



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN

“EL CAMBIO EN EL USO DE SUELO AGRÍCOLA A
HABITACIONAL EN MÉXICO. CASO DE ESTUDIO:
TECÁMAC. ESTADO DE MÉXICO 2000-2006”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN ECONOMÍA

P R E S E N T A :

GUADALUPE GARCÍA BALDERAS

ASESOR: DR. ORLANDO ELEAZAR MORENO PÉREZ



NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO

SEPTIEMBRE DE 2009



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.

A la memoria de Elda, mi madre

El Modelo Neoliberal es urbano por naturaleza se sustenta en la exportación de bienes industriales hacia clases altas y países desarrollados. Excluye a la agricultura nacional productora de alimentos básicos y avanza generando la marginación a su paso. Construye los monstruos urbanos del subdesarrollo: una enorme cabeza citadina sostenida sobre disminuidos pies rurales.

Blanca Rubio
(Explotados y Excluidos)

Agradecimientos

A mis padres, Elda y Esteban, por su gran amor y apoyo

A mis hermanos, Mónica y Juan Carlos, por todo su cariño y aguantar mis malos ratos

A Tania, por su cariño y su amistad

A Hellen, por su amistad incondicional, por apoyarme en los momentos más difíciles

A Diego, por su amistad, por estar conmigo en los buenos y malos momentos

A los Doctores Orlando Moreno y Jaime Linares, por todo su apoyo y por despertar en mí el gusto por la investigación

ÍNDICE

	Pág.
Introducción	1
Capítulo 1. Globalización y Metropolización	
1.1 Definición de Globalización.....	4
1.2 Etapas del Desarrollo Capitalista.....	6
1.3 Características de la Globalización y su Impacto en el Territorio.....	10
1.3.1 Características de la Globalización.....	10
1.3.2 Impacto de la globalización en el territorio y la estructura urbana.....	14
1.3.2.1 Características de la Estructura Urbana Monocéntrica.....	15
1.3.2.2 Características de la Estructura Urbana Policéntrica.....	16
1.3.2.3 Metropolización.....	19
1.3.2.3.1 Definición de Metrópoli.....	19
1.3.2.3.2 Características de la Metrópoli.....	20
1.3.2.4 Impacto de la globalización en la configuración del espacio rural.....	22
Capítulo 2. Estructura Urbana y Metropolización en México	
2.1 Etapa Fordista y Estructura Urbana Monocéntrica en México.....	25
2.2 Etapa Posfordista y Estructura Urbana Policéntrica en México.....	28
2.3 Proceso de Metropolización de la Ciudad de México.....	31
2.3.1 Etapa Fordista y estructura urbana monocéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).....	31
2.3.2 Etapa Posfordista y estructura urbana policéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).....	34

	Pág.
2.4 La formación del Mercado de Tierras, los cambios en la política de vivienda y su papel en la conformación de la Estructura Urbana Policéntrica en México.....	36
2.4.1 Antecedentes de la Formación del Mercado de Tierras.....	36
2.4.2 Modificación al Marco Legal y a la política de vivienda: sus Implicaciones en la Estructura Urbana.....	41
2.4.2.1 Modificación al Marco Legal.....	41
2.4.2.2 Modificación a la Política de Vivienda en México.....	44
Capítulo 3. El cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en Tecámac, Estado de México 2000-2006	
3.1 Localización Geográfica.....	54
3.2 Antecedentes.....	56
3.3 Estructura Económica y Dinámica demográfica de Tecámac.....	58
3.3.1 Etapa Sustitutiva de Importaciones.....	58
3.3.2 Etapa Secundario Exportadora.....	61
3.4 El cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en Tecámac, Estado de México.....	70
3.4.1 Usos de Suelo.....	71
3.4.2 Desarrollo de la Vivienda en el Municipio de Tecámac.....	81
3.4.3 Infraestructura y Equipamiento Urbano del Municipio de Tecámac.....	88
3.4.4 Implicaciones del cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional.....	95

	Pág.
Conclusiones y Recomendaciones.....	104
Bibliografía.....	108

Introducción

Durante los últimos años se ha presentado una gran proliferación de unidades habitacionales a lo largo del territorio nacional, principalmente en municipios que eran predominantemente agrícolas y que ahora han sido absorbidos por las zonas metropolitanas, asignándoles el papel de concentradores de vivienda de interés social.

Lo anterior nos lleva a cuestionarnos sobre ¿Cuáles son los factores específicos que han generado el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional? y ¿Cuáles serán las repercusiones tanto en la estructura económica como urbana, del crecimiento desmedido de dichos conjuntos habitacionales?

Es por ello que el objetivo del presente trabajo es analizar las causas que han generado el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional así como las repercusiones que ha tenido tanto en la estructura económica como urbana a partir del caso de estudio del municipio de Tecámac, Estado de México, puesto que es representativo de dicho fenómeno.

Hasta antes de la década de los ochenta del siglo XX, Tecámac había sido un municipio rural, cuya actividad económica predominante era la agricultura. Durante la década de los setenta el 60.1% de la PEA se encontraba ocupada en el sector primario, 14.11% en el sector secundario y 25.78% en el sector de los servicios. Sin embargo a partir de la década de los ochenta, en que Tecámac se incorpora a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la estructura de la PEA se transforma de la siguiente manera: 10.64% se encuentra ocupada en el sector primario; 43.52% en el sector secundario y 45.82% en el sector terciario. Asimismo, los usos de suelo en el municipio se han ido modificando. De las 15,304 has. que tiene de superficie, en 1995 el 79.46% era de uso no urbano y sólo 20.54% era de uso urbano, en 2005 dicha estructura cambia, 58.27% es de uso no urbano y 41.73% es de uso urbano. Dentro de los usos no urbanos se observan importantes cambios, en 1995 el 89.01% era uso agrícola y para 2005 representa sólo 29.64%, y las áreas urbanizables no programadas el 55.18%, aunque no se tienen datos del período anterior respecto a las áreas urbanizables no programadas, es de suponerse que éstas crecen en detrimento de las áreas de uso agrícola.

En cuanto a los usos urbanos el uso habitacional es el más importante en el municipio, puesto que representa 79.16%. De las 2707.34 has. destinadas al uso habitacional en 1995, pasa a 5067.34 has. en 2005.

Es a partir del período 2000-2006 que se ha presentado con mayor intensidad el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional. Durante dicho período, el número de viviendas generadas en el municipio por la industria inmobiliaria pasó de 2,866 en el año 2000, a un total de 99,104 para el año 2006. Siendo 12 inmobiliarias las encargadas de la construcción de dichas viviendas, destacando tres de ellas, URBI S. A de C. V; SADASI S. A de C. V y Promotora de Viviendas Integrales S. A de C. V”, por ser las que han construido un mayor número de viviendas. Teniendo un impacto en la estructura económica así como en la estructura urbana y la dinámica demográfica del municipio.

En la presente investigación partimos de la hipótesis de que el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional es explicado por el impacto que ha tenido la globalización de manera general en el territorio y en lo particular en la estructura urbana de las zonas metropolitanas, pasando de monocéntrica a policéntrica, siendo el capital inmobiliario el encargado de incorporar al municipio de Tecámac en dicha estructura, asignándole el papel de concentrador de vivienda. Para comprobar dicha hipótesis hemos dividido este trabajo en tres capítulos, asimismo se aplicaron una serie de encuestas a partir de las cuales se busca comprobar la hipótesis planteada.

En el primero de ellos, *Globalización y Metropolización*, se analizan las características de la actual etapa de desarrollo capitalista denominada por algunos autores globalización, de igual manera se estudia el impacto que ha tenido la globalización en el territorio, principalmente sobre las zonas metropolitanas en su estructura urbana y en la manera en que las zonas agrícolas se han transformado en urbanas dadas las condiciones del sector agrícola y la creciente expansión urbana.

En el capítulo 2 *Estructura Urbana y Metropolización en México*, se describe las características de la estructura urbana monocéntrica perteneciente al periodo de sustitución de importaciones que se dio en México a partir de la década de los cuarenta y su impacto que tuvo en la estructuración del territorio a nivel nacional así como en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). Posteriormente se describe la estructura urbana policéntrica ligada a la etapa globalizadora del capital, tanto a nivel nacional como en el caso de la ZMCM. Asimismo se analiza la participación del capital inmobiliario en la conformación de dicha estructura, cuya participación se ha visto favorecida por los cambios que se generaron en el marco legal, con la modificación al artículo 27 constitucional y la nueva ley agraria, así como los cambios en la política de vivienda, todo ello dictado por Banco Mundial, dentro del marco de las políticas neoliberales, con la finalidad de permitir la incursión del capital

inmobiliario en la generación de vivienda sobre terrenos ejidales, los cuales entrarían a la estructura urbana de la zona metropolitana como zonas concentradoras de vivienda.

Finalmente se analiza el caso de Tecámac, por ser representativo de dicho fenómeno, como se mencionó anteriormente. Se hace una breve descripción de su historia y se analizan los cambios tanto económicos como demográficos que ha experimentado el municipio dentro de cada modelo de desarrollo así como los cambios que ha sufrido en los usos de suelo a partir de la incorporación del municipio a la ZMCM, y principalmente la transformación en la estructura tanto económica como urbana del municipio a partir de la llegada de las unidades habitacionales, asimismo se aplicaron cuarenta encuestas en las unidades habitacionales de los Héroes y Sierra Hermosa, con la finalidad de demostrar la manera en como se ha integrado el municipio a la estructura urbana policéntrica de la ZMCM, puesto que la población que habita dichas unidades, continúan teniendo interacción con la ciudad central y Tecámac solamente ha quedado como una zona concentradora de vivienda.

Capítulo 1. Globalización y Metropolización

1.1 Definición de Globalización

Existe un debate respecto al uso de los términos globalización, mundialización e internacionalización. El primero de ellos es de origen anglosajón, en tanto que el segundo es de origen francés y el último proviene de la terminología marxista. Dichos términos no sólo se diferencian de su origen sino también de su contenido y el contexto en que surgieron.

Algunos autores como Víctor Flores Olea, señala que el término de globalización surge no tanto para explicar sino para legitimar e impulsar las estrategias de internacionalización del capital, es decir, tiene como objetivo justificar y al mismo tiempo establecer los medios que permitan la expansión del capital. En tanto que para el mismo autor, la mundialización “alude a la tendencia del capital a constituirse en sistema mundial; esto es, a que su lógica de comportamiento se imponga como hegemónica en todos los ámbitos de la actividad humana”¹ teniendo como vehículo a la internacionalización del capital, entre otros.

Otro autor, como Adrián Sotelo, utiliza el término globalización–mundialización, puesto que considera que el término globalización por si sólo carece de sentido, en tanto que al unirse con mundialización lleva implícitamente otros aspectos como lo es la internacionalización, ciclos de capital, etc. Para dicho autor, la globalización-mundialización, no es otra cosa que, el modo de producción capitalista por primera vez universalizado.

Si bien es cierto que en el siglo XIX Marx señalaba que el capitalismo era un sistema mundial, y en el siglo XX Lenin caracterizó al capitalismo en su fase imperialista, en el presente trabajo tomaremos el concepto de globalización, en tanto nos permita caracterizar las transformaciones tecnológicas ocurridas durante los últimos 50 años y sus repercusiones en el sistema capitalista durante los últimos veinte, particularmente sus efectos en la estructuración del territorio.

¹ Flores Olea, Víctor. “Crítica a la globalidad”. FCE. 3ª ed. México 2004. Pág.11

Para Octavio Ianni, la globalización “expresa un nuevo ciclo de expansión del capitalismo, como forma de producción y proceso civilizador de alcance mundial.”², en tanto que abarca naciones, regímenes políticos, economías y sociedades, culturas, etc. y las transforma. Señala que dicha expansión del capitalismo se encuentra impulsada por nuevas tecnologías que han permitido la recreación de la división internacional del trabajo así como la mundialización de los mercados, y consecuentemente, la redistribución de las empresas, corporaciones, etc. en todo el mundo.

En este sentido, Alejandro Dabat, define a la globalización como “la nueva configuración espacial de la economía y sociedad mundial bajo las condiciones del nuevo capitalismo informático-global”³. Para dicho autor, la globalización es resultado de la revolución tecnológica aplicada a los procesos productivos, que han permitido flexibilizar dichos procesos y esto a su vez se ve reflejado en la redistribución de las actividades económicas en el mundo entero teniendo un impacto en lo político, social, cultural y ambiental.

De esta manera podemos señalar que ante todo, la globalización es la actual etapa del sistema capitalista, resultado del elevado desarrollo de las fuerzas productivas, en este caso el desarrollo de la microelectrónica, la informática, la nanotecnología, la biotecnología, entre otras, que a su vez han permitido la universalización del capitalismo como modo de producción por vez primera, es decir, de imponer la lógica de la ganancia y de la acumulación en todos los ámbitos, sectores y regiones, cuyo eje dinamizador es la empresa transnacional, teniendo un impacto en la configuración del espacio económico y social con sus respectivas implicaciones en los ámbitos económico, político, social, cultural y ambiental.

Al considerar a la globalización como una etapa del desarrollo capitalista, es necesario señalar las etapas que la precedieron hasta llegar a ésta, así como sus principales características y consecuencias, que le han permitido desarrollarse en medio de fuertes contradicciones.

² Ianni, Octavio. “La era del globalismo”. Siglo XXI editores. 3ª ed. México 2004 pág. 11

³ Dabat, Alejandro. Globalización, capitalismo actual y configuración espacial del mundo. en “Globalización y Alternativas incluyentes para el siglo XXI”. México: IIEC, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, Facultad de Economía de la UNAM, Porrúa, 2002. Pág.43

1.2 Etapas del Desarrollo Capitalista

Históricamente se han desarrollado diversas teorías y propuestas por múltiples autores, quienes periodizan el desarrollo del sistema capitalista de acuerdo a diversos criterios.

Por ejemplo, Alejandro Dabat, divide en cuatro etapas el desarrollo del capitalismo y señala que cada una de ellas cuenta con sus respectivas configuraciones espaciales:

1ª Etapa. Capitalismo industrial liberal del siglo XIX. Esta etapa se caracteriza por la producción fabril a pequeña y mediana escala en unos cuantos países europeos, en tanto que en países de América así como de Europa Oriental y Oceanía, se dedicaban a la producción agrícola de exportación. De esta manera, se constituye el moderno mercado capitalista mundial y se establece la división internacional del trabajo clásica, es decir, intercambio de productos manufacturados por productos agrícolas. Durante esta etapa los principales medios de comunicación y transporte eran el ferrocarril, la navegación a vapor y el telégrafo, de esta forma eran transportadas las mercancías y se extendían las relaciones de producción capitalista hacia algunos países, sin embargo, en muchos de ellos continuaban existiendo relaciones sociales precapitalistas.

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

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

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

El mismo autor señala que “como resultado de las potencialidades territoriales de la nueva tecnología, el mundo pasará a estar materialmente enlazado por dos tipos completamente nuevos de enlaces tecnoeconómicos: a) la infraestructura transnacional de comunicación electrónica en tiempo real, ... b) la integración mundial directa de la producción, a partir de cadenas productivas de eslabonamientos materiales e “inmateriales” previamente fraccionados por la tecnología electrónica”⁴, es decir, que gracias al desarrollo de las fuerzas productivas, en este caso la informática y sus respectivos medios de comunicación, se ha podido fraccionar el proceso productivo y consecuentemente se ha unificado el mercado mundial, siendo éste el que subordina a los mercados nacionales dando lugar a su vez a tres mercados: 1) el mercado global de mercancías y servicios, 2) el mercado global de valores y dinero (financiero), y 3) el mercado mundial de fuerza de trabajo.

Estas son las cuatro etapas del desarrollo capitalista que señala el autor Alejandro Dabat, quien las clasifica de acuerdo a la configuración espacial de la economía y de la sociedad mundial.

Por otra parte, Manuel Castells⁵, señala que el desarrollo del capitalismo ha atravesado por tres revoluciones tecnológicas. La primera de ellas, es decir, la primera revolución industrial, comenzó en el último tercio del siglo XVIII, caracterizada por la generación de nuevas tecnologías como la máquina de vapor, la hiladora de varios husos, y de manera general por la sustitución de herramientas por máquinas, dicha revolución inició en la Europa Occidental, específicamente en Gran Bretaña, y su expansión por el mundo fue de manera muy lenta. En el caso de la segunda revolución industrial, se presentó aproximadamente cien años después, se originó en Alemania y Estados Unidos, donde se

⁴ Ibíd. pág. 78

⁵ Castells, Manuel. “La Era de la Información”, La Sociedad Red Vol.I Siglo XXI Editores. México, 2000 pág. 56

presentaron los principales avances en química, electricidad y telefonía. Esta revolución se caracterizó por el desarrollo y uso de la electricidad, el motor de combustión interna, la química basada en la ciencia, la fundición de acero y el comienzo de las tecnologías de la comunicación. La actual revolución tecnológica, se encuentra centrada en las tecnologías del procesamiento de la información y de la comunicación, de acuerdo con Castells, “la tecnología de la información es a ésta revolución lo que las nuevas fuentes de energía fueron a las sucesivas revoluciones industriales”.⁶ Dichas tecnologías se han extendido por el mundo a una velocidad superior a la de las tecnologías de las revoluciones anteriores, a través de las cuales el mundo se ha vinculado.

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

Víctor Flores Olea⁷, por su parte, señala que la globalización como forma contemporánea de internacionalización del capital, se desarrolla en tres etapas, dicho autor distingue tales etapas de acuerdo a las modalidades de acumulación que se presentan en cada una de ellas. La primera tiene como modalidad la acumulación taylorista – fordista – keynesiana, la ubica a partir de los fenómenos económicos, políticos y sociales generados durante el período de entreguerras, esta modalidad de acumulación se caracteriza por una mayor intensificación del trabajo a partir de la eliminación de tiempos muertos y la medición de tiempos y movimientos planteada por el taylorismo, que aunada a la cadena de montaje, la maquinización y la producción en serie propagada por el fordismo permitían incrementar cualitativa y cuantitativamente tanto la intensidad como la productividad del trabajo, esta modalidad de acumulación iba acompañada de políticas keynesianas, encaminadas a reactivar la llamada demanda efectiva, con la finalidad de garantizar la realización de las mercancías que dentro de esta modalidad de acumulación se producían para el mercado interno.

⁶ *Ibíd.* pág. 57

⁷ Flores Olea, Víctor. *Op. Cit.* Pág. 191

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

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

Orlando Moreno⁸, resume las etapas en las que Ángel Bassols Batalla periodiza el desarrollo del capitalismo, al señalar siete etapas:

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

La segunda etapa, se refiere a la llamada acumulación originaria del capital, que se caracteriza por los descubrimientos geográficos y el saqueo de recursos naturales de los nuevos territorios, y el establecimiento del colonialismo.

En la tercera etapa, se presenta la primera Revolución industrial, con la cual como resultado del progreso tecnológico, los países dominados incrementan su dependencia tecnológica y económica respecto a los países dominantes.

La cuarta etapa se presenta a principios del siglo XIX, caracterizada por luchas anticoloniales en América Latina, originándose nuevas naciones dependientes en lo económico respecto a los países dominantes. En Europa surgen movimientos revolucionarios de carácter socialista a mediados del siglo XIX que culminan en el siglo XX con la Revolución Rusa, presentándose al mismo tiempo en el último cuarto del siglo XIX, el surgimiento del imperialismo, que Lenin ampliamente estudió.

⁸ Moreno Pérez, Orlando Eleazar. "Desarrollo Económico y Urbanización en el Oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1980 – 2010". UNAM, Miguel Ángel Porrúa. México, 2008 pág. 26

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

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

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

Como podemos observar los criterios para periodizar el desarrollo del capitalismo son diversos en cada autor, sin embargo, implícitamente señalan a la globalización como la actual etapa del desarrollo capitalista, además de que no se presenta de manera espontánea, sino que resulta del mismo proceso histórico por el que ha pasado el desarrollo del capitalismo, siendo desde fases anteriores en las que se sientan las bases tecnoeconómicas, políticas y sociales para el desarrollo de la misma.

1.3 Características de la Globalización y su Impacto en el Territorio

1.3.1 Características de la Globalización

De acuerdo a lo señalado por los autores citados anteriormente, podemos considerar a la globalización como la actual etapa del sistema capitalista, surgida a finales de la década de los setenta y principios de los ochenta del siglo XX, que como resultado del elevado desarrollo de las fuerzas productivas ha permitido que el capitalismo se extienda e imponga la lógica de la ganancia y de la acumulación en todos los ámbitos, sectores y regiones, teniendo a la empresa transnacional como eje dinamizador reflejándose a su vez en la reconfiguración del espacio económico y social.

En primer lugar esta etapa se caracteriza por un elevado desarrollo de las fuerzas productivas. Se presenta una revolución tecnológica, se desarrolla la microelectrónica, la informática, la nanotecnología, la biotecnología, las telecomunicaciones, entre otras, que al ser aplicadas a los procesos productivos los transforman radicalmente. Se sustituye el

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

El proceso productivo bajo el fordismo⁹ se caracterizaba por la existencia de la línea de montaje y la producción en serie, mientras que en la organización del trabajo regida por el taylorismo se buscaba la reducción de los tiempos muertos y la especialización del trabajador en una sola fase del proceso productivo, en torno a la cadena de montaje; en general se trataba de procesos más rígidos. Con la nueva base tecnológica, cuyos elementos principales son la informática, la electrónica, la robótica y las telecomunicaciones, se cambia a procesos más flexibles¹⁰, que en general producen los siguientes cambios: “a) la automatización flexible y gestión computarizada; b) la nueva organización del trabajo a partir de los círculos de control de calidad; c) el fraccionamiento de los procesos productivos que posibilita la relocalización parcial de los mismos; d) la posibilidad de sustituir las grandes series estandarizadas por pequeñas series reprogramables”¹¹

Como resultado de esta reorganización productiva y del trabajo, que permite principalmente el fraccionamiento de los procesos productivos y la relocalización de los mismos, modifica la división internacional del trabajo y consecuentemente exige la libre

⁹ El término fordismo se refiere a la organización de la producción en cadena que llevó a la práctica Henry Ford; fabricante de automóviles de Estados Unidos. Este sistema se desarrolló entre fines de la década del 30 y principios de los 70 del siglo XX, de acuerdo con Blanca Rubio, se caracteriza por la producción en masa de mercancías estandarizadas, cuya organización del trabajo estaba basada en la cadena productiva, el control de los tiempos muertos y la intensificación del uso de la fuerza de trabajo así como el impulso de las economías de escala.

¹⁰El término de flexibilidad de los procesos productivos fue empleado para explicar los cambios presentados tanto en los procesos productivos basados en la producción en serie, como en los modos de regulación salarial. Es a partir de la década de los ochenta cuando la unidad fabril se fragmenta, gracias a la flexibilidad, en varios procesos parciales y los rígidos controles salariales se vuelven innecesarios debido a la relocalización de las actividades hacia zonas de bajos salarios. El concepto de flexibilidad he permitido explicar las dos formas seguidas por distintos países, posfordismo y neotaylorismo. (véase Javier Delgado, Transición rural – urbana y oposición campo – ciudad en Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región Centro de México.)

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

¹¹ Dabat, Alejandro Op. cit. Pág.47

circulación de las mercancías, siendo el Estado el encargado de garantizarla a través de políticas de desregulación principalmente comercial y financiera. Dichas políticas fueron implementadas a nivel mundial a partir de la década de los ochenta lo que aunado al derrumbe del sistema socialista en la década de los noventa, permitieron la expansión mundial del capitalismo.

La desregulación financiera de acuerdo con Flores Olea, se presenta por la imposibilidad de “frenar la ampliación de las esferas de valor no productivas, en particular las de tipo especulativo ante la crisis estructural de rentabilidad del capital productivo en el mundo”¹², es decir, que dada la baja rentabilidad de la esfera productiva, el capital decide trasladarse a la esfera especulativa y debido a la magnitud de capitales situados en esta esfera, se vuelve imposible de frenar, consecuentemente el Estado elimina las barreras a la libre circulación de los mismos. Dicha desregulación comenzó en los países desarrollados y hacia fines de los ochenta y principios de los noventa del siglo XX, que alcanza su apogeo al llegar a los países del Tercer Mundo, obviamente presionados por los países desarrollados.

En cuanto a la desregulación comercial se promueve el libre cambio y se abandona el proteccionismo. Se privilegia a la inversión extranjera, otorgando amplia libertad para la actuación de las transnacionales convirtiéndose éstas en la unidad básica de la economía mundial.

Por su parte Carlos A. de Mattos¹³, señala que como resultado de la desregulación, se han generado las siguientes transformaciones estructurales:

- a) **Creciente autonomización del capital.** Se refiere a la falta de control por parte de los Estados nacionales para regular los movimientos del capital, dadas las condiciones materiales establecidas por el mismo desarrollo de las nuevas

¹² Flores Olea, Víctor. op. cit. Pág. 247

¹³ De Mattos, Carlos A. “Reestructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas”. Revista Economía, Sociedad y Territorio, año/vol. 1, número 004, El Colegio Mexiquense, México, 1998 pág. 729

tecnologías de la información, esto a su vez se refleja en una desterritorialización del capital mismo.

- b) **Transformación de la morfología organizativa de las empresas.** “La empresa red constituye la forma más reciente de internacionalización, destaca que en lugar de crear filiales estrictamente controladas en el seno de un sistema fuertemente estructurado y jerarquizado, se hace más rentable establecer relaciones contractuales con las contrapartes que emergen en los países en despegue industrial¹⁴, es decir, las empresas adoptan una organización descentralizada, de tal forma que trasladan sus costos a pequeñas y medianas empresas generalmente a través de subcontratistas, etc.

- c) **Intensificación de la terciarización del aparato productivo.** Se presentan cambios cualitativos dentro del mismo sector como consecuencia del desarrollo de las nuevas tecnologías de la información en la organización de los procesos productivos, debido a que buena parte de las grandes empresas han tendido a trasladar un elevado número de actividades a otras pequeñas empresas que, desde entonces, se les contabiliza como servicios.

En general, en la actual etapa del desarrollo capitalista, las empresas buscan aprovechar las economías de escala pero a nivel mundial. Las empresas que son intensivas en trabajo se sitúan en áreas de bajos salarios y las que son intensivas en alta tecnología se localizan en lugares más desarrollados y con fuerza de trabajo calificada, además de recurrir a subcontratistas, como ya fue señalado. De esta forma se da una redistribución de industrias, centros financieros, organizaciones de comercio, entre otras, configurándose la nueva división transnacional del trabajo.

