



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO  
UNAM  
UNIDAD DE POSGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
Programa de maestría y doctorado en urbanismo.



**Impacto económico y urbano de la terciarización de la economía municipal, caso:  
“Ciudad Jardín Bicentenario, Nezahualcóyotl, Estado de México”.**

TESIS PROPUESTA PARA OBTENER EL GRADO  
DE MAESTRO EN URBANISMO,  
Economía, Política y Ambiente.

TUTOR: Dr. Orlando E. Moreno Pérez

Por:

Juan Alfonso Martínez Chirino

2011



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.

**Impacto económico y urbano de la terciarización de la economía municipal, caso:  
“Ciudad Jardín Bicentenario, Nezahualcóyotl, Estado de México”.**

TESIS PROPUESTA PARA OBTENER EL GRADO  
DE MAESTRO EN URBANISMO,  
Economía, Política y ambiente.

Presenta:

Juan Alfonso Martínez Chirino

TUTOR: Dr. Orlando E. Moreno Pérez

Programa de maestría y doctorado en urbanismo.  
**Universidad Nacional Autónoma de México**  
**UNAM**  
**Unidad de Posgrado**  
**Facultad de Arquitectura**

2011

Director de Tesis: Dr. Orlando E. Moreno Pérez

Sinodales:

Mtro. Fernando Palma Galván

Dr. Felipe Albino Gervacio

Mtro. Enrique Díaz Mora

Mtra. Florián Martínez Perdomo.

## **DEDICATORIAS.**

Dedicado a mi creador y único guía, Jesucristo.

Hijo

Con amor y cariño a mis padres.

Hijo terrenal

Con agradecimiento a mi hermana.

Carnal, Alf

A mi abuelita, sé que estás conmigo.

Alfonso

Al Dr. Orlando E. Moreno Pérez

Ponchito

A la máxima casa de estudios:

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.**

**PUMAS**

Lic. en Economía y Mtro. en Urbanismo, Juan Alfonso Martínez Chirino

A la Universidad Tecnológica de Nezahualcóyotl UTN

Prof. Chirino

A todos ustedes gracias por creer en Alfonso, darle amor, confianza y apoyo en esta vida.

## AGRADECIMIENTOS.

A:

Dios

Ramona Chirino Puertos

Juan Martínez Dávila

María del Carmen Martínez Chirino

Delfina Dávila Sánchez

Orlando E. Moreno Pérez

Fernando Palma Galván

Carolina Montiel Vidal

Hilario Flores Aguilar

Ma. del Pilar Velázquez Vázquez

Diego D. Gaspar Sarabio

Ma. Leticia Pérez Meneses

Lucía G. Reynosa Gómez

Jorge Orozco Quintero

Paulina Lira Moreno

Concepción del Carmen Bautista Calatayud

Maricela Alarcón Gutiérrez

Felipe Albino Gervacio

Enrique Díaz Mora

Florián Martínez Perdomo

Sandy, Tania, Eder, Tonatzin

Miguel Ángel Baltazar

## ÍNDICE

	Páginas
Agradecimientos	
Dedicatorias	
Índice	
Introducción.	8
Capítulo I	12
El desarrollo capitalista y la estructura urbana.	
1.1 La acumulación capitalista y la expansión urbana.	13
1.1.1 El origen y reproducción del capital.	13
1.1.2 La acumulación de capital y sus efectos en las grandes ciudades.	16
1.1.3 El desarrollo del capitalismo, su inoperancia en la esfera social y la acumulación de desposesión.	22
1.1.4 La tendencia del capitalismo a las crisis.	24
1.1.5 El límite de la reproducción ampliada del capital.	26
1.1.6 La ineficiencia del capitalismo se manifiesta en las transformaciones territoriales urbanas.	29
Capítulo II	
La acumulación de capital y la estructura económica y urbana de la ciudad.	36
2.1 Efectos económicos y urbanos en México, bajo el modelo económico actual, el caso de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).	37
2.2 Origen y conformación urbana de Nezahualcóyotl en el Estado de México, ejemplo de saturación urbana y terciarización económica.	50
2.3 El origen del municipio	52
2.4 La conformación urbana municipal	71
2.5 El proceso de consolidación hacia el predominio urbano.	74
Capítulo III	
Conformación económica y urbana de Nezahualcóyotl, el modus vivendi del coyote en ayuno.	93
3.1 La estructura económica y uso del suelo.	94
3.2 Sector primario.	97
3.2.1 Unidades económicas, población económicamente activa ocupada en el sector y valor agregado.	100
3.2.2 Principales productos y servicios.	100
3.3 Sector secundario.	101
3.3.1 Subsector de industria extractiva.	101
3.3.2 Subsector de industria manufacturera.	101
3.3.2.1 Unidades económicas.	102
3.3.2.2 PEA ocupada en el sector.	104
3.3.2.3 Valor agregado.	104
3.3.2.4 Parque industrial Izcalli.	105
3.3.2.5 Principales productos y servicios.	108
3.4 Sector terciario, panorama.	108
3.4.1 Subsector servicios.	110
3.4.1.1 Unidades económicas y PEA ocupada en el sector.	111

3.4.1.2	Valor agregado	111
3.4.1.3	Subsectores principales y algunos datos.	112
3.4.2	Subsector comercio.	114
3.4.2.1	Unidades económicas y PEA ocupada en el sector.	115
3.4.2.2	Valor agregado.	116
3.4.2.3	Principales subsectores.	116
3.4.2.4	Principales unidades por tamaño.	118
3.5	Panorama sectorial municipal.	119
3.5.1	Tasa bruta de actividad económica (TBAE).	119
3.5.2	Tasa de PEA ocupada.	121
3.5.3	Concentración sectorial de las funciones secundarias y terciarias.	121
3.6	Finanzas públicas municipales, panorama.	123
3.6.1	Ingresos	124
3.6.2	Egresos.	126
3.7	Perspectivas.	127
	Capítulo IV	
	Ciudad Jardín Bicentenario (CJB).	130
	Presentación	131
4.1	Nezahualcóyotl y el Bordo de Xochiaca.	131
4.2	Transformación de los ex lagos de Texcoco y Xochiaca.	132
4.3	Propuesta de transformación.	132
4.4	Complejo comercial y de servicios “Ciudad Jardín Bicentenario”.	136
4.5	Opiniones diversas en torno a Ciudad Jardín Bicentenario.	137
4.6	Mega empresas existentes en México.	149
4.7	Perspectivas.	151
	Capítulo V Conclusiones	153
	Panorama.	154
5.1	Resultados obtenidos de la encuesta.	157
5.1.1	Primera parte, información sobre el impacto comercial y hábitos de consumo.	157
5.1.2	Segunda parte, conocimiento de las unidades que conforman CJB.	159
5.1.3	Tercera parte, impacto económico.	160
5.1.4	Cuarta parte, Impacto urbano.	164
5.2	Por otro lado...	166
	Anexos fotográficos.	171
	Apéndices.	175
	Apéndice I, Ficha técnica de la encuesta	175
	Apéndice II, Gráficos y resultados de la encuesta. S. Habitantes	178
	Gráficos y resultados de la encuesta. S. Empresas	202
	Apéndice III, Publicaciones sobre Ciudad Jardín Bicentenario	206
	Índice de cuadros	212
	Índice de mapas	213
	Bibliografía, hemerografía y fuentes electrónicas.	213
	Glosario catastral.	216
	Glosario económico.	220





## INTRODUCCIÓN.

En México como en el resto del mundo, las sociedades vivimos inmersos en el sistema económico capitalista, quizá en una de sus etapas más complejas y agresivas para una buena parte de la población humana.

Esta etapa o grado de desarrollo del sistema mencionado se caracteriza por una división del trabajo internacional y un proceso de producción y distribución basado en la competencia basada en oligopolios, además de la formación de regiones comerciales muy marcadas, destacándose los tratados de libre comercio y las uniones económicas como las formas más representativas.

Este fenómeno económico ha traído en países del tercer mundo, como es el caso de México, la terciarización de su economía, es decir, el predominio del comercio y los servicios por encima del sector primario y secundario, a través de un proceso gradual que ha modificado tanto la estructura social como la urbana de las grandes ciudades y las localidades otrora rurales.

Este fenómeno llamado terciarización de la economía, es una realidad en México, siendo actual y de suma importancia, se presenta como un asunto digno de estudiar. El Distrito Federal y su área metropolitana ha padecido esta situación en particular. Este trabajo hace referencia al municipio de Nezahualcóyotl, en el Estado de México, tomando como caso de estudio, Plaza Ciudad Jardín Bicentenario, el complejo comercial, de servicios, deportivo, educativo y médico que se ha creado en lo que fuera el tiradero a cielo abierto Bordo de Xochiaca Uno.

Ante esta situación, es comprensible el hecho de que para que este municipio pueda alcanzar un desarrollo equitativo y sustentable, se hace necesario en primer lugar, evaluar el impacto económico y urbano que proyectos como Jardín Bicentenario generan en su entorno, así como determinar variables e instrumentos que sugieran la comprobación de hipótesis en torno al funcionamiento de estas centralidades urbanas y plantear alternativas de solución a las diferentes problemáticas.



En la actualidad Nezahualcóyotl es una ciudad con más de un millón de habitantes. (Según datos del INEGI). Los cuales representan el 8.31% de la población total del Estado de México y su densidad de población es de aproximadamente 18,000 Habs/Km<sup>2</sup>. Cuenta con una pequeña zona industrial, centros comerciales de diversos tamaños, amplias avenidas y los recursos y el equipamiento urbano como para hacer de ella una gran ciudad, próspera y dinámica en la cual su población podría alcanzar un alto nivel de vida y poder así dejar de ostentar el sobrenombre de “Ciudad de Sueños o Nezahualodo”<sup>1</sup>.

Cabe advertir, que si bien el municipio cuenta con un excelente trazo urbano, lo que se traduce en condiciones aceptables de vialidad y movilidad intramunicipal, al crearse nuevos polos de atracción económica o “centralidades” como Jardín Bicentenario, se crearán nuevos y graves problemas de distinto índole, desde infraestructura urbana hasta suministro de servicios públicos e impacto económico.

Al final del presente trabajo se pretende comprobar que el desarrollo y expansión urbana de una región y en este caso de un municipio, está supeditada y acaso más determinada por el interés económico de grandes consorcios nacionales e internacionales, que esperan recuperar su inversión en el corto plazo para tiempo después obtener beneficios económicos de los proyectos, sin considerar beneficios para la población y aun más grave, impactando de manera negativa en diferentes ámbitos de la vida diaria de sus habitantes. En otras palabras, se este trabajo tiene como principal alcance el determinar el impacto económico y urbano que ha provocado el complejo Ciudad Jardín Bicentenario en el municipio de Nezahualcóyotl, esto determinado por la opinión de una muestra de habitantes y micro empresas del municipio, a los cuales se realiza una encuesta que arroja como resultado, la percepción que se tienen obres este tipo de proyectos, además de comprobar la hipótesis antes manifestada y fundamentar el por qué de su consideración.

---

<sup>1</sup> Uno de los diversos e ingeniosos sobre nombres que le fueron dados al municipio por sus características físicas y urbanas.



En primera instancia se habla de la teoría marxista como fundamento teórico, ésta teoría se considera la más apropiada para explicar el fenómeno y sus consecuencias no solo por la crítica que realiza, sino por el carácter histórico y el aporte en términos metodológicos que realiza a una investigación de esta naturaleza, ligada a la concentración del capital en unas cuantas manos y al capital como creador de más capital, el trabajo abarca además un recuento meramente histórico sobre su conformación económica y urbana además de una radiografía económica actual del municipio y así determinar su perfil económico, determinando al capital invertido en el sector terciario como el principal detonante del perfil de la economía y la expansión urbana municipal,

La encuesta realizada entre los habitantes del municipio y microempresas de la región, sirve entonces para alcanzar el objetivo principal a alcanzar por este proyecto.

El presente trabajo inicia con la base teórica, abordando el tema de la acumulación y reproducción de capital, así como la tendencia del sistema capitalista y los efectos que éste tienen sobre la estructura urbana y económica en particular sobre el municipio de Nezahualcóyotl, ubicar el concepto de capital y su influencia sobre la planeación municipal, una breve semblanza de la formación del municipio, un estudio de la economía municipal en donde destaca el sector terciario como el de mayor dinamismo y crecimiento, además de ser el sector clave para el desarrollo municipal ya que la actividad industrial es prácticamente inexistente y la activación del sector primario imposible debido a la falta de espacios para el crecimiento y a la carencia de recursos financieros, recursos humanos, la ubicación geográfica del municipio y la infraestructura necesaria para llevar a cabo este tipo de actividades.

Para el sector comercial el panorama se presenta más favorable, debido a que basta con cambiar el uso del suelo de los terrenos destinados a la vivienda y regularizar su situación legal para dar paso a este tipo de actividad, o bien, aprovechar –previo tratamiento-, terrenos federales que se destinaban a otros usos, recuperando la imagen urbana, generando empleos directos e indirectos y provocando así crecimiento y desarrollo.



Más adelante, un capítulo se dedica al conocimiento de Ciudad Jardín Bicentenario (CJB), el complejo comercial creado sobre el ex tiradero municipal Bordo de Xochiaca I, su origen, características, composición y detalles al respecto.

En seguida, se presentan los resultados de las encuestas aplicadas a habitantes y empresas micro del municipio y de la zona, en torno a su opinión sobre la plaza CJB, los beneficios y perjuicios que ha traído el complejo y las perspectivas al respecto.

Finalmente se ofrecen conclusiones al tema, bibliografía, glosarios temáticos y anexos importantes.

Es por esto que es de gran importancia la realización de este trabajo, ya que representa un aporte desde la perspectiva académica, al sistema de planeación urbana y económica del municipio y a un futuro programa de ordenamiento territorial que genere un desarrollo sustentable para Nezahualcóyotl y localidades adyacentes.



# **CAPÍTULO 1**

## **EL DESARROLLO CAPITALISTA Y LA ESTRUTURA URBANA.**



## **1.1. La acumulación capitalista y la expansión urbana.**

### **1.1.1. El origen y reproducción del capital.**

Este trabajo tiene como base la teoría marxista, que sostiene el proceso de acumulación capitalista, es decir, las leyes que rigen el proceso de producción y reproducción del sistema capitalista, determinadas por el momento histórico y el grado de desarrollo de las fuerzas productivas.

En el sistema capitalista la propiedad de los medios de producción está en manos de unos cuantos, mientras que el trabajo es realizado por una masa más grande que los primeros. Bajo este sistema, tanto los medios de producción, como la fuerza de trabajo son utilizados como mercancías que se pueden intercambiar en el mercado por su correspondiente precio, entonces, ambos portan valor de cambio.

Existen además relaciones entre poseedores de medios y desposeídos, éstas tienen el carácter de relaciones de cambio. Entonces, lo que caracteriza al capitalismo es la compra y venta de la fuerza de trabajo, condición histórica que Marx menciona como “el capital, por lo tanto, anuncia desde su primera aparición una nueva época en el proceso de la producción social”.<sup>2</sup>

La producción simple de mercancías Marx la identifica con el circuito M-D-M, el cual representa en la primera M a un productor de cierta mercancía la cual vende en el mercado a cierto precio y obtiene entonces dinero D, con el cual puede adquirir una segunda mercancía M, la cual satisface sus necesidades, en el capitalismo este circuito sufre una metamorfosis, simple en el esquema y profunda en el contenido: el poseedor de dinero compra mercancías, las mencionadas anteriormente, -medios de producción y fuerza de trabajo-, involucra un proceso de producción cualquiera y entonces obtiene un producto que lleva al mercado y obtiene una vez más dinero por la venta de su bien, el nuevo esquema entonces quedaría D-M-D', en donde el dinero es el principio y el fin del proceso, el objetivo de éste ya no es satisfacer necesidades de la sociedad y la M son los recursos necesarios para producir cierto bien con su correspondiente valor de uso y el consecuente valor de cambio al llevarlo al mercado.

---

<sup>2</sup> Sweezy, Paul, Teoría del desarrollo capitalista, Fondo de Cultura Económica, Pág.69.



Al final del proceso,  $D'$  es mayor que  $D$ , entonces se observa que el valor de uso es cambiado por el crecimiento en términos cuantitativos del valor de cambio y entonces la producción tiene por objetivo final la búsqueda de ésta diferencia entre  $D'$  y  $D$  y no la producción de satisfactores.

Esta diferencia es llamada por Marx plusvalía y se convierte en el objetivo final del proceso seguido por el capitalista, el incentivo que le lleva a arriesgar su capital, la razón de existir y de ser lo que es del capital.

En otras palabras, sobre este proceso, argumentó Sweezy:

“... es objetivamente, un proceso de expansión del valor. No se trata solamente de aumentar la riqueza o cuestión de avaricia, el valor que controla (de acumular capital) proviene de su posición especial en una forma particular de organización de la producción.”<sup>3</sup>.

Con esta posición que guarda el capitalista dentro de la sociedad, evidentemente más alta que los desposeídos, por lo tanto, le da la posibilidad de dominio y control en diversos y muy diferentes sentidos.

“Dado el apremio de acumular, un factor adicional apenas menos importante viene a reforzar los motivos del capitalista. La mayor cantidad de plusvalía y también, por lo mismo, el mayor poder de acumulación corresponde al capitalista que emplea los métodos técnicos más avanzados y eficientes; en consecuencia, el afán de perfeccionamiento en general”<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Idem, Pág.92.

<sup>4</sup> Idem, Pág. 93.



Como se ve la posesión de capital, el afán de escalar en la sociedad, la competencia por obtener más plusvalía hace necesario que el capital se reproduzca así mismo, reinvirtiéndose y reproduciéndose así mismo, Marx lo expresaría de la manera siguiente:

“El desarrollo de la producción capitalista hace necesario aumentar constantemente la cantidad de capital desembolsado en una empresa industrial dada, y la competencia hace que cada capitalista individual sienta las leyes inmanentes de la producción capitalista como leyes extensas coercitivas. Lo obliga a acrecentar constantemente su capital a fin de conservarlo, pero no puede acrecentarlo si no es por medio de la acumulación progresiva”<sup>5</sup>

Así el proceso de acumulación y reproducción de capital representa una condición para que el sistema actual funcione, es inherente a la estructura del capitalismo y se convierte en determinante directo de la superestructura cultural, social, ambiental, económica, urbana, entre otras. El proceso de reproducción y acumulación de capital se convierte en ley, cuando este proceso se repite de manera constante y explica de manera clara y comprobable, los fenómenos relacionados con el enriquecimiento de los propietarios de los medios de producción, por un lado, y, por otro, el empobrecimiento de los que solo poseen su fuerza de trabajo. Esta situación genera desigualdad social, polarización entre la población, es decir da forma a las relaciones sociales de producción capitalista, formadas por un lado por capitalistas y por otro por proletarios. Es importante mencionar que derivado de esta ley de acumulación capitalista se desprende una ley relacionada al tema que trata este trabajo, la ley de la concentración y descentralización del capital, que se incluye a continuación:

“(…) la cual nos dice que en la medida en que el proceso de acumulación capitalista avanza, se da un proceso de concentración de capital; esto es, que en distintos puntos de la economía se van dando inversiones de capital en diferentes ramas de la producción que van estableciendo relaciones de producción capitalista”.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Marx Carlos, El Capital tomo I, Siglo XXI, Pág. 649.





### **1.1.2. La acumulación de capital y sus efectos en las grandes ciudades.**

Las ciudades crecen por efecto de diversos factores, entre otros: los sociales, económicos, demográficos, disponibilidades de terrenos, etc. estos factores actúan de manera alternada o conjunta pero siempre continua, (Lefebvre Henri, El pensamiento marxista y la ciudad, Edit. Extemporáneos, 1973).

La ciudad, al expandirse sobre las periferias, transforma de modo incesante su fisonomía y también su funcionalidad; transforma el medio (tierra, agua, aire,), los recursos energéticos y las poblaciones humanas. Los pobladores demandan el establecimiento de servicios como drenaje, luz, pavimentación, etc.

Esta infraestructura urbana demanda la ocupación de tierras dedicadas en su origen a las actividades agrícolas, silvícolas, ganaderas, pesqueras; también, a ecosistemas naturales, o, en algunos casos, a reservas destinadas a la protección ambiental. Aunado al desperdicio de recursos que a lo largo de los años el gobierno ha destinado, de manera particular, a los trabajadores del campo, para su organización, capacitación y adiestramiento. Así como, las comunidades rurales resienten la ruptura de la generación de empleos complementarios y las posibilidades de situarse en los esquemas vinculantes entre las diversas actividades primarias y la transformación y comercialización de sus propios productos. Lo que produce migración dentro del territorio nacional o hacia el extranjero. Las consecuencias son graves, de distinta índole y se encadenan; a continuación se mencionan algunas de las más frecuentes y que la vida cotidiana muestra: la pérdida de áreas naturales por deforestación sin control, producen la degradación del suelo y la disminución de la superficie de recarga de los acuíferos, esto último, a su vez, genera el incremento gradual de los problemas ambientales por el agotamiento de sus niveles; la secuela continúa al acentuar la dependencia de fuentes lejanas para abastecimiento de agua, como es el caso de Nezahualcóyotl que depende de pozos de otros municipios.

---

<sup>6</sup> Moreno Pérez Orlando E., Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1980 – 2010, UNAM, Miguel Ángel Porrúa Editores, Pág. 53.



Los hundimientos del suelo y la contaminación de los mantos por filtraciones de tuberías de drenaje; el azolve permanente de las redes por las partículas en suspensión que acarrear los escurrimientos superficiales durante la época de lluvias, y que son depositadas a lo largo de las tuberías restándoles capacidad de desalojo.

Además, la falta o ineficiencia por obsolescencia de servicios en los asentamientos en las zonas de expansión urbana, provoca un crecimiento desordenado, aunado a la casi inexistente planeación y a la falta de voluntad política. El proceso de crecimiento y expansión de cualquier ciudad agudiza la situación, por requerir recursos naturales y energía, los cuales al consumirse producen desechos que deben ser confinados en algún sitio, ejemplo de ello es el caso del Bordo de Xochiaca (tiradero a cielo abierto), en sus tres etapas, creado para utilizarse como destino final de desechos sólidos.

