1987, tomado de Víctor Palacio, "Valor, Precio y renta del Suelo" una aproximación interpretativa, Cuadernos de la ENEP Aragón Agosto de 1993

Espinosa Jorge, Periódico Excelsior, "Reportaje de DINA", 17 de Marzo de 1988

H. Ayuntamiento del Municipio de Ecatepec de Morelos
2000, Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003, Estado de México
2003, Plan de Desarrollo Municipal 2004-2006, Estado de México

Herzog Flores, Jesús Silva, Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda, Editorial Porrúa SS, México, 1977

Hirsch Werner, "Introducción a la economía urbana", Editorial Servicios de Administración local, España, 1978, p.5

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI
2000, Síntesis de Información Geográfica del Estado de México
2002(a), Síntesis de Resultados, Zona Metropolitana de la Ciudad de México, XII Censo de Población y vivienda
2002(b), Cuaderno Estadístico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Gobierno del Estado de México.

Iracheta, Alfonso X. El suelo, recurso estratégico para el desarrollo Urbano, Gobierno del estado de México, UAEM Toluca México, 1984

Jaramillo, Samuel, “El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes”, en: Urbanismo, Investigación y Docencia, antología, División de estudios de postgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM, México, DF, tomado de Linares Zarco Jaime “Crisis agrícola y crisis urbana; Repercusiones en la transformación el suelo agrícola en suelo urbano”, estudio sobre la ZMCM, UNAM Aragón, 1996

Klove, Robert C. “ The definition of standart metropolitan areas” Mayer and Kohn, *Readings in urban geography*, Chicago: The University of Chicago Press, 1959, tomado de Gustavo Garza, La urbanización en México en el siglo XX, México 2003, Colegio de México.

Knox, Paul L. “globalization and urban economic change”, The Annals, American academy of political and social sciencies, 1997 tomado de Gustavo Garza, La urbanización en México en el siglo XX, México 2003, Colegio de México.

Linares Zarco Jaime “Crisis agrícola y crisis urbana; Repercusiones en la transformación el suelo agrícola en suelo urbano”, estudio sobre la ZMCM, UNAM Aragón, 1996

Lojkine, Jean, El Marxismo, el Estado y la cuestión urbana, editorial siglo XXI, México 1981

Martínez, Fabiola, “Justicia Laboral: ni pronta ni expedita” La Jornada, 05 de Octubre de 1998, tomado de www.jornada.unam.mx/1198/oct98/sosajust.htm

Marx Carlos

1984 El Capital, Tomo I, Editorial Fondo de Cultura Económica, México, tomado de Víctor Palacio, “Valor, Precio y renta del Suelo” una aproximación interpretativa, Cuadernos de la ENEP Aragón Agosto de 1993

2000(a) El Capital, Tomo I, Editorial Fondo de Cultura Económica, México
2000(b) El Capital, Tomo III, Editorial Fondo de Cultura Económica, México

Méndez, José Silvestre, Problemas Económicos y Políticos de México, Editorial McGraw Hill, México, 2000

Miguel de la Madrid, V informe de Gobierno, México 1987, tomado de José Luis Calva, “El modelo Neoliberal mexicano. Evaluación y principios de una estrategia alternativa”, editorial Fontamara, México 1993

Muñoz López, Leonardo, Ecatepec de Morelos, Monografía Municipal, Instituto Mexiquense de cultura, 1ra reimpresión, Toluca Estado de México, 2001.

Palacio Víctor H. “Valor, Precio y renta del Suelo” una aproximación interpretativa, Cuadernos de la ENEP Aragón Agosto de 1993

Pérez, Ana Lilia, “Construyen 13 mil viviendas en terreno peligroso”, Revista Contralínea, México, 2004

Rosental, Los problemas de la dialéctica en “El Capital ” de Marx, mimeo., s/f, tomado de Víctor Palacio, “Valor, Precio y renta del Suelo” una aproximación interpretativa, Cuadernos de la ENEP Aragón Agosto de 1993

Rubín, Isaac, Ensayo sobre la teoría marxista del valor, Editorial. Pasado y Presente, México, 1982, tomado de Víctor Palacio, “Valor, Precio y renta del Suelo” una aproximación interpretativa, Cuadernos de la ENEP Aragón Agosto de 1993

Salinas, Cesáreo Javier, “Dejará 94 mdp al fisco proyecto habitacional en el predio de Sosa Texcoco” La Jornada, Domingo 24 de Noviembre 2002, Pág. 1

Solís Leopoldo, *La realidad económica mexicana: Retrovisión y perspectivas*, México 1976, Editorial siglo XX tomado de Gustavo Garza, *La urbanización en México en el siglo XX*, México 2003, Colegio de México.

Topalov, Cristian *La urbanización Capitalista: algunos elementos para su análisis*, Editorial Edicol, México 1979

Vieille, Paul, *Mercado el Suelo y Sociedad Urbana*, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1974

Villarreal René, *El desequilibrio externo de la industria de México (1929-1975) un enfoque estructuralista*, Fondo de Cultura Económica, México 1976

Villarreal René, *industrialización, deuda y desequilibrio externo en México*, México, fondo de cultura económica, 2000, tomado de Gustavo Garza, *La urbanización en México en el siglo XX*, México 2003, Colegio de México.

Páginas de Internet

BITAL, *Dirección de Análisis y Estudios Económicos*, “Consortio ARA. S.A. de C.V.”, México 2001, www.bital.com.mx

Año, Mayo 2004(a) Consejo Nacional de Población, *Sistema de Ciudades*, México,
Año, Mayo 2004(b) Consejo Nacional de Población, *Perspectivas de la Población*,
www.conapo.gob.mx

Coulomb, Rene (Coordinador) *Síntesis del Estudio de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, Toluca Estado de México, 1996; Consulta 2004
www.conferencias.rene/coulomb/sintesis

H. Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos

2004, Index, www.ecatepec.gob.mx/index/htm

2005, Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal, Gobierno del Estado de México, “Enciclopedia de los Municipios de México”, www.e-local.gob.mx/work/templates/enciclo/mexico/mpios/15033a.htm

2008, [//es.wikipedia.org/wiki/Ecatepec](http://es.wikipedia.org/wiki/Ecatepec)

INEGI. Censos de Población y vivienda 1960, 1970, 1980, 1990 y 2000, obtenido de consulta 2008, Biblioteca Emilio Alanís Patiño, atencion.usuarios@inegi.gob.mx

Inmobiliare Magazines, “Precio de inmuebles”, Viernes 12 Marzo 2004, Consulta www.inmobiliaremagazines.com/articulos

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, “Ley Orgánica de la Administración Pública del DF”, Atribuciones, 2004, Consulta www.seduvi.gob.mx/atribuciones

Casas ARA, Marzo 2008, Consulta http://www.casasara.com.mx/Catalogo_USA_PDF/LasAmericas_Ecatepec.pdf