¹⁴Ibíd. pág.730

1.3.2 Impacto de la globalización en el territorio y la estructura urbana.

Pablo Ciccolella¹⁵ señala, que en esta etapa del desarrollo capitalista, llamada globalización, se presentan nuevas formaciones territoriales, que son resultado del cambio en las condiciones tanto espaciales como temporales de producción, circulación y consumo, derivadas del desarrollo tecnológico aplicado a dichas esferas.

Por un lado surge la ciudad global, la cual concentra los “servicios avanzados, los centros de producción y los mercados de una red global”¹⁶, es decir, se encarga de conectar al territorio nacional con el resto del mundo, y por otro se transforman las condiciones de vida y trabajo en el ámbito rural, acentuándose los procesos de desruralización de la economía, como resultado y condición de la concentración de algunas actividades en la ciudad global y la dispersión de otras hacia el espacio rural, debido a la parcelación de los procesos productivos a partir de las nuevas tecnologías de la información y comunicación.

Como resultado de la reorganización de la producción y el trabajo, a partir de las nuevas tecnologías aplicadas a los procesos productivos, la estructura urbana se modifica, entendiendo a ésta como “la forma en que se distribuyen y articulan los diversos componentes de una ciudad”¹⁷, siendo los principales componentes de la estructura urbana, los usos de suelo, es decir, las actividades tanto productivas como de consumo presentes en la ciudad, tales como el comercio, la industria, los servicios y la vivienda, aunados a éstos se encuentra la infraestructura, principalmente las vías de comunicación y transporte.

De acuerdo con Antonio Vieyra¹⁸, existen tres diferentes fases en el desarrollo urbano, es decir, en el crecimiento e importancia económica de las ciudades, de acuerdo a su

¹⁵ Ciccolella, Pablo. Metrópolis en transición: Buenos Aires al desnudo, entre la expansión económica y la crisis. en “Proceso Metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países”. Adrián Guillermo Aguilar coord. UNAM, IG, CRIM, PUEC, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa. México 2004 pág. 56

¹⁶ Castells, Manuel. Op.cit. pág. 413

¹⁷ Kunz Bolaños, Ignacio. “Economía Urbana y Mercados inmobiliarios”, Modulo 2 del Diplomado en Servicios Inmobiliarios, México, 1995. Pág. 6

¹⁸ Vieyra, Antonio. Reestructuración sectorial centro –periferia. Los alcances regionales de la Ciudad de México. en “Las grandes aglomeraciones y su periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España”. México, 2006 pág. 83

tamaño, dentro de las cuales se presenta una determinada estructura urbana. Dichas fases son:

1ª Fase. Alta concentración y primacía de la ciudad principal dentro del sistema nacional de ciudades, la cual presenta una fuerte participación demográfica y mantiene una diferencia considerable respecto a las ciudades que le siguen en tamaño e importancia económica. Dentro de esta fase se presenta una estructura urbana monocéntrica, cuyas características mencionaremos más adelante.

2ª Fase. Polarización regresiva o Reversión de la polaridad. En esta fase la ciudad central decrece y las ciudades de tamaño intermedio presentan un ritmo de crecimiento mayor tanto demográfico como económico. En esta fase comienza a surgir la estructura urbana policéntrica

3ª Fase. Contraurbanización. En esta fase, se presenta un incremento tanto demográfico como económico de las ciudades de menor tamaño en detrimento de la ciudad central y de las ciudades intermedias.

Dentro de este ciclo de desarrollo urbano podemos observar que la estructura urbana se modifica de monocéntrica a policéntrica, las principales características de cada una de ellas son:

1.3.2.1 Características de la Estructura Urbana Monocéntrica.

Esta estructura es característica de los procesos productivos fordistas y de la organización del trabajo de tipo taylorista. La principal característica de esta estructura es la presencia de un único centro que comprende al distrito central de negocios y a la zona manufacturera alrededor de él, debido a que no existía una parcelación del proceso productivo, y éste se encontraba basado en la cadena productiva.

Asimismo la forma predominante de producción dentro de esta estructura es la manufactura. De igual forma los desplazamientos característicos de la población, eran de la periferia hacia el centro y la forma en como se comunicaban era principalmente a través

de “trenes con un patrón radial a partir del distrito central de negocios, lo cual poco a poco se fue alterando en la medida en que el uso del automóvil”¹⁹.

1.3.2.2 Características de la Estructura Urbana Policéntrica

La Estructura urbana policéntrica, a diferencia de la anterior, se caracteriza por la fragmentación del distrito central en varios nodos de actividad productiva o de servicios, que toman la forma de periferias expandidas, corredores urbanos y subcentros urbanos²⁰. Las periferias expandidas se refieren a aquellas pequeñas ciudades que se integran a la metrópoli por la influencia de la ciudad central, la cual ve reflejada en las transformaciones socio-económicas y del uso del suelo en la periferia regional. Gran parte del crecimiento en los municipios pertenecientes a la periferia proviene de la ciudad central, y en menor medida proviene de otras zonas periféricas.

En el caso de los corredores urbanos, se trata de desarrollos lineales que concentran diversas actividades, y diversos usos de suelo, entre ellos destacan, desarrollos corporativos, parques industriales, infraestructura deportiva, áreas residenciales de clase media y urbanización popular, etc. cuenta con paisajes rurales intermedios. Los corredores urbanos permiten el movimiento de personas y mercancías, y muestran las tendencias de la futura expansión urbana.

Finalmente se encuentran los subcentros urbanos, los cuales se caracterizan por:

- Se trata de pueblos tradicionales que en cierto momento eran agrícolas y gradualmente han adquirido funciones cada vez más urbanas.

¹⁹ Aguilar, Adrián Guillermo. La reestructuración del espacio urbano de la ciudad de México. ¿Hacia una metrópoli multinodal? en “Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países”. Adrián Guillermo Aguilar coord. UNAM, IG, CRIM, PUEC, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa. México 2004, pág. 267

²⁰ Aguilar, Adrián Guillermo. “Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de la Ciudad de México”. Revista Eure. Chile. 2002 pág. 25

- Pueden ser también nuevos desarrollos habitacionales, en muchos casos orientados a la población de bajos ingresos en municipios de rápido crecimiento, que tienden a incorporarse a las zonas metropolitanas por primera vez.

- De acuerdo a su etapa de desarrollo, cada subcentro desarrolla su respectiva periferia, la cual tiende a fusionarse con otras áreas construidas cercanas, dando lugar a ocupaciones urbanas más extendidas.

Esta estructura es propia de la etapa globalizadora, debido a que con el desarrollo tecnológico generado en esta etapa, los procesos productivos se fragmentan en el espacio, lo que ha permitido la dispersión urbana de las actividades tanto productivas como de servicios hacia la periferia. Sin embargo, aunque la ciudad central tiene un lento crecimiento poblacional respecto a la periferia, continúa presente la concentración de las funciones administrativas y servicios especializados en el centro, es decir, se presenta una nueva forma de centralidad, en la que los tradicionales distritos centrales de negocios prevalecen pero se modifica su estructura y sus funciones, como resultado de los cambios tecnológicos, además de que se conforma una red de subcentros urbanos.

Por otra parte, la fragmentación del trabajo en el espacio, tiende a dispersar cada vez más la distribución espacial de la población y de las actividades económicas las actividades tanto productivas como de consumo, presentes en la ciudad, tales como el comercio, la industria, los servicios y la vivienda, teniendo una repercusión en los usos de suelo.

De acuerdo con Adrián Guillermo Aguilar²¹, la estructura urbana policéntrica se configura de la siguiente manera:

- a) Se presenta un pequeño grupo de ciudades con un desarrollo histórico preciso
- b) Existe una ciudad dominante en términos políticos, económicos, demográficos y culturales

²¹ Aguilar, Adrián Guillermo, La Ciudad de México y su estructura policéntrica regional. en "Las Grandes Aglomeraciones y su Periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España" op.cit. pág. 122

- c) Existe un pequeño grupo de ciudades importantes que son de tamaño e importancia económica similar, alrededor de los cuales existe un mayor número de ciudades pequeñas.
- d) Los centros urbanos de esta estructura tiene cierta proximidad y se concentran en una región
- e) Los centros urbanos se encuentran vinculados de manera funcional en diferentes grados.

La dispersión de las actividades en el espacio, resultado del desarrollo de las telecomunicaciones y medios de transporte, ha generado la incorporación de zonas rurales o urbano-rurales a la nueva estructura urbana, puesto que diversas actividades se han trasladado hacia estas zonas así como hacia las ciudades pequeñas, convirtiéndose éstas en la estructura básica del modelo policéntrico, puesto que abastecen de mano de obra barata a la ciudad central, proveen de algunos servicios y son zonas de vivienda.

Dentro de la estructura urbana policéntrica, el proceso de desconcentración urbana se presenta en dos niveles: "(i) la desconcentración de población y actividades productivas hacia ciudades secundarias localizadas fuera de la principal región metropolitana, proceso que sucede a nivel nacional, donde todas las regiones están involucradas; y (ii) desconcentración al interior de la mega-ciudad hacia zonas periféricas, a lo largo de corredores de transporte y otros subcentros urbanos, dentro de la "región central"²².

Carlos de Mattos, señala que, los avances de los procesos de reestructuración del capitalismo han llevado a la localización de numerosas actividades secundarias y terciarias en las áreas metropolitanas, consecuentemente, durante los últimos años el crecimiento metropolitano ha recuperado su dinamismo, pero basado ahora en una nueva estructura económica y nuevas funciones, así como una nueva modalidad de expansión física.

²² Aguilar, Adrián Guillermo. "Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de la Ciudad de México" op.cit. pág. 27

Dada la importancia que cobra la metrópolis en la etapa globalizadora, es necesario definir a la metropolización o fenómeno metropolitano como algunos autores lo llaman, así como señalar las repercusiones de los cambios en la estructura urbana en la evolución de dicho fenómeno y sus implicaciones en los usos de suelo.

1.3.2.3 Metropolización

1.3.2.3.1 Definición de Metrópoli

Quizá la definición más difundida es la de Naciones Unidas, retomada por Luis Unikel, en la que señala que “la zona metropolitana es la extensión territorial que incluye la unidad político – administrativa que contiene la ciudad central, y las unidades político – administrativas contiguas a ésta que tienen características urbanas comunes, tales como, sitios de trabajo o lugares de residencia de trabajadores dedicados a actividades no agrícolas, y que mantienen una interacción socio–económica directa, constante e intensa con la ciudad central, y viceversa”²³

Dicha definición permite comprender la estructura de la metrópoli a partir de sus componentes, en este caso, las unidades político – administrativas, y sus respectivas funciones dentro de la misma, ya sea como sitio de trabajo o como lugar de residencia, sin embargo, tal definición no explica qué origina dicha estructura dentro de la metrópoli.

De acuerdo con Orlando Moreno, la metrópoli es la expresión territorial de la ley del desarrollo desigual y combinado, señala que, los procesos de acumulación y reproducción del capital, no se presentan de manera homogénea sobre el territorio, y consecuentemente, se expresan en “la localización de las principales actividades económicas en el núcleo central de la ciudad, mientras que su concomitante en los efectos de este proceso de concentración del capital en la clase trabajadora en su concentración localizada en la periferia de la ciudad”²⁴, es decir, que como resultado de las leyes de la acumulación, específicamente, la ley del desarrollo desigual y combinado, que se refiere a que el sistema capitalista de manera inherente tiende a beneficiar a

²³ Unikel, Luis, et.al. “El Desarrollo Urbano de México: Diagnóstico e implicaciones futuras”, 2ª ed. El Colegio de México. México, 1978. Pág. 118

²⁴ Moreno Pérez, Orlando Eleazar. Op. Cit. pág. 55

ciertos sectores en detrimento de otros, consecuentemente esto se expresa en el territorio, en este caso en la metrópoli, en la cual se concentra de un lado las actividades económicas y de otro, en la periferia, se concentra la vivienda y servicios para la clase trabajadora.

1.3.2.3.2 Características de la Metrópoli

El término de zona metropolitana surge ante la necesidad de explicar los cambios experimentados en las ciudades más grandes de la primera mitad del siglo XX, que se caracterizaron por una creciente escala de la vida urbana, así como por desempeñar diversas funciones especializadas que las convertían en los centros de servicios. Sin embargo, la metrópoli de la segunda mitad del siglo XX cambia las funciones que desempeñaba, y se caracteriza ahora por ser una nueva forma de asentamiento humano.

Para Aguilar y Vieyra²⁵, el surgimiento de esta nueva metrópoli, se encuentra ligado a la etapa del desarrollo monopolista del capital, caracterizado por la expansión de las empresas transnacionales.

Para dichos autores, son las transnacionales las encargadas de consolidar y reproducir una red de áreas metropolitanas en el mundo, las cuales “constituyen una gran concentración de múltiples recursos: materiales e inmateriales, individuales y colectivos, estratégicos y decisivos, para su propio desarrollo y el de su área de influencia”²⁶, convirtiéndose en los espacios que enlazan a un país con el resto del mundo.

De esta manera algunos autores como Castells, consideran a la metrópoli como una ciudad informacional, cuya economía se encuentra basada en el procesamiento e intercambio de información. También se le considera como ciudad dual, debido a la polarización social que presenta; o ciudad mundial, en el sentido de que enlaza al territorio nacional con el exterior.

²⁵ Aguilar Martínez, Adrián G, et. Al. 2003. “Evaluación de las delimitaciones existentes”, artículo elaborado para el 2º Diplomado “El fenómeno metropolitano: estrategias, instrumentos y alternativas de gestión”, México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM pág.56

²⁶ Ídem

Asimismo, como resultado del desarrollo tecnológico, presente en la globalización, que ha permitido la parcelación de los procesos productivos, y la relocalización de las actividades, la estructura urbana se transforma, algunos autores como Carlos de Mattos, señalan que “quizás el rasgo más relevante de la expansión territorial de las áreas metropolitanas de la época de la globalización y de la desregulación, sea su incontrolable tendencia a la suburbanización y/o periurbanización, a partir de los núcleos urbanos originales, en un proceso en el que la mancha metropolitana se expande en forma incesante, ocupando las áreas rurales que encuentra a su paso y desbordando los límites urbanos definidos en el momento anterior”²⁷. De esta forma el área urbana del período anterior, que mostraba límites en forma relativamente más precisa, caracterizada por el predominio de la ciudad de un solo centro urbano, ha ido dando paso a una estructura urbana policéntrica, es decir, con diversos centros o nodos, con fronteras menos precisas y difícilmente definibles. Dicha estructura policéntrica, como lo señala el autor, ha ido absorbiendo superficies rurales, transformándolas en urbanas, y consecuentemente cambiando el uso de suelo de las mismas. Dicho cambio, es favorecido por las características y condiciones actuales del mundo rural en esta etapa del desarrollo capitalista. Dado que la configuración del espacio rural es el reflejo de los cambios presentados en el sector agrícola, es necesario abordarlos en el siguiente punto para así comprender las condiciones que han favorecido a la absorción de dicho espacio por la metrópoli.

²⁷ De Mattos, Carlos. op. cit. Pág. 746

1.3.2.4 Impacto de la globalización en la configuración del espacio rural

Blanca Rubio²⁸, plantea que el término crisis para designar la situación del campo, se vuelve obsoleto, en el sentido de que no se trata de una crisis como tal, ya que ésta constituye una etapa de ruptura entre un régimen de acumulación y otro, además de que en ella misma se generan las nuevas condiciones de acumulación. El declive del sector agropecuario es el resultado del papel que le toca desempeñar dentro de la actual etapa del desarrollo capitalista.

Asimismo señala que como resultado de la etapa globalizadora del sistema capitalista, surge una nueva división agrícola del trabajo, la cual se encuentra comandada por la agroindustria transnacional, siendo a finales de la década de los ochenta y principios de los noventa, cuando surge en América Latina un “sector empresarial de vanguardia que obtiene elevados márgenes de rentabilidad, produce bienes no tradicionales de exportación y ha introducido formas flexibles de organización del trabajo, a la vez que se sustenta en la nueva tecnología que emergió con la tercera revolución tecnológica: la informática, la biotecnología y la biogenética”²⁹

A este respecto, Ianni³⁰ señala, que las transnacionales han generado cambios en cuanto a la utilización del suelo y la orientación de las actividades agrícolas, principalmente orientadas a los cultivos de exportación.

En el caso del pequeño productor, se encuentra subordinado a las necesidades de la empresa transnacional, es decir, el pequeño productor, se encarga de proveer de materia prima a la agroindustria. En este sentido Ianni, considera a la relación establecida entre la transnacional y el pequeño productor como una forma de subcontratación, terciarización o flexibilización, debido a que la gran empresa le transfiere a la pequeña, determinadas

²⁸ Rubio, Blanca. El sector agropecuario mexicano en los años noventa: subordinación desestructurante y nueva fase productiva. en “El Sector agropecuario mexicano frente al nuevo milenio”. Blanca Rubio coord. Plaza y Valdés. México 2004 pág.18

²⁹Rubio, Blanca. “Explotados y Excluidos. Los campesinos latinoamericanos en la fase agroexportadora neoliberal”. Plaza y Valdés 1ª ed. México 2001. Pág. 26

³⁰ Ianni, Octavio. “La era del globalismo”. Siglo XXI Editores. México 2004 pág. 34

actividades, tales como, la producción de alimentos y materias primas, entre otras, que le permiten a la gran empresa reducir sus costos.

La globalización ha provocado cambios en el mundo agrario, en cuanto a las formas de organización del trabajo y la producción, al insertarse la empresa transnacional a dicho sector; la industrialización y la urbanización absorben progresivamente al mismo. De esta forma, al modificarse la organización del trabajo y la producción, se transforma el espacio rural.

Javier Delgado habla del término rurbanización, señala que éste es empleado para designar “el hecho de que en algunas grandes ciudades los pequeños poblados rurales de sus alrededores están sujetos a cambios en usos y actividades que provienen de la ciudad”³¹. Asimismo señala como ejemplo a los habitantes urbanos, a los cuales se les considera de esta forma por tener un empleo en la ciudad central, y habitar en las áreas rurales, debido a que no tienen acceso a vivienda en el lugar central dado su alto costo. De esta manera, como lo señala el mismo autor, se mantiene el estatus rural pero las actividades rurales ya no son predominantes, dado que están mezcladas entre sí, aunque predominan las de tipo urbano.

Por lo tanto, la ciudad no sólo se impone sobre el campo, subordinándolo, sino que lo absorbe, y en muchas ocasiones lo disuelve, al incorporarlo al espacio urbano. Tal como se señaló anteriormente, el rasgo más relevante de la expansión territorial en la etapa globalizadora se caracteriza por la absorción de las áreas rurales por parte de las áreas metropolitanas, pero en esta etapa, caracterizada por la conformación de una estructura urbana policéntrica vinculada a los servicios.

La integración gradual de las áreas rurales a las zonas metropolitanas, se ha llevado a cabo recientemente por parte del capital inmobiliario, gracias a la existencia del mercado de tierras y las políticas de vivienda, que han permitido la incorporación del ejido al

³¹ Delgado Javier. Transición rural-urbana y oposición campo-ciudad. en “Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México”. Adrián Guillermo Aguilar coord. UNAM, IG, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa. México, 2003. Pág. 74

mercado inmobiliario y al mismo tiempo la integración del mismo a la nueva estructura urbana.

Capítulo 2. Estructura Urbana y Metropolización en México

Como ya fue señalado en el capítulo anterior, la actual etapa de desarrollo del sistema capitalista, llamada globalización, tiene un impacto en la estructuración del territorio y particularmente en la estructura urbana, como resultado del cambio en las condiciones tanto espaciales como temporales de producción, circulación y consumo, derivadas del desarrollo tecnológico aplicado a dichas esferas. Es por ello que en este capítulo abordaremos tanto los antecedentes como las características actuales de la estructura urbana en México así como el proceso de metropolización de la Ciudad de México y el papel que han desempeñado tanto las políticas de vivienda como la formación del mercado de tierras, con la consecuente incursión del capital inmobiliario, en la conformación de la actual estructura urbana.

2.1 Etapa Fordista y Estructura Urbana Monocéntrica en México

Como ya es sabido durante la postguerra predominó a nivel mundial el régimen de acumulación fordista, el cual se caracterizó por la producción en masa de mercancías estandarizadas, así como la utilización de economías de escala y la fuerte participación del Estado en el ámbito productivo y social. Bajo este contexto, en América Latina se presenta el Modelo de Sustitución de importaciones, el cual reemplazaba al anterior modelo agroexportador, y cuyo objetivo consistía en “convertir la actividad industrial en el eje del proceso global de desarrollo económico y de acumulación de capital”¹, es decir, la industria se convirtió en el agente económico básico en el continente. Además, dicho modelo se caracterizó por su orientación del mercado hacia adentro, acompañada de políticas proteccionistas por parte del Estado.

De 1900 a 1940, la estructura económica del país se transforma, la participación del sector primario en el PIB disminuye de 20.2% en 1900 a 15.4% en 1940. Mientras que las manufacturas incrementan de 7.6% a 12.8%. En tanto que los servicios disminuyen un

¹ Sotelo Valencia, Adrián. “México: Dependencia y Modernización. Ediciones el Caballito”. México, 1993, pág. 50

total de 4.2%². Este cambio en la estructura económica, se ve reflejado en el territorio, puesto que se incrementan las actividades que se localizan principalmente en ciudades.

Durante el periodo de Industrialización Sustitutiva de Importaciones la actividad manufacturera se concentró en las metrópolis, debido al gran mercado de consumo que representaban, así como la presencia de mano de obra calificada y su amplia infraestructura. De esta forma se establece un modelo urbano-industrial, que a su vez se le considera monocéntrico, debido a que en él predomina la presencia de la ciudad principal, que subordina los intercambios y flujos entre los centros urbanos medios y pequeños de su región inmediata.

En consecuencia, se da un incremento en la población, como resultado de las migraciones del campo a la ciudad. De acuerdo con cálculos de Gustavo Garza³, durante la década de los treinta, la población total se eleva 1.7% anual, lo que en términos absolutos representa 3.1 millones de habitantes adicionales, de los cuales un millón correspondían a la población urbana.

Las ciudades con mayor dinamismo de 1930 a 1940 fueron Villahermosa, cuya tasa de crecimiento poblacional fue de 4.9%, ligado a la industria petrolera; Torreón y Orizaba con tasas de 4.3% y 4.2% respectivamente; la Ciudad de México crece 3.9% y Monterrey lo hace en 5.1% anual.⁴

Durante ese período, la Ciudad de México y Monterrey, comienzan a conformarse como los centros manufactureros del país, siendo la primera la más importante al concentrar una tercera parte de la producción manufacturera a nivel nacional. Sin embargo todavía hasta la década de los cuarenta, México sigue siendo un país rural puesto que de acuerdo con Garza, uno de cada cinco de sus 19.6 millones de habitantes vivía en ciudades, siendo el principal polo la Ciudad de México con 1.6 millones de habitantes.

Como resultado del “milagro mexicano”, que se inicia durante la década de los cuarenta, comienza a darse un mayor dinamismo en el desarrollo urbano, siendo entre las décadas

² Garza Villarreal Gustavo. “La Urbanización de México en el Siglo XX”. México, 2003, pág. 25

³ *Ibíd.* pág. 29

⁴ *Ibíd.* pág. 34

de los cuarenta y cincuenta en que la dinámica demográfica es en su mayoría urbana. La población pasó de 19.6 millones de habitantes en 1940, a más de 67 millones en 1980. De estos, 3.9 millones habitaban en ciudades en 1940 y para 1980 eran 37.5 millones de habitantes urbanos. De acuerdo con estos datos, el grado de urbanización en 1940 era de 20% y para 1980 incrementó a 56.2%.⁵

Para la década de 1950 las ciudades que más crecieron fueron las especializadas en manufacturas, en este caso fueron la Ciudad de México y Monterrey. Asimismo, las ciudades fronterizas presentan un acelerado crecimiento urbano, debido a las actividades comerciales con Estados Unidos, dichas ciudades son Tijuana, Mexicali y Ciudad Juárez. Igualmente las ciudades de Hermosillo y Culiacán, cobran relevancia por la comercialización de productos agrícolas.

Para la década de los sesenta continua el mismo patrón de expansión de ciudades vinculadas a la manufactura, al comercio con Estados Unidos y a la agricultura moderna. Dentro las primeras se agregan las ciudades de León, Monclova y Guadalajara. Mientras que en las segundas surgen las ciudades de Reynosa, Matamoros Chihuahua y Ensenada. En cuanto a las ciudades destinadas al abasto y comercialización de productos agrícolas, aparecen las ciudades de Tepic, Ciudad Obregón y Córdoba.

Para 1970, la Ciudad de México, alcanza su máxima participación en la industria, absorbe el 48.6% de la producción industrial del país, posteriormente reduce su participación y comienza a concentrar al comercio y los servicios. Las otras ciudades que concentran una buena parte de la producción industrial son Guadalajara, Monterrey, Puebla, Toluca, Querétaro, Cuernavaca, Saltillo y Monclova. Durante esta década comienza a mostrarse el fin del milagro mexicano, asimismo para 1980, México se transforma en un país urbano, cuyo grado de urbanización es de 55%, esto significa que más de la mitad de su población habita en ciudades.

Al igual que en las décadas anteriores, el patrón espacial predominante, es el de ciudades industriales, siendo la principal de ellas la Ciudad de México, convirtiéndose en el lugar central del sistema urbano, cuya estructura es monocéntrica.

⁵ Datos tomados de Moreno Pérez, Orlando. Op.cit. pág. 67

Las ciudades de Puebla, Toluca, Querétaro, Cuernavaca, San Juan del Río, Tlaxcala y Tehuacán, crecen rápidamente, aunque en menor medida que la Ciudad de México, siendo pequeñas ciudades industriales satélite de la ciudad central.

Durante este período la política regional implementada estaba orientada a lograr la industrialización, a través de incentivos que estimularan la desconcentración industrial y el desarrollo regional. Una de esas medidas fue la promoción de parques industriales que se ubicaran fuera de las principales ciudades, como el caso de Ciudad Sahagún. Sin embargo, sólo se propicio que los mismos se establecieran en la periferia de las metrópolis, dando como resultado una mayor expansión de las mismas.