El desequilibrio causado por el proceso de expansión de la ciudad en el medioambiente, es un tema muy tratado e interesante, pero, se debe reconocer que también se genera un desequilibrio, un cambio, en la dinámica de las relaciones sociales, en las formas de vivir, en los usos y costumbres. Uno de estos desequilibrios es la terciarización de la economía y los efectos que ésta provoca.

En las últimas décadas las necesidades habitacionales demandadas por pobladores urbanos, han sido insatisfechas ni mediante el mercado inmobiliario formal ni por los programas públicos de vivienda, cuestión que ha suscitado, como respuesta a esas necesidades, la formación de asentamientos irregulares en las periferias de las ciudades.

La calificación de un asentamiento como irregular se refiere al cambio o adopción de la tierra de un desuso a un uso habitacional, sin la adecuación a normas de urbanización y el incumplimiento de ciertos estándares de edificación. Es importante mencionar que dichas normas y estándares pueden cambiar debido a los estatutos de tenencia de la tierra, introduciendo así diferencias sobre las condiciones de apropiación del suelo y en la dinámica de asentamientos irregulares.



Entre las principales modalidades de asentamientos habitacionales y unidades económicas, con respecto al tipo de propiedad, se encuentran los que se establecen en propiedades privadas, y los que lo hacen en zonas federales. Los primeros pueden ser calificados como irregulares, en varios casos, pero se presentarán los más frecuentes, uno de ellos es cuando, aunque exista permiso para fraccionar, el propietario comienza a vender lotes sin contar con las obras de urbanización, ni los servicios que la ley exige, y el otro es el del propietario que vende y fracciona los lotes sin haber obtenido la licencia. Los segundos, se consideran irregulares, cuando incumplen con las reglas establecidas en la ley agraria, sobre todo las que tienen que ver con el uso de suelo, en tierras con tenencia ejidal. Además en esta modalidad, de acuerdo con la legislación agraria, la compra venta de suelo de propiedad ejidal y comunal solo tiene efectos económicos, porque el comprador paga un precio determinado y toma posesión del lote pero, el núcleo agrario prevalece como propietario de las tierras, hasta que se cumpla un proceso de expropiación. Además, falta la garantía de que los ejidatarios y comuneros introduzcan obras de urbanización y servicios.

A pesar de las aparentes restricciones que impone la ley para crear zonas de urbanización, que satisfagan las necesidades de vivienda de la ciudad, algunos ejidatarios visualizan en la venta de sus tierras, la obtención de mayores beneficios económicos que los obtenidos por la producción agrícola. Es así que ante la creciente demanda de sus tierras, ejidatarios y comuneros, fraccionan y venden lotes, en pequeña y grande escala, de forma individual o colectiva. Aunque esto último, a veces, representa la decisión tomada por la mayoría, pues, es cierto que existen ejidatarios y comuneros que participan en el proceso de urbanización a través de la venta ilegal de tierras. Pero, también es importante reconocer que existen otros que ofrecen una amplia oposición ante el proceso de urbanización.

Hay otras historias, en donde la comunidad completa, el total de los ejidatarios y comuneros se muestran renuentes ante el uso de sus tierras, para usos urbanos, tal fue el caso en años pasados en caso Atenco y la posibilidad de construir el Aeropuerto alterno de la Ciudad de México. En general, los asentamientos habitacionales, comerciales e industriales, se crean por la expropiación de las tierras mediante decreto del estado; o bien, por la venta legal e ilegal que llevan a cabo los políticos basándose en la norma vigente.



Ante estos escenarios ha surgido la lucha por la recuperación de la tierra, la cual comprende todas las demandas que implican la defensa del campesino ante la separación de su medio de sobrevivencia fundamental. Los campesinos de ejidos y comunidades cercanas a las grandes metrópolis dirigen sus demandas contra el estado por la expropiación de la tierra o contra los funcionarios que realizan la venta ilegal de la tierra. En el fondo, la lucha manifiesta la destrucción de las formas productivas del campesino, pues a través del daño, el despojo o el saqueo de su tierra y de sus recursos, se realiza directa y con aceleración el proceso de destrucción de los núcleos de población campesina.

En resumen son destacables por su importancia los puntos siguientes:

El primer efecto consiste en el impacto ambiental al modelar o remodelar el territorio de acuerdo a los intereses y propósitos buscados; por consiguiente, cambia el uso del suelo y su destino ocupacional, su estructura urbanística y la demanda de infraestructura y servicios municipales, comerciales, etc. Además, el crecimiento desmesurado y vertiginoso de la mancha urbana en los últimos años, propicia la existencia de un número considerable de terrenos y construcciones sin control y de ciudades pérdidas.

El segundo efecto, reside en el impacto jurídico que desampara la seguridad jurídica: así, la corrupción de algunos servidores públicos rebasa, con actos ilegales, la legítima propiedad o tenencia de la tierra y, aún más, invalidan las medidas para la expedita impartición de la justicia agraria. Y la consiguiente, tensión social por la falta de una interlocución para la atención de las demandas planteadas. Al perder la tierra se pierde la producción, el empleo y el ingreso.

El tercer efecto, radica en el impacto sociocultural que los nuevos asentamientos de población urbana en zonas con tradición rural o deshabitado modifican la relación campo-ciudad y conducen a una articulación de subespacios que evidencian la modificación de los modos de vida de ambos grupos sociales. Freno al avance de una sociedad más igualitaria; al ampliar la brecha entre la población rural y la urbana, cuyos contrastes se hacen evidentes al compartir las mismas zonas geográficas.



El cuarto efecto, es de preeminencia económica. El escenario se esquematiza en tres vertientes: a) La demanda territorial conlleva una influencia especulativa; b) Propicia que los territorios se especialicen en sólo algunos sectores de la economía o bien se vuelvan dependientes de la dinámica económica nacional y/o mundial; c) Disminución de la producción agrícola y ganadera; vulnerabilidad alimenticia; posible escasez de alimentos; insuficiencia en granos básicos y otros alimentos básicos; especulación en los precios de los productos agropecuarios; dependencia alimentaria del extranjero e importación de alimentos; impacto en la balanza de pagos; vulnerabilidad en la rectoría del estado respecto al desarrollo rural; desequilibrio en el progreso económico, de las poblaciones y de las regiones. En una palabra, las necesidades alimentarias del pueblo carecen de una alta prioridad para el gobierno y d) Ausencia de justicia social, es de sobra conocido que el sector rural presenta serios rezagos en relación con otros sectores de la economía, en especial a los niveles de educación, salud, vivienda, ingreso y consumo.

El discurso dominante dentro del pensamiento económico persiste e insiste en la recurrencia a ciertos principios, metáforas y supuestos clásicos dentro del debate acerca del crecimiento y el desarrollo económicos. Varios de ellos se aferran a la noción de eficiencia en relación a condiciones de mercado perfectas y mecanismos de autorregulación. En una entrevista, el filósofo Auguste Comte-Sponville afirmaba lo siguiente: “El capitalismo no tiene por qué ser moral o inmoral: le basta con ser eficiente. Y si es eficiente es justamente porque toma a los hombres tal como son. Como seres egoístas.”<sup>7</sup>.

Así se puede eludir el argumento según el cual el crecimiento constituye una condición necesaria y previa al desarrollo; para, de esa manera, considerar una cuestión que es fundamental para hablar del tema del desarrollo: la distribución equitativa de la riqueza. En este aspecto, el capitalismo se revela notable en su ineficacia desde el punto de vista social (o económico, considerando a la economía como ciencia social).

---

<sup>7</sup> Diario, La Nación, 20/12/2006



“A lo largo de los años se han acumulado pilas de informes técnicos que muestran que el desarrollo no funciona; montones de estudios políticos han demostrado que el desarrollo es injusto. ... es una percepción que moldea la realidad, un mito que conforta a las sociedades y una fantasía que desata pasiones. Las percepciones, los mitos y las fantasías, sin embargo, brotan y mueren independientemente de los resultados empíricos y de las conclusiones racionales: aparecen y desaparecen, no porque han demostrado ser verdaderos o falsos sino mas bien porque están preñados de promesas o devienen irrelevantes.”<sup>8</sup>

Es así como se relacionan estas discusiones con los resultados que estos mecanismos producen en la conformación de la ciudad. En este sentido, la ineficiencia del capitalismo genera desigualdades e ineficiencias socio-territoriales que vuelven más complejo el análisis, al incorporarse la dimensión espacial. Al crear ciudades dormitorio que respondan a la necesidad de ofrecer vivienda barata a la fuerza de trabajo que le genera ganancias, o bien, ciudades dependientes de cierto sector o rama como el caso de ciudades otrora dedicadas a la minería (Guanajuato, Zacatecas) o bien a la rama automotriz (Silao, Ramos Arizpe), al turismo (Cancún y Nuevo Vallarta), entre otras. En estos casos se observa la influencia del modelo económico predominante en la conformación y traza urbana, en el tipo de servicios públicos demandados, en el nivel educativo y correspondientes características, cantidad, tipos y cualidades del empleo generado, nivel socioeconómico etc.

---

<sup>8</sup> Marianne Gronemeye y otros autores, Diccionario del desarrollo. Una guía del conocimiento como poder, PRATEC, W. SACHS (editor) Perú, 1996 (primera edición en inglés en 1992), Pág. 2.



### **1.1.3. El desarrollo del capitalismo, su ineficiencia en la esfera social y la acumulación por desposesión.**

La acumulación de capital como proceso histórico tiene un doble carácter: por un lado, se presenta como un proceso sólo económico -la reproducción ampliada del capital- que se da en los lugares de producción del plusvalor, entre los capitalistas y los trabajadores asalariados, dentro de los límites del intercambio de mercancías, donde reinan como formas de expresión social, “la paz”, la propiedad privada y la igualdad<sup>9</sup>.

El otro aspecto, de la acumulación de capital se da entre el capital y las formas de producciones no capitalistas y capitalistas periféricas, tal como lo plantea Meillasoux (1975) en la aplicación de la teoría de las formaciones precapitalistas a los capitalismo denominados periféricos.

Este proceso se desarrolla en la escena mundial, mediante métodos tales como la política colonial, el sistema de empréstitos internacionales, la política de intereses privados, la guerra. En este sentido, Karl Polanyi afirma:

“Las organizaciones bancarias nacionales, sin las cuales no podían funcionar las finanzas internacionales, actuaban a menudo como los cómplices de sus respectivos gobiernos, y ningún plan estaba seguro si no aseguraba por adelantado el botín de cada participante. Sin embargo, las finanzas del poder no eran a menudo la víctima sino el beneficiario de la diplomacia del dólar que proveía los huesos de acero al guante de terciopelo de las finanzas.

Porque el éxito de los negocios involucra el uso despiadado de la fuerza en contra de los países más débiles, el soborno a gran escala de las administraciones atrasadas, y el uso de todos los medios clandestinos para la obtención de fines familiares (Bush), a la selva colonial y semicolonial.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/298.htm> - \_edn4

<sup>10</sup> Polanyi, K. La gran transformación. México: Fondo de cultura económica, 2004, en <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/298.htm>. 15 Diciembre 2010.



El comercio entre el capital y las formaciones sociales no capitalistas proporciona la única forma eficaz de estabilizar el sistema. Si esas formaciones sociales o territorios se muestran reacias a comerciar, se les debe obligar por la fuerza de las armas. Además, si pretendieran organizarse como capitalistas, el capital debería impedirselo por el mismo modo enunciado anteriormente (Harvey, 2003). Este mecanismo, característico del período definido por Karl Marx como la “acumulación primitiva u originaria”, ha continuado vigente hasta la actualidad, por lo que Harvey (2003) le asigna el nombre de *acumulación por desposesión*.<sup>11</sup>

En esencia, la razón de esta dualidad radica en el carácter socioeconómico ineficiente del capitalismo. En este sentido, cuando desciende la productividad marginal del capital; es decir, cuando el crecimiento de la inversión es mayor que el de la producción, este fenómeno denota que el aparato productivo utiliza unas cantidades crecientes de capital por unidad de producto: la producción se convierte en capital “intensivo”. En estas circunstancias, la tasa de beneficio sólo puede permanecer constante si la productividad del trabajo aumenta en proporción; o sea, paralelamente a la productividad del trabajo, la tasa de explotación debe aumentar. Cuando los nuevos equipamientos productivos son más costosos que los antiguos, baja su rentabilidad, salvo que reduzcan el importe de los salarios por unidad de producto. En caso contrario la tasa de beneficio disminuirá.

Si el crecimiento capitalista fuera “extensivo”, podría basarse en el aumento de máquinas y trabajadores, sin que las primeras sustituyan a los segundos, y en el caso de que lo hicieran, las nuevas máquinas podrían tener un rendimiento superior sin que su costo se eleve proporcionalmente. Sería con esta última condición cuando un capitalista sensato decidiría instalarlas: normalmente no se compra una máquina más que si ésta permite reducir el costo de producción unitario y rentabilizar mejor que las antiguas el capital comprometido. No obstante, el desarrollo del capitalismo conduce siempre a situaciones en las que el capital deja de dominar el juego.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Rosa Luxemburg, 1912; en Harvey, David El nuevo imperialismo. Madrid: Akal, 2003.

<sup>12</sup> Gorz A. *Los caminos del paraíso*. Madrid: Laia, 1982.





“Por lo tanto, si bien no es matemáticamente necesario que en el capitalismo se produzcan ni el alza de la composición orgánica del capital ni el descenso de la tasa de beneficio y que, además, cuando la primera se produce, no genera necesariamente el segundo; el análisis histórico del desarrollo capitalista permite constatar que esto efectivamente ocurre, acompañado, como consecuencia, de un aumento absoluto de la población obrera, excesiva para las necesidades medias de explotación del capital y proporcional a la intensidad y extensión de su acumulación”.<sup>13</sup>

En efecto, las condiciones que han permitido hacer crecer la economía de acuerdo con su propia lógica interna acaban erosionándose y desapareciendo bajo el efecto del propio crecimiento, es decir, el capitalismo genera sus propias causantes de destrucción. En un principio, el capital se ve inducido a adoptar unas decisiones que resultan inadecuadas a su racionalidad normal. Esta fase se ve inevitablemente seguida de un período de crisis en el curso de la cual, gracias a unas importantes mutaciones, el pasado es corregido y se establece la base para un nuevo período de crecimiento. El costo social, económico y urbano es muy alto. Lo anterior se ve envuelto por un proceso de Globalización que encaja perfecto en el nuevo modelo clásico o neoliberalismo económico, que destaca el papel del mercado internacional por encima de la participación de otros agentes como es el estado.

#### **1.1.4. La tendencia del capitalismo a las crisis.**

Es de suma importancia considerar las perspectivas del sistema capitalista así como los extremos a los que puede llegar, sus efectos y las opciones que diferentes teóricos han ofrecido ante este fenómeno.

---

<sup>13</sup> Nun, J. Marginalidad y exclusión social. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2001. ; Gorz A. Los caminos del paraíso. Madrid: Laia, 1982.: 25-26; Harvey, D. Los límites del capitalismo y la teoría marxista. México: Fondo de Cultura Económica, 1982. 195; Pavón, R. Los problemas de población y el pensamiento económico. En Dierckxsens y Fernández (eds.) *Economía y Población, una reconceptualización crítica de la demografía*. Ed. Universitaria Centroamericana, 1976: 28-29.



Se considera, siguiendo a Harvey<sup>14</sup>, que la tendencia hacia las crisis recurrentes del capitalismo se debe a tres rasgos estructurales de dicho modo de producción:

1) Para el capitalismo es esencial generar un crecimiento continuo, ya que las ganancias y la acumulación sólo pueden garantizarse por medio de él. Esto implica que debe obtenerlo más allá de las consecuencias sociales, políticas, geopolíticas y ecológicas, convirtiéndose en uno de los pilares ideológicos fundamentales del capitalismo: la idea de que el crecimiento es a la vez inevitable y necesario.

2) El crecimiento depende de la explotación de la fuerza de trabajo en la producción (extracción de plusvalía). Por lo tanto el control de la misma, tanto en la producción como en el mercado laboral, es vital para la perpetuación del capitalismo.

3) El capitalismo es necesariamente dinámico en los niveles tecnológico y organizativo. Esto se debe a que las leyes de la competencia obligan a los capitalistas a emprender una carrera de innovaciones en su afán de ganancias. Además, dicho dinamismo desempeña también un papel clave en la modificación de la dinámica de la lucha de clases en el ámbito de los mercados laborales y del control sobre la fuerza de trabajo. Más aún, si el control sobre la fuerza de trabajo es fundamental para la producción de beneficios y se convierte en una cuestión más general para el modo de regulación, la innovación tecnológica y organizativa en el sistema regulatorio (como el aparato estatal, los sistemas políticos de incorporación y representación, etc.) se vuelve esencial para la perpetuación del capitalismo.

De acuerdo al análisis de Marx, estas tres condiciones necesarias del modo de producción capitalista son inconsistentes y contradictorias, la inexistente combinación de ellas impide dar lugar a un crecimiento firme y exento de problemas. Por lo tanto, la dinámica del capitalismo estaría marcada inevitablemente por una tendencia hacia la crisis.

---

<sup>14</sup> Harvey, David. La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Buenos Aires: Amorrortu, 1990.



La irrupción de períodos de crisis produce periódicas fases de hiperacumulación, en las que la oferta de capital y trabajo ociosos coexisten sin encontrar la manera de concretar un proyecto productivo.

#### **1.1.5. El límite de la reproducción ampliada del capital.**

Debido, según el argumento marxista, a la inevitabilidad de estos procesos de hiperacumulación, el mantenimiento del modo de producción depende de cómo puede ser contenida, absorbida o manejada dicha tendencia, de manera que invalide la amenaza del orden social capitalista. Aquí se exponen las principales opciones que se utilizan para evitar que colapse el sistema:

1) La devaluación y/o destrucción directa de: mercancías, capacidad productiva, dinero (erosión inflacionaria del poder del dinero junto con el creciente incumplimiento de las obligaciones de préstamos), capacidad de la fuerza de trabajo (crecientes niveles de explotación, caída de los salarios reales, desempleo, precarización de la seguridad y las condiciones sanitarias laborales, expectativa de vida más breve, etc.). Como ejemplos de esta opción pueden considerarse la gran depresión (una gran devaluación tanto del capital como de la fuerza de trabajo), de manera semejante y en mayor medida la Segunda Guerra Mundial y numerosos casos de devaluación a partir de 1973. Pero la devaluación tiene un precio político y perjudica a grandes segmentos de la clase capitalista, así como a los trabajadores. Las quiebras descontroladas y la devaluación masiva ponen de manifiesto el aspecto más irracional de la “racionalidad” capitalista de una manera demasiado brutal como para que pueda sostenerse durante mucho tiempo sin producir algún tipo de respuesta revolucionaria (de derecha o de izquierda). Sin embargo, la devaluación controlada por medio de políticas antiinflacionarias administradas constituye una opción muy importante y bastante frecuente para enfrentar la hiperacumulación.

2) La instauración de un control macroeconómico a través de algún sistema de regulación, puede contener por un período considerable el problema de la hiperacumulación. Fue necesaria una gran crisis de hiperacumulación para que se conectara la producción fordista con un modo de regulación keynesiano.



Una de las virtudes del régimen keynesiano-fordista fue la constitución de un equilibrio de fuerzas de los mecanismos que originaban la hiperacumulación —el ritmo del cambio tecnológico y organizativo, y la lucha por el control sobre la fuerza de trabajo- que permitía mantenerlos bajo cierto control a fin de asegurar el crecimiento constante.

3) La absorción de la hiperacumulación a través de soluciones espacio-temporales. En este caso, para evitar la devaluación hay que encontrar formas rentables de absorber el exceso de capital. La expansión geográfica y la reorganización espacial ofrecen esa posibilidad, acompañadas de dilaciones temporales en las que el exceso de capital se invierte en proyectos a largo plazo que tarden muchos años en devolver su valor a la circulación mediante la actividad productiva que promueven. En este sentido, la expansión geográfica a menudo supone inversiones en infraestructuras materiales y sociales de larga duración (redes de transporte y comunicaciones, educación, investigación, etc.) y, por ende, la producción y la reconfiguración de las relaciones espaciales proporcionan una herramienta útil para mitigar sin resolver, la tendencia del capitalismo a las crisis.

Si bien existe consenso en que la hiperacumulación es la principal responsable de las recurrentes crisis del capitalismo, es necesario, siguiendo a Luxemburg y a Gorz (Obras citadas), mencionar también al subconsumo como co-responsable de dichas crisis. Éste se debe, en líneas generales, a la creciente explotación a la que están expuestos los trabajadores, y a que los capitalistas se ven obligados a reinvertir, al menos en parte, en lugar de consumir. En el mundo desarrollado, la escasez general de demanda efectiva impide que se compense el aumento de producción que genera el capitalismo. En el mundo subdesarrollado impide, además, que se desarrolle el aparato productivo, y por consiguiente, la producción. La acumulación de capital como generación de subdesarrollo económico y desigualdad social.

Por lo tanto, se reflexiona que, junto con la reproducción ampliada del capital, el violento proceso de acumulación por desposesión, genera concentración económica y desigualdad social crecientes, particularmente en los países periféricos como es el caso de México.



En este sentido, adquiere plena validez la explicación de Gorz:

“... el hambre y la miseria en el mundo subdesarrollado no son el resultado de un ‘retraso’ ni de la insuficiencia de sus fuerzas productivas, sino que resultan de las punciones que los países capitalistas industrializados efectúan sobre sus recursos; y de los obstáculos políticos y sociales (de los que el colonialismo, y posteriormente el neocolonialismo de las multinacionales, son ampliamente responsables) para la utilización de sus propias fuerzas productivas.

[Basta con conocer la existencia de enormes masas de desocupados en el mundo subdesarrollado] para situar el problema prioritario: permitir a las poblaciones producir su subsistencia con unos instrumentos inmediatamente productibles y utilizables *en el propio lugar* y no vender a plazos a sus gobiernos unas fábricas ‘llave en mano’ que ahorran mano de obra, que pagarán unos salarios occidentales a unos técnicos formados en Occidente y darán acceso a una proporción irrisoria de la población activa al salario y al modelo (pero no al nivel) del consumo norteamericano. [Por lo tanto], el hambre y la miseria no se eliminarán por el crecimiento económico de tipo industrialista [concentrado] sino por medio de unas políticas específicas que den a la población [sobre todo a los desocupados y pobres] el más amplio acceso a los medios de autoproducción (principalmente a la tierra) y por tanto a la propia autoproducción.”<sup>15</sup>

La premisa causa-efecto ha sido observada de forma precisa a través del tiempo:

“La ‘riqueza’ de las sociedades de consumo superdesarrolladas de Occidente, en cuanto a que no sea un mero espejismo para la mayor parte de la población, es el resultado de una ola de saqueos y despojos que no tiene paralelo en la historia; sus víctimas son los pueblos del Tercer Mundo por un lado, y por el otro, los hombres y las mujeres del futuro. Por lo tanto, es un tipo de riqueza que produce una escasez inimaginable.”<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/298.htm> Gorz, 1982: 18 y 19.