2.2 Etapa Posfordista y Estructura Urbana Policéntrica en México

Como resultado de la crisis del modelo de sustitución de importaciones, aunado a las políticas de apertura y liberación comercial así como del nuevo orden global y de los avances tecnológicos, se presenta una nueva estructura económica así como una nueva estructura urbana.

Para la década de los ochenta, en México se implementa un modelo de desarrollo, no sólo por la necesidad de suplantar al modelo anterior, sino como resultado de la etapa globalizadora del capitalismo.

Dicho modelo “tiende a especializar y monopolizar las actividades productivas en función del mercado mundial..., a partir de la aplicación, por el Estado, de políticas económicas de apertura comercial, de privatización de las empresas del sector público y de corrección de los desequilibrios de la balanza de pagos y del déficit financiero del gobierno.”⁶, entendiéndose por actividades productivas aquellas pertenecientes al sector primario y secundario, y por actividades no productivas a todo el sector servicios, el cual se vuelve prioritario dentro de este modelo, puesto que las inversiones en dicho sector “suponen la realización del excedente – (o plusvalía) – en la medida en que otros elementos fundamentales como 1) la acumulación interna del capital productivo y 2) la inversión en el

⁶Sotelo Valencia, Adrián (1999). “Globalización y Precariedad del Trabajo en México”. México: Ediciones El Caballito. p.61

extranjero...son incapaces funcionalmente de absorber y realizar la plusvalía”⁷. Por lo tanto, para la década de los ochenta la estructura económica del país se transforma. El sector agrícola aporta el 8.35% al PIB, el sector secundario 37.29% y el sector terciario 54.36% a nivel nacional.⁸

La crisis de los ochenta lejos de frenar la dinámica urbana, la aceleró debido a las migraciones del campo a la ciudad como resultado del cambio en la estructura económica. Entre 1980 y 1990, la población alcanzó un total de 81.2 millones, de éstos el 63.4% correspondía a la población urbana, consolidándose así como un país urbano.

La etapa de urbanización que se presenta durante este período responde a los cambios en la estructura económica resultado del modelo exportador. Asimismo, se observa que después de una etapa de marcada centralización productiva, se presenta cierta dispersión del empleo manufacturero y terciario hacia la periferia. Entre los factores que han incidido en dicho comportamiento se pueden considerar: “la dispersión del empleo en la región metropolitana; los efectos de la recesión económica y las medidas de ajuste estructural; el impacto de las políticas de libre comercio y las prácticas de producción flexible”⁹.

De acuerdo a lo anterior, podemos señalar, como principal causa a las prácticas de producción flexible, que son resultado del desarrollo tecnológico, que ha permitido la fragmentación del proceso productivo, teniendo un impacto en la dispersión de las actividades hacia la periferia, consecuentemente se dispersa el empleo, lo que aunado a las políticas implementadas para contrarrestar la crisis de los ochenta, redujeron el número de migrantes. No obstante durante la década de los noventa continúa teniendo un acelerado crecimiento poblacional la Ciudad de México así como Puebla, Querétaro, Pachuca, Tlaxcala y San Juan del Río. La expansión de Toluca se traslapa a la de Ciudad de México formando una megalópolis.

⁷ *Ibíd.* pág. 46

⁸ Cálculos propios con base en INEGI Sistema de Cuentas Nacionales de México

⁹ Aguilar, Adrián Guillermo. La megarurbanización en la Región Centro de México. Hacia un modelo de configuración territorial. en “Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El Caso de la región Centro de México”. Adrián Guillermo Aguilar coord. UNAM, IG, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa. México 2003. Pág. 28

Por otra parte como resultado de la presencia de la industria maquiladora en la frontera norte, debido a la flexibilización del proceso productivo, Tijuana, Ciudad Juárez, Mexicali, Matamoros, Nogales y Piedras Negras, han sido las ciudades con mayor dinámica poblacional en este período.

Asimismo, las ciudades portuarias y turísticas presentan un fuerte dinamismo tanto en su actividad económica como poblacional, sobresaliendo Cancún, Acapulco, Puerto Vallarta, Oaxaca y Guanajuato, entre otras.

Además se encuentran como ciudades especializadas en manufacturas Saltillo, Aguascalientes y San Luis Potosí, que también presentan una elevada tasa de crecimiento poblacional.

A partir de la década de los noventa hasta la actualidad, se consolida una estructura urbana policéntrica, en la que existe un pequeño conjunto de metrópolis con determinada jerarquía, formando para el año 2000 una megalópolis en el centro integrada por la Ciudad de México, Puebla, Toluca, Cuernavaca, Cuautla, Tlaxcala, Querétaro y Pachuca, con una población de 23.52 millones¹⁰, haciéndose aun más evidente la importancia de las metrópolis a partir de este período.

De acuerdo a la delimitación realizada por INEGI, para el año 2000 existe un total de 55 zonas metropolitanas, clasificadas de acuerdo al tamaño de su población de la siguiente forma: 9 zonas metropolitanas que tienen una población de 1,000,000 o más habitantes; 14 zonas de 500,000 a 999,999 habitantes y 32 zonas metropolitanas de 100,000 a 499,999 habitantes¹¹ Para el año 2005 se agrega una zona metropolitana más al total; mientras que las zonas metropolitanas de 500,000 a 999,999 habitantes ascienden a un total de 18, en tanto que las de 100,000 a 499,999 habitantes disminuyen a 29¹², es decir, se incrementa el número de ciudades de tamaño medio, característico de la estructura policéntrica . Siendo la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) la más

¹⁰ Moreno Pérez, Orlando, op.cit. pág. 72

¹¹ INEGI, Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2000, México, 2004 pág. 28

¹² INEGI, Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005, México, 2007 pág. 34

importante en el país, al concentrar en el 2005 el 33.24% de la población total de las zonas metropolitanas¹³.

Dentro los principales cambios que han sufrido las metrópolis podemos señalar los siguientes:

- a) Actualmente, las áreas metropolitanas se caracterizan por la presencia de diversos subcentros urbanos que han dado lugar a una estructura policéntrica dentro de la misma metrópoli
- b) Se ha presentado en mayor medida la transformación de las periferias rurales en urbanas
- c) Se han consolidado corredores urbanos que permiten la comunicación entre las zonas urbanas centrales y las periferias.

De esta manera podemos analizar el proceso por el cual ha atravesado la Zona Metropolitana de la Ciudad de México de tener una estructura monocéntrica hasta constituirse en una metrópoli policéntrica, es decir, con diversos subcentros urbanos, la cual ha ido absorbiendo a la periferia rural.

2.3 Proceso de Metropolización de la Ciudad de México

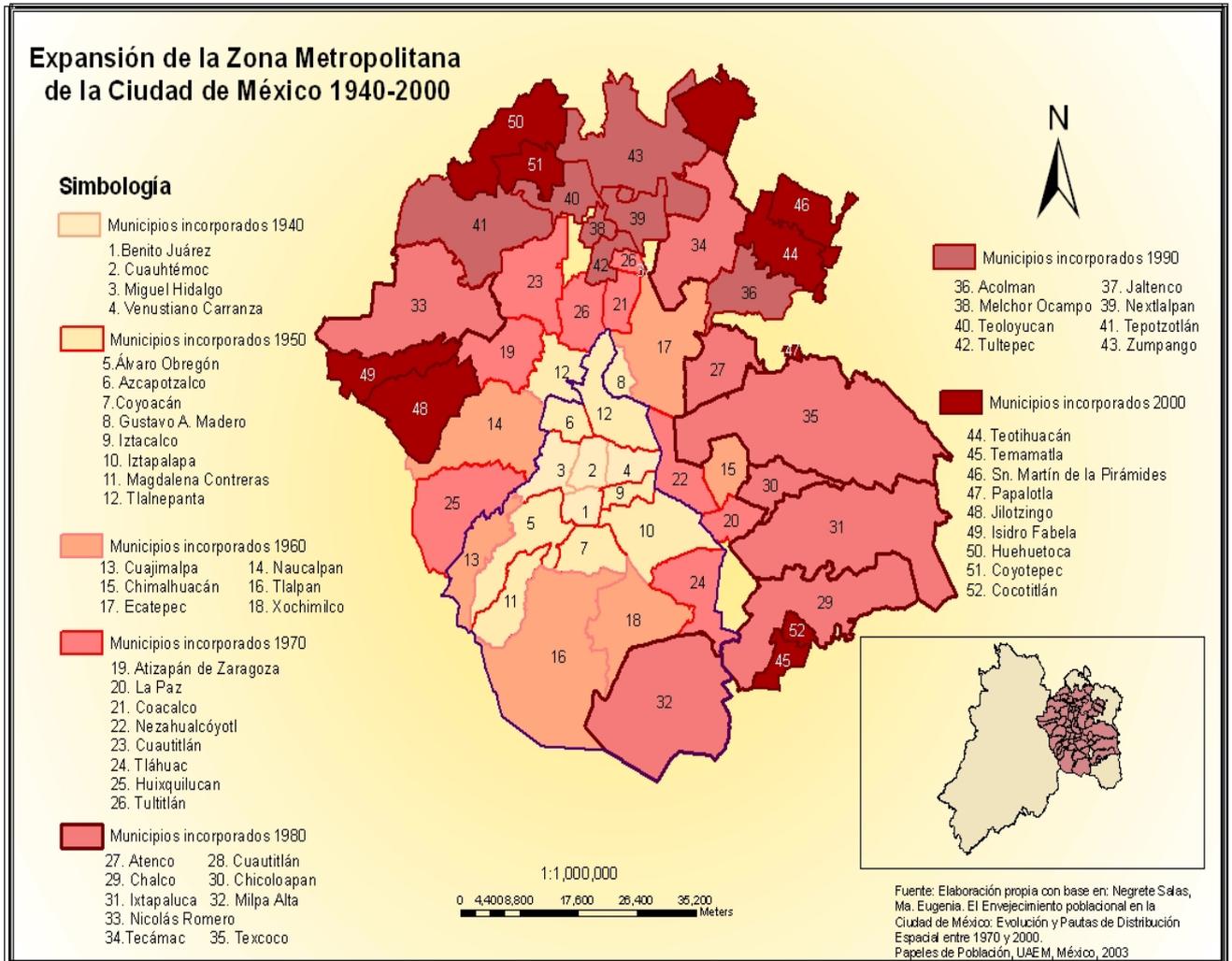
2.3.1 Etapa Fordista y estructura urbana monocéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)

El proceso de metropolización en México se inicia en 1940, como resultado de la industrialización del país a través del modelo de sustitución de importaciones, puesto que es la instalación industrial en la periferia de la metrópoli la que genera la expansión de la misma, considerando que la metropolización se inicia cuando “la población y las actividades localizadas en el centro de la ciudad principal, se trasladan a la periferia; después, ésta se va extendiendo hasta llegar a la etapa en que se configura una región metropolitana”¹⁴, incorporando así espacios rurales para crear nuevos asentamientos

¹³ Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005, México, 2007

¹⁴ Icazurriaga Montes, Carmen. “La metropolización de la Ciudad de México a través de la instalación industrial”. CIESAS, Ediciones de la Casa Chata. México, 1992. pág.34

urbanos y suburbanos. A través del siguiente mapa podemos observar la evolución de la misma.



Dicho fenómeno se presenta cuando se traslada parte de la actividad industrial hacia el municipio de Naucalpan, Estado de México y hacia el norte del Distrito federal, en las delegaciones Azcapotzalco, con la refinería, y Gustavo A. Madero, propiamente en Vallejo. En tanto que la actividad comercial se traslada hacia el sur de la ciudad y la vivienda tanto al sur como al sureste del Distrito Federal. Durante esta década la Ciudad

de México ya comenzaba a concentrar 8.8% de los 56 314 establecimientos industriales del país¹⁵.

Para la década de los cincuenta, la expansión industrial continúa hacia Ecatepec y Tlalnepantla y en menor medida Chimalhuacán en el Estado de México. La población incrementó de 74 mil a 232 mil habitantes, en tanto que el número de establecimientos industriales pasó de 4,920 en 1940 a 12,704 en 1950, concentrando el 20% del total nacional¹⁶. Mientras que las delegaciones centrales, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las cuales constituían el centro comercial y de negocios tradicional, comienzan un proceso de despoblamiento, disminuyendo entre el 5 y 10% de su población¹⁷, concentrando una población total de 3.3 millones de habitantes.

Durante la década de los sesenta se desarrolla la expansión residencial hacia los municipios contiguos del Estado de México en Naucalpan, Chimalhuacán, Tlalnepantla y Ecatepec, alcanzan una tasa de crecimiento poblacional de 18.6% anual¹⁸.

Para la década siguiente se incorporan los municipios de Cuautitlán, La Paz, Huixquilucan, Tultitlán, Coacalco, Nezahualcóyotl y Chimalhuacán, los cuales alcanzan una tasa anual de crecimiento poblacional de 19.7%. Para esta década, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México alberga un total de 9 millones de habitantes. De 1960 a 1970 comienza a hacerse evidente la localización del empleo hacia la periferia y la mayor importancia que cobra el sector terciario, tanto en su participación en el PIB, como en la generación de empleo.

Hasta la década de los setenta la Zona Metropolitana de la Ciudad de México era considerada monocéntrica, al poseer un solo centro comercial y de negocios, en este caso la Ciudad de México, la cual con el paso del tiempo ha dejado de ser la única y han

¹⁵ Garza Villarreal, Gustavo. "El proceso de Industrialización de la Ciudad de México 1821-1970". El Colegio de México. México, 1985. Pág. 142

¹⁶ *Ibid.*, pág. 143

¹⁷ Aguilar, Adrián Guillermo. La reestructuración del espacio urbano de la ciudad de México. ¿Hacia una metrópoli multinodal? en "Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países." Adrián Guillermo Aguilar coord. UNAM, IG, CRIM, PUEC, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa. México 2004, pág. 276

¹⁸ Unikel, Luis. "La dinámica del crecimiento de la Ciudad de México. Ensayos sobre el desarrollo urbano". SEpSetentas No. 143. SEP. México 1974, pág. 66

surgido subcentros localizados en la periferia de la ciudad, transformando así la estructura urbana de la Zona Metropolitana de monocéntrica a policéntrica.

2.3.2 Etapa Posfordista y estructura urbana policéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México así como la región Centro, fueron el escenario principal de la industrialización por sustitución de importaciones, consecuentemente presenciaron la crisis y reestructuración del mismo.

A partir de entonces, la metrópoli dejó de estar dominada por un solo centro comercial y de negocios, característico de la etapa anterior, sino que comienzan a surgir otros subcentros localizados en la periferia, que si bien es cierto no han desplazado al centro tradicional, constituido por las delegaciones centrales, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez, sí compiten con éste.

Los procesos de descentralización de las actividades productivas y de servicios, han tenido un impacto en la refuncionalización de la Ciudad de México, constituida por un área central y diferentes subcentros urbanos con diversas funciones y usos de suelo, tanto comercial y de servicios como industrial y residencial.

El centro comercial y de negocios sigue prevaleciendo en la ciudad central, sin embargo, ya desde la década de los sesenta se conforma al poniente un área de negocios en la avenida Paseo de la Reforma e Insurgentes. En esta área, se reúnen los grandes corporativos de empresas nacionales y transnacionales. Asimismo en Insurgente se concentran grandes tiendas departamentales y de servicios a las empresas, principalmente. Las áreas destinadas al comercio y los servicios, están dedicadas específicamente para los centros corporativos, tal es el caso de Santa Fe–Interlomas, así como los ya mencionados. Alrededor de éstas áreas se encuentran usos de suelo residencial de muy alto nivel.

En tanto que en el Centro Histórico, continúan prevaleciendo las actividades comerciales, se encuentra integrado por Tepito, la Merced y el Zócalo, el primero de ellos tiene una vocación netamente comercial, mientras que el segundo tiene un predominio en la venta

de víveres tanto al mayoreo como al menudeo. En el último de estos, se concentra el comercio, los servicios y oficinas administrativas.

En cuanto a las áreas industriales, es a partir de la década de los ochenta que la industria comienza a descentralizar sus actividades, surgen nuevos centros urbanos tanto en el Distrito Federal como en la periferia, a través de los llamados parques industriales, alrededor de los cuales se concentra una importante cantidad de vivienda, se da una mezcla en los usos de suelo industrial y habitacional de bajos ingresos, tal es el caso de la delegación Iztapalapa.

Las áreas de uso habitacional de bajos ingresos se encuentran al oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en las delegaciones de Iztapalapa, Iztacalco, pero principalmente se esparcen hacia el Estado de México, en los municipios de Valle de Chalco Solidaridad, Chalco, Nezahualcóyotl, Ecatepec, Tlalnepantla, entre otros, y actualmente los municipios de Ixtapaluca y Tecámac, principalmente. Los primeros se caracterizaron por ser asentamientos de carácter irregular, los cuales se fueron incorporando al crecimiento urbano y regularizando su condición. En el caso de los dos últimos son los de mayor crecimiento, puesto que para el año 2006 el total de viviendas generadas en dichos municipios fue de 9,132 en Ixtapaluca, mientras que en el caso de Tecámac, fue de 99,104¹⁹ viviendas, generadas por el capital inmobiliario, el cual ha jugado un papel fundamental en la integración de las áreas rurales a esta nueva estructura policéntrica, incorporándolas como áreas de vivienda de interés social, a partir de la formación del mercado de tierras en México, así como por los cambios en la política de vivienda que han permitido la incursión de éste.

2.4 La formación del Mercado de Tierras, los cambios en la política de vivienda y su papel en la conformación de la Estructura Urbana Policéntrica en México

Como resultado de las políticas neoliberales implementadas a partir de la década de los ochenta, de apertura comercial, privatización de las empresas del sector público y de corrección de los desequilibrios de la balanza de pagos y del déficit financiero del gobierno, resultado a su vez de la etapa globalizadora y de la consecuente integración del

¹⁹ Datos tomados de <http://www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos>

país al mercado mundial, comienzan a presentarse una serie de modificaciones tanto en el marco legal como en la política de vivienda implementada en México, por parte de Banco Mundial.

Dicho organismo impone la aplicación de las políticas anteriormente señaladas como condición para otorgar préstamos, señalando que el Estado debe intervenir en la aplicación de las estrategias facilitadoras, entendiendo éstas como la creación de marcos legislativos, financieros, económicos e institucionales que permitan una mayor intervención del capital en diversas esferas. Es bajo este contexto que se presenta la formación del mercado de tierras y las modificaciones a la política de vivienda en México, con sus respectivas transformaciones en los organismos e instituciones que fueron creados para la dotación de vivienda, y la mayor incursión del capital inmobiliario, teniendo un impacto en la conformación de la estructura urbana policéntrica, al generar subcentros destinados a la vivienda, los servicios y el comercio.

2.4.1 Antecedentes de la Formación del Mercado de Tierras.

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

De acuerdo con Gutelman, el proceso de expropiación y redistribución de la tierra, es decir, la reforma agraria, se llevó a cabo para “adaptar las relaciones sociales en el campo al nivel de desarrollo alcanzado por las fuerzas productivas cuando surge y se desarrolla bruscamente el modo de producción capitalista”²⁰. Con la reforma agraria, se buscaba acabar con las relaciones sociales de tipo feudal o precapitalista existentes en el latifundio a fin de desarrollar un campesinado libre dispuesto a vender su fuerza de trabajo y al mismo tiempo acabar con el descontento social existente.

²⁰ Gutelman, Michel. “Capitalismo y Reforma Agraria en México”, Era, México 1980. Pág. 17

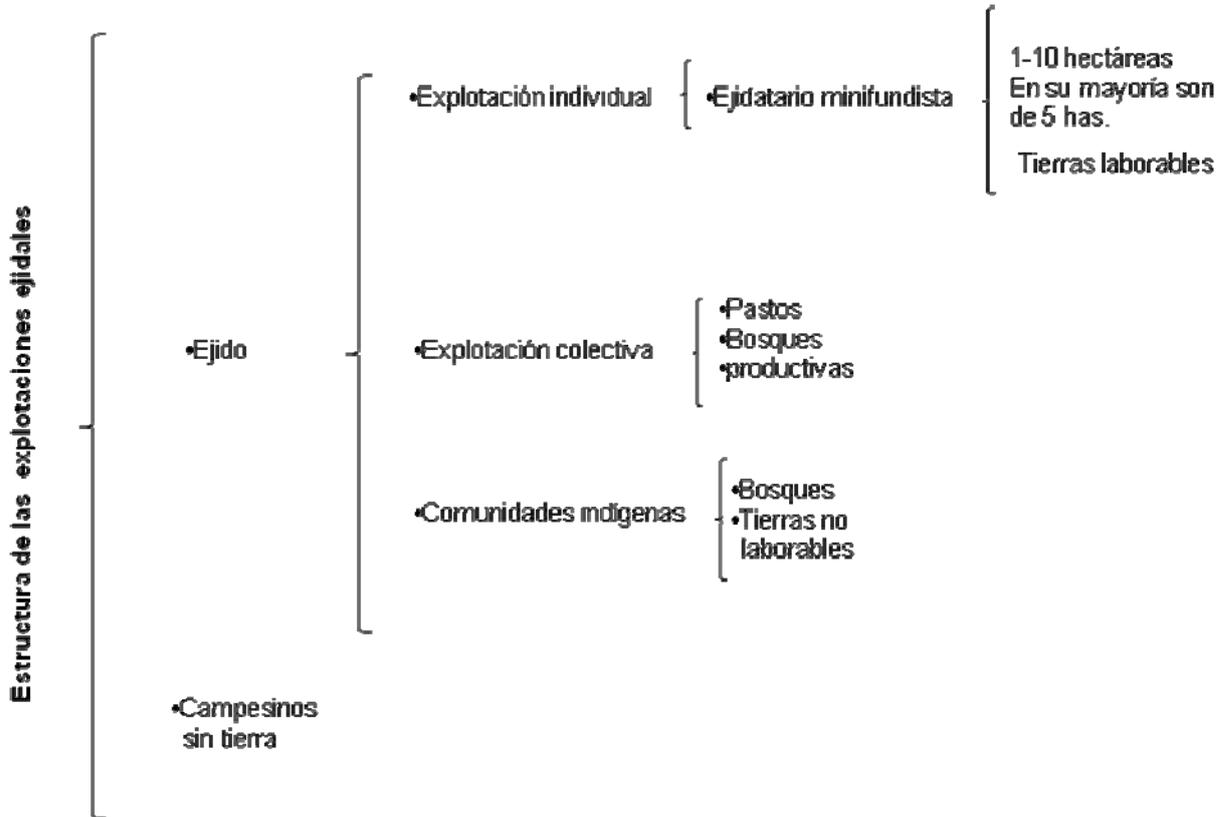
Es a través del artículo 27 constitucional²¹ que se establece el contrato social agrario, en el que se sintetiza el objetivo agrario de las tres principales corrientes de la Revolución mexicana (zapatismo, carrancismo y villismo). De manera general, en el se establece:

- a) La redistribución de la tierra entre los pueblos campesinos
- b) El derecho de los campesinos a constituir nuevos centros de población agrícola con las tierras que les fueron repartidas
- c) Asimismo se establece el carácter inalienable, inembargable e imprescriptible de las tierras y aguas de uso común.
- d) La prohibición de que sociedades mercantiles adquieran o administren fincas rústicas

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

²¹ La información presentada corresponde a Calva, José Luis (1993). "La Disputa por la Tierra: La Reforma del artículo 27 y la nueva Ley Agraria". México: Fontamara. pág.39

Esquema 1



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

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

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

1ª Fase. Reforma Agraria antes de Cárdenas (1925-1935). Durante este período el reparto que realizaron Carranza, Obregón, Calles y sus sucesores, fue con la finalidad de

evitar reacciones violentas por parte de la población, así como para legitimar sus respectivos gobiernos por parte de la misma. Desde este momento comienza a fomentarse el minifundio, a partir del decreto de 1921 en el que se establecen las condiciones para la creación de la pequeña propiedad inalienable. Asimismo durante el gobierno de Calles se promulgaron distintas leyes en las que se establecía la división del ejido en pequeñas parcelas individuales, con el objetivo de reducir el poder de las autoridades ejidales y al mismo tiempo establecer los inicios de la propiedad privada dentro de los ejidos.

Para 1924 se habían repartido un total de 1,400,000 hectáreas, lo que equivalía a 150,000 hectáreas al año, siendo hasta el gobierno de Calles que por presión de la población se repartieron aproximadamente 3,000,000 de hectáreas. Durante el gobierno de sus sucesores, Portes Gil, Ortiz Rubio y Abelardo Rodríguez, se repartieron únicamente 189,000 hectáreas²².

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

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

Durante esta fase es cuando se da el mayor reparto agrario, sobre todo durante 1936 y 1937, pues durante estos años se repartieron alrededor de 8,320,108 hectáreas, al finalizar el período se repartieron un total de 17,890,577²³ no obstante, la mayoría de las tierras repartidas, eran tierras no laborables, se trataba de tierras de monte, bosques y a

²² Gutelman, Michel op.cit. págs.94-98

²³ Ibíd. págs.109-110

veces pastos naturales. En realidad el objetivo de la creación masiva de ejidos era terminar con el descontento social y sentar las bases para que la empresa capitalista desplazara al sistema feudal.

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

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

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

4ª Fase. Esta fase corresponde a los sexenios de López Mateos y Díaz Ordaz. Durante este periodo, como resultado del fuerte descontento por parte de los campesinos que no poseían tierras debido a las medidas tomadas durante los sexenios anteriores, tanto López Mateos como Díaz Ordaz tuvieron que distribuir nuevamente tierras, al final del mandato de Díaz Ordaz, se habían distribuido más de 20 millones de hectáreas, es decir, más de lo que se repartió durante el cardenismo.

Si bien es cierto que en los sexenios posteriores se realizaron algunas modificaciones a la ley agraria, y aunque no se tiene una fecha específica, se puede considerar que es hasta 1970 cuando se concluye el reparto agrario como tal, ya que a inicios de los setenta, se expropiaron más de diez mil hectáreas de tierras ejidales que aún no habían sido urbanizadas, para la creación de reservas territoriales. Además entre 1973 y 1974 se crea

la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), cuya función era regularizar la propiedad urbana, puesto que muchas tierras ejidales estaban siendo absorbidas por el crecimiento urbano a través de operaciones ilegales, a mediados de los noventa se expropió un promedio de cinco mil hectáreas²⁴ anuales. Como puede observarse comienza a gestarse las bases para la modificación al marco legal que sustentaba el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible de las parcelas y tierras de uso común de los ejidos, permitiendo con ello la liberación de éstas y la consecuente incursión de las mismas en el mercado de tierras.

2.4.2 Modificación al Marco Legal y a la política de vivienda: sus Implicaciones en la Estructura Urbana

2.4.2.1 Modificación al Marco Legal

A partir de la década de los ochenta, como ya fue mencionado, se implementa un nuevo modelo de desarrollo que suplantaba al modelo de sustitución de importaciones y que debía responder a las necesidades de la actual etapa del capitalismo, denominada por algunos autores como globalización, consecuentemente en él se establecen los mecanismos para la integración del país al mercado mundial. Con ello el Estado cambia el papel que desempeñaba en el modelo anterior y establece políticas económicas de apertura comercial, así como de privatización de las empresas del sector público, y de esta forma el capital puede incursionar en aquellas esferas donde no lo hacía en el modelo anterior.

Esto a su vez se ve reflejado en el campo mexicano, el cual se ve afectado por las nuevas disposiciones legales a través de las cuales se buscaba liberar las tierras ejidales que la mayoría de las veces se encontraban abandonadas, tanto por la baja productividad de las mismas, dadas las características señaladas anteriormente, como por la falta de apoyos por parte del Estado al campo. De esta forma el ejido entraría al mercado de tierras y consecuentemente estaría disponible tanto para la agroindustria como para el capital inmobiliario.

²⁴ Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo. Identificación de Mecanismos de Regularización de Suelo en áreas aptas para el Desarrollo Urbano. México 2006

Todo ello se establece en la modificación al artículo 27 constitucional en 1992, y la nueva ley agraria, los cuales “suprimen el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible de las parcelas y tierras de uso común de los ejidos...derriban las salvaguardias de la integridad territorial del país al permitir a sociedades mercantiles extranjeras adquirir tierras agropecuarias y forestales en suelo nacional”²⁵, dando con esto las bases para la formación del mercado de tierras, y la concentración de éstas en pocos dueños, en este caso, entre unas cuantas inmobiliarias. De esta forma tanto el ejido individual como el colectivo y las comunidades indígenas, pueden ser vendidas tanto a otros ejidatarios como a personas ajenas a éste, nacionales o extranjeros; además de que el usufructo de los mismos puede ser embargado.

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

A través de la nueva Ley Agraria, se establecen cuatro formas para la venta de tierras ejidales²⁶:

- 1) Una vez que el ejidatario tiene el certificado en el que se establece el dominio pleno sobre el ejido, es decir, un título de propiedad, éste puede llevar a cabo la venta del mismo, ya que a través de dicho título el ejido se convierte en propiedad privada.
- 2) En el caso de las tierras de uso común, sólo se pueden transferir a través de la aportación de éstas a una sociedad mercantil o civil.

²⁵ Calva, José Luis (1993). “La Disputa por la Tierra: La Reforma del artículo 27 y la nueva Ley Agraria”. México: Fontamara. pág.42

²⁶ Ramírez Rosell, Eduardo (2001) Tierras Ejidales y Comunales en el Desarrollo Urbano. en “Mecanismos de incorporación del suelo al desarrollo urbano”. Fausto Brito, Adriana (Coord.). México: CONACYT, Universidad de Guadalajara. Pág. 52

3) Otra manera es cuando el ejido se establece como solar urbano y consecuentemente se considera propiedad privada y por tanto se vuelve enajenable.

4) A través de la forma tradicional que es la expropiación.

Asimismo se crea la Procuraduría Agraria, permanece el Registro Nacional Agrario y surge el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), los cuales se encargan de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, así como de los títulos de solares a favor de los ejidatarios, es decir, a través del PROCEDE, principalmente, se legaliza la titulación parcelaria de las tierras ejidales, tanto individuales como colectivas y de esta manera se facilita la privatización, con lo cual el ejido se puede enajenar y así convertirse en mercancía y participar en el mercado de tierras, además de que con la privatización del ejido se abre la posibilidad del cambio en el uso de suelo lo que aunado a la modificación al artículo 115 constitucional, en el que se amplían las facultades de los municipios en cuanto a su intervención en materia de imagen urbana así como la realización de planes de desarrollo urbano municipal, en los cuales establecen los usos, destinos y reservas de suelo, se incrementa la renta y venta de tierras rurales, lo que a su vez se ve reforzado por el proceso de metropolización en México y la conformación de una estructura urbana policéntrica; con ello se da una reconfiguración del espacio rural, sobretodo porque la mayoría de las tierras ejidales que son compradas por inmobiliarias son incorporadas al desarrollo urbano principalmente como espacios para vivienda y comercio.

Ya desde períodos previos las tierras ejidales habían sido incorporadas al desarrollo urbano, en su mayoría a través de asentamientos irregulares, que se fueron regularizando vía expropiación. En el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, para 1975 la mitad de la expansión urbana se había presentado sobre tierras ejidales y comunales. Para 1982, en 12 municipios metropolitanos del Estado de México, el 77.9% de la expansión urbana se había presentado sobre tierras ejidales, comunales y estatales en

tanto que el restante 22.71% se presentó sobre tierras de propiedad privada.²⁷ Los principales municipios sobre los que se presenta dicha expansión sobre tierras de propiedad social son: Cuautitlán de Romero Rubio, Nezahualcóyotl, Chimalhuacán, La Paz, Chicoloapan, Tultitlán, Naucalpan y Ecatepec. En la mayoría de ellos la expansión urbana fue de uso habitacional, en el caso de Ecatepec, el 70.65%²⁸ de los fraccionamientos de tipo popular se ubicaron sobre tierras ejidales, comunales o estatales.

2.4.2.2 Modificación a la Política de Vivienda en México

De acuerdo con lo anterior podemos señalar que si bien es cierto que antes de la contrarreforma agraria ya se presentaba la ocupación de tierras ejidales por usos habitacionales, ya sea de manera irregular o a través de fraccionamientos autorizados por el propio gobierno estatal, a partir de la nueva ley agraria, estos asentamientos se tornan distintos, pues son ahora las grandes empresas inmobiliarias las encargadas de llevarlo a cabo. Aunado a los cambios en el marco legal se modifica la política de vivienda, a través de la cual se establecen nuevos programas y formas de funcionamiento de las instituciones que habían sido creadas con anterioridad para la provisión de vivienda, permitiendo así la incursión del capital en la construcción de vivienda, ahora sobre tierras ejidales.

En México hasta antes del sexenio de Salinas, el Sistema Institucional de Vivienda, establecido a partir del Programa Financiero de Vivienda, se encontraba integrado por tres tipos de organismos.

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

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

²⁷ Gobierno del Estado de México (1984). "El Suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano". Alfonso Iracheta coord. México: UAEM. Pág. 47

²⁸ *Ibíd.* pág. 89

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

El tercer tipo de organismo perteneciente a este sistema, era aquel dirigido a los trabajadores asalariados, a través de los fondos para la vivienda, las principales instituciones eran el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMI – ISSFAM), dichos organismos, surgen en la década de los setenta, y sus fuentes de financiamiento son por parte de las aportaciones patronales(5% respecto al salario del trabajador), del gobierno federal y de recursos propios de las instituciones provenientes de la recuperación de los créditos que otorgan. Los fondos de vivienda producían viviendas terminadas en conjuntos habitacionales y los promotores eran tanto fuentes directas como externas, en el caso de las fuentes directas, eran los propios fondos los que decidían sobre las características de la vivienda, compraban el terreno y asignaban las viviendas a través de sorteos, en el caso de los promotores externos, eran organizaciones sindicales y los organismos sólo asignaban los recursos.

Dichos organismos surgen durante el período de sustitución de importaciones bajo la presencia de un Estado Benefactor, en dicho período era indispensable garantizar las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo a fin de garantizar el consumo por parte de ésta, ya que dentro de este modelo se produce para el mercado interno, asimismo se garantizaba el crecimiento de la industria de la construcción dedicada específicamente a la construcción de vivienda, puesto que como señala Claudia Puebla,²⁹ todas las instituciones mencionadas anteriormente, contrataban al sector privado para

²⁹ Puebla, Claudia. “Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México”. El Colegio de México. México, 2002 pág. 48

la realización de sus programas habitacionales, no obstante, eran las mismas instituciones las que determinaban las características de la vivienda, la compra del terreno y la asignación de las viviendas a la población, sin embargo, desde la década de los ochenta, con la aplicación de políticas neoliberales, resultado a la vez de la etapa globalizadora y de la consecuente integración del país al mercado mundial, comienzan a presentarse una serie de modificaciones en la política de vivienda implementada en México, por parte de Banco Mundial. Dicho organismo establece que el Estado debe abandonar su papel de proveedor, en este caso de vivienda, y convertirse en facilitador para la incursión del sector privado en el sector habitacional, esto se establece a partir de dos iniciativas internacionales, la primera de ellas es *La Estrategia Global de Vivienda al año 2000*, por parte del Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, presentada en 1988; y la segunda es el Programa de Política Urbana y Desarrollo Económico, por parte de Banco Mundial, presentado en 1991, a través del documento *Vivienda : un entorno propicio para el mercado habitacional*. En dichas estrategias se plantea el uso de determinados instrumentos por parte del Estado que faciliten la incursión del sector privado en todas las esferas que implica el desarrollo de la vivienda. Los principales instrumentos³⁰ que proponen dichos organismos son:

- a) **El desarrollo del derecho de propiedad.** En este caso se llevó a cabo con la modificación al artículo 27 constitucional y la nueva Ley Agraria, en los que se establece la privatización del ejido y de las tierras comunales, permitiendo la adquisición de dichas tierra por el capital inmobiliario, lo cual fue señalado en el apartado anterior.
- b) **La promoción del financiamiento hipotecario.** A partir de la creación de instituciones hipotecarias, en este caso del sector privado.
- c) **La racionalización de los subsidios.** Es decir, se reduce la participación del Estado en cuanto a los subsidios a través de transferencias que recibían los organismos señalados.

³⁰ *Ibid.* Pág. 32

d) El suministro de infraestructura para la urbanización residencial. El Estado es el encargado de proveer de infraestructura carretera, de salud, sanitaria, etc. con lo cual el capital inmobiliario sólo se encarga de la construcción de los fraccionamientos sin tener que incurrir en gastos de infraestructura.

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

La aplicación de los instrumentos anteriores se ve reflejada en las políticas de vivienda aplicadas a partir del sexenio de Salinas, así como del cambio en el funcionamiento de los organismos pertenecientes al sistema de vivienda.

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

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

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

En cuanto a los organismos destinados a los sectores medios de la población, como el FOVI, emplean un sistema de subastas para otorgar créditos a promotores y constructores de vivienda, los cuales a su vez venden las viviendas a crédito, es decir, trabajan con recursos del FOVI. Es durante el sexenio de Zedillo que dicho organismo recibe un préstamo por parte de Banco Mundial para la reestructuración del mismo, a través de Banobras. A partir de entonces, la función de entidad promotora de vivienda se redujo a simple organismo financiero, cambiando su nombre a lo que actualmente se conoce como Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)³¹.

Durante el gobierno de Vicente Fox, la política de vivienda continúa con la tendencia de los sexenios anteriores, en el sentido de establecer mecanismos que favorezcan la participación del sector privado en la generación de vivienda. Durante este período se establecen catorce programas en materia de vivienda, divididos en cuatro ejes a saber: crecimiento, financiamiento, productividad y territorial, específicamente suelo para la vivienda, todos ellos encaminados a favorecer la adquisición de tierras, principalmente ejidales por parte de las grandes empresas inmobiliarias, puesto que durante este periodo se fijó la meta de lograr un ritmo anual de financiamiento de 750 mil viviendas por año, para el año 2006³².

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

En el caso de las primeras, se encuentran aquellas que producen y venden menos de 100 viviendas por año y que generalmente surgen para desarrollar un proyecto en específico y desaparecen cuando se concreta la venta de las viviendas. De éstas se estima que para el año 2006 existían en el mercado alrededor de 173,000³³ empresas.

Las medianas empresas, son aquellas que tienen un volumen anual de ventas que oscila entre las 1,000 y 5,000 unidades. De este tipo de empresas existen en el país 134 firmas³⁴.

³¹ <http://hábitat.aq.upm.es/boletín/n29/agboi.html> Boils, Guillermo. "El Banco Mundial y la política de vivienda en México". 2002. Pág. 8

³² CIDOC, SHF, SEDESOL, CONAVI, Estado Actual de la Vivienda en México 2006. Pág. 24

³³ *Ibid.* pág. 28

³⁴ *Ibid.* pág. 27

En el caso de las grandes empresas inmobiliarias, se encuentran aquellas que tienen ventas que superan las 5,000 viviendas. Y se observa una fuerte concentración, en cuanto a producción de viviendas por parte de nueve empresas las cuales de manera conjunta concentran cerca del 25% de la producción total. Dichas empresas son: HOMEX, HOGAR, GEO, ARA, URBI, SADASI, SARE, CONDAK y PULTE³⁵, la mayoría de estas empresas cotiza actualmente en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

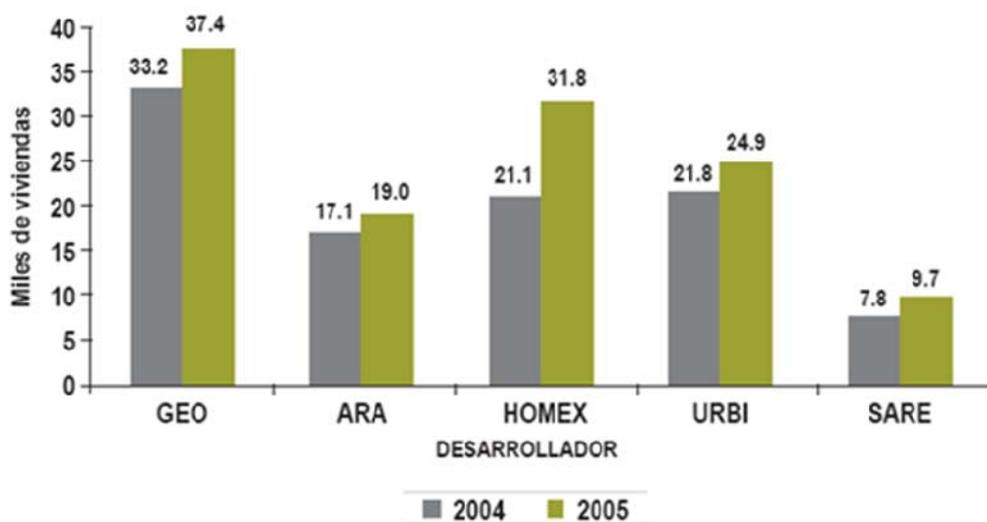
La forma en como operan dichas empresas consiste en la compra de grandes extensiones de tierra, principalmente ejidales, que se encuentran ubicadas en las periferias de las ciudades. Posteriormente en ellas desarrollan numerosos conjuntos habitacionales, caracterizados por la construcción de viviendas estándar, principalmente de interés social, todo esto financiado con recursos de los organismos como INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, etc. los cuales después de la reformas hechas por Salinas, quedaron como meras instituciones financieras.

Para el 2005 las ventas de estas inmobiliarias se incrementaron en comparación con 2004 tal como podemos observar en la siguiente gráfica:

³⁵ BBVA Bancomer Situación Inmobiliaria en México 2004.

Gráfica 1

Número de unidades vendidas por las grandes empresas, 2004-2005



Fuente: CIDOC, SHF, SEDESOL, CONAVI, Estado Actual de la Vivienda en México 2006. Pág. 27

Las que tienen mayor participación en el mercado son GEO Y HOMEX así como URBI. En el caso de GEO tuvo un incremento en el número de viviendas vendidas de 12.6%, mientras que HOMEX fue la que tuvo un mayor incremento en sus ventas de 50.71%, en tanto que URBI tuvo un incremento de 14.2%. Estos datos nos muestran cuán favorecidas resultaron las inmobiliarias con la modificación del artículo 27 constitucional y la nueva ley agraria, así como con las nuevas políticas de vivienda implementadas desde el gobierno de Salinas, con los cuales se cumplen las estrategias facilitadoras impuestas por Banco Mundial, las cuales dan mayor libertad a la participación del sector privado en materia de vivienda, generando una mayor concentración de la tierra y consecuentemente de la riqueza por parte de unas cuantas inmobiliarias.

Para 2005, de acuerdo al número de viviendas habitadas, el 13.13% se encuentra en el Estado de México y consecuentemente en él se concentra 13.56% de la población nacional.

Cuadro 1
Entidades con mayor número de viviendas habitadas en México 2005

Entidad	Población (miles)	% Población total	Número de viviendas (miles)^{1/}	% Viviendas totales
Total	103,260	100.00	24,707	100.00
México	14,007	13.56	3,244	13.13
Distrito Federal	8,721	8.45	2,287	9.26
Veracruz	7,110	6.89	1,778	7.20
Jalisco	6,752	6.54	1,582	6.40
Puebla	5,383	5.21	1,207	4.89
1/ Vivienda particulares habitadas				
Fuente: Elaboración propia con base en: CIDOC, SHF, SEDESOL, CONAVI, Estado Actual de la Vivienda en México 2006. Pág. 34				

Mientras que en segundo lugar se ubica el Distrito Federal, que de manera conjunta con el Estado de México, concentran 22.39% de las viviendas habitadas y 22.01% de la población. De esta forma se demuestra la relevancia que aún tienen dichas entidades en cuanto a concentración de vivienda y población. Asimismo podemos deducir que la población que se encontraba en el Distrito Federal continúa trasladándose al Estado de México, a municipios cada vez más alejados de la ciudad central.

Las viviendas generadas por el capital inmobiliario están destinadas en su mayoría a la población de menores ingresos. De acuerdo con el informe realizado por BBVA Bancomer, respecto a la Situación Inmobiliaria en México 2007³⁶, la mayoría de las viviendas generadas por las inmobiliarias se encontraban en los segmentos A y B, que de acuerdo a la clasificación realizada por la misma corporación, se refiere a viviendas con un precio promedio de 196 mil a 327 mil pesos. El segmento C, corresponde a viviendas con un precio promedio de 685 mil pesos, el segmento D mayores a un millón

³⁶ BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria en México 2007 pág.25

de pesos y menores a 3 millones de pesos, en tanto que las del segmento E corresponde a viviendas de más de 3 millones de pesos.

Cuadro 2

Ventas de Viviendas (Miles de unidades)										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Segmento A	49	57.9	73.3	103.3	93.1	63.4	75.6	83.2	94.2	105.3
Segmento B	91.8	53.5	71.4	127.1	172.1	162.2	223.8	259.5	246.4	363.2
Segmento C	10.8	8	6.8	7.4	12	21.3	34.3	44.2	54.8	58.8
Segmento D	3	2.3	2.3	2.2	2.8	3.7	6.4	9.1	13.8	18.9
Segmento E	1.7	1.7	1.6	1.9	2.1	2.6	3.6	4.4	9.4	8.8

Fuente: BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria en México 2007 pág.25

Como puede observarse, de 1996 a 2005, la tendencia es a concentrarse la venta de viviendas para los segmentos de más bajos ingresos, concentrando para el año 2005, entre el segmento A y B, el 84.41% de la venta de viviendas, correspondiendo 18.97% al segmento A y 65.44% al segmento B. En el caso del segmento C concentra el 10.59%, el segmento D 3.41% y el segmento E 1.59%. Esto como resultado de que la mayor parte de la población se encuentra en los segmentos de más bajos ingresos y una minoría en los segmentos de mayores ingresos.

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

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

Cuadro 3

Conjuntos Urbanos Autorizados en el Estado de México 2000-2009 por tipo de vivienda			
	No. Viviendas	Población Beneficiada	%respecto al total de Viviendas
Total	522,174	2,394,534	
Campestre	986	4,437	0.19
Interés social	195,165	878,320	37.38
Medio	10,026	44,643	1.92
Mixto	229,436	1,036,797	43.94
Popular	21,537	137,565	4.12
Residencial	7,916	35,622	1.52
Social Progresivo	57,108	257,150	10.94
Fuente: elaboración propia con base en www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos			

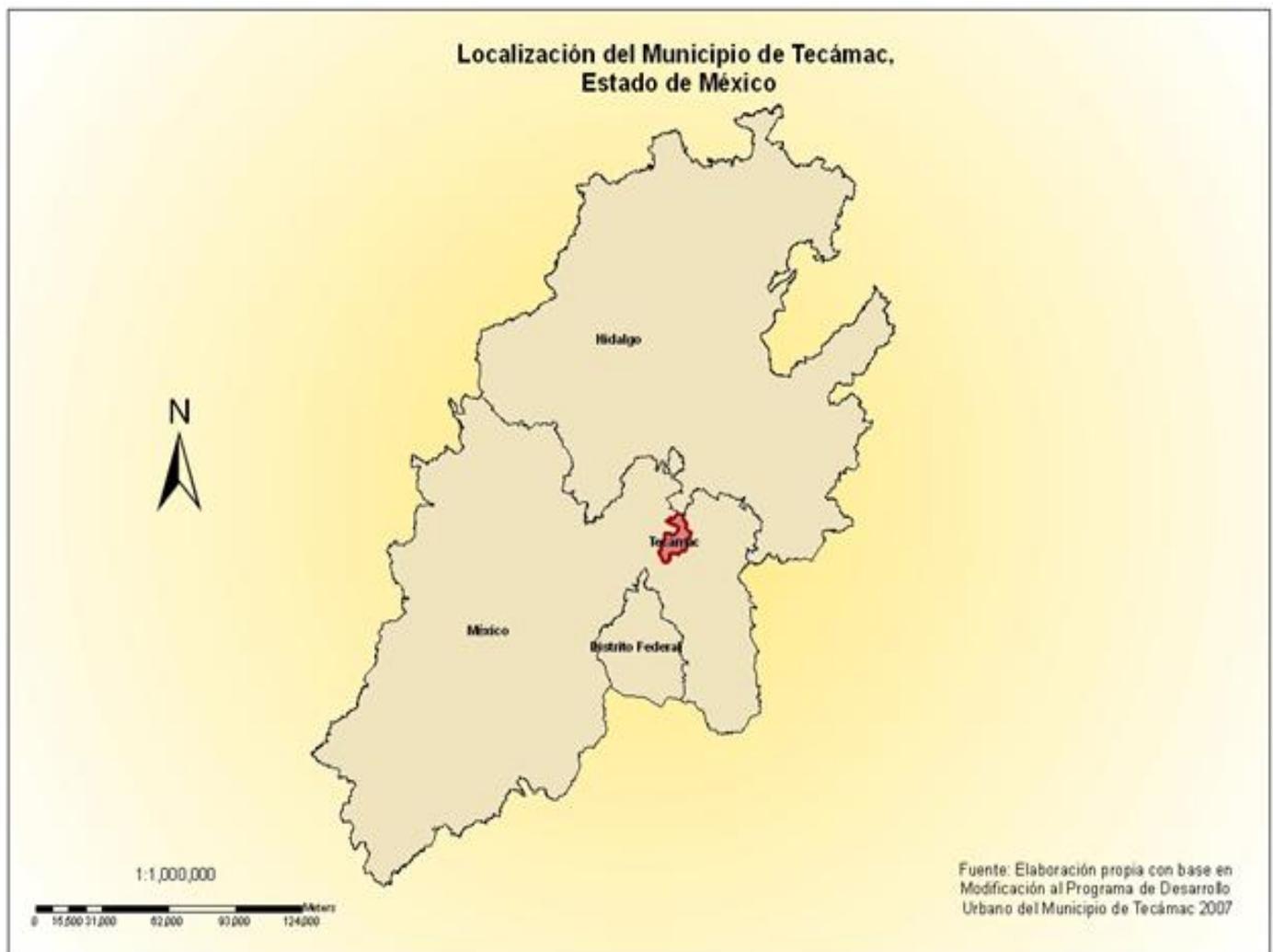
Como puede observarse la mayoría de las viviendas son de interés social y mixto, las cuales generalmente corresponden a viviendas de interés social, comercial e industrial. De éstas la mayor parte se concentran en municipios como Tecámac, Ixtapaluca, Chicoloapan, Chalco, Ecatepec, entre estos municipios concentran alrededor del 60% del total de la vivienda generada en el Estado de México por el capital inmobiliario. De ellos sobresale Tecámac por concentrar durante el período 2000 - enero de 2009 el 20.32% de las viviendas, por lo cual constituye el objeto de estudio de la presente investigación, y cuyas causas y repercusiones serán analizadas en el siguiente capítulo.

Capítulo 3. El cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en Tecámac, Estado de México 2000-2006

En el presente capítulo, abordaremos los antecedentes históricos así como las características económicas y urbanas del municipio de Tecámac, a fin de comprender las causas que han generado la incorporación del mismo a la actual estructura urbana policéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y consecuentemente el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en el mismo, así como las implicaciones que ha tenido este fenómeno tanto en la estructura económica como en la estructura urbana del propio municipio, para ello comenzaremos por señalar la localización del municipio, puesto que incluso ésta ha sido un factor importante en la integración del municipio a la estructura policéntrica de la ZMCM.

3.1 Localización Geográfica

Mapa 2



El municipio de Tecámac, perteneciente al Estado de México, se localiza en la parte nororiente de la capital del estado y al norte del Distrito Federal. Sus coordenadas son 19° 43' latitud norte y 98° 58' de longitud oeste, a una altura de 2,340 metros sobre el nivel del mar.

Posee una extensión territorial de 15340.5 hectáreas cuadradas, representando el 0.69% de la superficie total del Estado de México.

Cuenta con las siguientes colindancias:

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

Mapa 2



3.2 Antecedentes.

El municipio de Tecámac, tiene orígenes prehispánicos, fue fundado por los mexicas en el año 1202, durante su peregrinación hacia la creación de México - Tenochtitlán. Tecámac es una palabra de origen náhuatl, se compone de las partículas tetl piedra; camatl, boca y la terminación c, que denota lugar, por lo que significa “en la boca de piedra”¹.

Durante la Conquista, el municipio de Tecámac es conquistado personalmente por Hernán Cortés, asimismo es asignado y encomendado por Cortés a Juan González Ponce de León, recordando que la encomienda, fue una institución formada durante la Colonia, la cual consistía en la concesión de tierras e indígenas a algunos particulares a cambio de evangelizarlos, adquiriendo el derecho sobre el producto de su trabajo, destinando parte de éste a la corona española.

Tecámac es designado cabecera política por los españoles y su primer ayuntamiento fue fundado en 1522.

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

Para 1560, Ajoloapan, Xonacahuacan y Atzompa, eran pueblos pertenecientes a Tecámac.