<sup>16</sup> Enzensberger, Hans-Magnus, “A critique of political ecology”, *New Left Review* No. 84, Marzo-abril 1974) p.p. 23, 31, en Gamble Andrewy Galton Paul, “El capitalismo en crisis: la inflación y el estado. Pág. 263, Edit. Siglo XXI



### **1.1.6. La ineficiencia del capitalismo se manifiesta en las transformaciones territoriales urbanas.**

Ahora bien, todas estas desigualdades y contradicciones sociales que resultan del carácter ineficiente del capitalismo analizado y caracterizado hasta aquí, presentan ciertas especificidades territoriales que se manifiestan en distintas escalas y a las que cabe prestar atención: las desigualdades territoriales entre sociedades superdesarrolladas y las crecientemente empobrecidas, para las que generalmente se utiliza la escala nacional e internacional, hay que agregar aquéllas que se producen dentro de los estados nacionales, así como las propias de las ciudades que pueden ser consideradas desde una escala de análisis local, poniéndola en relación con la global.

En otras palabras, el crecimiento de las ciudades y el proceso de metropolización se encuentran en estrecha relación con las características del capitalismo globalizado, de modo que la generación de brechas, desigualdades y contradicciones socio-económicas y territoriales influye en las regiones metropolitanas. Por otra parte, las características de éstas últimas (fragmentación, metropolización difusa y policéntrica en forma de “archipiélagos urbanos”) influyen y condicionan, a su vez, el proceso de globalización y el desarrollo mismo del capitalismo.

En este sentido, las ciudades son a la reproducción de la fuerza de trabajo lo que las empresas al proceso productivo. Lo urbano se caracteriza por el consumo colectivo de bienes y servicios (escuelas, hospitales y transporte, por ejemplo) los cuales son directos o indirectamente producidos o administrados por el estado.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Lencioni, Sandra (2007) “Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para la compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional”. En *Scripta Nova*, v. 11, n. 245 (07). Barcelona: Departamento de Geografía Humana, FGeH, UB, agosto. [www.ub.es/geocrit/sn/sn-24507.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24507.htm)



Desde una perspectiva marxista de los estudios urbanos, si bien el estado se ocupó centralmente de crear las condiciones generales para la producción capitalista durante la etapa keynesiano-fordista, lo cual incluía la producción de ciudad,<sup>18</sup> Se advierte, que el estado neoliberal tiene ahora como prioridad sólo garantizar las condiciones óptimas para la acumulación capitalista en la ciudad, cuya producción queda en lo fundamental en los agentes privados dejando de lado el papel tradicional del estado y la participación social.

Aquellos procesos de metropolización y globalización se manifiestan en el periurbano, particular territorio dinámico en donde las contradicciones del capitalismo se presentan de manera más nítida. En este sentido, el periurbano constituye un ámbito en el cual se superponen múltiples lógicas de valorización del espacio (industrial, residencial, comercial, de servicios, agropecuaria). Si se recurre a la metáfora de la mano invisible y su supuesta eficiencia en la asignación de recursos en la producción de la ciudad, se nota que el territorio presenta una alta heterogeneidad en los usos del suelo,<sup>19</sup> que representa un complejo territorial desarticulado de lógicas económicas.

Marx establece la relación que existe entre propiedad privada-codicia y valor-devaluación del hombre. Con respecto a esta última relación, llega a la conclusión de que cuando el hombre y el producto de su trabajo se convierten en mercancía y en capital, en la medida en que más riqueza produce, más devaluado está el hombre en su esencia humana.

La pobreza a la que se refiere, Marx, es tanto económica, como humana; de la mutilación multilateral del hombre, que lo ha convertido en un ser dependiente de ese mundo de mercancías, y en el mejor de los casos, un simple consumidor. Estas relaciones se sintetizan en la ley general absoluta de la acumulación capitalista descubierta por Marx.

---

<sup>18</sup> Topalov, C. *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México: Edicol, 1979; Castells, Manuel *La cuestión urbana*. Madrid; México; Buenos Aires: Siglo XXI, 1974.

<sup>19</sup> Capel, Horacio (1994) "La Geografía y las periferias urbanas. Reflexiones para arquitectos". En *Suplementos. Trabajo Intelectual*, n. 43. Barcelona: Anthropos, abril.



A medida que crece la potencia productiva del capital, crece proporcionalmente la amenaza de deterioro al medio ambiente y al ambiente social, dado que al capital solo le interesa el autoacrecimiento del valor.

El fetichismo de la mercancía, es junto a los problemas culturales, una de las causas determinantes de la crisis ecológica. Se podría afirmar que es la génesis más profunda dentro del entramado de la causalidad económica. De ahí que sea necesario rescatar el análisis realizado por Marx, acentuando su lectura ecológica, muchas veces oculta frente al enorme peso de las sucesivas metamorfosis del valor y del capital.

El valor de uso dentro de la mercancía, adquiere una determinación social, su comportamiento, en tanto portador de valor, impide regirse por su carácter natural, por las leyes naturales, en adelante, estará gobernado por las leyes de la producción mercantil simple, y luego, por las leyes capitalistas de producción. Es así como ocurre un proceso de imposición de las leyes sociales a las leyes de la naturaleza, sin que importen para nada, en esta transmutación, las leyes de esta última.

El grado en que se expresa esta intromisión del valor, en las leyes de la naturaleza, dependerán del desarrollo de las formas del valor, en su incesante transformación. La aparición del dinero y consecuentemente del fetichismo del dinero, el surgimiento del capital y del fetichismo del capital, la formación de los monopolios, y del fetichismo del capital monopolista, el predominio del capital ficticio y su fetichismo, son en realidad, niveles de suplantación de las leyes de la naturaleza por las leyes de la producción de mercancías; potencias diferentes que gobiernan el modo en que el hombre se relaciona con la naturaleza para reproducir su vida material. Se podría objetar que hay demasiado determinismo en estas afirmaciones, pero un somero análisis de los problemas globales que enfrenta la humanidad sería la mejor demostración de que las fuerzas productivas creadas por la humanidad, hoy funcionando en su mayor parte bajo la lógica del capital financiero transnacional, se han enajenado hasta tal punto de lo que podría ser su empleo racional, que están colocando a la humanidad cerca del punto sin retorno.





La fiebre del oro y la plata demuestran hasta que punto la sociedad puede suplantar las simples cualidades de un producto por significados subjetivos de sus relaciones sociales, y cómo en esta transformación de sentidos, se pueden llegar a esfumar sus cualidades físicas frente a las cualidades atribuidas socialmente, y el porqué la utilización que el hombre le puede llegar a dar a determinados productos; Al producto o recurso natural, se le da un tratamiento como valor, como portador de valor y como valor de cambio. Otros componentes de la naturaleza virgen, adquieren también precio, con lo que el universo del mundo de las mercancías rebasa a los productos del trabajo del hombre.

Así, por ejemplo, la tierra, un papel llamado bono del tesoro, una cuota para contaminantes de gases a la atmósfera, son mercancías con tanto derecho a la vida, como la clásica levita de Marx.

Estas nuevas mercancías, que carecen de sustancia de valor, son convertidas por el capitalismo, en naturaleza irracional, a través de la forma *precio*. El proceso de producción capitalista, representa una amenaza para la naturaleza, porque se omite en el costo de producción algún criterio del costo para la sociedad, en especial el costo ecológico. El mundo de los sistemas naturales, los ecosistemas, etc., con los cuales la sociedad interactúa bajo estas formas sociales, son impactados por el proceso de producción social capitalista, sin que se observe su dinámica natural de reproducción.

La relación *hombre-naturaleza* se manifiesta como relación *naturaleza-naturaleza*, relación entre cosas, que se enfrentan bajo la lógica de las relaciones entre los hombres, lo que explica buena parte de los trastornos resultantes al interior de la naturaleza. Las leyes económicas del valor, del capital, son las que gobiernan en última instancia al hombre. Cualquier desequilibrio que se produzca en el entorno de la producción social, como resultado de este accionar desorganizado de la relación del hombre con la naturaleza, son explicables porque la naturaleza objeto de transformación productiva, funciona con una lógica confusa.



Al capital sólo le interesa el valor de uso en la medida en que está participando en el proceso de producción de la nueva mercancía. Este lugar que objetivamente tiene el valor de uso en ese modo de producción, ha llevado en muchas ocasiones a la confusión de que, Marx, se desinteresó de este lado del asunto. Sin embargo, una relectura de esta obra, y al seguir cada paso del metabolismo de los elementos naturales del capital, se tendrá que admitir un error de apreciación. Marx, está imposibilitado para añadir al capitalismo algo inexistente, es decir, preocupaciones por el consumo material y sus impactos.

Un tratado sobre la ética ecológica del capital es ajeno al análisis de Marx. Desde el punto de vista de la relación hombre-naturaleza la división social del trabajo determina la producción de uno u otro valor de uso, de uno u otro proceso de trabajo concreto y puede desencadenar a los efectos del medio ambiente, unos u otros impactos, con independencia de los cambios que se produzcan en la sustancia del valor. Se trata de un condicionamiento histórico del problema. Es incongruente entender que en toda circunstancia, más valores de uso constituyan más riqueza material, eso sería una lectura simple y lineal, que en un momento determinado puede sencillamente ser contraproducente para la vida misma del hombre. La riqueza material tiene un condicionamiento histórico, sobre todo qué se entiende por riqueza material, y cómo crece esa riqueza material. En la sociedad capitalista, al objetivarse el valor en el valor de uso, el incremento del valor se busca incrementando la riqueza material, el aumento de valor puede poner en peligro los sistemas que para producir esa mercancía tienen que intervenir.

Para ello, se menciona el proceso de formación y expansión urbana de la Ciudad de México, a partir del estudio del papel que desempeñan algunos de sus actores protagónicos: el estado, los desarrolladores inmobiliarios y el capital industrial y comercial, con la consideración de que la sociedad juega un papel importante más no preponderante en este proceso, mientras que la economía informal se convierte en un resultado de este mismo. Así pues, la teoría marxista explica de manera clara el proceso de producción y reproducción del capital en sus distintas formas y tonalidades, una de éstas es precisamente mediante la utilización del capital (inversión) en algún sector o rama de la economía que sea rentable y en donde la tasa de ganancia sea más alta que en otras formas de reproducción como la renta o los bonos financieros.



Marx describe su teoría a través del desarrollo que el capitalismo ha experimentado a lo largo de la historia, entre los que destaca el crecimiento y conformación de las ciudades. Aunque no fue considerado como el fin fundamental de su análisis, el aporte es muy grande en cuanto a que el movimiento del capital y en particular del gran capital se convierte en determinante de la estructura urbana además de que lo urbano es la consecuencia o el efecto del funcionamiento global de la sociedad.

En cuanto al método marxista se puede considerar que sin ser exclusivo del marxismo, esta teoría aporta el estudio de la sociedad de manera incluyente no de manera parcial, esto es, relacionando lo general con lo particular, relacionado este método con la dialéctica hegeliana, remitiendo ésta a una lógica del mismo tipo y encontrando su fundamento principal en la construcción de una ciencia social. Además de ello la dialéctica rompe con la idea tradicional de “evolucionismo lineal” y propone un proceso de interpretación en dónde la historia y su devenir sufre modificaciones promovidas por las sociedad en conjunto y más aun los cambios en la estructura urbana, dependiente en buena medida de la forma en que cierta sociedad resuelve sus necesidades básicas en determinado momento de la historia y a cierto grado desarrollo de las fuerzas productivas. Otra aportación de la teoría marxista, está comprendida por el principio que afirma que la conciencia humana que procede de la realidad es la mayoría de las veces falsa y por tanto procedente de la ideología, por tanto Marx, se da a la tarea de estudiar las relaciones sociales por encima de las apariencias, formula categorías con origen histórico deducidas de la praxis. En la contribución de la Economía Política, Marx introduce los conceptos de Fuerzas Productivas y Relaciones Sociales de Producción, partiendo de éstos para explicar el cambio social y comprender entonces el movimiento de las sociedades en términos económicos, políticos e ideológicos, los cuáles en cierto momento histórico determinan o influyen la expansión y formas de las ciudades, citando a Harvey, la subordinación de lo urbano a lo social queda expresado con suficiente claridad como para que “el urbanismo pueda ser considerado como una forma o modelo de los procesos sociales”<sup>20</sup>.



De lo expuesto con anterioridad, es importante señalar que no existe como tal una teoría urbana descrita por Marx o aun por Engels, sin embargo, dado el explosivo crecimiento de las ciudades junto con sus formas es necesario reconocer la importancia de la ciudad como lugar de concentración de la producción, de las fuerzas productivas, donde también se reproduce el capital y las relaciones sociales de producción se vuelven más complejas.

Autores que han dedicado su obra al estudio de lo urbano y tiene influencia marxista debaten sobre la influencia de la estructura económica y los movimientos sociales, es Harvey quien piensa que es el capitalismo industrial es el que produce el espacio y la urbanización de una ciudad, fundamentalmente por el incremento de capital fijo, ligado a un proceso de acumulación, antes descrito, limitado y controlado por el capital industrial, bancario y diría Lenin, capital financiero.

Entonces, para Harvey las estructuras económicas con sus correspondientes relaciones sociales de producción no solo se reflejan en el espacio y sus diferentes formas, que van desde la arquitectura, la sociedad, el medio ambiente, el urbanismo, entre las más importantes, sino que además se convierten en el caldo del cultivo propicio para su producción y reproducción, determinado e impulsado por el capitalismo. El crecimiento y la estructura urbana de las ciudades responde a las fuertes inversiones en capital fijo que se llevan a cabo en éstas y al sistema basado en la circulación de plusvalía, obtenida gracias a la apropiación y explotación, cuya lógica se explica desde la forma de expansión del capital y la que termina en acumulación de capital. En otras palabras, existe una subordinación de lo urbano a lo social y ligado a ello, a lo económico, entonces podemos citar nuevamente a Harvey quién dice que “el urbanismo pueda ser considerado como una forma o modelo característico de los modelos sociales” (Harvey, 1979: 216).

---

<sup>20</sup> Harvey David, *Urbanismo y Desigualdad Social*. Madrid, Ed. S. XXI. 1979, Pág. 216



## Capítulo II

# **L**LA ACUMULACIÓN DE CAPITAL Y LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y URBANA DE LA CIUDAD.



## **2.1 Efectos económicos y urbanos en México, bajo el modelo económico actual, el caso de la Zona Metropolitana del Valle de México.**

La formación de ciudades en Latinoamérica con su perfil y características propias han tenido influencia en la formación de las ciudades de nuestro país. Desde su origen, las ciudades mexicanas han crecido bajo un patrón que las identifica como ejemplos de crecimiento económico y expansión urbana clásica en Latinoamérica.

Las ciudades de América Latina han basado su desarrollo y conformación en el modelo económico impuesto por el contexto internacional, es decir, han supeditado su crecimiento económico y expansión urbana a las necesidades del capital y menospreciando las necesidades de la población y a la situación geográfica predominante.

Los casos más relevantes de ciudades mexicanas influenciadas por estos fenómenos son la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, aunque ciudades como Tijuana, Puebla, Ciudad Juárez y Nezahualcóyotl, han tomado en los últimos años una relevancia muy importante, tanto por su importancia económica, como, además, por su conformación urbana que han tenido en las últimas décadas, además de su crecimiento poblacional.

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

Al iniciar la época de la colonia, es derruida casi por completo la Gran Ciudad Mexica (Tenochtitlán) y es entonces cuando surge con rasgos de agudo sincretismo, entre lo europeo y las ruinas prehispánicas la hoy Ciudad de México, teniendo presente en ciertos trazos y arquitectura, las raíces indígenas de la población mestiza, además del arte y la cosmovisión mexicana.



La Ciudad de México vivió con el paso del tiempo una serie de acontecimientos internos e influencias externas las cuales la colocaron como el nodo de desarrollo y toma de decisiones a nivel nacional, éstos fueron dando forma urbana y creando las condiciones necesarias para convertirla en una gran ciudad, la Ciudad Capital, además con el paso del tiempo dar origen a nuevas concentraciones urbanas en su área metropolitana como es el caso de Nezahualcóyotl, Cuautitlán Izcalli, La Paz, Naucalpan, Ecatepec, entre otros.

En este apartado se presenta un recuento histórico de la expansión urbana de la Ciudad de México, en el período 1940 - 1990, período que inicia con una política de sustitución de importaciones, continúa con el periodo llamado de desarrollo estabilizador y avanza hacia el modelo llamado neoliberal.

El decidido apoyo por parte del gobierno a la industrialización en la década de los 40's, trajo un importante impulso a la manufactura y atrajo gran cantidad de población migrante del interior del país hacia la Ciudad de México. Es importante señalar que dicha política y el crecimiento que ésta originó, creó las condiciones y dio paso a elementos importantes para la formación de las colonias del ex-vaso de Texcoco.

El crecimiento de un país, un estado o un municipio es resultado de las políticas, económicas y sociales aplicadas, influenciadas éstas a su vez por el modelo de desarrollo prevaleciente en el entorno internacional, en otras palabras, el crecimiento de una sociedad responde a intereses externos y, en la mayoría de los casos, ajenos a sus necesidades inherentes, cultura, tradiciones y otros elementos.

En este contexto, el gran capital (el que poseen los corporativos transnacionales y los grandes monopolios), aparece como promotor del desarrollo, como ente configurador de la estructura económica y urbana de las grandes urbes, consolidando su posición hegemónica, polarizando a la sociedad, elevando el grado de explotación de la fuerza de trabajo y desarrollando fenómenos como la oligopolización de la economía así como la formación de megalópolis orientadas a la producción y reproducción del mismo capital.



El proceso de expansión de la Ciudad de México, es un clásico ejemplo de lo anterior, arrancó un intenso proceso de urbanización a partir del modelo de sustitución de importaciones promovido por el gobierno a mediados del siglo pasado, logrando un incipiente desarrollo de la industria nacional en combinación con breves períodos de auge económico y polarización económica, teniendo un efecto directo en la estructura urbana de la ciudad, definiendo su traza urbana, su conformación económica y las actividades principales, el tipo y calidad de servicios públicos, entre otros.

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

Es así que el crecimiento y desarrollo de la Ciudad de México ha jugado un importante papel en el surgimiento y desarrollo de nuevos asentamientos humanos que en determinado momento han considerado cierto uso del suelo, transformándolo de campos agrícolas o zonas de reserva a colonias densamente pobladas, áreas industriales o de comercio y servicios.

Este proceso se pone de manifiesto a través de la historia de la Ciudad de México y su área metropolitana, se observa una estrecha relación entre el modelo de desarrollo económico aplicado y el crecimiento poblacional con la aparición de nuevos asentamientos humanos, formando de inicio asentamientos irregulares que al paso del tiempo se convierten en colonias y más adelante en municipios independientes y autónomos.

Desde su origen, la Ciudad de México ha experimentado una continua expansión y ha sido, como se mencionó anteriormente, el primer centro económico, político y cultural del país, sin embargo, es hasta la década de los 40 cuando junto con la expansión industrial, se acelera y configura su crecimiento urbano.





Es entonces que durante el período 1934 - 1973 el PNB de México creció a una tasa media anual de 6% y el PNB per cápita lo hizo a 3.35 medio anual, a pesar de que la tasa demográfica registró también un rápido crecimiento, la cual se duplicó: de 1.7% anual en 1934, a 3.4% en 1975<sup>21</sup>.

Este rápido crecimiento económico se logró por: a) la coyuntura externa favorable; b) la política económica continuó otorgando a los industriales subsidios y bajos impuestos, ayuda financiera y precios especiales y estables en los energéticos; c) se mantuvieron los gastos crecientes del Estado, en educación, salud, seguridad social, transporte y comunicaciones dentro de los centros de producción.

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

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

La demanda creciente de fuerza de trabajo requerida por la dinámica económica y demográfica registrada desde los años 40, así como la creciente inversión del Estado para expandir y mejorar la infraestructura, fueron los factores que permitieron la amplia movilidad de esa fuerza de trabajo de las áreas rurales a las urbanas, para una población total que creció de 19.6 millones en 1940 a 39.4 en 1960 y a 48.8 millones en 1970<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Sánchez Almanza, Adolfo, "Importancia del sistema de ciudades de la región Centro de México", en Delgadillo, Javier y Alfonso Iracheta (coordinadores), Actualidad de la investigación en el México Central, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias-UNAM, El Colegio Mexiquense, El Colegio de Tlaxcala y Plaza y Valdés, México, 2002, pp. 93-108.

<sup>22</sup> Idem.



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

Pero, hablando más concretamente de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), nombre asignado a la región conformada en 1940 por las 16 delegaciones del D.F. y 32 municipios del Estado de México e Hidalgo que le rodean, tenía, en esa década, una población de 1.8 millones, en 1950, de 3.1 millones, en 1970, de 8.8 millones, para 1980 alcanzó los 16.4 millones de habitantes de los cuales el 53.9% correspondió al D.F.<sup>23</sup>

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

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

---

<sup>23</sup> Idem.



Estos fenómenos de crecimiento demográfico van acompañados de la expansión espacial de la metrópoli<sup>24</sup>, que registra varias fases. Hasta 1930 el 98% de la población residía sobre la superficie de 137.76 Km<sup>2</sup>, que entonces definía a la Ciudad de México (zona centro) y sólo un 2% habitaba en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco. Entre 1940 y 1950, cuando se acelera el ritmo de urbanización, se inicia la desconcentración de la ciudad central hacia su periferia, pero, hasta el segundo año indicado, dicha expansión se desarrolla básicamente sobre el territorio del propio D.F., y avanza sobre las delegaciones Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Azcapotzalco.