En 1777, de acuerdo con datos recabados por la parroquia de Santa Cruz de Tecámac, Zacualuca, Ozumbilla o Aztacalco, Cuautliquixco y Atzompa, así como las haciendas y

¹ Gobierno del Estado de México, Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal. Enciclopedia de los Municipios de México. En http://www.e-local.gob.mx/wb2/ELOCAL/EMM_mexico

ranchos de San Miguel, La Redonda, Santa Ana, San Diego, San Andrés y Ojo de Agua, pertenecían a Tecámac.

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

En 1803, se realiza el tercer censo de población en el pueblo de Santa Cruz Tecámac, en el cual se registra un total de 531 habitantes.

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

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

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

Como podemos observar, el municipio de Tecámac, desde sus orígenes, se caracterizó por ser un municipio de actividad agrícola, así como comercial, y que durante las últimas cuatro décadas, se ha transformado en un municipio urbano, situado en la periferia de la ciudad de México, tanto por las actividades que en él se realizan, así como por su dinámica demográfica, como veremos a continuación.

3.3 Estructura Económica y Dinámica demográfica de Tecámac

3.3.1 Etapa Sustitutiva de Importaciones

Como ya fue mencionado, a partir de la década de los cuarenta, en América Latina se implanta el Modelo de Sustitución de importaciones, el cual reemplazaba al anterior modelo agroexportador, y se caracterizaba por tener a la actividad industrial como el eje dinamizador de la economía, sin embargo, todavía durante este período el sector agrícola jugaba un papel importante y se vinculaba con el proceso de industrialización, en tanto que era proveedor de divisas, insumos, fuerza de trabajo, y principalmente, servía de base alimentaria para la reproducción de la fuerza de trabajo y por tanto para la reproducción del capital, es por ello que hasta la década de los setenta, dicho sector sigue teniendo amplia participación en la estructura económica del país y consecuentemente del municipio de Tecámac.

Cuadro 4

Estructura de la Población Económicamente Activa del Municipio de Tecámac						
AÑO	Sector Primario		Sector Secundario		Sector Terciario	
	Total	%	Total	%	Total	%
1970	1,823	60.1	428	14.11	782	25.78

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

Aunque no se tiene datos de las décadas anteriores correspondientes a la etapa sustitutiva, podemos observar que todavía hasta la década de los setenta, Tecámac seguía siendo un municipio rural, cuya actividad económica predominante era la agricultura. Durante este período el 60.1% de la PEA se encontraba ocupada en el sector primario, 14.11% en el sector secundario y 25.78% en el sector de los servicios.

En cuanto a la dinámica demográfica, de 1950 a 1970, se presentan las siguientes tasas de crecimiento media anual de 1950-1960 2.78%, y de 1960-1970 5.72%, siendo inferiores a las estatales, las cuales fueron de 3.14% y 7.28%, para los períodos señalados; aunque con una tendencia de crecimiento.

Cuadro 5
Población Histórica de Tecámac 1950 - 1970

Año	Población			Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA %)	
	1950	1960	1970	50-60	60-70-
México	1392623	1897851	3833185	3.14	7.28
Tecámac	9,104	11,971	20,882	2.78	5.72

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

Cabe destacar que la mayoría de la población que migró hacia el municipio de Tecámac, lo hizo por la necesidad de asentarse en los lugares periféricos al municipio de Ecatepec, puesto que a inicios de la década de los sesenta se instaló en dicho municipio un parque industrial, por lo que una buena parte de la población empleada en dicho parque tendió a asentarse en Tecámac, dada su cercanía con Ecatepec.

La demanda del suelo hasta antes de la década de los sesenta era muy baja, y lograba cubrir el incremento natural de la población, la ocupación del suelo se caracterizaba por la presencia de asentamientos dispersos, los cuales en su mayoría se ubicaban en la cabecera municipal con un crecimiento bajo y de vocación agrícola.

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

El tipo de asentamiento predominante en el municipio hasta la década de los sesenta habían sido los pueblos, sin embargo como resultado de las migraciones hacia este municipio, se forma la Colonia 5 de Mayo y se amplían los pueblos de San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla y San Pablo Tecalco, a través de la invasión de terrenos. Asimismo comienza la construcción del fraccionamiento Ojo de Agua, aunque éste último con características distintas a los anteriores, puesto que se trata en su

mayoría de viviendas de tipo residencial y medio, destinado obviamente a la población de ingresos elevados que trataban de aislarse en la periferia.

De esta forma de 1960 a 1970, el municipio cuenta con 15 localidades y dos ampliaciones de localidades existentes, dichas localidades son:

Cuadro 6
Localidades de Tecámac 1960 - 1970

PERÍODO	LOCALIDAD
HASTA 1960	1. San L. Xólox, 2.Reyes Acozac, 3.Sta. Ma. Ajoloapan, 4.Sto. Domingo A., 5.San Jerónimo Xonahuacan, 6.San Pedro Pozohuacán, 7.Tecámac, 8.San Pablo Tecalco, 9.San Fco. Cuautliquixca, 10.Sta. María Ozumbilla, 11.San Pedro Atzompa. 12.San Juan Pueblo Nuevo
1960-1970	13. San Mateo Tecalco, 14.Fracc. Ojo de Agua, Ampl. San Pedro Atz., Ampl. Ozumbilla. 15.Col. 5 de Mayo

Fuente: Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007

Como podemos observar, durante la etapa sustitutiva de importaciones, Tecámac era un municipio de carácter rural, tanto por la actividad económica que en él se desempeñaba como por la cantidad de población que albergaba para 1970 que era de 20,882 habitantes, los cuales además se encontraban en asentamientos dispersos, en localidades de menos de 2500 habitantes y cuya actividad principal era la agricultura, esto obviamente como reflejo del modelo de desarrollo implementado a nivel nacional, así como de la estructura urbana monocéntrica prevaleciente en el país, correspondiente al proceso productivo de tipo fordista predominante en este período, consecuentemente, el municipio de Tecámac, al no ser un municipio de actividad industrial o manufacturera, no se encontraba integrado a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y consecuentemente no estaba integrado a la estructura urbana de ese entonces, tal como lo hiciera a partir de la siguiente etapa que comienza a finales de la década de los setenta y principios de los ochenta.

3.3.2 Etapa Secundario Exportadora

A partir de la década de los ochenta, comienza a implementarse un nuevo modelo de desarrollo, en el cual se aplican una serie de políticas de corte neoliberal. Dicho modelo se caracteriza por la especialización de la producción nacional en función del mercado mundial, aunado a la aplicación de políticas de desregulación, liberalización y privatización, por parte del Estado, además de que dentro de este modelo el sector servicios se vuelve prioritario. Por lo tanto, para la década de los ochenta la estructura económica a nivel nacional, estatal y municipal se transforma. El sector agrícola aporta el 8.35% al PIB, el sector secundario 37.29% y el sector terciario 54.36% a nivel nacional. A nivel estatal 4.77% es generado en el sector primario, 47.85% en el sector secundario y 47.38% en el sector servicios².

Cuadro 7

Estructura de la Población Económicamente Activa del Municipio de Tecámac

AÑO	Sector Primario		Sector Secundario		Sector Terciario	
	Total	%	Total	%	Total	%
1980	1,910	10.64	7,806	43.52	8,219	45.82
1990	1,727	5.09	13,941	41.12	18,232	53.78
2000	1358	2.27	13,769	22.97	31,343	52.30

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

En el caso de Tecámac, como no existe el cálculo del PIB a nivel municipal, tomaremos como referencia la estructura de la PEA, a través de la cual podemos observar los cambios correspondientes a esta nueva etapa, para 1980, 10.64% de la PEA se encuentra ocupada en el sector primario; 43.52% en el sector secundario y 45.82% en el sector terciario. Asimismo el cuadro anterior nos refleja como para el año 2000, la participación del sector agrícola, en cuanto a la PEA que absorbe, se reduce a tan solo

² Sistema de Cuentas Nacionales de México. INEGI

2.27%, el sector secundario también decrece a 22.97%, en tanto que el sector terciario cobra más relevancia, puesto que la PEA ocupada en este sector representa 52.30% del total.

Como podemos observar, esto es un reflejo de lo que ocurre a nivel nacional dentro del actual modelo de desarrollo, sin embargo, habremos de señalar las características específicas del municipio, que en buena medida han favorecido el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional y que al mismo tiempo son reflejo de dicho cambio.

Cuadro 8
Producción de los principales cultivos
por ciclo de producción en Tecámac 1991.

Unidades de Producción	Cultivo	Unidad de Prod Prim-Vera	Producción Obtenida Prim-Vera	Unidad de Prod Oto-Invi	Producción Obtenida. Oto-Invi	Producción Total
216	Avena forrajera	135.00	3,523.20	97.00	3,423.91	6,947.11
535	Frijol	520.00	319.84	30.00	22.27	342.11
1,662	Maíz forrajero	1,640.00	5,258.53	111.00	412.53	5,671.06

Fuente: Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007
Superficie en hectáreas, Producción obtenida en toneladas

En el caso del sector agrícola, para 1991, de acuerdo con Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac 2007, los principales cultivos, tanto en el ciclo primavera-verano como en el otoño-invierno, fueron la avena de forraje y el maíz, los cuales representaron la mayor producción del municipio, con 6,947.11 toneladas para el primer cultivo y 5,671.06 toneladas para el segundo, dichos cultivos no son exclusivos del municipio, sino que se trata de los principales cultivos a nivel nacional, y que en su mayoría se siembran en tierras de temporal, puesto que de las 7,794.19 hectáreas de superficie de labor, 41.98% fue de temporal y el 36.14% de riego. La mayoría de los cultivos son destinados al autoconsumo, en este caso de las 2,756 unidades de producción que levantaron cosecha, el 41.11% la dedicó al autoconsumo y el 39.64% a la venta local o bien nacional, en tanto que el 1.47% restante se

desconoce su destino³. En el caso de la avena forrajera, es destinada en su mayoría a la ganadería, la cual está orientada hacia la producción lechera, misma que se encuentra vinculada a la rama de la manufactura dedicada a la elaboración de productos lácteos

Cuadro 9
Producción agrícola del municipio de Tecámac, 2002-2007

Año	Producción obtenida anual(toneladas)	Superficie sembrada anual (hectáreas)	superficie cosechada anual (hectáreas)	valor producción(miles de pesos)
2002	154,126.87	10,252	8,960.00	62,612.97
2005	163,281.97	9,576.50	8,469.50	49,811.16
2007	55,993.7	8,661.00	8,591.00	52,279.63

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

Para el período 2002-2007, observamos una reducción tanto en la superficie sembrada como en la superficie cosechada, pero sobre todo en el volumen y el valor de la producción, el primero decrece en 63.67% mientras que el segundo lo hace en 16.5%, esto nos refleja la baja rentabilidad del sector, esto debido en gran parte a la falta de apoyos por parte del Estado, así como por el papel que le toca desempeñar al pequeño productor dentro de la actual etapa de desarrollo capitalista aunado a la presencia del minifundio, resultado de las condiciones del reparto agrario

³ Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007

Cuadro 10
Superficie Sembrada por Hectáreas
en Tecámac

Superficie Sembrada (Hectáreas)	Número de Productores	Porcentaje de Productores
Menos de 2.5	266	50.28
De 2.5 y hasta 5	138	26.09
Más de 5 y hasta 10	85	16.07
Más de 10	40	7.56

Fuente: Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007

En el caso de Tecámac, de acuerdo al Programa Elemental de Asistencia Técnica (PEAT), el cual cuenta con un padrón de 529 productores, el 50.28% cultiva en superficies de menos de 2.5 hectáreas; el 26.08% siembra de 2.5 hectáreas y hasta 5 hectáreas; 16.07% cultivan en superficies de más de 5 hectáreas y hasta 10 hectáreas; en tanto que sólo 7.56% cultiva en superficies mayores a 10 hectáreas. Como podemos observar el minifundismo es característico del sector agrícola municipal.

Cuadro 11
Superficie sembrada por localidades y tamaño de superficie

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

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

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

En el caso de la manufactura con respecto al número de establecimientos, el municipio experimentó un incremento de 416.81% puesto que pasó de 119 establecimientos en 1989 a 615 establecimientos en 2004, en tanto que el personal ocupado incremento en 215.66%, puesto que paso de 1,181 a 3,728. Las actividades manufactureras más representativas para 1999 fueron la elaboración de productos lácteos con 8.6% de los establecimientos manufactureros, la fabricación y reparación de muebles con 8% y la confección de prendas de vestir con 6%.

Cuadro 12
Establecimientos y Personal Ocupado por sector en Tecámac.

Sector		Año		
		1989	1999	2004
Manufactura	Establecimientos	119	502	615
	Personal ocupado	1,181	3,999	3,728
Comercio	Establecimientos	857	2,802	3,884
	Personal Ocupado	1,505	5,259	8,121
Servicios	Establecimientos	336	1,353	1,766
	Personal Ocupado	916	2,781	4,289

Fuente: INEGI Censos Económicos de 1989, 1999 y 2004.

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

En cuanto a las actividades comerciales, hubo un fuerte incremento tanto en el número de establecimientos como en el personal ocupado, en 1989 el municipio contaba con 857

establecimientos y 1505 personas ocupadas en este rubro, en tanto que para el año 2004 el número de establecimientos se incrementó a un total de 3,884 y en cuanto al personal ocupado pasó a un total de 8,121, lo que representó un incremento de 126.25% y 439.6% respectivamente; siendo las actividades comerciales más importantes las relacionadas con el comercio al por menor. La rama de venta de alimentos concentró el 46.92% de los establecimientos, productos textiles, accesorios de vestir concentraron el 10% de los establecimientos, artículos de ferretería, tlapalería y vidrios con el 9.58% y venta de partes y refacciones para automóviles, camionetas y camiones con el 6.18%⁴.

De acuerdo al número de establecimientos, la segunda actividad más importante después del comercio, son los servicios, para 1989 el municipio contaba con 336 establecimientos, en tanto que para el año 2004, éstos se incrementaron haciendo un total de 1766 establecimientos, lo que representó un incremento de 425.6%, en tanto que el personal ocupado pasó de 916 a un total de 4289 para el año 2004, esto representó un incremento de 368.23%.

Con respecto al número de establecimientos, destacan los sectores de otros servicios excepto actividades del gobierno, tales como son reparación y mantenimiento, y servicios personales con el 51.47% del total de los establecimientos, los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con el 25.93%, servicios de salud y asistencia social con 9.23% y servicios educativos con el 4.69%. En cuanto al personal ocupado sobresalen los servicios de reparación y mantenimiento y, servicios personales con el 39.38%, servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con el 26.72%, servicios de salud y asistencia social con el 8.25% y servicios educativos con el 13.48%⁵.

Cabe mencionar que la mayor parte de las actividades comerciales y de servicios se desarrollan sobre los corredores urbanos de las vialidades principales del municipio, esto nos muestra que la predominancia de las actividades comerciales y de servicios, por un lado son reflejo de la estructura económica a nivel nacional resultado de las características del actual modelo de desarrollo, así como de la demanda por parte de la

⁴ Ibíd.

⁵ Ibíd.

población que actualmente habita en el municipio como resultado de la construcción de los nuevos fraccionamientos y de la incorporación del municipio a la nueva estructura urbana policéntrica, asimismo la presencia de dichos corredores son el resultado de esta nueva estructura urbana, que como se mencionó en el primer capítulo, es una de las formas que adopta dicha estructura. Sin embargo es necesario señalar la dinámica demográfica que ha tenido el municipio dentro de esta etapa, para comprender el proceso a través del cual se ha integrado esta nueva población al mismo.

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

Cuadro 13
Población Histórica de Tecámac 1950 - 1970

	Población					Tasa de Crecimiento Media Anual %			
	1970	1980	1990	2000	2005	70-80	80-90	90-00	00-05
México	3833185	7564335	9815795	13096686	14007686	7.03	2.64	2.93	1.35
Tecámac	20,882	84,129	123,218	172,813	270,574	14.95	3.89	3.44	9.38

Fuente: Elaboración propia con base en MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TECÁMAC Sept. 2007

Siendo a partir de la década de 1980 cuando el municipio se incorpora a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, como resultado del despoblamiento de la Ciudad Central y la densificación de los municipios periféricos, característica de la segunda Fase del ciclo urbano, denominada polarización regresiva o reversión de la polaridad, en la que la ciudad central decrece y las ciudades de tamaño intermedio presentan un ritmo de crecimiento mayor tanto demográfico como económico, en esta fase se presenta la estructura urbana policéntrica

El crecimiento social, es decir, la migración proveniente de otros estados del país o de municipios pertenecientes al Estado de México hacia el municipio de Tecámac durante la década de los setenta, fue la siguiente: 36% de la población provenía del DF, 23% del

estado de Hidalgo y 6% de Puebla, dicha población llegó al municipio en busca de vivienda⁶.

Durante el período 1980 – 2000 se presenta un crecimiento poblacional relativamente más lento con tasas de 3.89% para el periodo de 1980-1990 y de 3.44% en el periodo 1990-2000; sin embargo de 2000 a 2005 el municipio mostró un incremento significativo en la TCMA pasando de 3.44% a 9.38%, resultado de la llegada de 97,761 habitantes más, esto debido a la construcción de fraccionamientos, dando una población total de 270,574 habitantes⁷.

Para 1990 la población que llegó de otros estados fue de 11,270 habitantes, 67% provenían del DF; sin embargo, para el año 2000 representaron 55.61%, en tanto que la población que llegó de otras entidades a residir al municipio fue de 10,553 personas; el 5% de la población llegó de otros municipios del Estado de México, principalmente de aquellos pertenecientes a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). La población originaria de Ecatepec representó el flujo más importante con 53.05% del total, Tlalnepantla representó poco más del 7%, al igual que Nezahualcoyotl⁸.

Tecámac se colocó por arriba del porcentaje estatal como receptor de población, ya que para 2000 la entidad reportó 5.2% de población inmigrante proveniente de otros estados mientras que en el municipio fue de 6.1%. Para 2005, el Estado de México reporta una inmigración de 3.47% mientras que el municipio lo hace en 11.98%. Durante este lapso más del 82% de los migrantes provinieron del D.F.⁹

Como características generales de estos nuevos habitantes podemos señalar que para el año 2000, 36.45% de la población tiene como nivel de estudios primaria, 77.63% de la población total es empleado u obrero y 68.74% tiene un nivel de ingresos de entre 1 y 3 salarios mínimos.¹⁰

⁶ Ibíd.

⁷ Ibíd.

⁸ Ibíd.

⁹ Ibíd.

¹⁰ Ibíd.

Durante los últimos años, el municipio ha incrementado la concentración poblacional en el ámbito estatal. Para 1980 concentraba 1.11% de la población, en 1990 1.25%, en 2000 1.32% y en 2005 concentra 1.93% de la población estatal.

Lo anterior nos muestra la cada vez mayor integración de Tecámac a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y a su respectiva estructura urbana policéntrica, en la cual Tecámac se conforma como un subcentro urbano, característico de esta estructura urbana, puesto que se trata de un pueblo tradicional que en cierto momento fue predominantemente agrícola y gradualmente se ha convertido en un municipio con funciones urbanas, en este caso se trata de nuevos desarrollos habitacionales, orientados a la población de bajos ingresos incorporándose así a la zona metropolitana de la Ciudad de México, esto se ve traducido en la transformación del uso de suelo agrícola a habitacional, presentándose de manera más remarcada en los últimos ocho años, lo cual se ha visto favorecido por la modificaciones al marco legal así como las nuevas políticas en materia de vivienda, las cuales ya fueron señaladas en el capítulo anterior, puesto que han permitido la incursión de tierras ejidales en el mercado de tierras y la consecuente participación del sector privado en la compra de éstas y en la generación de vivienda.

3.4 El cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en Tecámac, Estado de México

La etapa globalizadora caracterizada por un elevado desarrollo de las fuerzas productivas, en este caso el desarrollo de la microelectrónica, la informática, la nanotecnología, la biotecnología, entre otras, que al ser aplicadas a los procesos productivos, han permitido la parcelación de los mismos y consecuentemente han generado una reconfiguración del espacio, teniendo un impacto en el territorio y en la estructura urbana, tanto a nivel nacional, como a nivel metropolitano, en este caso, en la ZMCM, la cual transitó de una estructura monocéntrica ligada al período de sustitución de importaciones, a una estructura policéntrica ligada al modelo secundario exportador que se implantó en nuestro país. Dicha estructura corresponde a la etapa globalizadora del capital, puesto que es la parcelación del proceso productivo, resultado del elevado desarrollo de las fuerzas productivas, la que ha permitido el surgimiento de diversos subcentros urbanos, así como corredores urbanos tanto a nivel nacional como dentro de la ZMCM, siendo Tecámac uno de ellos, puesto que como se señaló párrafos arriba, pasó de ser un pueblo tradicional de

actividad agrícola a ser un municipio urbano integrándose a la ZMCM mediante la construcción de nuevos desarrollos habitacionales, orientados a la población de bajos ingresos por parte del capital inmobiliario, esto lo corroboramos en las encuestas aplicadas puesto que la población residente de las nuevas unidades habitacionales no trabajan en el municipio, sino que se desplaza hacia otros lugares; el 40% de la población se traslada al Distrito Federal, principalmente a las delegaciones Gustavo A. Madero (16%) y Cuauhtémoc (12%), así como al municipio de Ecatepec, al cual se traslada el 24% de la población. El 48% de la población tarda más de una hora en trasladarse a su lugar de trabajo, 48% utilizan de dos a tres transportes y 20% utiliza auto particular. 36% destina de \$40 a \$60 diarios a transporte y 24% gasta más de \$100, es decir, el 60% de la población gasta más de un salario mínimo en transporte, cuando el 64% de la población tiene como nivel de ingresos entre 1 y 3 salarios mínimos.

A pesar de que la población tarda mucho tiempo en trasladarse a sus lugares de trabajo, continúan llegando a residir al municipio, dado el bajo precio de las viviendas comparado con el de las que se encuentran en el Distrito Federal, de esta forma, el capital inmobiliario tiene en sus manos a la población, todo ello gracias a la privatización del ejido por un lado y de las políticas de vivienda que se implementaron en México a partir del sexenio de Salinas, dictadas por parte de Banco Mundial, en las que se establecía la participación del sector privado en la generación de vivienda de interés social, y los organismos creados en etapas anteriores para la dotación de vivienda, tales como, FONHAPO, INVONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, entre otros, quedaron como meros organismos financieros. Bajo este contexto se han transformado los usos de suelo del municipio de Tecámac, tal como veremos a continuación.

3.4.1 Usos de Suelo

El municipio de Tecámac cuenta con una extensión de 15,340.50 has., de las cuales su uso se clasifica en general en usos urbanos y no urbanos.

Para 1995 los usos de suelo se distribuían de la siguiente forma:

Cuadro 14

Usos de suelo 1995

URBANO				NO URBANO			
Tipo	Superficie Has.	% respecto al uso urbano	% respecto al total municipal	Tipo	Superficie Has.	% respecto al uso no urbano	% respecto al total municipal
Total Habitacional	2707.34	84.8	17.65	Agrícola	10,849.80	89.33	70.73
- Habit. Media Densidad (de 50 a 99 viv/ha)	208.74	7.71	1.36	Pecuario	418.3	3.44	2.73
- Habit. Baja Densidad (de 15 a 25 viv/ha)	991.7	36.63	6.46	Forestal	73.6	0.61	0.48
- Habit. Muy Baja Densidad (6 a 14 viv/ha)	1,506.90	55.66	9.82	Erosionado	61.4	0.51	0.4
Equipamiento	159.44	4.99	1.04	Otros	743	6.12	4.84
Baldíos	284.22	8.9	1.85	Total No urbano	12,146.10	100	79.18
Industrial	43.4	1.36	0.28				
Total Urbano	3194.4	100	20.82				

Fuente: Plan de Centro Estratégico: Tecámac. Diagnóstico. Estructura Urbana pág. 4

El 79.18% de la superficie total era destinada a usos no urbanos, en su mayoría uso agrícola, y sólo 20.82% era destinado a usos urbanos.

Dentro de los usos no urbanos, la superficie se distribuía de la siguiente manera: agrícola 70.73%, pecuario 2.73%, forestal 0.48%, erosionado 0.40% y otros usos 4.84% respecto a la superficie municipal.

Mientras que los usos urbanos se encontraban distribuidos en: habitacional 17.65%, equipamiento 1.04%, baldíos 1.85% e industrial 0.28% con respecto al total municipal. Además de que dentro de los usos habitacionales predominaban los de baja densidad y ni siquiera aparecían clasificados los de densidad alta.

Para 2005 dicha estructura cambia, incrementándose los usos urbanos a 41.73%, en detrimento del uso agrícola principalmente.

Cuadro 15
Usos de suelo 2005

URBANO				NO URBANO			
Tipo	Superficie Has.	% respecto al uso urbano	% respecto al total municipal	Tipo	Superficie Has.	% respecto al uso no urbano	% respecto al total municipal
Total Habitacional	5067.34	79.16	33.03	Forestal	73.6	0.82	0.48
- Habit. Alta Densidad (100 a más viv/ha)	908	17.92	5.92	Agrícola de riego	1878.96	21.02	12.25
-Habit. Media Densidad (de 50 a 99 viv/ha)	3235	63.84	21.09	Agrícola de temporal	770.98	8.62	5.03
-Habit. Baja Densidad (de 15 a 25 viv/ha)	639.34	12.62	4.17	Parque Ecológico Sierra Hermosa	653	7.30	4.26
-Habit. Muy Baja Densidad (6 a 14 viv/ha)	285	5.62	1.86	Área Urbanizable No Programada	4932.76	55.18	32.16
Equipamiento	280.94	4.39	1.83	Pecuario	419.05	4.69	2.73
Centro Urbano	842	13.15	5.49	Erosionado	61.4	0.69	0.40
Industrial	211	3.30	1.38	Otros	149.47	1.67	0.97
Total Urbano	6401.28	100.00	41.73	Total no urbano	8939.22	100.00	58.27

Fuente: Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac. Pág. 61. 2007

Los usos no urbanos disminuyen de 79.18% a 58.27% de la superficie municipal, y los usos urbanos aumentan de 20.82% a 41.73% de la superficie total.

Los usos no urbanos, se dividen en agrícola 17.28%, pecuario 2.73%, forestal 0.48%, erosionado 0.40%, el área de reserva ecológica 4.26% y el área urbanizable no programada 32.16% respecto a la superficie municipal, aunque en realidad se trata de un área destinada a usos urbanos, además de que es ésta la que se incrementa en mayor medida, puesto que será destinada buena parte de ella a uso habitacional como se menciona más adelante.