Para 1960, incluía excepto las delegaciones de Milpa Alta y Tláhuac, casi todo el D.F., así como los municipios de Naucalpan, Tlalne pantla, Ecatepec y Chimalhuacán, del Estado de México. Entre 1960 y 1970 es absorbida también la delegación de Tláhuac del D.F., lapso en el que se incorporan además de los antes señalados, los municipios de Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Huixquilucan, Nezahualcóyotl, Tultitlán, Zaragoza y La Paz<sup>25</sup>.

De acuerdo a la información más reciente, según delimitación oficial del Instituto de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), Consejo Nacional de Población (CONAPO) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), se conforma por 76 municipios y delegaciones, de los cuales 52 son considerados centrales y ocupa una superficie de 7,854 Km<sup>2</sup> (Elaborado por el grupo interinstitucional con base en el *XII Censo General de Población y Vivienda 2000, II conteo de Población y vivienda 2005*, declaratorias y programas de ordenación de zonas conurbadas y zonas metropolitanas, en *Delimitación de la Zonas Metropolitanas de México 2005*<sup>26</sup>).

---

<sup>24</sup> Concepto asignado a una ciudad nodal y su zona conurbada cuando éstas han llegado a cierto grado de expansión e interdependencia.

<sup>25</sup> Op. Cit. Sánchez Almanza, Adolfo, "Importancia del sistema de ciudades de la región Centro de México...."

<sup>26</sup> [http://www.inegi.gob.mx/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/geografia/publicaciones/delime05/DZMM-2005\\_13.pdf](http://www.inegi.gob.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/geografia/publicaciones/delime05/DZMM-2005_13.pdf), 14 Diciembre 2010

Nota: La expresión Zona Metropolitana del Valle de México, es utilizada por instituciones oficiales que han delimitado la región, como INEGI, CONAPO, SEDESOL, mientras que autores que han tratado el tema le llaman Zona Metropolitana de la Ciudad de México, haciendo referencia a la misma región.



En tanto que el área urbana continua, conocida como la zona conurbada, abarca las 16 delegaciones del D.F., municipios del Estado de México y otros más del estado de Hidalgo, con una población de 19'239,910 millones de habitantes.

“Para Adolfo Sánchez Almanza<sup>27</sup> en la compilación ZMCM, el crecimiento demográfico de la ZMCM ha sido en 4 etapas:

Primera etapa (1890 - 1930)

Segunda etapa (1930 - 1950)

Tercera etapa (1950 - 1980)

Cuarta etapa (1980 - 1990)

Para efectos de la presente tesis se describe a partir de la tercera etapa:

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

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

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

---

<sup>27</sup> Sánchez Almanza, Adolfo, “La Zona Metropolitana del Valle de México en el sistema urbano nacional: situación y perspectivas”, en El Mercado de Valores, México, núm. 5, mayo, 2000, pp. 10-19.



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

Todos los municipios antes mencionados se encuentran integrados a la ZMVM por una extensa red de carreteras, transportes, comunicaciones, energía y abasto, así como por la interdependencia establecida en sus territorios, manifestado en el flujo directo y diario de personas, bienes, servicios y mensajes”<sup>28</sup>.

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

La colonización de este yermo para reducir las constantes tolveneras que azotaban a la Ciudad de México.

La explosión demográfica que tuvo lugar en la capital de la República, que propició a su vez una expansión territorial.

La migración que propiciada en la provincia, vino a saturar la Ciudad de México primero, y a su periferia, después, con una población en crecimiento masivo y constante.

La Segunda Guerra Mundial, que reforzó el modelo de desarrollo industrial de sustitución de importaciones y apoyo a la industria nacional adoptado por el país, impone a la Ciudad nuevas disposiciones sobre la regulación de su crecimiento y uso del suelo. Por esta época se recibía en la Ciudad de México exactamente la mitad del flujo migratorio nacional”<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Compilación sobre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en “Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl laberintos de sueños” de Imelda Ana Rodríguez Ortiz y Feliciano Palestino Escoto, ENEP Zaragoza UNAM, México 1989, p. 17

<sup>29</sup> Luis Unikel, Desarrollo urbano de la Ciudad de México, editorial Colegio de México 1976 pág. 28.



Esta cuota de población aunada al crecimiento de las industrias, requirió de un aumento espacial de considerables dimensiones.” Para 1940 el área urbana de la Ciudad de México abarcaba 117.5 Km<sup>2</sup><sup>30</sup>, y se extendía fundamentalmente en las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, Iztacalco y en menor proporción en Iztapalapa y Coyoacán.

“A mediados de la década 1940 y sobre todo en la de 1950, se inicia un proceso de desconcentración de la población total del D.F. hacia otros municipios del Estado de México (Tlalnepantla y Nezahualcóyotl). De esta manera, en el período comprendido entre 1958 – 1960, la concentración de población urbana en el área del D.F., pasó del 73.7% al 59.2%, lo que significa, que hubo un importante desplazamiento hacia la periferia del Distrito Federal”<sup>31</sup>.

La población de bajos recursos se vio obligada a realizar movimientos intrametropolitanos o hacia los municipios en conurbación a la Ciudad, que se integraron a ésta en condiciones distintas: Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec se distinguieron por ser zonas industriales, en tanto que Nezahualcóyotl y Chimalhuacán entre otros, por desplazamientos de población urbana de bajos ingresos y por migración inter e intraestatal, tomando como referencia el Estado de México y otros estados aledaños como Oaxaca, Guerrero e Hidalgo.

Para 1970, la ZMCM<sup>32</sup> había disminuido su tasa de crecimiento en contraste con el crecimiento de la población y superficie urbana que fue orillándose en la zona de conurbación. Así mientras la Ciudad central registró un crecimiento del 3.5% , las delegaciones de Iztacalco, Tlalpan, Tláhuac, Álvaro Obregón, Iztapalapa y Gustavo A. Madero, crecieron el 7.8% y los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec, Chimalhuacán, Nezahualcóyotl, Cuautitlán, Coacalco, Huixquilucan, La Paz y Cuautitlán Izcalli, registraron en conjunto un crecimiento promedio del 19.7%.

---

<sup>30</sup> Idem. Pág. 10

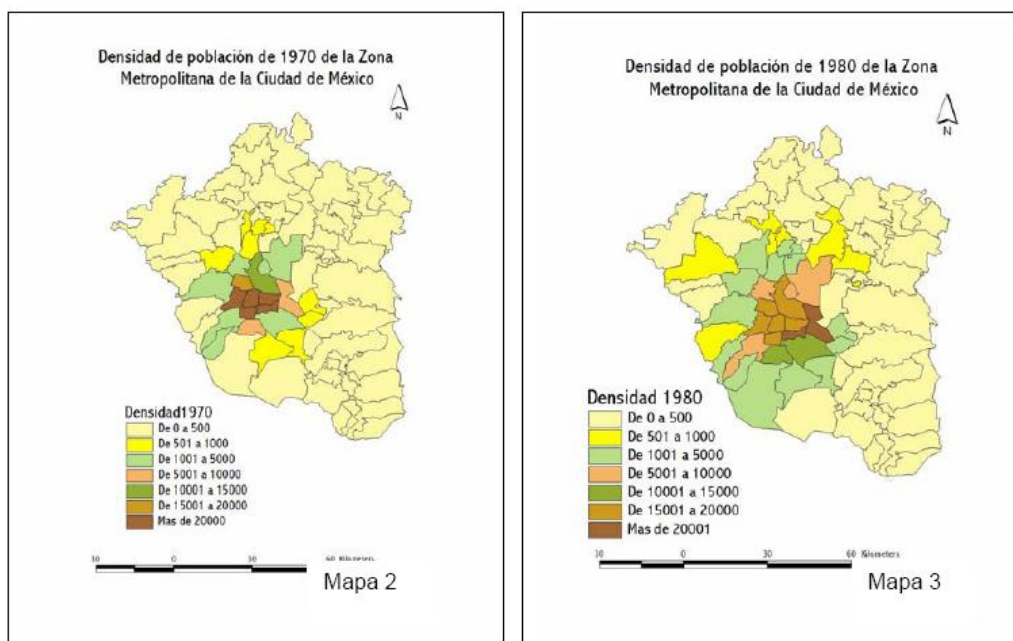
<sup>31</sup> Idem Diagnóstico sociodemográfico p. 14.

<sup>32</sup> Es importante diferenciar a la ZMCM y a la zona conurbada: la ZMCM Incluye a la Ciudad de México y municipios del Estado de México, Morelos e Hidalgo inter e intrarelacionados de forma importante. Por su parte la Zona conurbada incluye a los municipios que “rodean” a la ciudad central, en este caso la Ciudad de México.



Por otra parte, considerando “el continuo urbano que comprendía en 1970, a las 16 delegaciones del Distrito Federal y 17 municipios del Estado de México, se conformó un área aproximada de 1,240 Km<sup>2</sup> y desde esta perspectiva puede afirmarse que el fenómeno de la metropolización fue influido de manera determinante por el proceso de industrialización que favoreció las migraciones del campo a la ciudad, las políticas sobre disposición y uso del suelo urbano, así como las evoluciones positivas sobre la mortalidad infantil y el aumento de la esperanza de vida; que fueron algunos factores que repercutieron en el crecimiento social y natural de la población, y que contribuyeron a la expansión territorial del área urbana de la Ciudad de México hacia la periferia del Distrito Federal, de tal manera que para 1980 el fenómeno de la conurbación contribuyó con el 58.3% de la superficie urbana total de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”<sup>33</sup>. (Ver mapas 1, 2, 3 y 4).

**Mapas 1, 2**  
**Evolución y crecimiento de la ZMCM, 1970 - 1980**

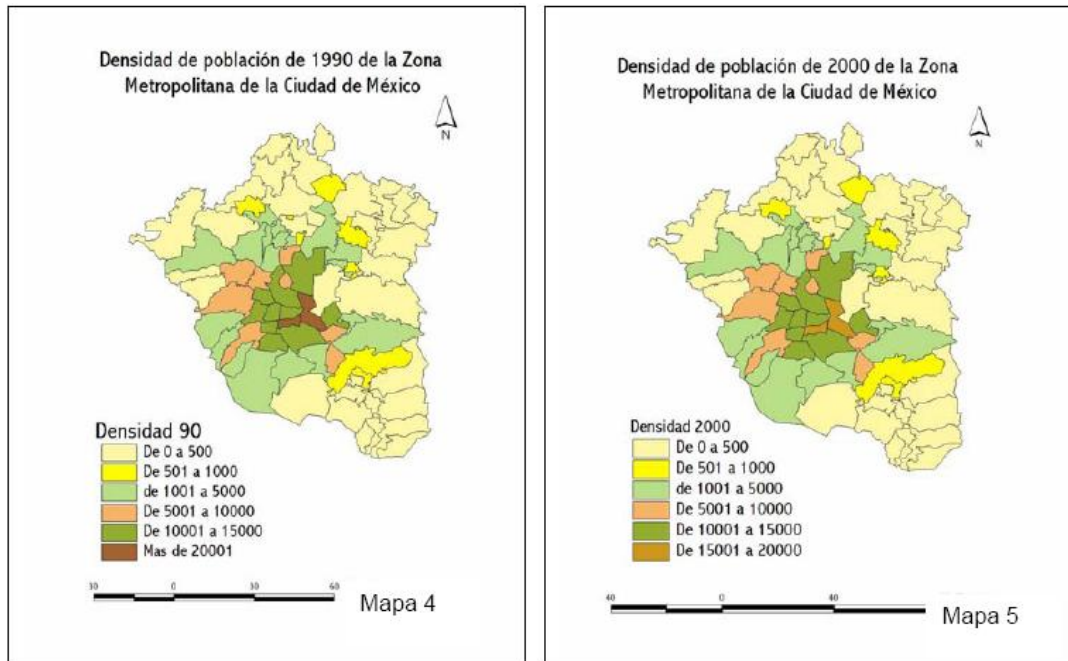


Fuente: EXPANSIÓN Y RECONVERSIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO, UNA MIRADA DE 1970 A 2000, Montañó Salazar, Rodolfo

<sup>33</sup> “Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl laberintos de sueños” de Imelda Ana Rodríguez Ortiz y Feliciano Palestino Escoto, ENEP Zaragoza UNAM, México 1989, p. 16



### Mapas 3, 4 Evolución y crecimiento de la ZMCM, 1990 - 2000



Fuente: EXPANSIÓN Y RECONVERSIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO, UNA MIRADA DE 1970 A 2000, Montaña Salazar, Rodolfo

En un intento por regionalizar la Zona Metropolitana de la Ciudad de México de acuerdo al crecimiento de la población y su importancia en el fenómeno de metropolización, Negrete y Salazar<sup>34</sup>, han definido sus contornos de la manera siguiente:

Primer contorno:

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

<sup>34</sup> Negrete María Eugenia y Salazar H., “Dinámica de crecimiento de la población de la Ciudad de México (1900-1980)” Atlas de la Ciudad de México, Edit. DDF/COLMEX, 1987 p.128.





Dos municipios del Estado de México: Naucalpan y Nezahualcóyotl.

Segundo contorno:

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

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

Tercer contorno:

Una delegación del Distrito Federal: Milpa Alta.

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

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

Sin embargo, en estos últimos 40 años, el D.F. ha disminuido paulatinamente su ritmo de crecimiento, de donde se deduce que el crecimiento total de la capital se debe al incremento poblacional progresivo en los municipios conurbados del Estado de México. A mediados de los cuarentas y, especialmente en la década de 1950, se inició un proceso de desconcentración de la población total del Distrito Federal hacia los municipios de Tlalnepantla y Nezahualcóyotl en el Estado de México, de manera que entre 1950 y 1960, la concentración de población urbana en el área del D.F. pasó del 73.7% al 59.2% lo que manifiesta que hubo un desplazamiento de población hacia la periferia.

Como consecuencia del modelo económico seguido por México en las últimas décadas, el fenómeno de la hiperconcentración urbana se ha agudizado y se ha puesto de manifiesto en diferentes ámbitos de la vida nacional, desde lo social y cultural hasta lo económico y urbano.



El modo de producción se puede definir como la forma en que una sociedad se organiza para satisfacer sus necesidades a través del tiempo y a determinado grado de desarrollo de las fuerzas productivas; en particular, el modo de producción predominante en México es el sistema capitalista. Como se comentó con anterioridad, el capitalismo se caracteriza por buscar la obtención de ganancias por encima de la satisfacción de necesidades humanas, inclusive las básicas.

Este modelo económico se agudiza aun más cuando toma tintes liberales, cuando son las fuerzas del mercado sin participación del Estado, quien promueve y dirige la actividad económica. A últimas fechas, se llama neoliberalismo al modelo que retoma las ideas clásicas de Smith, Ricardo y otros autores del siglo XVIII. Este modelo promueve la dirección de la economía por el mercado, o mejor dicho por el gran capital.

Lo anterior plantea un panorama económico; pero, también urbano, atractivo para un selecto grupo social, pero muy crudo para las mayorías; creando estructuras económicas y urbanas distantes y en casos totalmente opuestas, marcadas por la desigualdad y la diferenciación socioeconómica.

Las ciudades mexicanas son el vivo reflejo de la actividad económica y su desenvolvimiento, con un alto porcentaje de urbanización, un buen número de ellas han rebasado sus límites territoriales e incluso han formado Zonas Metropolitanas o Megaurbes que incluyen a una ciudad perteneciente a una entidad, como es el caso del Distrito Federal (D.F.), y han formado grandes zonas urbanas con municipios de entidades vecinas. La estructuración urbana de éstas regiones se torna dependiente de los grandes capitales que a su vez se convierten en los promotores de éstas zonas, dejando de lado sistemas de planeación urbana de los gobiernos y necesidades propias de la sociedad.

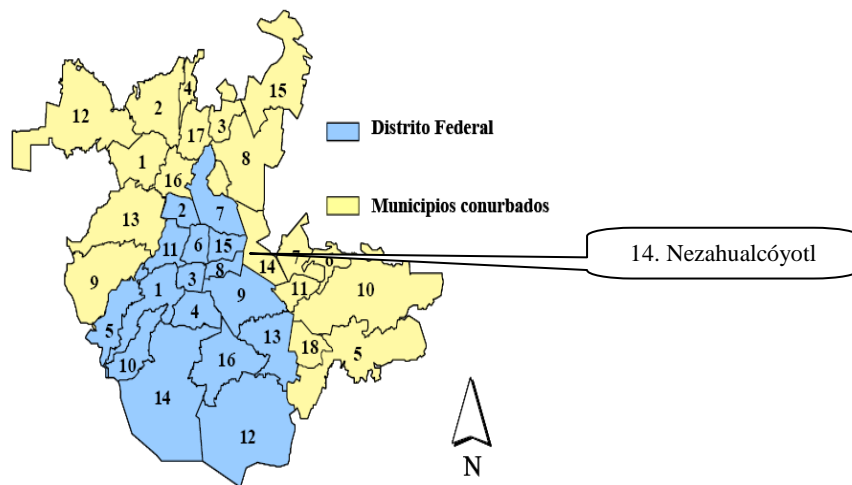


## 2.2 Origen y conformación urbana de Nezahualcóyotl en el Estado de México, ejemplo de saturación urbana y terciarización económica.

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

La Ciudad de México, junto con Guadalajara y Monterrey, son los ejemplos más importantes de Megalópolis urbanas o Zonas Metropolitanas en el país. Sin embargo, el Distrito Federal y la zona metropolitana que le rodea se han convertido en la región con más alto crecimiento económico y expansión territorial, lo cual la hace por demás interesante para su estudio. En esta zona, se encuentra ubicado Nezahualcóyotl, el municipio 120 del Estado de México, un espacio eminentemente urbano, co-dependiente del D.F. y con límites urbanos claramente definidos y saturados, además de una estructura económica recargada al sector terciario parcialmente desordenado. (Ver mapa No. 5 )

Mapa No. 5  
Ubicación geográfica del municipio 120 del Estado de México



Fuente: EXPANSIÓN Y RECONVERSIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO, UNA MIRADA DE 1970 A 2000  
Montaño Salazar, Rodolfo



En la actualidad el municipio muestra una transformación enorme: dejó de ser parte del ex-Lago de Texcoco, tampoco es un terreno polvoriento, ni la ciudad perdida con calles sin pavimentar, lodo e incipientes servicios públicos y privados. Ahora el municipio se presenta como una ciudad totalmente urbana (Sin zonas agrícolas, forestales o de otro uso), con grandes avenidas, servicios públicos, alta concentración de población con ingresos medios y, en algunas colonias de altos ingresos como el caso de la colonia Bosques de Aragón en Neza norte. Neza, marca la pauta para municipios vecinos en cuanto a crecimiento y desarrollo integral.

Así, el municipio de Nezahualcóyotl se presenta como un espacio atractivo para el gran capital, alta densidad de población con ingresos interesantes, demandante de todo tipo de productos y servicios, transporte, calidad en los productos, mano de obra abundante, con cierto nivel de capacitación, accesible en cuanto a cercanía de lugar de residencia, infraestructura vial y de comunicaciones con respecto al D.F. y sus vecinos, entre otras. Así éstas y otras características junto con gobiernos displicentes, han provocado que el gran capital ansioso de ganancias mire hacia el oriente del Estado de México y considere la construcción de megaproyectos de servicios y comercio que generen ingresos, empleos, cambio de imagen urbana, oferta de productos y servicios que antes solo se obtenían lejos del municipio y crecimiento y desarrollo en donde antes solo había pobreza y desolación.

El municipio se ha ido transformando de manera continua en términos del uso del suelo en su territorio, de habitacional a comercial y servicios; respondiendo, por un lado, a un proceso propio de desconcentración poblacional y, por otro, al rol que Nezahualcóyotl juega en un sistema de municipios y delegaciones al oriente de la ZMCM.

La función que actualmente lleva a cabo el municipio en el sistema que conforma junto las delegaciones Iztapalapa, Iztacalco en el distrito Federal y Chimalhuacán, La Paz y Texcoco en el Estado de México, ha mantenido una constante evolución a lo largo de 5 décadas, siendo desde sus inicios una ciudad dormitorio con uso del suelo primordialmente habitacional, se ha transformado, siguiendo una tendencia similar no solo a la de países latinoamericanos, sino a



una tendencia internacional, al uso comercial y de servicios, hasta lo que hoy denomina, Adrián Guillermo Aguilar<sup>35</sup>, la construcción de “Artefactos Urbanos” y comenta al respecto lo siguiente: “Núcleos de actividades comerciales, centros comerciales, hoteles de cinco estrellas y recintos para conferencias y eventos, complejos de esparcimiento y conjuntos residenciales protegidos y segregados”.

En Nezahualcóyotl, existen limitadas reservas territoriales y sus recursos naturales son escasos, lo que quiere decir que las condiciones para el crecimiento de la industria, la agricultura o parques ecológicos son restringidas y hasta podríamos mencionar nulas.

Sin embargo, en los últimos 30 años se ha desencadenado una tendencia global que ha desarrollado progresivamente centros comerciales integrales, que en algunos casos han logrado sustituir a los tradicionales centros de reunión familiar como las plazas con kioscos y jardines; y, en otros casos, a crear los inexistentes centros de convivencia. Además, en casos muy particulares, tanto en la Ciudad de México, como en países hispanoamericanos, la aparición y crecimiento de estas plazas comerciales han terminado por sucumbir a los micros y pequeñas unidades económicas que dan empleo y generan riquezas para comunidades muy particulares. La Ciudad de México, está sujeta a la lógica del capital y, desde luego, el municipio de Nezahualcóyotl, con rasgos característicos de su estructura económica y conformación urbana.

### **2.3 El origen del municipio.**

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

---

<sup>35</sup> Aguilar, A. G. (Coordinador). 2003. *Urbanización, Cambio Tecnológico y Costo Social. El Caso de la Región Centro*. Instituto de Geografía de la UNAM, CONACYT y Miguel Ángel Porrúa. México. Junio. ISBN: 970-701-361-3.



Ome Tochtli o Ixtlilxóchitl el Viejo. El señorío chichimeca de Acolhuacan se reputaba por ser uno de los más antiguos del mundo nahua y sus habitantes se tenían por sucesores de los legendarios toltecas. Habían sido grupos nómadas procedentes del norte, estableciéndose finalmente en el territorio de Tezcoco<sup>36</sup>.

Los antecesores del Rey Poeta Netzahualcóyotl fueron nómadas y guerreros hasta establecerse en la región del hoy Texcoco, en el estado de México; así de la misma forma, el territorio que hoy en día lleva como nombre el del Rey Poeta Texcocano, se fue poblando y fue con el paso del tiempo tomando la forma de una gran ciudad habitada hoy en día por gente originaria de varios estados de la República que con ahínco han luchado a través de diversas organizaciones sociales por el derecho a tener un mejor nivel de vida.

“Nezahualcóyotl se localiza en el área que originalmente ocupó el Lago de Texcoco (de conformación salitrosa) y que coexistía como otros lagos, (Xochimilco, Chalco, Xaltocan, etc.) se desarrollaron en la cuenca de México.

Esta cuenca es una planicie elevada rodeada por montañas (al este por la sierra nevada, al oeste por la Sierra de las Cruces y al sur por la Sierra del Ajusco). El lado norte tiene una serie de colinas bajas y discontinuas<sup>37</sup>.

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

---

<sup>36</sup> Monografía de Netzahualcóyotl, Centro de Información y Documentación de Netzahualcóyotl, 1990  
Nezahualcóyotl, p. 34

<sup>37</sup> Idem. p 39



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

El lago empezó a drenarse en 1903 y aún sin concluirse este propósito, Venustiano Carranza en 1919, Álvaro Obregón en 1922 y Pascual Ortiz Rubio en 1929 consideraron que debido a las características del suelo, era conveniente su colonización, por lo que procedía su venta o arrendamiento con el objeto de que las tierras se cultivaran y con ello disminuyeran las constantes tolveneras que se extendían sobre la Ciudad de México.

Al considerar que las tierras del ex-Lago de Texcoco impropias para ser colonizadas o utilizadas como reserva boscosa, o para otro servicio de interés social, el Varón de Cuatro Ciénagas, Venustiano Carranza, acordó, el 23 de agosto de 1919, ponerlos a la venta, a través de la Secretaría de Agricultura, a un precio por hectárea de 60 pesos oro nacional o a treinta pesos anuales el arrendamiento por hectárea. Todo hace suponer que éste fue el primer intento por colonizar el yermo y que fue ignorado por los presuntos pobladores; indujo, en marzo de 1922, al general Álvaro Obregón, Presidente de la República, a fijar un nuevo valor de venta de treinta pesos por hectárea, aduciendo como razón de esta urgencia por enajenar las citadas tierras, las tolveneras que azotaban a la capital de la República. Sin resultado sobre la venta o arrendamiento de los terrenos, en 1929 el gobierno de Pascual Ortiz Rubio, se ofrecieron a un peso por hectárea y las adquisiciones de terrenos se hicieron masivas, aunque por unos cuantos compradores que tres lustros después resultaron ser los fraccionadores de la Ciudad de México que siendo afectados por las políticas de reordenamiento del suelo urbano encabezadas por el regente de la Ciudad de México, Ernesto P. Uruchurtu y por el decreto presidencial de 1945 sobre la prohibición de edificación de nuevos fraccionamientos en el área del D.F., dirigieron su negocio a la periferia de la ciudad.



La política de reordenación del suelo implantada por Ernesto P. Uruchurtu en 1946 tenía por objetivo cambiar la fisonomía del Centro de la Ciudad de México y facilitar el acomodo de las instituciones administrativas, financieras y comerciales que se habían multiplicado como consecuencia del proceso de centralización de las actividades económicas de la Ciudad de México.

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

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

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

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

La explosión demográfica que tuvo lugar en la Capital de la República propició su expansión territorial más allá de su trazo original, llegando a lugares tan lejanos para la época, 1940, como las Lomas de Chapultepec y la Escandón, por el poniente; Tlalpan, por el sur, y la carretera a Puebla, por el oriente; originó, asimismo, la creación en la zona nororiental, en lo que ahora es el municipio de Nezahualcóyotl, pequeños núcleos habitacionales, pues surgieron empresas fraccionadoras que sin escrúpulos vendieron las tierras, adquiridas a un peso la hectárea, en una o dos pesos el metro cuadrado.





En estas tierras los fraccionadores construyeron drenes que ayudaron a conducir los restos de las aguas salinas del antiguo vaso del Lago de Texcoco hacia otros terrenos del mismo municipio; las calles y su correspondiente trazo solamente estaba señalado por materiales perecederos.

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

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

En el texto “A brazo partido, historia de Ciudad Nezahualcóyotl”, Emilio Alvarado Guevara señala que esas primeras casas no sobrepasaban de lo que ahora se conoce como la Calle 7, que en esa época era el Canal de San Juan (ahora Texcoco) a la calle Guadalupe Victoria; fuera de esta zona sólo se observaban llanos y más llanos hasta el Bordo de Xochiaca, contención del Lago”<sup>38</sup>.

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

---

<sup>38</sup> “!A brazo partido historia de Cd. Nezahualcóyotl!” de Emilio Alvarado Guevara; Pág. 63



“La expansión de los primeros asentamientos era anárquica y desordenada, un hacinamiento de chozas sin traza alguna. El fraccionador Raúl Romero Erazo<sup>39</sup> realizó el plano de Nezahualcóyotl y bosquejó una traza urbanística moderna y funcional de esta población. Para ejecutarla, se dirigió al ingeniero Becerril Colín, técnico de planificación y zonificación del Estado de México.

Los dos se dieron a la tarea de trazar un plano regulador en el que las manzanas están orientadas de norte a sur y sus avenidas de 45 metros de ancho y aproximadamente 1 Km de distancia hacia cualquier dirección. El plano se aprobó en marzo de 1964 y a los fraccionadores se les obligó a ajustarse a él. Esta traza se mantiene hasta la fecha y ya ha resuelto las necesidades del crecimiento urbano<sup>40</sup>.

Es importante destacar que el poblamiento de Nezahualcóyotl obedeció a los cambios de residencia intrametropolitana y a la migración rural que aportó un significativo contingente de pobladores provenientes sobre todo de otros municipios del Estado de México y entidades como Oaxaca, Guerrero, Veracruz, Michoacán, Hidalgo, Morelos, Puebla y Tlaxcala que localizándose en un radio de 300 Km de la zona metropolitana de la Ciudad de México, se han caracterizado como entidades con fuerte expulsión de población al D.F. y su periferia.

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

---

<sup>39</sup> “Memorias de una ciudad” de Raúl Romero Erazo, Nezahualcóyotl, Pág. 47

<sup>40</sup> “Foro Político” (publicación periódica) no. 247, México D.F., 20 de marzo de 1972



“El origen de los terrenos con los que se forma la colonia El Sol es la información “ad perpetuam” promovida por el Sr. Justino López Herrera, como apoderado del Sr. Jesús Valdés Cepeda ante el Juzgado de Distrito en el Estado de México con residencia en Toluca. Dicho Juzgado pronunció resolución en las diligencias de información “ad perpetuam” el 17 de mayo de 1949 y ordenó su protocolización por determinación judicial el 24 de mayo del mismo año.”<sup>41</sup>.

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

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

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

---

<sup>41</sup> “Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Predios Ubicados en las Colonias de Ciudad Nezahualcóyotl”, Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl 10 (1974) UAV/V.2/E 23.



“Así como fueron deslindados y posteriormente comprados los terrenos de la colonia El Sol, el resto de las colonias de Nezahualcóyotl sur, pasaron por el mismo proceso hasta convertirse en fraccionamientos populares y posteriormente en colonias, no siendo así el caso de Nezahualcóyotl norte, el cual tuvo un proceso basado en cuestiones como “paracaidismo” (caso colonias Impulsora Avícola, Las Antenas, Ampliación Lago, entre otras), fraccionamientos promovidas por instituciones bancarias (Valle de Aragón para Banobras) y fraccionamientos residenciales de nivel medio (Bosques de Aragón).

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

Para enero de 1959 el número de habitantes en esta colonia era de 1,648 distribuidas en 303 familias establecidas en 377 lotes y 304 construcciones habitadas y 73 deshabitadas, teniendo una superficie total de lotes en construcción de 78,552.5 m<sup>2</sup> y la superficie construida era aproximadamente de 6,048 m<sup>2</sup> predominando como materiales de construcción: a) Muros de tabique; b) Techos de lámina de cartón c) Pisos de tierra<sup>42</sup>.

Al surgir las primeras colonias del ex-Vaso de Texcoco, faltaban los servicios públicos indispensables, los pobladores vivían en un alto grado de hacinamiento que impedía desarrollar una vida tranquila y adecuada, por el contrario estas carencias dieron resultado a una crisis social, es entonces que varias familias se fueron organizando en incipientes grupos sociopolíticos con los que pretendían enfrentar con éxito la formación institucional del pueblo al que estaban dando vida. Surgieron así las juntas de mejoramiento moral, cívico y material, las sociedades de padres de familia y las uniones de comerciantes; cada uno de estos organismos encaminó sus esfuerzos a resolver los problemas más urgentes de la población.

---

<sup>42</sup> Censo de habitantes de la colonia El Sol citando superficie de terreno, número de piezas construidas y material empleado, formulado con fecha del 21 de enero de 1959 CIDNE Documentos Seleccionados del municipio de Nezahualcóyotl /Microfilmados/Exp. 188/Jacket S-5)



En su tercer informe de gobierno (1953 - 1954) p. 18, el gobernador del Estado de México Salvador Sánchez Colín declaró:

“Los residentes en esa zona (colonias del vaso de Texcoco) que pertenecen en gran parte al Estado de México, son aproximadamente 40 mil asentados en tierras ganadas al lago que tiene una alta concentración alcalina que las hace impropias para la edificación y todavía más para el cultivo. Esto ha determinado que el gobierno ponga interés en el aprovechamiento conveniente de esas tierras para fomentar el crecimiento armónico y racional de las colonias, establecer centros de trabajo para que los pobladores tengan medios propios de vida, aprovechar la tierra bonificada para el cultivo, forestar la región para favorecer la conservación de los recursos geohidrológicos, aprovechar las aguas negras para beneficiar esas tierras alcalinas y, por último, utilizar las aguas de lavado para aumentar los caudales que actualm0ente se emplean para la obtención de productos químicos”<sup>43</sup>.

Y es desde este momento, cuando sin ser profeta ni tener conocimientos amplios, el entonces gobernador Sánchez Colín, vaticinó lo que en el futuro cercano sería una realidad: “La principal actividad económica del municipio es el comercio”. Este argumento se encuentra basado en los comentarios que vertió el gobernador sobre la composición del suelo que es de origen lacustre y por ende alcalino - salitroso, el Sr. Salvador Sánchez Colín preveía un mínimo aprovechamiento de estas tierras para la actividad agrícola y ganadera. Según el estudio titulado “Regeneración de espacios libres del Bordo de Xochiaca en Cd. Nezahualcóyotl”, se menciona haber encontrado alto grado de salinidad y materias alcalinas en la composición del suelo, sin embargo, existe, de acuerdo a este estudio, la posibilidad de mejorarlo y reforestar con eucaliptos, pirules y casuarinas, fresnos, especies de gran follaje, altamente resistentes a las sales y que sirve de rompe vientos.

---

<sup>43</sup> “Tercer Informe de Gobierno”, Salvador Sánchez Colín, 1953 – 1954 p. 18



“Además de reducir el efecto de la impregnación salina y alcalina del suelo, haciendo un tratamiento a la zona efectuando drenes de agua naturales, taludes y adicionando material orgánico o químico como basura, estiércol, yeso agrícola o azufre agrícola”<sup>44</sup>.

“Por otro lado, en estos terrenos no es posible construir edificios de gran peso y altura debido a la baja resistencia que tiene el suelo del municipio esto debido a sus orígenes lacustres, se hizo una investigación de resistencia del terreno habiendo encontrado que varía de 1.5 a 3 toneladas/m<sup>2</sup> lo cual demuestra que es baja si se considera la resistencia promedio de la Ciudad de México que fluctúa entre 5 y 6 tons/m”<sup>45</sup>

Estos son dos factores de tipo natural que dieron forma al destino económico del municipio, es decir, por estas características del suelo sólo se le pudo asignar el de habitacional y comercial y comercial mixto.

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

Agua Azul	Juárez Pantitlán
Atlacomulco	México
Nezahualcóyotl	Tamaulipas
José Vicente Villada	Evolución
El Porvenir	Estado de México
Maravillas	Romero <sup>46</sup>
El Sol	

---

<sup>44</sup> “Regeneración de espacios libres del Bordo de Xochiaca en Nezahualcóyotl” Gobierno Municipal Pág.. 3 - 4 1987.

<sup>45</sup> Idem. P. 3-4

<sup>46</sup> Relación de las colonias existentes en el ex vaso del lago de Texcoco en 1952 CIDNE/Doc Seleccionados del municipio de Nezahualcóyotl Microfilmados Expediente 198/Jacket 2-4.



A continuación se describe el proceso cronológico del surgimiento y formación de las primeras colonias del municipio de Nezahualcóyotl.

**CUADRO 2.1**  
**ORIGEN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PRIMERAS COLONIAS DE NEZAHUALCÓYOTL.**  
**(ESBOZO HISTÓRICO, ORDEN CRONOLÓGICO)\***  
**1949-1969**

Colonia	Propietario	Superficie(m <sup>2</sup> )	Fecha de creación
1- El Sol	Jesús Valdés Cepeda Justino López Herrera y Lucrecia López Herrera	2'535,400	1949
2- Romero	Raúl Romero Erazo	343,780	1949
3- José Vicente Villada	Cenobio Ortiz González y Jesús Ortiz González	---	1949
4- Estado de México	Alicia Ortiz de Palma de Gyues	1'993,902.4	1949
5- Pavón	Víctor M. Pavón Abreu, Julia Herrera Trujillo y María Medrano de Chenillo	212,140	1954
6- México			
a) Sección segunda	Rafael Dávila Reyes	464,948.8	1954
b) Sección Las Fuentes	Rafael Dávila Reyes Harald Steenbock Kock	399,662.8 144,417.21	1954 1957
c) Tercera Sección Las Palmas	Fernando, Leandro y Armando López		
d) Tercera sección Las Palmas	Carmona y Josefina Carmona de López	332,562.71	1957
7- Ampliación Villada o Las Águilas	Ángeles Márquez Paredes y Esperanza García Valderrama	351,504	1955
a) Ampliación José V. Villada	Víctor Manuel Villaseñor Moore	5,092	1958
b) Colonia José Vicente Villada sección las Águilas, Ampliación Las Águilas	Alejandro Romero Lasquetty	526,660	1955
8- El Porvenir o Ampliación Pavón	Víctor M. Pavón Abreu	166,902	1954
9- Agua Azul	Aguas y Construcciones S.A.	293,344.42	1957
a) Sección Pirules	Agua Azul S.A. de C.V.	Sección "A" 159,925	1954
b) Secciones "A" y "B"		Sección "B" 59,331 Total 219,256	
10 -Xochitenco	Juan Fuentes Paz	21,380	1955
11- Valle de los Reyes, o Segunda Sección Oriente	Rodolfo Hevia Fush	823,432	1956
12- Modelo	Othón Flores Vilchis/Carlos Muñoz de Cote	175,841.0	1958
13- Metropolitana	José Lorenzo Zakanky	2'460,000.0	1959
14- Evolución	Víctor Manuel Villaseñor Moore	33,024.48	1957
a) Evolución Grupo "A"	Colonia Evolución Grupo "A" S.A Inmobiliaria Vaze S.A.	749,798.9	



## Continúa cuadro 2.1...

15- Juárez Pantitlán	Jesús Valdés Cepeda	244,672	1959
16- La Aurora		36,414	1957
a) Sección Romero	Raúl Romero Erazo		
b) La Aurora Ampliación Sur	Aurora sur S.A.	2'629,492.39	1959
c) La Aurora Ampliación Sur	Rosa María Torres viuda de Villaseñor Moore Carlos Minvielle Carrillo	14,066	1962
d) Aurora Ampliación Sur	Fraccionamientos La Aurora S.A. Banco de Industria y Comercio	36,414	1962
a) La Aurora		3'074,656.2	1959
b) Colonia Aurora fraccionamiento Aurora		250,000	1961
17- Maravillas	Carlos Mendoza Palacios	Sin dato	
a) Sección central	Carlme S.A.		1960
18- Reforma	Fraccionamientos y construcciones Reforma S.A. Fraccionamientos y construcciones Reforma S.A.	2'323,920.75	1961
a) Reforma Ampliación La Perla		Sin dato	1963
19- Tamaulipas Sección Virgencitas	José Lorenzo Zakanky	400,000	1961
a) Tamaulipas Sección Las Flores	Inmobiliaria "Las Flores"	209,129	1961
20- Nezahualcóyotl	María de Jesús Ferreiro, Jesús Alvarado y Santos Colín Alvarado, Ruperto lozano Arévalo	27,896.5	1962
21- La Esperanza	Fraccionamientos La Esperanza S. A. Fraccionamientos La Esperanza S. A.	1'117,250	1965
a) Colonia Esperanza Sección Esperanza		175,958	1970
b) Colonia Esperanza Sección Esperanza	Carlos Minvielle Carrillo	133,194	1965
22- La Perla	Inmobiliaria Vaze S.A.	808,556.18	1965
23- San Juan de Aragón	Promotora habitacional San Juan de Aragón	2'288,443.5	1969
24- Magdalena de los Reyes	No existen datos	No existen datos	Autorización provisional vencida
25- Porfirio Díaz	No existen datos	No existen datos	Autorización provisional vencida
26- Romero o Las Fuentes	No existen datos	No existen datos	No existen datos
27- Valle de los Reyes o Primera Sección oriente	María Cristina de la Llave de Martínez, Mucio y Marco Antonio Martínez de la Llave	No existen datos	Autorización provisional vencida
28- Emiliano Zapata	No existen datos	No existen datos	No existen datos
29- Campestre Guadalupana	Raúl Romero Erazo	No existen datos	Autorización provisional vencida
30- Atlacomulco		Sólo existe el plano	Autorización provisional vencida





Continúa cuadro 2.1

31- Loma Bonita	Angeles Márquez Paredes	No existen datos	Autorización provisional vencida
32- Los Volcanes	No existen datos	No existen datos	No existen datos
33- Los Manantiales	Ismael Valdéz Salgado	No existen datos	Autorización provisional vencida

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

En el cuadro anterior se observa el proceso de urbanización de las primeras colonias del ex-Lago de Texcoco, su extensión en el año de su creación y el dueño de los terrenos aportados (persona física o empresa inmobiliaria). Como se puede observar, las primeras colonias en surgir como tales fueron la Juárez Pantitlán, la México y la colonia El Sol, incluso antes de que Nezahualcóyotl se erigiera como municipio. Dentro de las colonias con mayor extensión están la colonia Aurora (ahora Benito Juárez), La Reforma y el fraccionamiento de San Juan de Aragón<sup>47</sup>.

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

Después de la proclamación de Nezahualcóyotl en 1963 y hasta los años setentas, se fraccionaron alrededor de 4'523,401 m<sup>2</sup> la mayoría, por fraccionadoras. Así, el cuadro anterior presenta un total de 26'023112 m<sup>2</sup> de fraccionamientos construidos en forma parcial, pero si proyectados.

---

<sup>47</sup> Se dio el nombre de San Juan de Aragón mientras fue fraccionamiento particular, su conversión oficial en colonias y se llevó a cabo cuando estos terrenos quedaron a cargo del gobierno municipal su urbanización y desarrollo, este cambió por el nombre asignado a cada colonia.

47 Idem p. 99



Fue desde los años 60`s que las distintas organizaciones sociales de vecinos del ex-Lago de Texcoco pidieron en varias ocasiones la emancipación de las colonias del municipio de Chimalhuacán Estado de México, y es el 18 de abril de 1960 cuando la Federación de Colonos

del ex-Lago de Texcoco envían al entonces gobernador Gustavo Baz Prada un oficio en que ellos dicen “haber recogido el sentir común de los pobladores de estas colonias”, y que los problemas de la falta de servicios públicos entre otros, continuarán pendientes mientras dependan del municipio de Chimalhuacán.

En este año vivía ya en estas colonias alrededor de 80,000 habitantes, los cuales, organizados y decididos lograron ser escuchados por el entonces gobernador del Estado de México. El 9 de diciembre de 1960 solicitan nuevamente al Gobernador la instauración constitucional de un nuevo municipio en lo que generalmente se conocía hasta entonces como las colonias del Ex Vaso de Texcoco.

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

La zona aludida dejaría de ser una carga para el gobierno del Estado de México, ya que tiene una población mayor que otros municipios del Estado y medios de subsistencia para surgir y sostenerse; b) El conglomerado de las colonias, que suma una población de más de 80,000 habitantes, aspira a tener una vida social y política organizada dentro de la autonomía e independencia del municipio de Chimalhuacán y c) La resolución de los problemas específicos de las colonias del Ex Vaso de Texcoco sólo pueden ser resueltos por los propios colonos que los padecen.



En seguida se describe de forma general la problemática expuesta por la Federación:

“80,000 habitantes no conocen en la zona una escuela secundaria, centros de alfabetismo y jardines de niños; las escuelas primarias son insuficientes e inadecuadas; la pavimentación de calles, electrificación, agua potable, drenaje son otros tantos problemas cuya planificación y resolución no puede afrontar el municipio de Chimalhuacán<sup>48</sup> .

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

En enero de 1961, la Federación de colonos del ex-Vaso de Texcoco vuelve a insistir para que las colonias adquieran su independencia municipal a través de un nuevo oficio dirigido al gobernador en donde se vuelve a manifestar la imperiosa necesidad de una cambio de situación política y administrativa de las colonias por un régimen municipal autónomo y democrático, esto es que la administración debe estar en manos de “ciudadanos que tengan arraigo y cariño a nuestros propios intereses”; “somos los forjadores de este gran pueblo y por eso nos asiste el derecho de administrarlo por nosotros mismos”.<sup>49</sup>

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

---

<sup>48</sup> Relación de las colonias existentes en el ex vaso del lago de Texcoco en 1952 CIDNE/Doc Seleccionados del municipio de Nezahualcóyotl Microfilmados Expediente 198/Jacket 2-4.

<sup>49</sup> “!A brazo partido historia de Cd. Nezahualcóyotl!” de Emilio Alvarado Guevara; Pág. 67



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

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

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

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

En la parte introductoria del proyecto de decreto se señala que, desde hace algún tiempo, diversos sectores de la zona urbana conocida con el nombre de “Colonias del ex Vaso de Texcoco”, han venido insistiendo ante la XLI Legislatura y el Ejecutivo del Estado para que se eleven a la categoría de municipio considerando que tiene vida propia, independiente y que cuenta con el suficiente respaldo económico, social y político.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Idem Pág. 67.