En el caso del uso agrícola se clasifica en riego y temporal, el primero se distribuye prácticamente en todo el municipio del lado oriente representa 21.02 % de la superficie de los usos no urbanos y 12.25% de la superficie municipal, mientras que el segundo se localiza en las partes bajas del lado poniente del municipio, representa 8.62 % de la superficie de usos no urbanos y 5.03% de la superficie total.

En cuanto al uso forestal cuenta con una superficie de 73.6 hectáreas, representando 0.82% de los usos no urbanos y 0.48% de la superficie total del municipio, se caracteriza por tener vegetación arbustiva baja localizada en las partes altas de los cerros.

Asimismo existen suelos erosionados, los cuales tienen una superficie de 61.4 hectáreas, representan 0.69% de la superficie de usos no urbanos y 0.40% de la superficie total, se ubican al poniente del municipio y en las partes medias de los cerros.

El parque Ecológico Sierra Hermosa corresponde al área de reserva ecológica, fue decretado como “Parque Estatal Ecológico, Turístico y Recreativo Sierra Hermosa” por el gobernador del Estado de México en 1994, ocupa 653 hectáreas y se ubica en la Zona Centro del municipio.

Respecto al Área Urbanizable No Programada consta de 4,932.76 hectáreas, es la más importante dentro de los usos no urbanos, puesto que representa 55.18% dentro de este rubro y 32.16% de la superficie municipal. Se ubica fundamentalmente al sur del municipio en los límites con Ecatepec y al nororiente en los límites con Temascalapa, Teotihuacan y Tizayuca, Hgo. Dentro del actual programa de desarrollo urbano del municipio se establecen siete Áreas Urbanizables No Programadas.

La primera se ubica al sur del municipio y se denominará Proyecto Estratégico Nueva Tecámac (PENT), que responde al plan de desarrollo urbano estatal de estructuración territorial de la Región del Valle Cuautitlán-Texcoco, en el cual se define como ciudades estructuradoras metropolitanas del ordenamiento del territorio en el Valle Cuautitlán- Texcoco, a cuatro centros de población ubicados al norte de la región: Huehuetoca, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec y Tecámac. En el caso de Tecámac se le asigna el papel concentrador de vivienda, comercio y servicios

La segunda rodea al campo de polo y al campo de golf y se denomina Parque Industrial Ambiental (PIAMB). La tercera incluye parte del cerro de Santa Catarina corre al sur hasta

la carretera a Teotihuacán y tiene, exclusivamente, vocación ecológica. La cuarta se encuentra al oriente de la carretera federal México-Pachuca, limita al sur con el camino de San Jerónimo Xonacahuacán al oriente con la parte baja del mismo pueblo y al norte con San Pedro Potzohuacán. La quinta se encuentra al norte del municipio frontera con el estado de Hidalgo y el municipio de Temascalapa y tiene, exclusivamente, vocación industrial. La sexta se halla al oriente de la cabecera municipal entre la autopista México-Pachuca, la vía del ferrocarril a Veracruz y la carretera a Teotihuacán. La séptima estará al poniente de la Normal Superior de Tecámac.

En el caso de los usos urbanos, para 2005 comprenden una superficie de 6,401.28 hectáreas, se encuentran distribuidos en tres zonas:

- **Centro.** En dicha zona se encuentra la cabecera municipal, se compone por las localidades y colonias de Tecámac de Felipe Villanueva, Col. Hueyotenco, Col. San José, Col. 5 de Mayo, Col. San Martín Azcatepec, Col. Ejidos de Tecámac, Col. San Mateo Tecalco, Col. Los Olivos, San Pablo Tecalco, San Francisco Cuautliquixca, Conjunto Urbano Villa del Real, Col. Azteca, Col. Zitalcoatl, Col. Cuauhtémoc, Col. Electricistas, Col. Isidro Fabela, Col. La Palma, Conjunto Urbano Los Olivos, Col. Magisterial, Col. La Nopalera, Col. Norchuca, Col. Nueva Santa María, Col. Primero de Marzo, Col. San Antonio, Col. Texcaltitla, Col. Vista Hermosa, Col. Ampliación Ejidos de Tecámac, Col. Ampliación 5 de Mayo, Col. San Isidro, Col. Ixotitla y Col. Atlautenco.
- **Norte.** En esta zona se encuentran las localidades de baja densidad (en proceso de consolidación) entremezclados con usos agrícolas, principalmente en Reyes Acozac, Sta. María Ajoloapan, San Pedro Pozohuacan y San Jerónimo Xonacahuacán; también se encuentra integrada por las localidades de San Juan Pueblo Nuevo, San Lucas Xolox, Santo Domingo Ajoloapan, Conjunto Residencial la Luz, Col. Ampliación San Jerónimo, Col. Ampliación Santo Domingo, Col. Buenavista, Col. Ejidal, Col. La Campiña, Col. La Palma, Col. La Michapa, Col. Nueva Santa Lucía, Col. Nuevo México, Col. Progreso, Col. San Miguel y Col. La Flor.
- **Sur.** Se encuentra integrada por el fraccionamiento Ojo de Agua, Ozumbilla, San Pedro Atzompa el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomas Chiconautla, y el Conjunto Urbano los Héroes Tecámac concentrando zonas habitacionales medias

entremezcladas con zonas populares. Esta zona esta integrada además por Col. Loma Bonita, Col Los Arcos, Col. La Esmeralda, Col. Margarito F. Ayala, Conjunto Urbano Real del Sol, Col. Ampliación Margarito F. Ayala, Col. Ampliación Ozumbilla, Col Ampliación San Pedro Atzompa, Col. Lomas de Ozumbilla, Col. Vista Hermosa (Ozumbilla), Col. Santa Cruz, Col. La Cañada, Col. Lomas de San Pedro Atzompa y Conjunto Urbano Portal de Ojo de Agua.

El área de equipamiento urbano, tiene una superficie de 280.94 hectáreas, representa 4.39% dentro de este rubro y 1.83% de la superficie municipal, el suelo para equipamiento y servicios urbanos se encuentra distribuido de manera dispersa en todo el municipio; entre las áreas de equipamiento más significativas se encuentran la Unidad Deportiva Sierra Hermosa y la Universidad Tecnológica, además de las oficinas de Gobierno.

Por otra parte se encuentra el rubro de Centros Urbanos así como corredores urbanos, dicho rubro cuenta con una superficie de 842 hectáreas, representa 13.15% de la superficie dentro de los usos urbanos y 5.49% de la superficie municipal. Los Corredores urbanos se localizan sobre las principales vialidades del municipio, específicamente, se encuentran a lo largo de la carretera federal México-Pachuca, en los tramos de la cabecera municipal, entre Cuatlixicca, Ozumbilla y Santo Tomás Chiconautla; así como en las vialidades de acceso a las principales localidades, tales como las calles de 5 de mayo y Francisco G. Bocanegra, en la cabecera municipal y en el Boulevard Ojo de Agua, ubicado en el fraccionamiento Ojo de Agua. En ellos se presenta una mezcla de actividades comerciales y de servicios con vivienda, fueron establecidos de manera posterior a la creación de las zonas habitacionales.

Mientras que los Centros Urbanos, es decir, las grandes zonas concentradoras de comercio y servicios de carácter regional, de acuerdo a la Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac 2007, carece el municipio.

En el caso del uso de suelo industrial, cuenta con una superficie de 211 hectáreas, representa 3.30% de la superficie destinada a usos no urbanos y 1.38% de la superficie total. Las zonas industriales se localizan en la carretera federal México-Pachuca y al oriente del municipio sobre la carretera a San Juan Teotihuacán, justo en la colindancia con el municipio de Teotihuacán. Asimismo en la zona Centro, se ubican industrias pequeñas y medianas.

Como podemos observar, en esta etapa del desarrollo capitalista, llamada globalización, se presentan nuevas formaciones territoriales, y se transforman las condiciones de vida y trabajo en el ámbito rural, puesto que como se señaló anteriormente, el municipio ha sufrido un proceso de transformación de su economía, predominado el sector servicios en detrimento del sector primario, como resultado y condición de la concentración de algunas actividades, principalmente servicios especializados, en la ciudad de México, debido a la parcelación de los procesos productivos a partir de las nuevas tecnologías de la información y comunicación; y la dispersión de otras actividades, en este caso desarrollos habitacionales, hacia el espacio rural perteneciente al municipio de Tecámac, puesto que, dentro de los usos urbanos el de mayor importancia es el uso habitacional, que representa 33.03% respecto a la superficie municipal y 79.16% respecto al suelo de uso urbano, siendo el más importante dentro de este rubro las viviendas de densidad media con 63.84% y a diferencia de 1995, aparecen los usos habitacionales de alta densidad representando 17.92% respecto a la superficie de uso habitacional en tanto que los de densidad baja reducen de 36.63% a 12.62% y los de densidad muy baja disminuyen de 55.66% a 5.62% respectivamente, respecto al uso habitacional, esto como resultado de la proliferación de fraccionamientos en el municipio. Dichos fraccionamientos han sido generados por el capital inmobiliario siendo durante los últimos tres sexenios en los que se han establecido las principales reformas tanto en el marco legal como en las políticas de vivienda, teniendo repercusiones en los últimos ocho años

Para el 2005, los usos habitacionales se clasifican y distribuyen de la siguiente manera:

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

- **Uso habitacional de densidad alta (100 viv/ha).** Abarca una superficie de 908 hectáreas, se ubica al suroriente del municipio colindante con Ecatepec y Coacalco, denominado Conjunto Urbano los Héroes Tecámac y en la zona Centro en el Conjunto Urbano de Sierra Hermosa, en el Conjunto Urbano Villas del Real y en el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomas Chiconautla.
- **Uso habitacional de densidad media (de 50 a 99 viv/ha).** Abarca una superficie de 3235 hectáreas, se ubican principalmente en el fraccionamiento Ojo de Agua, Ozumbilla, San Pedro Atzompa, y San Francisco Cuatliquixca entre otros.
- **Uso habitacional de densidad baja (de 15 a 25 viv/ha).** Ocupa una superficie de 639.34 hectáreas y comprende básicamente las zonas asentadas en el entorno de la cabecera municipal.
- **Uso habitacional de densidad muy baja (6 a 14 viv/ha).** Cuenta con una superficie de 285 has, corresponde a las zonas ubicadas al norte del municipio las cuales son Reyes Acozac, Santa María Ajoloapan, Santo Domingo Ajoloapan, San Pedro Pozohuacán y San Jerónimo Xonacahuacán.

De acuerdo a las características de construcción de la vivienda se clasifican en:

Vivienda rural tipo medio. Se caracteriza por viviendas unifamiliares de uno o dos niveles con estilo heterogéneo, con lotes promedio de 400 a 1000 m². y cuentan con servicios de infraestructura, con materiales predominantes de adobe o tabique en muros, teja o losa de concreto en techos, y firme de concreto en pisos; este tipo de vivienda se encuentra en la zona norte, en los poblados de los Reyes Acozac, Santa María y Santo Domingo Ajoloapan, San Pedro Pozohuacan y San Jerónimo Xonacahuacán.

Vivienda Popular:

Esta a su vez se clasifica en tres formas:

- Vivienda Típica: Esta presenta una combinación de materiales duraderos y semiduraderos, además de que carece de algunos servicios. Se presenta principalmente en la cabecera municipal, Ozumbilla, San Pedro Atzompa, y San Francisco Cuatliquixca entre otros.
- Vivienda Progresiva: Se refiere a la vivienda de autoconstrucción, carece de algunos servicios e infraestructura. Se ubica principalmente en la zona sur del municipio, en el fraccionamiento social progresivo de Santo Tomas Chiconautla.

Imagen No. 1



Ejemplo de vivienda progresiva, se encuentra sobre la autopista México-Pachuca, en la parte sur del municipio de Tecámac.

Foto: Guadalupe García, 2009

- Vivienda Urbana Masiva:

Este tipo de vivienda se refiere a las pertenecientes a los fraccionamientos habitacionales, las cuales se caracterizan por estar construidas con materiales predominantes de tabique o block en muros, losa de concreto en techos, y concreto en pisos; por lo general son viviendas que cuentan con todos los servicios. Se ubican principalmente en la zona Sur.

Imagen No. 2



Unidad habitacional Los Héroes Tecámac
Foto: Guadalupe García, 2009

Vivienda Precaria. En ella predominan materiales de desecho, además de que carecen de servicios básicos de infraestructura. Este tipo de vivienda se ubica de manera dispersa en el municipio.

Imagen No. 3



Viviendas precarias que se encuentran sobre la autopista México –Pachuca en la parte sur del municipio de Tecámac
Foto: Guadalupe García, 2009

Como podemos observar, los usos habitacionales se incrementan de 17.65% en 1995 a 33.03% en 2005, respecto a la superficie total, en tanto que el uso agrícola decrece de 70.73% a 17.27% de la superficie municipal, mientras que dentro de los usos no urbanos, el área urbanizable no programada cobra mayor importancia, puesto que representa el 55.18% de los usos no urbanos y 32.16% de la superficie total, lo que indica que aunque en esta superficie aun no ha sido urbanizada se tiene como reserva para la expansión urbana, es decir, que dicha superficie surge en detrimento del área destinada a usos agrícolas, lo cual se traducirá en un incremento del área urbana en detrimento del uso agrícola, y que seguramente será destinada al uso habitacional. Con ello corroboramos, lo que señala Carlos de Mattos, respecto a las características de la expansión de las zonas metropolitanas, al mencionar que uno de los rasgos más importantes de dicha expansión en la época de la globalización y de la desregulación, es su incontrolable tendencia a la suburbanización y/o periurbanización, que se refiere a que la mancha metropolitana se

expande de forma incesante, ocupando las áreas rurales que encuentra a su paso y desbordando los límites urbanos definidos en un determinado momento, tal como se observa en el municipio de Tecámac, al haberse transformado en un subcentro urbano, en este caso habitacional, dentro de la ZMCM.

3.4.2 Desarrollo de la Vivienda en el Municipio de Tecámac

Como se mencionó anteriormente, el tipo de poblamiento característico en el municipio hasta antes de la década de los sesenta eran los pueblos, sin embargo a partir de esta década comienzan las transformaciones en la estructura del territorio de Tecámac, puesto que a partir de este período se crea el fraccionamiento Ojo de Agua, así como también se forma la colonia 5 de Mayo y se amplían los pueblos de San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla y San Pablo Tecalco, a través de la invasión de terrenos.

De 1970 a 1980 surgen 15 nuevos asentamientos, que provocan una tasa media anual de crecimiento poblacional de 14.95%, con un área urbana de 1,888.71 hectáreas.

Durante el período 1980 - 1990 surgieron 25 colonias, cuya tasa de crecimiento poblacional fue de 3.89%, generando una expansión del área urbana de 109% al pasar de 1,888.71 hectáreas en 1980 a 2,062.64 hectáreas en 1990

Respecto a la superficie urbana para 1990, en cuanto al tipo de propiedad, 37.89% era propiedad ejidal y 62.10% propiedad privada. Así, de las 1,719.04 hectáreas de propiedad privada, 84% se ocuparon en colonias, sólo 5.78% de éste tipo de propiedad se ocuparon en pueblos y otro 5.78% se ocupó en Residencial. Con respecto a la propiedad ejidal de las 1,048.87 hectáreas, 33.36% se ocupó en Colonias Populares, 27.74% en pueblos y 36.90% en residencial medio.

Cuadro 16

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

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

Los datos anteriores reflejan el predominio de la vivienda de autoconstrucción sobre propiedad privada, puesto que de este tipo de propiedad el 89.85% se destina al poblamiento de colonias populares y pueblos, los cuales se caracterizan por ser viviendas de autoconstrucción, en tanto que los fraccionadores tienden a construir sobre propiedad ejidal, corroborándose así la trascendencia de la modificación al artículo 27 constitucional y la nueva ley agraria, en el sentido de que las grandes inmobiliarias han sido favorecidas, al poder adquirir tierras ejidales a bajo costo y poder edificar sobre ellas unidades habitacionales.

La participación que tienen las colonias y los pueblos en cuanto a la concentración de habitantes hace que sean los poblamientos característicos, el tipo de vivienda generada en estas colonias era de autoconstrucción, todavía hasta 1990, existían organismos como FONHAPO, que se encargaba de financiar este tipo de vivienda, sin embargo, a partir de 1993, con los cambios en la política de vivienda, tales organismo comienzan a perder importancia, y el sector privado comienza a tener una mayor participación en la generación de vivienda, sólo que en este caso se trata de viviendas de interés social generadas en unidades habitacionales, con ello los pueblos del municipio han perdido representatividad. Los pueblos concentraron tanto en 1990 como en 1995 41% de la población municipal mientras que las colonias populares concentraron en 1990 38.8% de

la población y 40.7% de la población en 1995; para el año 2000 los pueblos del municipio concentraron el 39.84% de la población municipal y las colonias 44.4% de la población¹¹.

La distribución de las viviendas habitadas y consecuentemente de la población por localidad durante el período 2000-2005 es la siguiente:

Cuadro 17
Localidades con mayor población y viviendas habitadas 1990-2005

Localidad	1990		1995		2000		2005	
	% población respecto al total	% viviendas respecto al total	% población respecto al total	% viviendas respecto al total	% población respecto al total	% viviendas respecto al total	% población respecto al total	% viviendas respecto al total
Total Municipal	100.00	100	100.00	100	100	100	100	100
Ojo de Agua	43.90	45.08	43.86	44.19	42.90	N.D	59.81	61.97
San Martín Azcatepec	23.45	22.59	22.39	22.14	20.55	N.D	13.07	12.18
Los Reyes Acozac	12.16	12.28	12.16	12.45	11.51	N.D	7.57	7.32
Tecámac de Felipe Villanueva	8.75	8.68	8.52	8.50	7.93	N.D	5.31	5.16
Santa María Ajoloapan	7.45	7.39	7.95	7.92	8.26	N.D	5.98	5.78
San Pablo Tecalco	2.23	1.99	2.49	2.26	2.5	N.D	1.56	1.32
Fracc. Soc. Progresivo Sto. Tomás Chiconautla	N.D	N.D	0.37	0.36	4.08	N.D	4.93	4.58

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo General de Población y Vivienda 1990 y 2000, Conteo General de Población y Vivienda 1995 y 2005

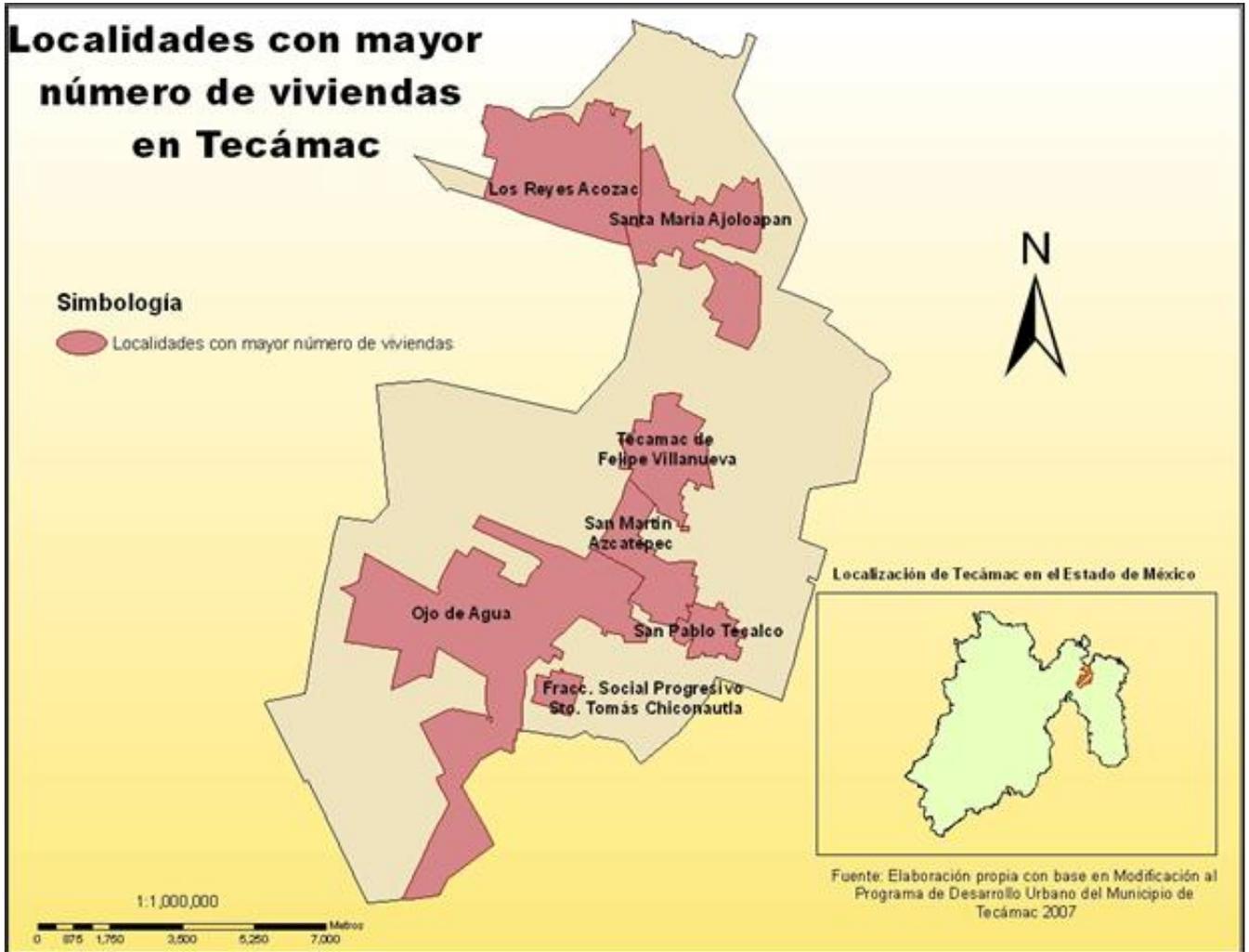
¹¹ Ibid.

De acuerdo al número de viviendas habitadas por localidad podemos señalar que durante el período 1990-2005, éstas tienden a ubicarse en la zona sur, puesto que en la localidad de Ojo de Agua así como San Pablo Tecalco, concentran 74.16% de las viviendas y consecuentemente 72.88% de la mitad de la población, en tanto que las localidades ubicadas en la zona centro, Tecámac de Felipe Villanueva y San Martín Azcatepec, han perdido importancia en cuanto a la concentración de vivienda respecto al total municipal a lo largo de este período. Esto nos demuestra la mayor integración del municipio a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, puesto que la mayor parte de las viviendas se localizan en el sur, donde colinda el municipio con los de Ecatepec, Acolman y Coacalco, siendo el primero de éstos de donde proviene la mayor parte de los migrantes.

Asimismo podemos observar que dentro del municipio también se presenta la segunda fase del ciclo urbano, llamada reversión de la polaridad, en la que el centro del municipio decrece y las localidades de tamaño intermedio, ubicadas al sur del municipio presentan un ritmo de crecimiento mayor tanto demográfico como económico. Igualmente podemos señalar que incluso dentro del mismo municipio se forma una estructura policéntrica, en la que existen diversos subcentros urbanos, divididos en Centro, Norte y Sur, dedicados a diferentes actividades como se señaló anteriormente, siendo la zona Sur la destinada a la creación de unidades habitacionales.

La ubicación de las localidades con mayor número de viviendas podemos observarla en el siguiente mapa:

Mapa 4



Hasta enero del 2009, la división política del municipio se compone de 12 pueblos, 51 colonias y 18 fraccionamientos autorizados. Además el municipio cuenta con 4 barrios y 7 ranchos, agrupados, como ya se mencionó, en tres Ejes de Desarrollo; existen también 25 delegaciones y tres subdelegaciones.

A partir del año 2000 comienzan a cobrar mayor importancia las unidades habitacionales como forma de asentamiento, puesto que si bien desde el sexenio de Salinas la política de vivienda se había modificado, a través de I Programa Nacional de Vivienda, en el que se da la desregulación del sector vivienda dejando el Estado de ser proveedor de vivienda y trasladando esta función al sector privado, todo esto al mismo tiempo se ve reforzado en el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, en el cual se buscaba simplificar los trámites concernientes a dicho sector y dando mayor participación al sector privado, dichas políticas continúan y en el sexenio de Fox, se establece la meta de lograr un ritmo anual de financiamiento de 750 mil viviendas por año, para el año 2006, obviamente, para esta fecha, los organismo destinados a la creación de vivienda, ya sólo funcionaban como organismos financieros, cuyos recursos son destinados al capital inmobiliario para la construcción de vivienda. De esta forma tenemos que de enero de 2000 a enero de 2009 se tienen autorizados 18 nuevas unidades habitacionales en el municipio, los cuales se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

Cuadro 18

Conjuntos Urbanos Autorizados en Tecámac por tipo de vivienda 2000-2009

Tipo de Vivienda	No. de Viviendas	Población Beneficiada	%Viviendas respecto al total
Interés Social	35,201	158,406	33.17
Medio	550	2,475	0.52
Mixto: interés social, popular, comercial y servicios, y social progresivo	59,393	267,270	55.97
Popular	441	1,985	0.42
Residencial y Medio	1,073	4,828	1.01
Social Progresivo	9,462	42,742	8.92
Total de Viviendas	106,120	477,706	100.00

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

Siendo 12 inmobiliarias las encargadas de la construcción de dichas viviendas, destacando tres de ellas, URBI S. A de C. V; SADASI S. A de C. V y Promotora de Viviendas Integrales S. A de C. V¹², por ser las que han construido un mayor número de viviendas.

Como podemos observar, la mayor parte de las viviendas generadas son de interés social y mixto, las cuales a su vez comprenden viviendas de interés social, mezcladas con usos comerciales y de servicios, así como viviendas populares y de tipo social progresivo, estas últimas, se refieren a viviendas de autoconstrucción, lo anterior demuestra que en el municipio se continúa con la tendencia de construcción de viviendas destinadas a la población de los segmentos A y B, es decir, a la construcción de viviendas con un precio promedio de 196 mil a 327 mil pesos, destinadas obviamente para la población de bajos ingresos la cual es característica de Tecámac, puesto que como habíamos señalado anteriormente, para el año 2000, de la población que llegó al municipio 36.45% tenía como nivel de estudios primaria, 77.63% de la población total es empleado u obrero y 68.74% tiene un nivel de ingresos de entre 1 y 3 salarios mínimos. Esto nos muestra que a este municipio se le ha asignado la función de albergar a la fuerza de trabajo no calificada de bajos ingresos y que sólo tienen acceso a este tipo de vivienda, no importando la ubicación de la misma; de esta manera es como se integra Tecámac a la estructura urbana policéntrica del municipio, dadas las características de su desarrollo histórico, tanto por las condiciones bajo las cuales se dio el reparto agrario, así como el declive del sector agrícola que han llevado a la venta de las tierras agrícolas, al igual que las modificaciones al marco legal y a la política de vivienda que vuelven susceptibles a municipios como Tecámac, de transformarse de agrícolas a urbanos debido a la concentración de vivienda que se da en él mismo.

¹² Datos tomados de <http://www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos>

Consecuentemente, el gobierno municipal, ha tenido que dotar de infraestructura al municipio por un lado para lograr la integración del municipio a la ZMCM y por otro lado, cumple con una de las llamadas estrategias facilitadoras que señala Banco Mundial en *La Estrategia Global de Vivienda al año 2000*, por parte del Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, presentada en 1988; y en el Programa de Política Urbana y Desarrollo Económico, por parte de Banco Mundial, presentado en 1991, a través del documento *Vivienda : un entorno propicio para el mercado habitacional*, en lo referente al suministro de infraestructura para la urbanización, tal como lo señalaremos a continuación.

3.4.3 Infraestructura y Equipamiento Urbano del Municipio de Tecámac

Como parte de las estrategias facilitadoras, en lo referente a la dotación de infraestructura, el gobierno municipal, estatal y federal, ha tenido que proveer de infraestructura hidráulica, sanitaria, educativa, y principalmente carretera.

Infraestructura Hidráulica

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

Los pozos administrados por ODAPAS (Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento) se encuentran distribuidos de la siguiente manera: seis abastecen a la zona centro del municipio, dos de ellos tienen un gasto de 103 litros por segundo (l. p. s), dos de 66 l. p. s y los dos restantes de 23 l. p. s. De los cuales, cuatro presentan un abastecimiento insuficiente. En la zona Norte, existen dos pozos con un abastecimiento de 60 l. p. s y 20 l. p. s. En tanto que la mayor parte de los pozos se encuentran en la zona sur, la capacidad de cada uno de estos pozos varía, va desde los 23 l. p. s hasta los 100 l. p. s. y hasta el 2000, sólo dos de ellos presentan escasez en el abastecimiento.

En el caso de los pozos administrados por los comités locales, existen tres pozos en la zona centro, dos de ellos con una capacidad de 30 l. p. s y el otro con una capacidad de 103 l. p. s.; los dos primeros presentan problemas de abastecimiento. En la zona norte existen cinco pozos, la capacidad de abastecimiento de cada uno de ellos es diferente,

va desde 20 l. p. s hasta los 60 l. p. s.; cuatro de ellos tienen un abastecimiento insuficiente. En la zona sur sólo se encuentra un pozo con una capacidad de 40 l. p. s¹³

Como podemos observar, el 42.86% del total de los pozos, es decir, tanto los administrados por ODAPAS como los administrados por los comités locales, abastecen a la zona sur, por ser ésta la que en los últimos años ha concentrado la mayor parte de la población y de las viviendas, consecuentemente en esta zona existen 13,421 tomas domiciliarias con un gasto promedio de 60 l. p. s. En segundo lugar se encuentra la zona centro la cual es abastecida por el 32.14% de los pozos, en esta zona es donde mayor escasez de agua existe, puesto que en ella de los siete pozos existentes, seis de ellos presentan problemas en cuanto al abastecimiento, debido a que se trata en su mayoría de pozos antiguos y carentes de mantenimiento, en esta zona existen 10,044 tomas domiciliarias de agua y tiene un gasto promedio de 55 l. p. s. En el caso de la zona norte, esta es abastecida por el 25% de los pozos, los cuales presentan problemas de escasez en el abastecimiento, en esta área existen 6,279 tomas con un gasto promedio de 30 l. p. s.¹⁴

De acuerdo con la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), en el año 2002 el Municipio de Tecámac disponía de un caudal de 565 litros por segundo (L.p.s.) y la población municipal en este mismo año (aproximadamente 184 mil habitantes) generaba una demanda de 481 litros por segundo, con una dotación excesiva de 265 litros / habitante/ día, lo cual permitiría atender a un 16 % adicional del número de habitantes con la misma dotación antes mencionada. Sin embargo si tomamos en cuenta la población que para enero de 2009 se espera que llegue al municipio, como resultado de los nuevos fraccionamientos, esta población será de 477,706 habitantes, con lo cual el abastecimiento de agua será insuficiente.

Infraestructura Sanitaria

El municipio carece de un sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo doméstico e industriales, ya que éstas se vierten de manera directa al Gran Canal del desagüe el Dren San

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

Diego y el canal Santo Domingo, ocasionando problemas de contaminación. Asimismo existen desalojos a cielo abierto en terrenos de la exhacienda de Sierra Hermosa y Ozumbilla.

En cuanto a la red de alcantarillado, el 21 % de los habitantes del Municipio carecen de este servicio. Las principales localidades que tienen una red de alcantarillado insuficiente son: Santo Tomas Chiconautla, la parte poniente de San Pedro Atzompa, la colonia Ampliación Esmeralda, y Santo Domingo Ajoloapan¹⁵.

En cuanto a la recolección y disposición de desechos sólidos, el servicio de recolección de basura se encuentra concesionado, y la disposición de desechos sólidos, el municipio cuenta con tres tiraderos a cielo abierto

Infraestructura Carretera y Sistema de Transporte

El principal tipo de infraestructura del que se ha dotado al municipio es infraestructura carretera, puesto que esta es la que permite la integración del municipio a la ZMCM, ya que es a través de ésta que se traslada la población hacia sus lugares de trabajo.

El municipio de Tecámac cuenta con vialidades regionales, primarias y secundarias, que lo conectan con otros municipios, como son: Temascalapa, Zumpango, Nextlalpan, Teotihuacán y Ecatepec.

La longitud del sistema vial del municipio está integrado por 88.3 kilómetros, de los cuales 55.6 son federales y 32.7 son estatales.

En lo que respecta a las vialidades regionales se cuenta con 5 carreteras. Dos son de tipo federal, una de cuota y otra libre, siendo ésta la de mayor acceso; y tres son estatales, las cuales son libres. Las últimas permiten la interrelación del municipio de Tecámac con otros municipios como Temascalapa, Teotihuacán, Nextlalpan, Acolman y Ecatepec, en tanto que las primeras, permiten integrar al municipio con el Distrito Federal y el Estado de Hidalgo.

¹⁵ Ibid.

Cuadro 19
Sistema vial regional de Tecámac

CARRETERA	TIPO DE CARRETERA
México-Pachuca	Federal de Cuota
México-Pachuca	Federal Libre
Reyes Acozac-Zumpango	Estatad libre
Ojo de Agua-Jaltenco-Nextlalpan	Estatad libre
Tecámac-Teotihuacan	Estatad libre

Fuente: Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac

La autopista federal de cuota México-Pachuca da acceso a las 3 zonas de Tecámac. En la zona centro ingresa por la avenida nueva, ésta se ubica en el sector centro, en el Barrio los Olivos, San Mateo Tecalco y Santa María, dicha avenida tiene intersección con la carretera federal libre y por el lado oriente se intercepta con el municipio de Acolman. El ingreso a la zona norte, se realiza por San Jerónimo Xonacahuacán, por la carretera estatal los Reyes Acozac-Zumpango. Para la zona sur el ingreso es por la avenida Ojo de Agua y la Calle Joaquín Amado.

Las vialidades primarias, son aquellas que permiten la interrelación entre las localidades del municipio, así como con las localidades de los municipios colindantes. Entre las vialidades de carácter primario más importantes identificadas en el municipio, se encuentran las siguientes:

En la zona centro se encuentran la Avenida Nueva y la avenida Benito Juárez, la primera se localiza en el Barrio los Olivos, San Mateo Tecalco y Santa María esta vialidad se intercepta con la autopista de cuota México-Pachuca; en tanto que la segunda integra a la localidad de San Marcos Nepantla del municipio de Acolman con los Barrios de San Francisco y San Pablo Tecalco

En la zona sur se encuentra la Avenida Ojo de Agua y la Avenida Joaquín Amado, la primera enlaza a la comunidad de Santa María Tonanitla del municipio de Jaltenco con la autopista de Cuota México-Pachuca, además integra a las comunidades de Villas Estrella y Hacienda Ojo de Agua; mientras que la segunda enlaza la autopista de cuota México-Pachuca con la carretera federal libre.

Las vialidades secundarias, son aquellas que permiten la relación interna entre las localidades del municipio, por lo que éstas se encuentran conectadas a las vialidades primarias para dar acceso al resto de las zonas del municipio.

En la zona Centro se encuentran las avenidas 5 de Mayo, en la Colonia 5 de Mayo; Cristóbal Colón, en la localidad Hueyotenco; Hugo Cervantes del Río, en Ejidos de Tecámac; y Revillagigedo, en San Pablo Tecalco.

En la zona Sur, se encuentran las vialidades Camino a Ojo de Agua en Loma Bonita, Constitución de la República en Santa María Ozumbilla y Calzada de la Hacienda en Hacienda Ojo de Agua.

En cuanto al sistema de transporte empleado en el municipio, se presta a través de autobuses, combis, microbuses y taxis. En el caso de los autobuses, son utilizados primordialmente para brindar servicio de transporte foráneo, sus principales rutas son: Tecámac-Ecatepec; Tecámac-San Juan Teotihuacan y Tecámac-Zumpango.

Las combis y los microbuses se utilizan para el transporte local del municipio de Tecámac. Sin embargo, también existen rutas que transportan pasaje a otros municipios, como Ecatepec. Entre las principales rutas se encuentran: Los Reyes Acozac-San Pedro Atzompa y Ecatepec- Ojo de Agua

Comunicaciones.

En cuanto a comunicaciones el municipio cuenta con 8 oficinas postales, 1 oficina de red telegráfica y oficinas de servicio telefónico, sin embargo en la zona norte algunas localidades no tienen servicio telefónico directo, ni correo¹⁶

Infraestructura Eléctrica

Tecámac cubre el servicio eléctrico del 98.78% de viviendas; Las deficiencias de la red de electrificación se localizan principalmente en algunas zonas de San Lucas Xolox, en las Colonias Hueyotenco, San José, La Esmeralda, Ampliación Esmeralda y Los Arcos, es decir, en las localidades de la zona norte del municipio.

¹⁶ INEGI, Anuario Estadístico del Estado de México, 2004, pág. 450

A la fecha la atención se brinda a través de las subestaciones: Valle de México (90 Mva), Ecatepec (180 Mva) y Villa Flores (60 Mva), lo que arrojó una capacidad de 330 Mva.

En cuanto al Alumbrado público, la mayor cobertura de este servicio, se presenta en la Cabecera Municipal, en las localidades de Ojo de Agua, Los Reyes Acozac, San Martín Azcatepec, Santa María Ajoloapan y San Pablo Tecalco. El resto de las localidades, cuentan con el servicio de manera parcial, ya que éste sólo se ofrece en las avenidas principales o en el centro de las mismas.

Equipamiento Educativo y de Cultura

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

Cuadro 20
Escuelas de Educación Básica, Media y Superior
en el municipio de Tecámac, Estado de México

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

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

De acuerdo con INEGI, para 2006 el municipio contaba con 8 bibliotecas públicas con un acervo bibliográfico total de 39,988 libros, asimismo cuenta con una casa de cultura y un auditorio

Respecto a los servicios educativos, encontramos que en el 35% de los hogares la población no estudia, en el otro 35% estudia una persona y en el 30% de los restantes lo hacen dos personas. El 100% de esta población se encuentra en el nivel básico, 15% en preprimaria, 35% en primaria, 25% en secundaria y 25% en preparatoria, por lo que el 69% de la población acude a las escuelas que se encuentran dentro de la misma unidad habitacional; sin embargo, dicha población posteriormente requerirá de estudios de nivel superior, cuyas instituciones no se encuentran cerca de las unidades habitacionales, ni siquiera dentro del municipio, puesto que en éste sólo existe una escuela normal y una universidad tecnológica.

Equipamiento para la Salud y Asistencia

En cuanto a equipamiento para la salud y asistencia, el municipio cuenta con un total de 16 unidades médicas, las cuales se dividen de la siguiente manera:

Cuadro 21
Equipamiento para la salud

	Total	IMSS	ISSSTE	ISSEMYM	ISEM	DIF	IMIEM
TOTAL	16	0	1	1	12	2	0
De consulta externa	15	0	1	1	11	2	0
De hospitalización General	1	0	0	0	1	0	0

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

Sin embargo, la población encuestada aún acude a otros municipios y delegaciones al médico, el 44% de la población acude al médico dentro del mismo municipio, 32% se desplaza al Distrito Federal y 20% a Ecatepec. Cabe destacar que la población que acude al médico fuera del municipio, lo hace porque prefieren mantener su domicilio anterior debido a que consideran que el servicio prestado en las clínicas del municipio es ineficiente.

Equipamiento para el Comercio

En el municipio existen dos mercados fijos en el municipio. Asimismo existen tianguis sobre ruedas, los cuales ofrecen el servicio a toda la subregión, y cuenta con una plaza comercial, sin embargo, el 76% de la población encuestada se traslada a las delegaciones centrales del Distrito Federal, así como al municipio de Ecatepec en el Estado de México y Tizayuca en el estado de Hidalgo, tanto para sus compras habituales como para sus actividades de esparcimiento puesto que señalan que dentro del municipio el acceso a dichas actividades es más costoso.

Equipamiento Recreativo y Deporte

En el municipio existe una unidad deportiva de cobertura regional.

3.4.4 Implicaciones del cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional

El municipio de Tecámac se integra a la estructura urbana policéntrica de la ZMCM como zona de vivienda, es por ello que en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, específicamente a través del proyecto Nueva Tecámac, se le asigna al municipio el papel de nodo de contención, concentrador de vivienda, industria, comercio y servicios, esto se refuerza dentro del proyecto de desarrollo urbano denominado “Ciudades Bicentenario”, en el que se establecen seis municipios del Estado de México: Huehuetoca, Zumpango, Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec y Tecámac, como polos de desarrollo, aunque en realidad sólo se trata de generar en dichos municipios vivienda para la población de bajos ingresos. Consecuentemente una de las prioridades dentro de los proyectos de Nueva Tecámac y de las Ciudades Bicentenario es continuar con la construcción de vivienda nueva de interés social hasta el 2020.

Imagen No. 4



Emblema en alusión a Tecámac como parte de las Ciudades Bicentenario, el cual se encuentra localizado frente al deportivo Sierra Hermosa.

Foto: Guadalupe García, 2009

Las transformaciones sufridas en el municipio a partir del cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional abarcan tanto la estructura urbana como la estructura económica pero principalmente ha repercutido en las condiciones de vida de la población en general pero particularmente de la población de las unidades habitacionales.

Con la finalidad de demostrar la manera en que se integra el municipio a la estructura urbana policéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, así como también obtener datos que nos permitan analizar las repercusiones que ha tenido el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en las condiciones de vida de la población de las nuevas unidades habitacionales, se aplicaron 40 encuestas, 21 en la unidad habitacional Sierra Hermosa y 19 en los Héroes Tecámac. Las características generales de la población encuestada son: 48% se encuentra entre los 20 y 40 años de edad, 44% entre los 40 y 60 años; y 8% tiene más de 60 años, siendo el 56% de sexo femenino y 44% sexo masculino. Asimismo observamos que el nivel de estudios máximo

de esta población es licenciatura representando el 16% del total, el 32% de la población tiene preparatoria, 32% secundaria, 8% técnico y 12% primaria. En cuanto al tiempo que llevan de residir en la unidad habitacional 4% tiene menos de un año, 76% tiene de 1 a 5 años, y 20% tiene más de 5 años. Los lugares de procedencia de dicha población son 60% del Distrito Federal, principalmente de la delegación Gustavo A. Madero, 36% proviene de otros municipios del Estado de México, principalmente Ecatepec, el cual representa 20% del total.

En cuanto a las características generales de la vivienda, se trata de viviendas de interés social en su totalidad, 76% son viviendas propias que aun se están pagando.

En el 64% de las casas habitan de 1 a 3 personas. En el 48% de los hogares trabaja sólo una persona, en el 44% trabajan dos personas y en el 8% restante trabajan de tres a seis personas. Los lugares hacia donde se desplaza a trabajar la población son, el 40% de la población se traslada al Distrito Federal, principalmente a las delegaciones Gustavo A. Madero (16%) y Cuauhtémoc (12%), así como al municipio de Ecatepec, al cual se traslada el 24% de la población. El 48% de la población tarda más de una hora en trasladarse a su lugar de trabajo, 48% utilizan de dos a tres transportes y 20% utiliza auto particular. El 36% destina de \$40 a \$60 diarios a transporte y 24% gasta más de \$10a 0, es decir, el 60% de la población gasta más de un salario mínimo en transporte, cuando el 64% de la población tiene como nivel de ingresos entre 1 y 3 salarios mínimos. Además de que la población también se desplaza tanto para sus compras como para sus actividades de esparcimiento hacia las delegaciones centrales del Distrito Federal (76%), así como al municipio de Ecatepec en el Estado de México y Tizayuca en el estado de Hidalgo puesto que señalan que dentro del municipio el acceso a dichas actividades es más costoso.

De esta forma una de las prioridades del gobierno municipal, estatal y federal, ha sido la generación de infraestructura carretera y la incorporación de medios de transporte masivo para así facilitar el desplazamiento de la fuerza de trabajo y al mismo tiempo el abaratamiento de ésta a través de los medios de transporte masivo al reducir el gasto de la población en transporte. Es por ello que el gobierno municipal junto con el gobierno federal así como la iniciativa privada, tienen contemplada la construcción de 14 nuevas vialidades que comuniquen al municipio con el Distrito Federal y el estado de Hidalgo, así como con los municipios colindantes, principalmente Ecatepec, dichas vialidades son:

La Autopista proyectada Arco Norte, estará ubicada en la zona norte, al norte de Los Reyes Acozac, paralela al límite estatal, esta vialidad atraviesa de poniente a oriente al estado, desempeñando la función de libramiento norte de la ciudad de México.

La vialidad proyectada Mexiquense, estará ubicada en la zona sur, dentro del distrito de riego, desempeñara la misma función de la vialidad López Portillo, en sentido poniente-oriente.

Vialidad Periférico, seguirá los límites municipales partiendo de la Vía Mexiquense hasta llegar al Arco Norte por el lado poniente, continuando por el oriente hasta llegar a Venta de Carpio; tendrá secciones de 18,24 y 50 m, generando un par vial con la autopista y carretera federal México-Pachuca.

Circuito Tecamaquense, correrá al oriente de la autopista de cuota México-Pachuca, continuando hacia el norte librando la cabecera municipal, hasta las vías, continuará al poniente de la carretera federal México-Pachuca hasta llegar al Proyecto Estratégico Nueva Tecámac. Tendrá secciones de 12, 18 y 24 m.

La Carretera Zumpango-Autopista de Cuota México-Pachuca, proyectada al norte de los Reyes Acozac y de Santo Domingo Ajoloapan, correrá en sentido oriente-poniente desde Zumpango cruzado la carretera México-Pachuca llegando hasta la Autopista de Cuota México-Pachuca.

La Vialidad Ecatepec-Temascalapa, de sentido norte-sur, proyectada al oriente del municipio, correrá desde Ecatepec, pasando al oriente de San Pedro Tecalco y rodeará el límite municipal con Teotihuacán, hasta unirse con la Carretera Zumpango-Temascalapa, al nororiente de San Jerónimo Xonacahuacan.

La Autopista Cuautitlán Izcalli-Tizayuca, correrá en sentido Sur-poniente a Nor-oriente, sobre la restricción y trazo del ferrocarril México-Pachuca, pasando al norte del municipio, atravesando el poblado de Los Reyes.

La carretera Nextlalpan-Tecámac, correrá sobre el trazo del ferrocarril México-Veracruz, hasta la carretera Tecámac- Teotihuacán, en sentido oriente-poniente, haciendo la función de libramiento norte de la cabecera municipal.

La carretera Cuatlixiuca-Nextlalpan, en sentido oriente-poniente, iniciando en la Carretera México-Pachuca, en el poblado de Cuatlixiuca, cruzando por el desarrollo de Sierra Hermosa, hasta la carretera San Pedro Atzompa-Nextlalpan.

La carretera Ojo de agua-Ecatepec, en sentido sur-oriente a nor-poniente, al poniente de Santo Tomas Chiconautla.

La Autopista Tecámamac-Zumpango, en sentido sur-oriente a nor-poniente, en la zona sur, que inicia en la autopista de cuota México-Pachuca cruzando el distrito de riego de manera paralela al gran canal.

La Autopista Venta de Carpio-Nextlalpan, que se ubica a lo largo del gran canal, en él limite sur del municipio.

La carretera Santo Tomás Chiconautla-Jaltenco, ubicada en la zona sur, iniciando en el cruce de la restricción de Gasoducto y la carretera Ojo de agua-Ecatepec, al sur de Santo Tomas Chiconautla, corriendo sobre el trazo y restricción del gasoducto hacia Jaltenco, en sentido oriente-poniente.

La carretera Venta de Carpio-Ecatepec, ubicada en la zona sur, iniciando en el cruce del gran canal y la nueva carretera federal México-Pachuca y terminando con su incorporación a la vialidad Mexiquense.

Igualmente se tienen en proyecto la incorporación del sistema de transporte masivo, a través de dos trenes suburbanos, el Norte, que va de Tepoztlán-Lechería-Tecámamac-Teotihuacán-Otumba-Apan; y el tren suburbano que recorre Ecatepec-Tecámamac-Temascalapa, así como la incorporación de un tren radial que recorrería el trayecto de Cd Azteca-Tecámamac-Zumpango-Tizayuca-Pachuca, así como también se tiene contemplada la construcción de la línea del metro Santa Clara-Coacalco-Tecámamac.

De esta forma podemos observar que, la mega-ciudad como lo llama Aguilar¹⁷ presenta una forma policéntrica al expandirse a través de centros y subcentros urbanos, los cuales siguen un patrón de red que tiende a ampliarse a lo largo de las principales carreteras y/o vías férreas que salen del centro de la Ciudad de México hacia los municipios periféricos, de tal forma que se presenta una mezcla de usos del suelo entre la ciudad de México y los municipios periféricos, como es el caso de Tecámac, donde se presentan terrenos todavía de uso agrícola al lado de conjuntos habitacionales. Asimismo, podemos observar que parten carreteras del centro del municipio hacia la zonas periféricas del mismo, es decir, entre el municipio y sus alrededores se presenta también una estructura policéntrica.

Lo que aunado al fuerte incremento demográfico resultado de la población residente de las nuevas viviendas, ha generado una mayor demanda tanto de servicios como infraestructura educativa, salud, abastecimiento de agua, entre otros. Puesto que para el año 1990 el municipio contaba con una población de 123,218 habitantes, de los cuales un 67.35% habitaba en localidades urbanas, es decir en localidades de más de 15,000 habitantes, en tanto que para el 2005, de acuerdo con el Censo General de Población y Vivienda, el municipio contaba con 270,574 habitantes de los cuales el 86.42% habita en localidades urbanas, aunque de acuerdo con el número de viviendas generadas de enero de 2000 a enero de 2009, se espera una población de 477,706 habitantes. Sin embargo esto no se ha traducido en una mayor dotación de dichos servicios tal como lo podemos observar a continuación.

Respecto a los servicios educativos, encontramos que en el 35% de los hogares encuestados la población no estudia, en el otro 35% estudia una persona y en el 30% de los restantes lo hacen dos personas. El 100% de esta población se encuentra en el nivel básico, 15% en preprimaria, 35% en primaria, 25% en secundaria y 25% en preparatoria, por lo que el 69% de la población acude a las escuelas que se encuentran dentro de la misma unidad habitacional; sin embargo,

¹⁷ Aguilar, Adrián Guillermo. "Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de la Ciudad de México". Op. cit.

dicha población posteriormente requerirá de estudios de nivel superior, cuyas instituciones no se encuentran cerca de las unidades habitacionales, ni siquiera dentro del municipio, puesto que en éste sólo existe una escuela normal y una universidad tecnológica, a pesar de esto el municipio no contempla proyectos para dotar de dicha infraestructura, lo que demuestra que la prioridad del gobierno municipal es movilizar a la población a sus lugares de trabajo, no importando las condiciones en las que vive dentro del municipio, puesto que en equipamiento educativo, se tenía contemplada la construcción de una universidad pública durante el período 2004-2006; sin embargo no se construyó.

En cuanto a los servicios de salud, el 44% de la población encuestada acude al médico dentro del mismo municipio, 32% se desplaza al Distrito Federal y 20% a Ecatepec. Cabe destacar que la población que acude al médico fuera del municipio, lo hace porque prefiere mantener su domicilio anterior debido a que consideran que el servicio prestado en las clínicas del municipio es ineficiente, lo que aunado a la falta de proyectos de infraestructura para la salud, no tan sólo se toma ineficiente este servicio sino insuficiente, puesto que, el gobierno municipal junto con el gobierno estatal y la iniciativa privada, únicamente tienen contemplado la construcción de una clínica de atención a la mujer y sólo existen 15 unidades de consulta externa y sólo una de hospitalización perteneciente al ISEM.

En lo referente a la recolección de basura, el municipio provee el servicio a través de camiones recolectores, sin embargo los desechos terminan en tiraderos a cielo abierto ocasionando contaminación a los mantos freáticos. Asimismo el 72% de la población encuestada señala que el camión recolector pasa de 2 a 3 veces por semana y el 28% restante señaló que todos los días, sin embargo lo preocupante es hacia donde se destinan los desechos sólidos, puesto que como ya se mencionó el municipio cuenta con tres tiraderos a cielo abierto. El servicio de recolección de basura se encuentra concesionado, por lo que la población tiene que pagar una cuota voluntaria que va de los \$5 hasta los \$10.

Por otra parte, en cuanto a infraestructura sanitaria se tiene contemplada la construcción de una macroplanta de tratamiento de aguas residuales, ubicada en la zona de Tecámac vinculada al gran canal, por parte del gobierno estatal, así como el municipal y la iniciativa privada.