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

El estudio realizado arrojó la siguiente información: “La zona de las colonias del ex Vaso de Texcoco que se pretende erigir como municipio independiente comprende territorios de los municipios de Chimalhuacán, Los Reyes La Paz, Texcoco Ecatepec y Atenco, su superficie total es de 62 Km<sup>2</sup>, con una población aproximada de 100, 000 habitantes.

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

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

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

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

En las colonias existieron varios rastros concesionados y, dentro del área de las mismas colonias, en el actual municipio de Chimalhuacán un panteón al servicio de las mismas; además se han reservado dentro del mismo territorio 500 000 m<sup>2</sup> para otro panteón<sup>51</sup>”

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

---

<sup>51</sup> “Ciudad Nezahualcóyotl, de colonias marginadas a gran ciudad”, de Margarita García Luna, Toluca México, 1985 Pág. 89.



Los informes fueron presentados por la Dirección de Estadística y de la Contaduría General de Glosa de la LVI Legislatura. La decisión del nombre para el naciente municipio fue tomada por el Doctor Gustavo Baz después de decidir entre varios, y considerar el de Netzahualcóyotl como el más adecuado, por tratarse de una región estrechamente ligada a la vida de este ilustre poeta texcocano de la cultura náhuatl.

“Sin embargo la creación del municipio planteaba un problema en relación con la fijación de la cabecera municipal. Las colonias del Vaso de Texcoco constituían una amplia zona urbana, prácticamente sin solución de continuidad, de tal forma que ésta no se puede diferenciar como ocurre con otros municipios de la zona rural. Esta población abarcaba una superficie mayor inclusive que la de la Ciudad de Toluca, con una población también mayor, y carecía de una denominación política. Por esta razón, y por la exigencia de la Ley Reglamentaria de las fracciones tercera y cuarta del artículo 70 de la Constitución del Estado, se consideró que debía dársele la categoría de ciudad, la que a su vez, sería la cabecera municipal de la nueva entidad política y administrativa”<sup>52</sup>.

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

En el primero se delimitan los linderos y las colindancias y la superficie territorial del nuevo municipio; en el segundo se erige el municipio de Netzahualcóyotl en el territorio descrito y deslindado; en el tercero se especifica que la erección del nuevo municipio entrará en vigor el primero de enero de 1964; el cuarto señala que las autoridades del nuevo municipio serán elegidas por elecciones generales que deberán celebrarse en 1963 y tomar posesión el primero

---

<sup>52</sup> “Netzahualcóyotl, miseria y grandeza de una ciudad” de Antonio Huitrón, Dirección de Patrimonio Cultural y Artístico del Gobierno del Estado de México, Toluca México, 1979 Pág. 29.



de enero de 1964; el quinto menciona que se reforma la Ley Orgánica Municipal anexando al municipio de Nezahualcóyotl al distrito de Texcoco como municipio 120 del Estado de México; el sexto dice que el centro de población que integran las colonias comprendidas dentro del nuevo municipio, se eleva a la categoría política de ciudad a partir del primero de enero de 1964, se denominará Ciudad Nezahualcóyotl y será la cabecera municipal, por último en el séptimo se especifica que el Ejecutivo del Estado proveerá en la esfera administrativa todo lo necesario para el cumplimiento de este decreto”<sup>53</sup>.

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

Después de varias peticiones de creación del municipio, la Legislatura se encontraba imposibilitada para atenderlas por lo tanto turnó el proyecto a consideración de la Cámara de Diputados.

El Ejecutivo expresa que diversos sectores de la población de las colonias del ex-Vaso de Texcoco le han manifestado su deseo porque éstas se conviertan en un municipio autónomo considerando que tiene vida propia y cuenta con capacidad económica, social y política suficiente. La zona conocida como “Colonias del ex-Vaso de Texcoco” cuenta con una población superior a los 100 mil habitantes y con una superficie territorial de 62 Km<sup>2</sup>. Además se estima un ingreso probable al erario municipal de más de 500 mil pesos.

El Ejecutivo expresa que la zona carece de los servicios públicos esenciales y que en las colonias en que estos existen es gracias al apoyo y participación de los ciudadanos.

Se encuentra en construcción el edificio para oficinas municipales, la cárcel anexa y edificios administrativos. Existen rastros, un panteón, un edificio para cultura y educación, mientras que las vías de comunicación son suficientes.

---

<sup>53</sup> “Gaceta del Estado de México” 1963, Toluca México p. 3 en Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (CIDNE).



Se manifiesta con los resultados antes mencionados que se ha dado cumplimiento en su aspecto formal a las disposiciones de la Ley Reglamentaria del artículo 70 de la Constitución Política y a la Ley Orgánica Municipal.

La zona en cuestión es geográficamente, económicamente y socialmente distinta al municipio al que pertenece.

Evidentemente existieron grupos de personas que estuvieron en contra de la creación del municipio, sin embargo, mantuvieron sin mengua los ingresos al municipio lo cual imposibilita al municipio para resolver sus propias demandas.

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

“Único.- Se aprueba en sus términos el proyecto de decreto a que se refiere el oficio No. 198 del Ejecutivo del Estado del 20 de febrero anterior, por el que se crea el municipio de Nezahualcóyotl”<sup>54</sup>.

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

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

---

<sup>54</sup> Gaceta del Estado de México 1963 Toluca México, p. 3





## **2.4 La conformación urbana municipal.**

El municipio en cuestión se establece como tal en 1963, y es a partir de ahí cuando gracias al apoyo del entonces gobernador Carlos Hank González, que el municipio empieza a tener una gran trascendencia a nivel nacional por su explosivo crecimiento demográfico, y, en buena medida, por el intenso crecimiento urbano y económico que ha alcanzado en un poco más de un cuarto de siglo.

Es importante recalcar que el municipio se erige en 1963, pero, es ya desde los años 30's y 40's cuando empieza a desecarse el ex-Lago de Texcoco y lentamente a poblarse, conjuntamente a esto, comienzan a generarse todo tipo de organizaciones de colonos y por consiguiente todo tipo de luchas sociales, siempre reclamando servicios urbanos básicos y una vida más digna.

Desde sus inicios, los terrenos del ex vaso de Texcoco se fueron poblando por migrantes del interior del país (primero de los estados de Oaxaca, Puebla, Tlaxcala, Veracruz, Guerrero y finalmente del D.F.) que atraídos por el despegue industrial de la entonces Ciudad de México, arribaron a la capital en grandes masas en busca de empleo bien remunerado y una vida mejor a la que tenían en el campo.

Al iniciar su evolución como municipio autónomo e independiente, inicia también un crecimiento poblacional sin precedentes, conformado en su mayoría por la descendencia de los migrantes y en menor medida por familias del D.F., o nacidos en los municipios aledaños. Como resultado lógico del crecimiento demográfico, las necesidades y demandas de servicios públicos, empleos, vivienda y una mejor calidad de vida crecieron también.

Un rasgo característico del trazo urbano de Nezahualcóyotl, es que éste forma un modelo reticular casi perfecto entre sus colonias y avenidas, sobre todo en la parte central, permitiendo a los habitantes del municipio contar con un lugar funcional en cuanto a vías de comunicación y vialidad se refiere.



Sin embargo, lo interesante, es que este excelente trazo urbano -considerado uno de los mejores del país- careció de un proceso de planeación urbana y ordenamiento, el cual hubiera convertido a este municipio con el mejor trazo a nivel nacional y en uno de los más desarrollados también de México. El trazo fue el resultado de un proceso de fraccionamiento que se dio desde la fundación de las tres primeras colonias. Los fraccionadores que adquirieron estos terrenos a muy bajos precios, se dieron a la tarea de fraccionar estos terrenos con el fin de lucrar lo mejor y más pronto posible con ellos.

Hablar de los orígenes urbanos de Nezahualcóyotl, es remontarse hacia los inicios del siglo XX, cuando la Ciudad de México empezaba apenas a tener un crecimiento urbano significativo y su población lo hacía lentamente. Por esos años post revolucionarios, la Ciudad contaba con servicios suficientes, la infraestructura, las viviendas, el transporte, el uso del suelo y los recursos eran acordes al tamaño de la población.

En el período de 1900 a 1930, la ciudad vivió cierto hermetismo en lo que respecta al desarrollo industrial y al crecimiento poblacional y urbano se refiere, teniendo como uno de los principales factores de ello la Revolución Mexicana, la cual dejó al país desestabilización económica, poblacional y política.

Sin embargo, durante el período en cuestión, se empezó a gestar la idea de desecar el Lago de Texcoco, con el objetivo de detener las constantes inundaciones que la ciudadanía sufría cada que llovía en exceso y se desbordaba junto con las cuencas de Zumpango y Xochimilco, con este pretexto, el ahora ex-Lago de Texcoco terminó por ser desecado entre 1917 y 1919. Después de ser desecados fueron colonizados para terminar ahora con las constantes tolveneras.

Es así que el proceso de urbanización se da en tan sólo unos cuantos años en esta naciente ciudad, la cual se convirtió en el municipio 120 del Estado de México, el 23 de abril de 1963, erigiéndose como un municipio autónomo y dejando de pertenecer jurídicamente a Chimalhuacán, también del Estado de México.



## **2.5 El proceso de consolidación hacia el predominio urbano.**

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

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

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

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

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

En 1966, el Comité Especial de Cooperación y Planificación perforó tres pozos (5, 6 y 7) con lo cual se aumentó 140 litros por segundo en el suministro de agua a la población. En el transcurso de ese mismo año se amplió la red de agua potable en la Zona Norte hasta fines de este año se habían instalado 21,000 tomas de drenaje.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Gaceta del Estado de México 1963 Toluca México, p. 6



El rastro municipal empezó a funcionar el once de noviembre de 1966 como principal fuente de abastecimiento de productos cárnicos para el municipio, desapareciendo por esta razón, varios de los rastros clandestinos existentes dentro del mismo. Para 1964, el municipio contaba con tres Centros de Salud de servicios Coordinados, en las colonias Raúl Romero, Metropolitana y Las Fuentes.

El 12 de enero del mismo año, el Ayuntamiento del municipio acordó que se formara un Comité Municipal de Educación para que se encargara de todos los asuntos relacionados a las escuelas municipales.

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

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

"En julio de 1969 la empresa "Promotora Habitacional San Juan de Aragón, S. A." solicitó autorización al Gobernador Juan Fernández Albarrán para llevar a cabo un fraccionamiento popular denominado "Unidad Habitacional San Juan de Aragón" sobre una superficie de 2'288,443.5 m ubicados en la zona del municipio de Nezahualcóyotl. Después de varios estudios de tipo técnico y económico y con el debido respaldo legal el 20 de agosto del mismo año es autorizado el fraccionamiento de tipo popular"<sup>56</sup>.

---

<sup>56</sup> "Acuerdo del Ejecutivo del Estado que autoriza el fraccionamiento del tipo popular denominado unidad Habitacional San Juan de Aragón", ubicado en Nezahualcóyotl, en la Gaceta del Gobierno, órgano del Gobierno Constitucional del Estado de México, Tomo LVIII No. 15 20 de agosto 1969 Pág. 1 - 3



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

“Casi cinco años después de haber iniciado su administración como Gobernador del Estado de México, Carlos Hank González manifestó: “Nezahualcóyotl fue tierra de lucha a brazo partido”, pero, “es hoy una gran Ciudad”. Cuando el entonces gobernante hizo esta declaración ya se había concluido la primera etapa de atención a este municipio; etapa que comprende la realización de las obras materiales indispensables para la población, como era el abastecimiento de agua, el drenaje y la electrificación”<sup>57</sup>

“En 1970 se observaba que la capacidad de absorción del D.F. estaba siendo sustituida por el Estado de México. En 1960 municipios como Tlalnepantla, Naucalpan, Nezahualcóyotl y Ecatepec, tenían una población de 309,000 habitantes; mientras que para 1970 se registraban ya 1’536,000 habitantes. Por otro lado, la tasa nacional de crecimiento fue del 3.39% anual, cuando la tasa de crecimiento del área urbana global de la metrópoli fue de 5.5% y la de los municipios antes mencionados fue de 13.7%”<sup>58</sup>

El rápido crecimiento del área metropolitana se intensificó en las corrientes migratorias de todos los estados de la República Mexicana. La dinámica del proceso de poblamiento fue excepcional, pues en un lapso de 40 años la población se había multiplicado por ocho; las tasas de crecimiento medio anual para las décadas de 1930 - 1940, 1940 - 1950, 1950 - 1960 y 1960 - 1970 habían sido en orden respectivo de 3.9%; 5.7%; 5.1% y 5.4%. Ya en la década de 1950 - 1960, el desarrollo de la metrópoli había rebasado los límites del D.F. y se había extendido sobre los límites de los municipios metropolitanos del Estado de México, donde el poblamiento se dio de manera explosiva debido a su localización geográfica alrededor del D.F.

---

<sup>57</sup> !A brazo partido historia de Cd. Nezahualcóyotl!” de Emilio Alvarado Guevara; Pág. 23

<sup>58</sup> “Publicación del departamento de Difusión del Instituto de Acción Urbana e Integración Social, sin fecha, CIDNE Nezahualcóyotl, p16.



En los municipios del Estado de México colindantes del área metropolitana del Distrito Federal, el incremento anual ascendió a 16.6% entre 1960 - 1970. Un ejemplo que habla de esta situación es el surgimiento del municipio de Nezahualcóyotl, cuya población llegó a 580,436 en 1970 a pesar de la carencia de servicios y de las malas condiciones del subsuelo del ex-Lago de Texcoco.

A pesar de las condiciones inhóspitas para la vida humana en esta zona, la población emigrante se estableció y con el paso del tiempo ha venido transformando el “yermo seco e inhabitable” en una ciudad pujante y moderna<sup>59</sup>.

En el siguiente cuadro, se menciona la procedencia de los habitantes de Nezahualcóyotl, en sus primeros años como municipio.

**CUADRO 2.2**  
**NEZAHUALCÓYOTL**  
**PROCEDENCIA DE SUS HABITANTES**  
**1970**

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

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

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

---

<sup>59</sup> Idem Pág 29



“Por otro lado, la carencia de un servicio adecuado de abastecimiento de agua se evidenció desde sus inicios como colonias del ex-Lago de Texcoco y hasta su conformación como municipio en 1963.

Al iniciar como gobernador Carlos Hank González operaban en Ciudad Nezahualcóyotl cinco pozos con una profundidad que oscilaba entre los 125 y los 150 m. Gastaban un total de 364 litros/segundo y con un tiempo de bombeo de 12 horas; proporcionando una dotación aproximada de 28.64 litros por habitante por día, cuando la dotación aproximada necesaria era de 100 litros por habitante”<sup>60</sup>

En el sexenio 69 - 75 cuando en coordinación con la Secretaría de Recursos Hidráulicos y la Secretaría de Salubridad y Asistencia, a través de su comisión constructora se programa beneficiar a más de un millón de habitantes con obras de agua potable y alcantarillado. A principios de 1970, el municipio contaba ya con 8 pozos, mientras que se crearían dos más en los mantos acuíferos de Los Reyes La Paz.

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

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

---

<sup>60</sup> “Programas para la elevación de las condiciones de vida de los habitantes de Nezahualcóyotl”, elaborados por Plantécnica 1969 – 1970, CIDNE, 29, (1969 1979) U.A.E./V.1E/V.IE2/Foja 5, en Ciudad Nezahualcóyotl, de Colonias Marginadas a Gran Ciudad obra citada Pág. 49.



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

En el año de 1970, existían en Nezahualcóyotl cerca de 76,000 viviendas, de las cuales sólo 9,700 tenían contrato firmado con la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, mientras que el resto obtenía la energía de transformadores fuente que habían sido proporcionados por la misma Compañía, en condiciones inadecuadas. El proceso de electrificación aplicado en Nezahualcóyotl fue rápido comparado con la gran extensión territorial y al número de casas habitación por electrificar.

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

Zona Auroras.

Zona Poniente.

Zona Oriente

Zona norte.

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

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





Con anterioridad al programa de electrificación del municipio de Nezahualcóyotl la Compañía de Luz había realizado trabajos aislados en 8 colonias dispersas, con esto y con lo anterior, en julio de 1971, los habitantes beneficiados sumaban ya 504,996 y se retiraron los transformadores fuente en aquella zona.

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

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

Plan Técnica comprendía entre otros, los puntos siguientes:

"Pavimentación de los 18 Km. de vías rápidas. Se refería a las avenidas Pantitlán y Chimalhuacán y a la calle 18, en la que proponía circulara un sistema de tranvías rápidos.

Pavimentación de los 59.98 Km. De avenidas principales Norte Sur por las que circularían los autobuses de servicio local.

Acondicionamiento de los 693.68 Km. Restantes de calles de distribución y locales que a corto plazo permitieran el paso ocasional de automóviles, evitando el polvo y facilitando el funcionamiento del drenaje pluvial superficial"<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Idem p. 74



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

“Ampliar como acción emergente el Centro de Salud actual y convertirlo en un centro de tipo “A” más completo. Construir en el actual período administrativo dos centros de salud más, y un hospital de 200 camas. Intensificar las campañas de difusión que se han venido realizando con resultados muy satisfactorios en distintas colonias de la ciudad”<sup>62</sup>.

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

“Entre 1951 y 1957 el Comité de Fraccionamientos del Distrito de Texcoco, facilitó el otorgamiento de autorizaciones para un buen número de fraccionadores. Se procedió a una subdivisión del área en 160 mil lotes, que desde entonces ya definían el carácter eminentemente habitacional del uso del suelo, debido a que el medio físico era carecía de atracción para sectores más afluentes de la sociedad; eran inadecuados para la instalación de industrias; y que el gran crecimiento de la población aumentó enormemente la demanda de vivienda de bajo costo”<sup>63</sup>, con la característica fundamental de la autoconstrucción.

---

<sup>62</sup> Idem p. 75

<sup>63</sup> Benítez Zenteno, R. y Benigno Morelos, J. Grandes problemas de la Ciudad de México, Edit. COLMEX, México, 1977 Pág. 137



“En 1970 Nezahualcóyotl es por vez primera censada como una sola localidad y Huitrón señala que el municipio contaba entonces con 90,338 viviendas con una superficie media de 163 metros cuadrados por lote y con una densidad de población de 7.40 habitantes por vivienda y un registro total de 137 mil lotes”<sup>64</sup>.

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

Ya para 1990, se tenían los siguientes datos sobre el número de viviendas en Nezahualcóyotl:

**CUADRO 2.3  
NÚMERO DE CUARTOS Y VIVIENDAS  
NEZAHUALCÓYOTL  
1990**

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

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

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

“Para 1975, se calculó una población de 828 mil 098 habitantes y en 133 mil 564 el número de viviendas, de lo que resulta un promedio de 6.2 habitantes por vivienda y un total de 128 mil 743 familias.”<sup>65</sup>.

<sup>64</sup> “Nezahualcóyotl, Miseria y Grandeza de una Ciudad” obra citada p. 162

<sup>65</sup> “Panorámica socioeconómica del Estado de México”, Gobierno del Estado de México/Secretaría de Planeación, 1970 – 1975, México 1976, Pág. 46.



El 74% de las viviendas son propiedad de sus ocupantes y el resto se encuentran alquiladas. “Según el tipo de construcción, el 90% es de tabique, 3% de madera, 2% de adobe y 5% otros materiales; y de acuerdo a la disponibilidad de servicios, el 8.90% dispone de agua, aproximadamente el 60% cuenta con drenaje y de las 52 colonias existentes en ese año, 48 de ellas contaban con luz eléctrica proporcionada a través del sistema Necaxa”<sup>66</sup>.

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

El número de viviendas con muros de tabique o materiales similares fue de 202,680, cantidad que demuestra la prevalescencia de este tipo de vivienda con un 94.65% del total<sup>67</sup>.

Respecto, a la década anterior aumentó en forma significativa el número de viviendas con tres o más cuartos a 89,666 representando el 41.88% del total.

La vivienda de tipo precaria adolece de servicios y se usan como materiales de construcción el cartón, láminas y otros materiales frágiles. De este tipo de viviendas existen en 1985, 7,338, lo que representa el 3.0% del total de viviendas, en el municipio considerando un total de 242,405, para 1985.

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

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

---

<sup>66</sup> Idem Pág. 137.

<sup>67</sup> Idem Pág. 129.



Tocante a la vivienda residencial, que cuenta con todos los servicios y los materiales empleados en su construcción son de buena calidad, sólo representa el 4.2% del total en virtud de que sólo existen 12,595<sup>68</sup> viviendas de este tipo.

“La red de alcantarillado proyectada para solucionar el problema de Nezahualcóyotl, consta de 8 colectores principales, con una longitud aproximada de 25,000 M.L: y una red de diámetro menores que varían de 30 cm. a 1.52 m. con una longitud de 95,000 m.l.”<sup>69</sup>.

En 1980 existían 2 redes independientes para resolver el problema del drenaje, una red por cada zona; norte y sur.

“En la zona norte, el sistema actual descarga de oriente a poniente mediante colectores principales localizados a lo largo de las avenidas Tepatitlán - Las Torres, del canal y del Valle del Yang-Tse, hasta el colector final, el cual descarga en el Río de Los Remedios a su vez al colector del Gran canal.

“En la zona sur (sector poniente, centro y oriente), el sistema es combinado, sus colectores principales corren de sur a norte hasta descargar en 8 grandes cárcamos y plantas de bombeo. En época de estiaje la descarga se realiza en el Canal de Churubusco, mientras que en la temporada de lluvias se hace en el Lago de Texcoco”<sup>70</sup>

La Dirección de Desarrollo Económico y la Oficina de mercados del municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, informan que hasta 1989 existen en este municipio 60 mercados, de los cuales, 59 están operando y uno (el mercado Raymundo Domínguez Pérez situado en la colonia Constitución de 1857) aún permanece sin funcionar; en virtud, de ser un mercado de nueva creación y estar esperando la inauguración<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup> “Atlas de la Ciudad de México” , Varios autores, Edit. DDF/Colmex, México 1988, Pág. 357.

<sup>69</sup> “Nezahualcóyotl, miseria y grandeza de una Ciudad” obra citada Pág. 237 – 238.

<sup>70</sup> “Atlas de la Ciudad de México” obra citada Pág. 357

<sup>71</sup> Nezahualcóyotl, miseria y grandeza de una Ciudad” obra citada Pág. 241 – 242.