La provisión de agua en las unidades habitacionales es llevada a cabo por ODAPAS (Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento). El 60% paga de 1000 a 1500 pesos, 20% de

500 a 1000 pesos, 16% de 1500 a 2000 y sólo 4% paga más de 2000 pesos. Ninguno de los encuestados cuenta con cisterna puesto que no lo tienen permitido, así como tampoco pueden tener tinacos de agua sobre las casas, puesto que la estructura de éstas no resiste el peso.

Actualmente, toda la población encuestada señala que todos los días les proveen de agua, sin embargo, al tratarse de unidades que no están siendo habitadas en su totalidad, vale la pena cuestionarse si en un par de años seguirán teniendo suficiente agua para la población, puesto que, el incremento demográfico ya ha provocado la escasez de agua, principalmente en la zona centro del municipio, puesto el 42.86% del total de los pozos, son destinados a abastecer a la zona sur, por ser ésta la que en los últimos años ha concentrado la mayor parte de la población y de las viviendas, consecuentemente en esta zona existen 13,421 tomas domiciliarias con un gasto promedio de 60 l. p. s. mientras que en la zona centro sólo es abastecida por el 32.14% del total de los pozos, de los siete pozos existentes, seis de ellos presentan problemas en cuanto al abastecimiento, debido a que se trata en su mayoría de pozos antiguos y carentes de mantenimiento, ya que se da prioridad a la construcción y mantenimiento de los pozos de la zona sur, esto lo podemos observar en los proyectos de infraestructura hidráulica que tiene el municipio, los cuales son: la Construcción de Batería de pozos a lo largo del gran canal, al sur del municipio; la Construcción de una línea de agua potable, desde la batería de pozos hacia el municipio de Acolman; la Construcción de un tanque elevado en el cerro de Chiconautla, alimentado por la línea de agua potable de la batería de pozos-Acolman; y la Construcción del ramal del Macrocircuito que corresponde al Sistema Lerma-Cutzamala

Por otra parte, la estructura económica se ha modificado, puesto que por un lado se reduce el suelo disponible para uso agrícola, para 1995 se destinaban 10,849.80 hectáreas, es decir, el 70.73% de la superficie municipal, en tanto que para el 2005, esa superficie se reduce a 2649.94 hectáreas, representando el 17.27% de la superficie municipal, mientras que en los usos habitacionales sólo se destinaba 2707.34 hectáreas, es decir el 17.65% de la superficie municipal, mientras que para el 2005, se destina 5067.34 hectáreas, es decir, el 33.03% de la superficie municipal; y por otro lado se incrementan las actividades terciarias, debido a la demanda de servicios por parte de la nueva población. De esta forma para 1989 el municipio contaba con 336 establecimientos destinados al sector servicios y para el 2004 tenía un total de 1766 establecimientos. En

el caso de los establecimientos comerciales, el municipio tenía 857 en el año de 1989, y para el año 2004 tenía un total de 3884 establecimientos, la mayoría de estos destinados al comercio al por menor, específicamente aquellos destinados a la venta de alimentos, concentrando el 46.92% de los establecimientos.

Mientras que el sector agrícola, para el período 2002-2007, presenta una reducción en la superficie sembrada, la cual en 2002 era de 10,252 hectáreas, mientras que en 2005 era de 9,576.50 y ya para 2007 sólo se sembraron 8,661.00, es decir la superficie sembrada se redujo en 15.52%; de la misma manera la superficie cosechada disminuye, en 2002 era de 8,960.00has. y para el 2007 se reduce a 8,591.00 has., es decir se redujo en 4.12%. Asimismo el volumen y el valor de la producción, decrecen, el primero lo hace en 63.67% mientras que el segundo lo hace en 16.5%¹⁸, esto nos refleja la baja rentabilidad del sector, esto debido en gran parte a la falta de apoyos por parte del Estado, así como por el papel que le toca desempeñar al pequeño productor dentro de la actual etapa de desarrollo capitalista aunado a la presencia del minifundio, resultado de las condiciones del reparto agrario, lo que por un lado ha facilitado la transformación en el uso de suelo de agrícola a habitacional, pero al mismo tiempo es resultado de dicha transformación. Consecuentemente las actividades de la población de Tecámac se transforman, para 1990, 5.09% de la PEA se encontraba ocupada en el sector agrícola, sin embargo para el 2000 sólo el 2.27% es empleada en dicho sector, es decir, se redujo la participación de la PEA en el sector primario en 55.4%, de la misma forma la PEA empleada en el sector secundario decrece en 44.14%, en contraste con el sector terciario, el cual para el año 2000 emplea al 52.3%¹⁹ de la PEA, es decir, que como resultado del cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional el municipio de Tecámac ha experimentado una mayor terciarización de su economía, que si bien es cierto se hace presente desde la década de los ochenta, se presenta de manera más prominente desde la década de los noventa hasta la actualidad.

¹⁸ Cálculos propios con base en http://www.campomexicano.gob.mx/oeidrus_mex/

¹⁹ Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007

Conclusiones y Recomendaciones

Durante los últimos años se ha presentado una gran proliferación de unidades habitacionales a lo largo del territorio nacional, sobre terrenos agrícolas principalmente, en municipios que han sido absorbidos por las zonas metropolitanas.

Dentro de la etapa globalizadora, entendida esta como la actual etapa del sistema capitalista, resultado del elevado desarrollo de las fuerzas productivas, en este caso el desarrollo de la microelectrónica, la informática, la nanotecnología, la biotecnología, entre otras, que a su vez han permitido la universalización del capitalismo como modo de producción por vez primera, es decir, de imponer la lógica de la ganancia y de la acumulación en todos los ámbitos, sectores y regiones, cuyo eje dinamizador es la empresa transnacional, teniendo un impacto en la configuración del espacio económico y social con sus respectivas implicaciones en los ámbitos económico, político, social, cultural y ambiental.

Consecuentemente se presentan nuevas formaciones territoriales, que son resultado del cambio en las condiciones tanto espaciales como temporales de producción, circulación y consumo, derivadas del desarrollo tecnológico aplicado a dichas esferas. Por un lado cobran mayor importancia las zonas metropolitanas las cuales concentran los servicios avanzados principalmente, por lo tanto se encargan de conectar al territorio nacional con el resto del mundo, y por otro se transforman las condiciones de vida y trabajo en el ámbito rural, acentuándose los procesos de desruralización de la economía, como resultado y condición de la concentración de algunas actividades en las zonas metropolitanas y la dispersión de otras hacia el espacio rural, debido a la parcelación de los procesos productivos a partir de las nuevas tecnologías de la información y comunicación.

Como resultado de lo anterior, la estructura urbana se modifica, es decir, se modifica la forma en que se distribuyen y articulan los diversos componentes de la ciudad, principalmente, los usos de suelo, es decir, las actividades tanto productivas como de consumo presentes en la ciudad, tales como el comercio, la industria, los servicios y la vivienda, aunado a éstos se encuentra la infraestructura, principalmente las vías de comunicación y transporte. De esta forma tenemos que la estructura urbana

monocéntrica, característica de los procesos productivos fordistas y de la organización del trabajo de tipo taylorista, ligada al proceso sustitutivo de importaciones, que se implementó en nuestro país a partir de la década de los cuarenta, la cual cuenta con un único centro que comprende al distrito central de negocios y a la zona manufacturera alrededor de él, se transforma en policéntrica, la cual se caracteriza por la fragmentación del distrito central en varios nodos de actividad productiva o de servicios, que toman la forma de periferias expandidas, corredores urbanos y subcentros urbanos, debido a la presencia de procesos productivos flexibles, característicos de la etapa globalizadora, y que se presenta en nuestro país a partir de la década de los ochenta, vinculado al modelo secundario exportador, integrándose así áreas que se encontraban desarticuladas de la ciudad central, a las cuales se les asignan distintos papeles, como el de concentradores de vivienda, tal es el caso de Tecámac.

Asimismo, dadas las necesidades de expansión del capital, en esta etapa, organismos financieros, como Fondo Monetario Internacional (FMI) y Banco Mundial (BM), encargados de eliminar las barreras al capital, implantan una serie de políticas de corte neoliberal en países dominados como el nuestro, que tienen injerencia en diversos ámbitos, en este caso en el sector vivienda, siendo el Estado el encargado de facilitar la incursión del capital inmobiliario en dicho sector, asimismo se establece una serie de modificaciones al marco legal, la más importante de ellas fue la modificación al artículo 27 constitucional y la nueva ley agraria, con los cuales las tierras ejidales al ser privatizadas mediante el PROCEDE (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos), se convierten en mercancías y entran al mercado, estando disponibles para el capital en general y particularmente para el inmobiliario, lo que aunado a la situación del sector agrícola y de las condiciones del reparto agrario, vuelven más susceptibles de ser vendidas dichas tierras, y consecuentemente de transformarse su uso de agrícola a habitacional. Asimismo la modificación al artículo 115 constitucional, estableció el mecanismo para que los gobiernos municipales tuvieran injerencia en la reglamentación de la urbanización de terrenos y la construcción de viviendas, en función de las necesidades del capital inmobiliario.

De esta forma tenemos que dadas las características del municipio de Tecámac, tanto en su localización como en las condiciones de su desarrollo histórico, es decir, su cercanía

con la ciudad central y la colindancia que tiene con el municipio de Ecatepec, que en un primer momento, durante el período sustitutivo de importaciones en él albergó un parque industrial y una buena parte de la población emigró a Tecámac en búsqueda de vivienda, así como de su estructura económica, al ser en un principio un municipio semi-rural y transformarse en uno terciarizado, tanto por el contexto nacional como por la llegada de las unidades habitacionales; así como por la presencia del minifundio, resultado de las condiciones del reparto agrario y la situación del sector agrícola, volvieron susceptible al municipio de Tecámac de transformarse de un municipio semi-rural a uno urbano, al cual se le ha asignado el papel de concentrador de vivienda, lo que aunado a las facilidades con las que cuenta el capital inmobiliario tanto para la generación de vivienda como para la adquisición de tierras ejidales, favoreció la proliferación de unidades habitacionales en el municipio.

Tecámac se ha transformado en un municipio meramente concentrador de vivienda de interés social, sin embargo, al ser el capital inmobiliario el encargado de generar vivienda y consecuentemente de integrar así al municipio a la estructura urbana policéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, opera bajo la lógica de la ganancia y en consecuencia no lo hace para satisfacer las necesidades de la población, la cual carece de los servicios necesarios para satisfacer sus necesidades básicas. En tanto que el Estado, solamente ha generado las condiciones para que el capital inmobiliario construya grandes unidades habitacionales y en todo caso ha generado vialidades o tiene en proyecto la generación de éstas así como la introducción de medios de transporte masivo para el abaratamiento de la fuerza de trabajo, pero no tiene contemplado la generación de infraestructura educativa, sanitaria, de salud, abastecimiento de agua, entre otros, a pesar de que el fuerte incremento demográfico demanda mayores servicios.

Dicho incremento demográfico ya ha causado estragos, cuando menos en el abastecimiento de agua, principalmente para la zona centro del municipio, en la cual ya se presenta escasez. Asimismo en cuanto a la recolección y disposición de desechos sólidos el municipio no ha tomado las medidas necesarias para evitar la contaminación de los mantos freáticos, la cual cada vez se hace mayor debido al crecimiento poblacional experimentado en los últimos años.

A pesar de las carencias que ya presenta el municipio en la provisión de servicios, la tendencia a la construcción de más unidades habitacionales continúa, puesto que como ya se señaló en el capítulo anterior, se tiene contemplada la construcción de vivienda de interés social hasta el 2020, esto causará mayores estragos en las condiciones de vida de la población que de hecho ya son alarmantes.

Dadas las condiciones anteriores, se hace evidente la necesaria participación de los gobiernos municipales, principalmente, para que pongan un freno a la proliferación de estas unidades habitacionales, mediante la creación de programas de desarrollo urbano encaminados a las necesidades de la población y no sólo del capital inmobiliario, dado que es a través de dichos programas que los gobiernos municipales sólo hacen meras adecuaciones en función de las necesidades del capital, tal como pudimos observar en los usos de suelo del municipio para 1995 y los cambios que se hicieron para el 2005, en el rubro de áreas urbanizables no programadas, las cuales aunque aparecen dentro de los usos no urbanos, en realidad se trata de áreas destinadas para la generación de vivienda, lo cual se encuentra establecido en el proyecto de desarrollo urbano del Estado de México, Ciudades Bicentenario.

Lo anterior resulta preocupante, puesto que dadas las condiciones de hacinamiento, así como el desgaste que sufre la población al trasladarse a sus lugares de trabajo aunado a la mala provisión de servicios y la escasez de agua que ya reporta el municipio, si bien el gobierno estatal y municipal tienen contemplada la generación de vivienda hasta esa fecha, es necesario que establezcan lineamientos para la construcción de dichas viviendas, reduciendo por ejemplo la densidad habitacional, así como establecer la generación de infraestructura y la responsabilización de los problemas generados por la falta de planeación de las unidades habitacionales existentes por parte del capital inmobiliario.

Anexo 1

Para la presente investigación se aplicaron 40 encuestas, 21 en la unidad habitacional Sierra Hermosa y 19 en los Héroes Tecámac, con la finalidad de demostrar la manera en que se integra el municipio a la estructura urbana policéntrica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, así como también obtener datos que nos permitan analizar las repercusiones que ha tenido el cambio en el uso de suelo agrícola a habitacional en las condiciones de vida de la población de las nuevas unidades habitacionales.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN



Edad: Sexo: Ocupación: Nivel de estudios:

1. Lugar de residencia actual(municipio, localidad o unidad habitacional)_____
2. ¿Cuánto tiempo lleva de vivir aquí?
a) Menos de un año b) de 1 a 5 años c) más de 5 años
3. Lugar de residencia anterior (sólo municipio o delegación)_____
4. ¿Por qué razón se mudo a Tecámac?
a) asignación de casa b) Cercanía al trabajo c)Otro_____
5. La vivienda que usted habita es:
a) Propia b) Rentada c) Prestada d) Otro
6. Qué tipo de vivienda habita:
a) Autoconstrucción b) Interés social c) Otro_____
7. ¿Cuántas personas viven en su casa?
a) 1 a 3 b) 4 a 6 c) 7 a 9 d)más de 9
8. ¿Cuántas trabajan?_____
9. ¿Dónde trabaja? (municipio o delegación hacia donde se traslada el encuestado)

10. ¿Cuánto tiempo tarda en trasladarse a su lugar de trabajo? (sólo de ida)
a) Menos de 30 min b) de 30 mins a 1 hora c) más de 1 hora

**Anexo 2
Resultados**

Datos Generales							
Edad	%	Sexo	%	Ocupación	%	Nivel de estudios	%
20 a 40	48	masculino	44	ama de casa	24	primaria	12
41 a 60	44	femenino	56	chofer	4	secundaria	32
más de 60	8			comerciante	12	preparatoria	32
				costurera	4	Técnico	8
				desempleado	4	licenciatura	16
				empleado u obrero	20		
				herrero	4		
				ingeniero	4		
				profesor	8		
				pensionado	4		
				secretaria	4		
				taxista	4		
				telefonista	4		

1. Lugar de residencia actual	%	2. ¿Cuánto tiempo lleva de vivir aquí?	%	3. Lugar de residencia anterior	%	4. ¿Por qué razón se mudó a Tecámac	%	5. La vivienda que ud. habita es:	%
Los Héroes Tecámac	48	menos de un año	4	Azcapotzalco	8	asignación de casa	84	propia	76
Sierra Hermosa	52	1 a 5 años más de 5 años	76 20	Cuauhtémoc	4	cercanía del trabajo	4	rentada	12
				Ecatepec	20	otro	12	otro	12
				GAM	32				
				Magdalena Contreras	8				
				Nezahualcòyotl	4				
				Pachuca	4				
				Tecámac	4				
				Texcoco	4				
				Tlalnepantla	4				
				V. Carranza	4				
Xochimilco	4								

6. ¿Qué tipo de vivienda habita	%	7. ¿Cuántas personas viven en su casa?	%	8. ¿Cuántas trabajan?	%	9. ¿Dónde trabaja?	%	10. ¿Cuánto tiempo tarda en trasladarse a su lugar de trabajo?	%
autoconstrucción	4	1 a 3	64	1	48	Benito Juárez	8	menos de 30 mins.	28
interés social	96	4 a 6	36	2	44	Cuauhtémoc	12	de 30 mins. a 1 hr	20
otro		7 a 9		3	4	Ecatepec	24	más de 1 hr.	44
		más de 9		6	4	GAM	16	no especificado	8
						Miguel Hidalgo	4		
						Naucalpan	4		
						Tecámac	28		
						Tlalnepantla	4		

11. ¿Cuántos transportes utiliza?	%	12. ¿Cuál es el nivel de ingresos familiar mensual?	%	13. ¿Cuánto gasta en promedio en transporte al día?	%	14. ¿Cuántas personas estudian	%	15. Nivel de escolaridad	%
0	8	1500 a 4500	64	hasta \$30	28	0	36	preprimaria	15
1	16	4500 a 6000	20	de 40 a 60	36	1	36	primaria	35
2 a 3	48	6000 a 9000	12	70 a 100	8	2	28	secundaria	25
más de 3	8	más de 9000	4	más de 100	24			preparatoria	25
auto particular	20			no especificado	4				

16. ¿Dónde estudian?	%	17. ¿Cuánto tiempo tardan en trasladarse?	%	18. ¿A dónde acude al médico?	%	19. ¿Hacia dónde se desplaza para realizar sus compras habituales?	%	20. ¿Hacia dónde se desplaza para sus actividades de esparcimiento?	%
Coyoacán	6.25	0	36	Álvaro Obregón	4	Chiconcuac	4	Cuauhtémoc	36
Ecatepec	12.50	menos de 30 mins	48	Cuauhtémoc	8	Cuauhtémoc	36	D.F.	4
GAM	6.25	30 mins. a 1 hr.	8	Ecatepec	20	Ecatepec	28	Ecatepec	28
Tecámac	68.75	más de 1 hr.	8	GAM	16	GAM	4	GAM	4
Xochimilco	6.25			Tecámac	44	Tecámac	24	Pachuca	4
				Xochimilco	4	Tizayuca	4	Tecámac	16
				No especificado	4			Tizayuca	8

21. ¿Cuántas veces a la semana pasa el camión recolector de basura a su domicilio?	%	22. ¿El municipio le proporciona este servicio?	%	23. ¿Cuánto paga por este servicio?	%
1 vez a la semana	0	Si	48	5	52
2 o 3 veces por semana	72	No	52	10	40
todos los días	28			15	8

Bibliografía

1. Aguilar, Adrián Guillermo (2006). La Ciudad de México y su estructura policéntrica regional. En Las Grandes Aglomeraciones y su Periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España. México: UNAM, IG, Miguel Ángel Porrúa.
2. _____ (2004). La reestructuración del espacio urbano de la ciudad de México. ¿Hacia una metrópoli multinodal? En Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países. Adrián Guillermo Aguilar coord. México: UNAM, IG, CRIM, PUEC, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa.
3. _____, et. al. (2003). Evaluación de las delimitaciones existentes, artículo elaborado para el 2º Diplomado "El fenómeno metropolitano: estrategias, instrumentos y alternativas de gestión", México: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM
4. _____ (2003). La megarurbanización en la Región Centro de México. Hacia un modelo de configuración territorial. En Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El Caso de la región Centro de México. Adrián Guillermo Aguilar coord. México: UNAM, IG, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa.
5. _____ (2002). Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de la Ciudad de México. Chile: Revista Eure.
6. BBVA Bancomer Situación Inmobiliaria en México 2004.
7. Boils, Guillermo (2002). El Banco Mundial y la política de vivienda en México <http://hábitat.aq.upm.es/boletín/n29/agboi.html>
8. Calva, José Luis (1993). La Disputa por la Tierra: La Reforma del artículo 27 y la nueva Ley Agraria. México: Fontamara.
9. Castañeda Víctor (1988). Mercado inmobiliario en las periferias urbanas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México. En Grandes Problemas de la Ciudad de México. Benítez Zenteno, Raúl y José Benigno Morelos (comps.) México: Plaza y Valdés
10. Castells, Manuel. La Era de la Información, La Sociedad Red Vol.I México: Siglo XXI Editores.

11. Ciccolella, Pablo (2004). *Metrópolis en transición: Buenos Aires al desnudo, entre la expansión económica y la crisis*. En *Proceso Metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*. Adrián Guillermo Aguilar coord. México: UNAM, IG, CRIM, PUEC, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa.
12. CIDOC, SHF, SEDESOL, CONAVI, *Estado Actual de la Vivienda en México 2006*.
13. Dabat, Alejandro (2000). *Globalización, capitalismo actual y configuración espacial del mundo*. En *Globalización y Alternativas incluyentes para el siglo XXI*. México: IIEC, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, Facultad de Economía de la UNAM, Porrúa.
14. De Mattos, Carlos A (1998). *Reestructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas*. *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, año/vol. 1, número 004, México : El Colegio Mexiquense
15. Delgado Javier (2003). *Transición rural–urbana y oposición campo–ciudad*. En *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*. Adrián Guillermo Aguilar coord. México: UNAM, IG, CONACYT, Miguel Ángel Porrúa.
16. Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo. *Identificación de Mecanismos de Regularización de Suelo en áreas aptas para el Desarrollo Urbano*. México 2006
17. Escalante, Roberto (2001). *El Mercado de tierras en México*. Chile: ONU, CEPAL; ECLAC
18. Flores Olea, Víctor (2004). *Crítica a la globalidad*. México: FCE. 3ª ed.
19. Garza Villarreal Gustavo (2003). *La Urbanización de México en el Siglo XX*. México: El Colegio de México
20. _____ (1985). *El proceso de Industrialización de la Ciudad de México 1821-1970*. México: El Colegio de México.
21. _____ (1992). *Desconcentración, Tecnología y Localización Industrial en México*. México: El Colegio de México

22. Gobierno del Estado de México, Secretaría de desarrollo Urbano <http://www.edomex.gob.mx/sedur/estadisticas/conjuntos-urbanos>
23. Gobierno del Estado de México, Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal. Enciclopedia de los Municipios de México. En http://www.e-local.gob.mx/wb2/ELOCAL/EMM_mexico
24. Gobierno del Estado de México (1984). El Suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano. Alfonso Iracheta coord. México: UAEM.
25. Gutelman, Michel (1980). Capitalismo y Reforma Agraria en México, México: Era
26. Ianni, Octavio (2004). La era del globalismo. México: Siglo XXI editores. 3ª ed.
27. Icazurriaga Montes, Carmen (1992). La metropolización de la Ciudad de México a través de la instalación industrial. México: CIESAS, Ediciones de la Casa Chata.
28. INEGI, Anuario Estadístico del Estado de México, 2004,
29. _____, Censo General de Población y vivienda 1990 y 2000
30. _____, Conteo General de Población y vivienda 1995 y 2005
31. _____, Censos Económicos 1999 y 2004
32. _____, Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2000, México, 2004
33. _____, Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005, México, 2007
34. _____, Sistema de Cuentas Nacionales de México
35. Kunz Bolaños, Ignacio (1995). Economía Urbana y Mercados inmobiliarios, Modulo 2 del Diplomado en Servicios Inmobiliarios, México
36. Marx, Karl (2001). El Capital, tomo I, 27ª reimpresión. México: FCE

37. Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Sept. 2007
38. Moreno Pérez, Orlando Eleazar (2008). Desarrollo Económico y Urbanización en el Oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1980 – 2010. México: UNAM, Miguel Ángel Porrúa.
39. Negrete Salas, Ma. Eugenia (2003). El Envejecimiento poblacional en la Ciudad de México: Evolución y Pautas de Distribución espacial entre 1970 y 2000. México: UAEM, Papeles de Población
40. _____ (1995). Evolución de las Zonas Metropolitanas en México. En Sistemas Metropolitanos. Nuevos Enfoque y Prospectiva. Garrocho, Carlos y Jaime Sobrino (coord.). México: Colegio Mexiquense, SEDESOL
41. Puebla, Claudia (2002). Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México. México: El Colegio de México.
42. Ramírez Favela, Eduardo (2001) La Propiedad del Suelo y sus Mecanismos de Incorporación al Desarrollo Urbano. En Mecanismos de incorporación del suelo al desarrollo urbano. Fausto Brito, Adriana (Coord.). México: CONACYT, Universidad de Guadalajara
43. Ramírez Rosell, Eduardo (2001) Tierras Ejidales y Comunales en el Desarrollo Urbano. En Mecanismos de incorporación del suelo al desarrollo urbano. Fausto Brito, Adriana (Coord.). México: CONACYT, Universidad de Guadalajara.
44. Rubio, Blanca (2004). El sector agropecuario mexicano en los años noventa: subordinación desestructurante y nueva fase productiva. En El Sector agropecuario mexicano frente al nuevo milenio. Blanca Rubio coord. México: Plaza y Valdés.
45. _____ (2001). Explotados y Excluidos. Los campesinos latinoamericanos en la fase agroexportadora neoliberal. México: Plaza y Valdés 1ª ed.
46. SAGARPA, http://www.campomexicano.gob.mx/oeidrus_mex/
47. Sotelo Valencia, Adrián (2003). La reestructuración del mundo del trabajo. México: UOM, ENT, ITACA

48. _____ (1999). Globalización y Precariedad del Trabajo en México. México: Ediciones El Caballito.
49. _____ (1993). México: Dependencia y Modernización. México: Ediciones el Caballito.
50. Theodore Nick y Neil Brennerly (2009) Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados, Revista digital del Programa en Gestión de la Ciudad, Año 1, UOC, España, pp.8[<http://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/imagenes2/Carajillo%20de%20la%20ciudad%20%20Noticias.pdf>, Agosto 2009]
51. Unikel, Luis, et.al. (1978). El Desarrollo Urbano de México: Diagnóstico e implicaciones futuras, 2ª ed. México: El Colegio de México.
52. _____ (1974). La dinámica del crecimiento de la Ciudad de México. Ensayos sobre el desarrollo urbano. México: SEpSetentas No. 143. SEP.
53. Vieyra, Antonio (2006). Reestructuración sectorial centro –periferia. Los alcances regionales de la Ciudad de México. En Las grandes aglomeraciones y su periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España. México: UNAM, IG, Miguel Ángel Porrúa
54. Villavicencio, Judith y Ana Ma. Durán (2000). La vivienda en la ZMCM. En Observatorio de la Cd. de México: Gobierno del Distrito Federal