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

De acuerdo al bando municipal del 5 de febrero de 1988, existían 70 colonias en todo el municipio, mientras que los mercados sólo son 60, es decir que había en ese año, un déficit de 10 mercados, y que cada mercado debía cubrir el equivalente a 1.16 colonias.

“Colonias como Amipant, Ampliación Santa Martha, Ángel Veraza, Atlacomulco, Central, El Barco, Formando Hogar, Las Armas, Manantiales, Martínez del Llano, Mi Retiro, Militar 25 de julio, Modelo, Pavón, Porvenir, Rey Nezahualcóyotl, Volcanes, Xochitenco, Loma Bonita, entre otras, son las colonias que carecen de este indispensable servicio”<sup>72</sup>.

Lo anterior indica que a pesar de que existan más de 12,394 locales, distribuidos en los 60 mercados, estos son insuficientes para abastecer a satisfacción a toda la población del municipio. Esto, quizá, se deba, más que, a la insuficiencia de locales, a la mala distribución física de los mismos. Pues, como se observa, existen colonias que cuentan con dos o tres mercados; en tanto, que otras aspiran a que se les instalen alguno.

Por lo que se refiere a los tianguis; es conveniente señalar que hasta 1986 existían 45 registrados; instalándose, casi siempre, un sólo día a la semana junto a una mercado. También, existen mercados que en ningún día de la semana tienen este servicio; y existen otros lugares sin un mercado ni tianguis. Otros más, sin mercado, pero, con tianguis. En ciertos lugares, los también llamados mercados ambulantes se ponen de una a dos veces por semana; sin embargo, el problema de abasto de alimentos puede considerarse una característica urbana más del municipio.

---

<sup>72</sup> “Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl... laberintos de sueños” obra citada Pág. 85 – 90.



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

Nezahualcóyotl, carece de los rasgos propios de una comunidad rural, debido al papel que le fue asignado consistente en brindar a un número creciente de población un lugar donde vivir de forma decorosa y barata”<sup>73</sup>.

“Las principales actividades comerciales se localizaban para 1984 en los corredores y avenidas pavimentadas, y es el pequeño comercio o comercio ambulante una de las fuentes de ingreso más importantes en el municipio. Además de los aproximadamente 40 mil locales comerciales privados, existen cerca de 700 establecimientos de bienes de consumo básico, de los cuales, cerca del 90% lo constituyen los molinos y tortillerías. Se contaba hasta 1984 con 26 centros CONASUPER y hasta 1987 con 39 establecimientos LICONSA distribuidores de leche para 69, 459 familias beneficiadas”<sup>74</sup>.

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

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

---

<sup>73</sup> Idem Pág. 87

<sup>74</sup> Gobierno del Estado de México, Sistema Estatal de Información, Estadística básica municipal. Nezahualcóyotl, aspectos económicos, México 1988, Pág. 289.



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

“En cuanto a los vehículos de motor de servicio particular, se registraron para 1987, 68,541 vehículos, de los cuales, 55,167 eran particulares, 13,346 camiones o camionetas y 28 ómnibus. De servicio público, eran 1,289 vehículos, de los cuales 1,247 eran automóviles, 33 camiones o camionetas y 9 ómnibus. Excluyendo a los automóviles, es notorio un déficit de transporte colectivo, para la población que requiere salir del municipio sobre todo para desplazarse a su fuente de trabajo. Menos del 15% de los medios de transporte de Nezahualcóyotl tiene ese fin. Este problema tiene que ver, además, con la red de pavimento en el área, sólo 9 de las colonias cuentan con este servicio completo, en el resto, o es parcial o no existe (sobre la vialidad de Nezahualcóyotl se calcula que en 1988, el municipio cuenta con 1,040 Km. de calles de las cuales el 25% tiene terraplén y sello y el 50% carece de pavimentación, aunque el 70% de éstas cuentan con banquetas”<sup>75</sup>.

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

En Nezahualcóyotl, según datos de 1975, existen en la zona aproximadamente 6,500 unidades de transporte urbano, servicios de taxi y carga en general, las principales líneas urbanas con que cuenta el municipio son: San Rafael, Aviación civil, Caracol, México - Ciudad Nezahualcóyotl”<sup>76</sup>.

---

<sup>75</sup> Idem p. 293.

<sup>76</sup> “Nezahualcóyotl, miseria y grandeza de una Ciudad” Huitrón, Obra Citada p. 162





De acuerdo a los datos aportados por el citado trabajo de Huitrón, el servicio de trabajo se limita a 5 rutas del Sistema Troncal, 16 líneas de servicio privado, 12 rutas de servicio colectivo y casi 1,000 taxis. Ahora el municipio cuenta en los límites con el D.F. con las líneas 1, 5, 9 y A del sistema de transporte colectivo metro, además del cruce en la zona norte de la línea 8 del mismo sistema.

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

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

---



Por su extensión, Nezahualcóyotl, ocupa el décimo segundo lugar entre los 17 municipios más grandes del Estado de México que forman parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y comparte, con estos municipios, una de las consecuencias más relevantes del crecimiento de la Ciudad de México: la segregación y dispersión de la población en espacios ecológicos ausentes de la planeación requeridos para la urbanización.

Así por ejemplo, el municipio contaba en 1950 con 5,990 habitantes, para 1960 contaba ya con 69,297 habitantes y ocupaba entonces el tercer lugar respecto de los 17 municipios en conurbación. Para 1970 el ya constituido municipio de Nezahualcóyotl llegó a tener un total de 610,268 habitantes. La superficie municipal de Nezahualcóyotl es de 63.4 Km<sup>2</sup> y la densidad de población para 1970 fue de 9,625.67 Hab./Km.<sup>2</sup>. Para 1980 había ya 1'396,854 hab. Y ocupa el primer lugar con relación al resto de los municipios conurbados del Estado de México su densidad fue de 22,032.39 Hab./Km.<sup>2</sup>, y para 1990 1'256,115 habitantes y su densidad de 19,812 Hab./Km.<sup>2</sup>. La población relativa para 1970 fue de 15.1, 17.7 para 1980 y 12.8 para 1990, mientras que las tasas de crecimiento de 70 a 80 fueron de 8.42% y de 80 a 90 del - 0.67%<sup>77</sup>.

Como se mencionó poco menos del 50% la población en Ciudad Nezahualcóyotl es nativa del municipio u originaria del D.F. y el resto proviene de entidades del interior de la República. El cuadro siguiente intenta reflejar el nivel de vida de la población residente en Nezahualcóyotl en 1990, este a su vez considera el grado de marginación que presenta esta población además de mostrar el nivel de urbanización que ha alcanzado este municipio en tan poco tiempo.

El nivel de analfabetismo de la población menor a 15 años es de 5.38% una proporción "aceptable" si se toma en cuenta la alta densidad poblacional y los bajos ingresos de las familias. Por otra parte, el 22.71% de la población sin primaria completa muestra que la población carece el nivel educativo necesario para ocupar empleos mejor remunerados.

---

<sup>77</sup> "Nezahualcóyotl, miseria y grandeza de una Ciudad" Huitrón, Obra Citada p. 182



Esta tesis sustenta la hipótesis de que por el nivel escolar, la mayoría de la población se ha dedicado a la actividad comercial, esto es, ha iniciado su propio negocio o trabaja en alguno de los ya existentes.

**CUADRO 2.4**  
**INDICADORES SOCIOECONÓMICOS E ÍNDICE DE MARGINACIÓN MUNICIPAL NEZAHUALCÓYOTL**  
**1990**

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

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

La topología de la construcción de las zonas habitacionales de Nezahualcóyotl, incluyen las clases precaria, económica, interés social y regular. Respecto, a estructura se dispone de la red de agua potable, el sistema de drenaje y/o alcantarillado, el alumbrado público, la luz domiciliaria, etc. El índice calculado para Nezahualcóyotl reúne todos estos aspectos de condiciones de vida de la población y, de acuerdo a éste, Nezahualcóyotl se encuentra en un índice de marginalidad realmente bajo y tiende de acuerdo a las estadísticas a mejorar con el paso de los años. Hoy ocupa el lugar número 2,337 a escala nacional mientras que en el ámbito estatal ocupa el lugar 113. Finalmente, el uso del suelo en el municipio está sufriendo diversas transformaciones, es conveniente mencionar que el espacio está saturado al 99%, las reservas de suelo son escasas y en su totalidad es urbano, es decir, zonas agrícolas o de otra índole son inexistentes. Las presiones de crecimiento urbano se dirigen hacia el norte de la zona centro, hacia los terrenos destinados a los tiraderos; hacia el espacio que ocupan las llamadas "islas" en colindancia con el territorio del municipio de Chimalhuacán y la zona limitante, al mismo norte municipal con Texcoco y Ecatepec, utilizada como reserva federal y tiradero a cielo abierto en Xochiaca.



Al final de este capítulo se observa entonces que en un primer plano, el análisis de lo urbano se desarrolla en la esfera económica y la esfera de la política. En el plano económico, (utilización de capital), se relaciona el espacio con el proceso de reproducción del capital, es decir, la apropiación y utilización del espacio donde se ubicaba el Ex Lago de Texcoco por parte de fraccionadores (Poseedores de medios de producción), que lotificaron los terrenos buscando obtener beneficios económicos, invirtiendo sus capitales, produciéndolos y reproduciéndolos vía la especulación inmobiliaria y por otro lado, la clase desposeída migrante a la Ciudad de México en búsqueda de empleo y un espacio acorde a sus recursos para vivir y en algunos casos incluso reproducir sus actividades económicas. En el plano político, se plantea el cómo la acumulación de capital se relaciona con la lucha de clases y el papel del estado.

Así pues, la ciudad desempeña ahora un rol importante en el proceso de producción de las fuerzas productivas en un momento histórico determinado, en cada uno de éstos se reflejan sus formas urbanas a través de la historia, arquitectura, traza urbana, vías de comunicación y unidades económicas acordes.

Así Nezahualcóyotl, responde a la lógica de las grandes ciudades, en este caso, ligada a la Ciudad de México, coexisten ambas como parte de una aglomeración urbana de dimensiones importantes, la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), con su constante tendencia del capitalismo a reducir el tiempo de producción y el tiempo de circulación del capital. Es necesario para el capitalismo reducir gastos de circulación, de consumo, pero también el costo de la mano de obra, compuesto entre otras cosas por el valor de la reproducción de ésta, entre las que está presente la vivienda; Nezahualcóyotl, entonces aparece como el espacio propicio en términos económicos, no ambientales ni sociales, para que la gran masa de trabajadores atraídos por la industria de la capital de país, se asentaran y cubrieran esa necesidad a un bajo costo. Así pues, la velocidad de rotación del capital se aceleraría y entonces se aumentaría el periodo en que el capital se produciría.



En tiempos medievales, las “ciudades” se caracterizaban por ser “parásitos” sobre todo del campo, aunque algunas actividades productivas se concentraran ahí, la industrialización cambió radicalmente las cosas, el hecho urbano transforma la ciudad en función de la actividad económica preponderante, la ciudad se convierte en generador y extractor de plusvalor.

Nezahualcóyotl propiamente no se distingue por ser un espacio dedicado a la industria generadora de valor, sin embargo, desde su origen ha funcionado como ciudad hotel para empleados del Distrito Federal y municipios conurbados y en los últimos años, se ha incorporado a la cadena de distribución y al mercado de servicios que conforma el municipio y muchos otros más con las 16 delegaciones de la capital del país.



**CAPÍTULO III**

**C**ONFORMACIÓN ECONÓMICA Y URBANA DE  
**NEZAHUALCÓYOTL.**  
El modus vivendi del coyote en ayuno.



### 3.1 La estructura económica y el uso del suelo.

La estructura económica de una entidad, determina por sí misma, las formas y caracteres que dan imagen y forma de vida a la población de un país, un estado, un municipio, una localidad o una comunidad. En el caso del municipio de Nezahualcóyotl, se observa el rostro de una entidad con preeminencia urbana, con población que ronda los niveles socioeconómicos B<sup>78</sup> en el caso de ciertas colonias de la zona norte, y C, D para el caso del resto del territorio municipal. Además de lo anterior, se caracteriza por contar con un nivel educativo medio, alta densidad de población, manifestaciones culturales muy ricas y diversas, religiones y posiciones políticas desemejantes, entre otros aspectos; todo ello enmarcado y sustentado en las actividades económicas que generan valor agregado, empleos, consumo, demanda y, por ende, oferta. A esto se le conoce como dinámica económica, dinámica que en Nezahualcóyotl es impulsada por el comercio y los múltiples servicios que día a día “mueven” al municipio en cuestión.

El uso del suelo es de preponderancia urbana, es inexistente el uso rural o mixto; aún permanecen algunas zonas de reserva federal destinadas a fines ambientales y tiraderos de basura a cielo abierto. Lo importante del análisis del uso del suelo, radica en la tipificación correspondiente del sector económico dada la vocación urbana.;

Como se estudió en capítulos anteriores, el origen del municipio se explica por responder como una solución a la necesidad de vivienda en la década de los sesentas por lo que, más del 85% del territorio tiene uso habitacional, un escaso 10% a los sectores terciario y secundario y otro sobrante a infraestructura y vialidades.

78

Nivel	Ingreso Mínimo	Ingreso Máximo
A/B	85,000.00+	
C+	35,000.00	84,999.00
C	11,600.00	34,999.00
D+	6,800.00	11,599.00
D	2,700.00	6,799.00
E	0.00	2,699.00

Fuente: Niveles Socioeconómicos AMAI, actualización 2005.



En la actualidad, el uso del suelo ha sufrido una radical transformación, de ser uso del suelo eminentemente habitacional, ahora un 47.34% del total es destinado al comercio y los servicios, hecho que es de llamar la atención si se considera que este cambio se ha dado en los últimos 15 años.

**Cuadro No. 3.1**  
**Uso del suelo en Nezahualcóyotl, m<sup>2</sup> y porcentajes.**

<b>Concepto</b>	<b>Uso del suelo</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>Porcentaje</b>
H100A-5	Habitacional densidad media con comercio.	1'750,400	2.23
H125A-5	Habitacional densidad media con comercio.	190,000	0.24
H167A-5	Habitacional densidad media con comercio y servicios.	40,000	0.05
H167A-3	Habitacional densidad media con comercio y servicios.	35'120,446.50	44.82
H200B-2	Habitacional.	360,698	0.46
H200B-3	Habitacional.	14'669,662	18.72
E-EC	Equipamiento urbano, educación y cultura.	1'256,537	1.6
H100A-3	Habitacional.	1'229,200	1.57
H200A-3	Habitacional.	465,000	0.59
H125A-3	Habitacional.	1'900,000	2.42
E-RD	Reserva	768,600	0.98
ZNP	Federal	15'020,000	19.17
EAS	Equipamiento urbano, administrativo y de servicios.	2'180,402	2.78
PP-PE	Plan parcial proyecto especial	278,526	0.36
ES-A	Equipamiento urbano salud y asistencia.	38,197	0.05
IMN	Industria mediana no contaminante	1'103,733.50	1.41
ERD-EC	Recreación y deporte-comercio	1'988,536.50	2.54
	<b>Total</b>	<b>2,141,021</b>	<b>99.99</b>

Las claves que tipifican el uso del suelo municipal, se leen de la siguiente manera: H100A-2. H (Uso habitacional), 100 (metros cuadrados del espacio), A (Mezcla de usos), 2 número máximo de niveles permitidos.

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2006-2009, Presidencia municipal de Nezahualcóyotl, Pág. 32

Con lo anterior, se observa que casi el 50% del uso del suelo municipal es destinado a la actividad económica terciaria, este indicador por si mismo es insuficiente para mostrar el nuevo rostro económico municipal, por lo que es necesario revisar otros datos y especificar algunas cifras.

---





En el siguiente cuadro, se muestra la evolución histórica del número de unidades económicas por sector en Nezahualcóyotl, en donde se destaca a través de los últimos 10 años el incremento en el número de unidades económicas dedicadas al sector terciario, tanto en la rama comercial como de servicios, mientras que el número de unidades dedicadas a la manufactura se ha reducido en más de un 50%; la comparación refleja entonces la tendencia económica municipal de orientarse hacia el sector terciario y su paulatina dependencia hacia el mismo.

Las cifras porcentuales muestran más que un cambio estructural, se trata, en primer lugar, de un proceso histórico de desarrollo económico municipal que ha perfilado a Nezahualcóyotl como un centro estratégico comercial y de servicios. Este perfil, refleja, por una parte, la influencia del fenómeno globalizador, y por otra, la casi total ausencia del sector primario y la marcada caída de la actividad industrial. Así, por ejemplo, en este periodo el porcentaje de unidades económicas formales del sector primario es inexistente (0%), en el secundario se observa una caída de más del 50% de la actividad, mientras que el subsector comercio muestra una leve caída de 3 y 4 puntos. En tanto que, el subsector comercio y servicios crece alrededor de catorce puntos porcentuales en el periodo mencionado. Nezahualcóyotl. Entonces, ha acentuado en estos últimos años presencia el sector terciario.

**Cuadro No 3.2**  
**Participación porcentual Unidades económicas por sector en**  
**Nezahualcóyotl, 1993, 2000, 2003**

Concepto	Participación porcentual		
	1993	2000	2003
Manufactura	23	9	9.10
Comercio y servicios	77	91	90.90
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx), Censo Económico de 2003.

Aunque el número de unidades económicas en el municipio ha venido aumentando en este periodo, es mayor el número de empresas o negocios dedicados a la venta de bienes y a la prestación de servicios.



Si comparamos lo anterior con información del Estado de México, encontramos una situación similar (Ver siguiente cuadro), la manufactura emplea una cifra mayor de personal que el sector terciario, reflejando la importancia de éste como generador de empleo aun con un número menor de unidades económicas formales.

**Cuadro No. 3.3**  
**Subsectores del Estado de México y Nezahualcóyotl 2003**

Concepto	Estado de México		Nezahualcóyotl	
	Unidades Económicas	Personal ocupado	Unidades Económicas	Personal Ocupado
Sector secundario*	36,096	1'032,090	3,729	59,494
Sector terciario **	328,607	499,568	37,317	38,677
Total	364,703	1'531,658	41,046	98.171

\*Incluye minería, electricidad y agua, construcción e industrias manufactureras.

\*\* Incluye comercio, transporte, correos y almacenamiento, servicios (Incluye al personal ocupado en el sector información en medios masivos.)

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 946, 1093.

Tanto en el Estado de México como en Nezahualcóyotl, a nivel estatal se tienen datos sobre el sector primario, unidades económicas, personal ocupado y remuneraciones, dada la existencia del sector; sin embargo, en Nezahualcóyotl, es poco significativo e, incluso, formalmente inexistente.

A continuación se presentan cifras e indicadores sobre los sectores que conforman la estructura económica municipal.

### 3.2 Sector primario

En la práctica, el sector primario en Nezahualcóyotl es inexistente; las diferentes ramas del sector en cuestión no aparecen en el escenario municipal, los resultados oficiales por tanto, reflejan la pobreza del sector.



Es claro que si el territorio municipal tiene una aptitud con preponderancia urbana, por tanto, el sector primario está impedido al desarrollo y a sus beneficios económicos pertinentes.

Las causas son diversas y tienen una raíz histórica relacionada con su devenir y con los fenómenos actuales de internacionalización, metropolización y distribución del capital. Entre los aspectos más importantes ya señalados anteriormente, la vocación histórica que parte desde la propia colonización de los territorios del ex vaso de Texcoco y la intensa urbanización desde que se funda como municipio hasta la actualidad. Nezahualcóyotl, aparece como resultado de la desecación del ex-Lago de Texcoco, la urbanización para terminar con las tolveneras que afectaban al Distrito Federal, la ambición de fraccionadores y la necesidad de los migrantes de bajos recursos, Neza nace y crece entonces como ciudad dedicada al uso del suelo habitacional, vivienda económica y cercana al polo de atracción que significó el Distrito Federal. Otro aspecto a destacar es la composición del suelo municipal, que al tratarse del fondo de un ex lago de origen salitroso se traduce en terrenos inapropiados para la producción agrícola, ganadera, pesca o silvícola. Es importante señalar, que el origen de los primeros pobladores del municipio es casi en su totalidad rural, con tradiciones y costumbres ligadas a las actividades propias del campo, población que en el momento de arribar al territorio municipal contaban con los conocimientos y la experiencia propia del sector agrícola. Sin embargo, el arribar a la Ciudad de México en la década de los 50's y 60's representó la incorporación de éstos a la mano de obra industrial y no así al campo. El residuo de lo antes mencionado es al principio el abandono y producción de "traspatio" que se generaba en el municipio, destacando los pequeños huertos familiares en algún lugar de las viviendas o en espacios dentro del hogar destinados a servir como corral, para aves, cerdos, caballos, asnos y, en menor medida, ganado bovino, con la evolución de la ciudad, esta actividad se perdió.

**Cuadro No. 3.4**  
**Volumen de la producción del ganado y ave en pie**  
**Nezahualcóyotl 2007**  
**(Toneladas)**

<b>Bovino</b>	<b>Porcino</b>	<b>Ovino</b>	<b>Caprino</b>	<b>Aves</b>	
				<b>Gallináceas</b>	<b>Guajolotes</b>
112.7	302.6	0	0	0	0

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Pág. 1011.



En el cuadro No. 3.4 se puede apreciar que el volumen de producción ganadera es poco representativo, destaca solo el conteo del ganado mayor criado en pequeños establos dedicados a la producción y venta local y autoconsumo de carne, leche y derivados de ganado vacuno y carne y derivados de cerdo. La producción de ganado menor como ovino, caprino, conejos y aves de corral no se encuentra registrada ni reportada.

**Cuadro No. 3.5**  
**Valor de la producción del ganado y ave en pie**  
**Nezahualcóyotl 2007**  
**(Miles de pesos)**

Total	Bovino	Porcino	Ovino	Caprino	Aves	
					Gallináceas	Guajolotes
5,707.1	1,335.7	4,371.4	0	0	0	0

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1014, 1016.

En el anterior cuadro, se muestra que el valor de la producción ganadera de bovinos y porcinos carece de importancia como fuente de ingresos y empleos para el municipio.

**Cuadro No. 3.6**  
**Sacrificio de ganado y aves Nezahualcóyotl 2007.**  
**(Cabezas)**

Bovino	Porcino	Ovino	Caprino	Aves	
				Gallináceas	Guajolotes
197	2,973	0	0	0	0

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1019, 1021.

A pesar de lo mencionado, el cuadro No. 3.6 muestra el sacrificio de ganado y aves en el municipio, éste se encuentra dirigido al autoconsumo y en muchos casos el ganado es traído de municipios aledaños como Texcoco o estados como Puebla y Veracruz. De nuevo se observa que el sacrificio de ganado menor es muy bajo e incluso se carece de registros al respecto. Es pertinente recordar que en el municipio existía un rastro para el sacrificio de ganado el cual en el año 2006 fue clausurado.



### 3.2.1 Unidades económicas, Población Económicamente Activa (PEA) ocupada en el sector y valor agregado

Los datos sobre el número de unidades económicas, PEA ocupada en el sector y valor agregado generado, muestran la inexistencia formal del sector, como se mencionó con anterioridad, y se presentó en tablas, existe producción ganadera de poca importancia, los empleos generados, así como los ingresos, no significan en realidad datos que pudieran hablar de la importancia del sector.

En lo que corresponde a las ramas de silvicultura, apicultura, pesca, minería y, demás, ramas que conforman el sector primario, son inexistentes en la jurisdicción.

### 3.2.2 Principales productos y servicios

En lo que corresponde a los productos y/o servicios que presenta el sector a nivel municipal, habría que sumar a los datos la producción de carne de ave y vacuno ya presentados, la producción de huevo, leche, lana sucia que si bien aparecen en la escena del sector, solo la producción de leche bovina representa algún valor monetario. (Cuadro No. 3.7)

**Cuadro No. 3.7**  
**Volumen y valor de la producción de productos pecuarios, Nezahualcóyotl, 2007.**

Leche de Bovino		Huevo para plato		Lana sucia	
Volumen (Miles de litros)	Valor (Miles de pesos)	Volumen (Toneladas)	Valor (Miles de pesos)	Volumen (Toneladas)	Valor (Miles de pesos)
6,580.5	2,4327.9	8	0	4.6	0

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1034, 1036.

Se puede concluir que, el sector primario es casi inexistente en Nezahualcóyotl por las razones antes descritas y por el intenso proceso de urbanización municipal que ha llevado a la saturación urbana en la entidad y a la escasa oportunidad para esta actividad, por tanto, el rostro de la economía municipal, no tiene imagen rural y, por consiguiente, no sustenta su futuro económico en este sector y tanto la inversión privada como el gobierno no enfocan el gran capital y la inversión pública en este sentido.



### **3.3 Sector secundario.**

Después de revisar datos y algunas características propias del sector primario, se reconocerá el sector secundario en Nezahualcóyotl.

La industria en México, es un sector dependiente en un alto porcentaje de empresas extranjeras o bien corporativos mexicanos con grandes plantas industriales y alta tecnología aplicada. En el Estado de México, destaca la participación del Valle de Toluca, Naucalpan, Tlalnepantla y algunas regiones menos importantes ubicadas en municipios conurbados al mismo Distrito Federal. En Nezahualcóyotl, existe la industria manufacturera, caracterizada por empresas micro, pequeñas y algunas medianas ubicadas a lo largo del territorio municipal y otras más concentradas en el Parque Industrial Izcalli Nezahualcóyotl. Sin embargo, se puede mencionar que en muchos casos, los talleres formales de manufactura que existen en viviendas, las empresas radicadas en Izcalli Nezahualcóyotl y otras más en la zona norte, no son la base principal de la estructura económica municipal ni son generadoras de riqueza significativa para el municipio, siguen al sector terciario en importancia, solo porque el primario es incipiente.

#### **3.3.1 Subsector de industria extractiva**

La industria extractiva se caracteriza por ser aquella que obtiene beneficios de algún recurso mineral metálico o no metálico, petróleo, gas y otras riquezas del suelo o subsuelo de cierto territorio. Nezahualcóyotl está ubicado sobre un territorio de origen lacustre, el subsuelo municipal, se caracteriza por ser fangoso y contener un alto porcentaje de sal. Por lo cual, se entiende que el municipio es impropio por sus características físicas para desarrollar esta actividad, la cual por ende es inexistente.

#### **3.3.2 Subsector de industria Manufacturera**

Caso aparte el de la rama manufacturera formal, que, si bien, no es el pilar principal de la economía municipal, ofrece ciertas perspectivas de crecimiento y desarrollo, tanto, a nivel local, pero y quizá en mayor medida a nivel de región económica al oriente del Estado de México.



Para tener una visión más completa sobre la posición del sector en el municipio a continuación se revisarán algunos indicadores al respecto.

### 3.3.2.1 Unidades económicas

En lo que toca al número de unidades económicas, se puede observar que apenas representa el 9% del total, dato que muestra una pequeña participación del sector si se toma en cuenta que de este porcentaje una considerable número de éstas son micro y pequeñas empresas, aunque generan un alto valor agregado; y son en ciertos casos generadoras de empleo y en otros, el giro al que se dedican depende de casas matriz ubicadas en el Distrito Federal o municipios distinguidos por su industrialización, respondiendo, más bien, a las necesidades de otras unidades o entidades y no propiamente a las del municipio.

**Cuadro No. 3.8**  
**Unidades económicas del sector secundario<sup>2</sup>, Nezahualcóyotl, 2003**

Municipio	Total	Unidades económicas	
		ABS.	REL.
Nezahualcóyotl	41,046	3,749	9.08%

Nota: El Sector secundario se conforma por las ramas: minería; electricidad y agua; construcción; industrias manufactureras.

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 946, 1093.

En lo referente a la evolución que han tenido los diferentes subsectores del sector secundario en el municipio en los años 2000 y 2003, podemos destacar que los subsectores o giros más sobresalientes. Es decir, los rubros que moldean el rostro económico municipal en lo que corresponde al sector secundario son los relacionados con la manufactura de alimentos, prendas de vestir, trabajos de imprenta, productos metálicos y muebles y productos relacionados. Si observamos a detalle estos subsectores se refieren a industria ligera la mayoría de ellos y a giros industriales de sencillos procedimientos, sin requerir de altas tecnologías ni de mano de obra altamente calificada.



Un número considerable de estas unidades económicas funcionan bajo el anonimato u operan en la clandestinidad entre las viviendas de las diferentes calles y colonias del municipio, otro buen número se encuentra concentrado en el Parque Industrial Izcalli y otras más de manera aislada como en la zona norte municipal. El cuadro 3.9 muestra el perfil industrial del municipio y cómo ha evolucionado este, manteniéndose constante en la mayoría de los casos, salvo en la fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo y un subsector nuevo para el municipio, el de fabricación de equipo de transporte.

**Cuadro No. 3.9**  
**Subsectores de la manufactura 2000 y 2003 de Nezahualcóyotl**

Concepto	Unidades económicas		Porcentaje	
	2000	2003	2000	2003
<b>Manufactura</b>	<b>3,696</b>	<b>3,749</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Industria alimentaria	1,602	1,602	43.34	42.73
Industria de las bebidas y del tabaco	163	163	4.41	4.35
Fabricación de insumos textiles	16	16	0.43	0.43
Concentración de productos textiles, excepto prendas de vestir	29	29	0.78	0.77
Fabricación de prendas de vestir	221	221	5.98	5.89
Fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos, excepto prendas de vestir	16	16	0.43	0.43
Industria de la madera	142	142	3.84	3.79
Industria del papel	43	43	1.16	1.15
Impresión e industrias conexas	224	224	6.06	5.97
Industria química	25	25	0.68	0.67
Industria del plástico y hule	85	85	2.3	2.27
Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	51	51	1.38	1.36
Industrias metálicas básicas	11	12	0.3	0.32
Fabricación de productos metálicos	614	642	16.61	17.12
Fabricación de maquinaria y equipo	18	24	0.49	0.64
Fabricación de equipo de transporte	0	18	0	0.48
Fabricación de muebles y productos relacionados	304	304	8.23	8.11
Otras industrias manufactureras	132	132	3.57	3.52

Fuente: INEGI, Sistema automatizado Información Censal 05, SAIC. 05  
Página: www.inegi.gob.mx, información económica 2003





### 3.3.2.2 PEA ocupada en el sector secundario

El personal ocupado en el municipio sobresale de los otros dos sectores, dado que el sector primario es casi inexistente en el municipio y el terciario aunque suma un importante número de unidades económicas es insuficiente para emplear a una buena parte de los habitantes de Nezahualcóyotl y de municipios vecinos. En el cuadro 3.10 se puede observar que el 60% del personal empleado en Nezahualcóyotl labora para la manufactura, situación que es contrastante porque, el sector secundario es el que se ubica en segundo lugar en importancia económica, y en segundo lugar, el tamaño de las unidades económicas de la manufactura (la mayoría son micro y pequeñas), difiere con el porcentaje de empleos que genera del total municipal.

**Cuadro No. 3.10**  
**Personal ocupado en el sector secundario<sup>3</sup>, Nezahualcóyotl, 2003**

Municipio	Personal ocupado	
	ABS.	REL.
Nezahualcóyotl	59,494	60.60%

Nota: El sector secundario se conforma por las ramas: minería; electricidad y agua; construcción; industrias manufactureras.

Fuente: INEGI 2004: Censos Económicos, 2003. Resultados definitivos

### 3.3.2.3 Valor agregado

La industria en general es la actividad económica que genera, valor de las mercancías a través del trabajo humano, transforma materias primas en productos terminados para el consumo y el disfrute humano. Genera riquezas a sus dueños a través de la obtención de ganancias y a través de la aplicación de inversión a la realización de un proceso de producción que conlleve la utilización de mano de obra y materias primas. Es decir, un buen número de recursos de todo tipo se mueve en torno a la industria. En Nezahualcóyotl, se observan datos al respecto en el cuadro No. 3.11, la cual muestra que aun con un suelo no apto para la industria pesada y la falta de infraestructura urbana que apoye esta actividad, los subsectores antes mencionados, obtienen efectos redituables e importantes.



Las remuneraciones alcanzan los 312,167 pesos con una producción bruta importante si se compara con municipios de menor superficie en Km<sup>2</sup> y con población de más alta calificación. Además, el consumo de materias primas e insumos es significativo si lo comparamos con el valor agregado generado y el total de activos del sector.

**Cuadro No. 3.11**  
**Características económicas seleccionadas de las actividades manufactureras Nezahualcóyotl, 2003**

<b>Remuneraciones (miles de pesos)</b>	<b>Producción bruta total (miles de pesos)</b>	<b>Consumo intermedio (miles de pesos)</b>	<b>Valor agregado censal bruto (miles de pesos)</b>	<b>Total de activos fijos (miles de pesos)</b>
312,167	3300,707	2212,822	1087,885	1133,672

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1096, 1098.

### 3.3.2.4 Parque industrial Izcalli Nezahualcóyotl.

En la actualidad, el Parque Industrial se localiza al oriente del municipio de Nezahualcóyotl, el espacio del suelo ocupado por el Parque Industrial se encuentra dividido en 8 manzanas, cubriendo un área de 335,171 m<sup>2</sup> aproximados, incluyendo el área ocupada por las calles.

Un total de 174 lotes cubren un área de alrededor de 142,074.85 m<sup>2</sup>, este último valor será usado como área dirigida al uso industrial. 52 lotes carecen de uso alguno, se encuentran baldíos y cubren un área de 42,777.03m<sup>2</sup>. En las otras 22, el uso es relativo<sup>79</sup> y el área comprendida es de 186.84m<sup>2</sup>. En los 100 lotes restantes se encuentran instaladas ahora unidades productivas, es decir, el uso del suelo es real por ser de tipo exclusivo industrial, su área es de 81,110.98 m<sup>2</sup>. Además de 69,021.3 m<sup>2</sup> no destinados aún.

<sup>79</sup> Se considera uso relativo porque sólo existe una construcción vacía y en otros casos sólo son bodegas. En ninguno de los dos casos tienen uso industrial real.



Algunas de las empresas más importantes establecidas en el Parque Industrial Izcalli Nezahualcóyotl son las siguientes:

- ❖ Ingeniería Industrial- Producción de germicidas para la agricultura.
- ❖ Confecciones DELMEX- Hechura de camisas.
- ❖ Cafeteras Internacionales- Cafeteras domésticas e industriales.
- ❖ EDERSA- Fabricación de muebles metálicos para la industria restaurantera.
- ❖ Forjadora Nacional de Tornillos- Todo tipo de tornillos.
- ❖ Carey de México- Adornos para dama.
- ❖ FERPI- Todo tipo de impresos y artículos para fiestas infantiles.
- ❖ Cerámicas y Productos Cerámicos- Juegos de té y café.
- ❖ Plastitubos Econduagua- Mangueras de polietileno.
- ❖ Ediplas Josna- Juguetes de plástico.
- ❖ Fraccimotors- Motores pequeños.
- ❖ Maquilados Metálicos- Conexiones para tubería metálica.
- ❖ Mexam Internacional- Equipo para aire acondicionado.
- ❖ Mexicana de Resinas- Resinas.
- ❖ Alimentos Par- Fabricación de embutidos.
- ❖ Industrias Cormo- Muebles metálicos domésticos y de oficina.
- ❖ Hulera Oliva- Recubrimiento de rodillos industriales.
- ❖ Plásticos reforzados Ortíz- Construcción de accesorios e instalaciones a base de fibra de vidrio.

En el área de empresas dedicadas a la distribución se encuentran entre las más importantes:

- ❖ Distribuidora San Diego- Distribuye jugos y néctares.
- ❖ Distribuidora doméstica- Muebles para el hogar, línea blanca y electrónica.
- ❖ Agua Pura- Agua purificada.



Recién se han instalado en Nezahualcóyotl algunas empresas como Productos Neza que se dedica a la fabricación de embutidos, Blanco Mexicano productor de yeso, blanco de España y carbonato de calcio, enseguida, Tornillos Macher fabricante de tornillos y Troquelados Metálicos que se dedica a troquelar piezas a partir de lámina.

Funciona también un expendio de vísceras, una troqueladora de figuras de alambre y lámina llamada Marzal y un fabricante de adornos y ornamentos a base de plástico.

Los tipos de industrias que aquí se ubican se dedican a diferentes giros, producen bienes de uso y de consumo propios de la industria ligera<sup>80</sup> debido a que consumo pocas toneladas de materia prima y pocas cantidades de energía, en comparación con la industria pesada. La mayor parte de la industria en el municipio es micro, rubro dentro de las cuales se ubica a las empresas que ocupan hasta 15 personas y el valor de sus ventas netas son hasta de 200 millones de pesos al año<sup>81</sup>.

Para 2007, existían 47 empresas con cerca de 1,500 trabajadores. Pero, además, de las empresas ubicadas dentro del Fraccionamiento Industrial Izcalli Nezahualcóyotl, se encuentran diseminados por el resto del territorio municipal una gran cantidad de talleres de tipo familiar dedicados a muy diversas actividades.

El personal que trabaja en este tipo de talleres existentes en el municipio, son familiares del dueño o del mayor inversionista, se ocupa parte de una casa – habitación en la cual pueden vivir el propietario o algún trabajador que, además, sirve de velador. Seguro es que pasan desapercibidos, pues al encontrarse en el interior de casas – habitación es difícil detectarlos con facilidad. Este trabajo de tipo familiar origina la cancelación de las prestaciones que el empresario tiene obligación de cubrir a sus trabajadores, como es el caso de atención médica, aguinaldo, seguridad en el trabajo etc.

---

<sup>80</sup> Pierre George (1981) Geografía Económica, Editorial Ariel, España Pág. 63

<sup>81</sup> Diario oficial del día Lunes 11 de Enero de 1988, Secretaría de Gobernación México, Pág. 4. En "Industria y Geografía en el municipio de Nezahualcóyotl Estado de México", por el Lic. Juan José González Galván Pág. 31.



Es característica de estos talleres su debilidad económica, como consecuencia de la existencia de empresarios mayores y con costos de producción más bajos y un mercado más amplio.

El papel principal de estas empresas, es el punto intermedio que ocupan en todo un proceso productivo, esto se explica de la siguiente manera: “Un producto es elaborado por partes y es terminado en un lugar, por completo, diferente de aquel en el que se inició su producción”.

Como se observa, la industria en el municipio se encuentra sustentada en la micro y pequeña, en el fraccionamiento industrial y, también, en la industria familiar repartida en casi todo el territorio municipal, creando así una problemática por la falta de desarrollo que tiene este tipo de empresas debido a su origen y manejo clandestino, además, de eludir aportaciones para el erario municipal.

### **3.3.2.5 Principales productos y servicios.**

Finalmente, es importante mencionar que los principales productos que genera el municipio son alimentos, bebidas y tabaco, textiles, químicos, productos metálicos y se distinguen muchos de éstos por maquilar y trabajar para grandes consorcios comerciales e industriales.

## **3.4 Sector terciario**

### **Panorama**

Hablar del sector terciario municipal, es referirse al sustento de la economía municipal, es referirse al sector que a través del tiempo se ha convertido en el sostén y fuente de empleos e ingresos de los habitantes del municipio y, en general, de la región. El sector terciario ha tenido una evolución interesante desde la fundación del municipio, pasando de la pequeña miscelánea de la esquina o del puesto de fruta callejero a grandes centros comerciales. El sector inicia como opción viable ante el uso del suelo asignado de origen, uso del suelo en lo básico habitacional.

---



Es entonces, que el sector del comercio y los servicios, se presenta como la primera alternativa para los habitantes del lugar, como segunda fuente de ingresos, cuando se tiene un empleo fuera del municipio o en otro sector, como opción de trabajo para personas con alguna discapacidad, o bien, con un nivel académico bajo, a nivel de analfabetismo, educación primaria o cuando más preparación técnica.

Es así, que el atender una tienda de abarrotes, vender en un tianguis o reparar algún tipo de máquina, se convierten en las actividades predominantes a lo largo de la historia del municipio, así como, de la realidad actual.

Hoy día, el sector terciario aporta la mayor parte de las unidades económicas y absorbe una buena parte de la PEA municipal.

Los resultados son más que evidentes de la preponderancia del sector, ya que alrededor del 71.27% del total de la PEA municipal se encuentra empleada en el sector. Dentro del mismo sector las actividades con mayor importancia son: el comercio que tiene una participación del 36%, las actividades de otros servicios, excepto gobierno con el 13%, las ramas 48 y 49 que se refieren a transporte, correos y almacenamiento y, por último, los servicios de hoteles y restaurantes con el 8%. Es interesante observar que este grupo de actividades dentro del sector aportan el 57% del total de las actividades desarrolladas del sector terciario lo que lo ubica como el sector con mayor dinamismo a nivel municipal.

Es importante señalar que el ritmo de expansión del sector es paralelo a su expansión en el territorio municipal, en donde el comercio y los servicios han crecido de forma desordenada, sin control y sin medida alguna. Casos representativos de esta situación son los más de 80 tianguis que se instalan a lo largo del municipio; el mercado de autos de fin de semana sobre avenida Bordo de Xochiaca; el comercio informal y formal en avenidas principales como la avenida México, en el tramo de Pantitlán a avenida Texcoco.



### **3.3.1 Subsector servicios.**

El subsector de servicios, se refiere a toda aquella actividad que sin transformar alguna materia prima, y tampoco realiza algún proceso de producción que reditúe en algún producto terminado y que, sin embargo, sirve en muchos de los casos al sector secundario como es el caso de los transportes, formando parte de una cadena productiva importante.

En Nezahualcóyotl, esta actividad destaca por encima de las demás, tanto, por el número de unidades que se dedican a este subsector, como, y quizá a un más importante, por el número de empleos que genera, desde autoempleos en servicios de reparación de automóviles, electrónicos, albañilería, alimentos, telefonía, bares, servicios personales, etc.; hasta empleadores más grandes como bancos, centros deportivos, centros comerciales, gimnasios, salones de fiestas y el empleo generado por los servicios ofrecidos por los diferentes niveles de gobierno, construcción, vigilancia, limpieza etc. En la actualidad, el subsector de servicios junto con el comercial, han venido creciendo y desarrollándose en el municipio, de tal manera que en la tipificación del sector se encuentran cada vez más servicios especializados y específicos, lo que muestra que por su crecimiento, hoy en día, es innecesario acudir al centro de la Ciudad de México, a reparar un equipo especializado, ya que el municipio ofrece casi todo tipo de estas actividades.

Los servicios acompañan a las actividades comerciales en su conformación en plazas o centros comerciales, como en el caso del complejo Ciudad Jardín Bicentenario, entidad que reúne centros comerciales, restaurantes, tiendas departamentales, unidad deportiva, escuelas, oficinas de gobierno y hospitales, entre otras, y que se ha convertido en un detonante de la economía municipal y en un referente sobre el semblante municipal.



A continuación se presentan datos sobre el sector terciario para identificar sus características.

### 3.4.1.1 Unidades económicas y PEA ocupada.

El predominio en el porcentaje de unidades económicas con respecto al total 91% muestra la importancia en cuanto a su número, en cuanto al personal ocupado, este alcanza 39.40%, su tamaño es en esencia micro o pequeño; y su consecuente generación de empleos formales es menor al secundario, las remuneraciones, ingresos y consumo a nivel municipal, en muchos casos parecerían bajos como reflejo de esta situación.

**Cuadro No. 3.12**  
**Unidades económicas y personal ocupado en el sector terciario, Nezahualcóyotl, 2003**

Municipio	Total	Unidades económicas		Personal ocupado	
		Terciario		Terciario	
		ABS.	REL.	ABS.	REL.
Nezahualcóyotl	41,046	37,269	91%	38,677	39.40%

Nota: Sector terciario, Comercio; Transporte, correos y almacenamiento; Servicios (incluye al personal ocupado en el sector "información en medios masivos").

Fuente: INEGI 2004: Censos Económicos, 2003. Resultados definitivos.

### 3.4.1.2 Valor agregado.

Como valor agregado se entiende el valor adicional que adquieren los bienes y servicios al ser transformados durante el proceso productivo. También llamado en algunos casos producto interno bruto (PIB) Es el valor creado durante el proceso productivo o proceso de venta, intercambio o actividad relacionada a la producción industrial o al sector servicios. En lo que toca a este indicador, podemos observar que el sector terciario triplica el valor agregado en miles de pesos en relación al sector secundario.

**Cuadro No. 3.13**  
**Valor agregado por actividad económica y sector económico, 2003**  
**Valor agregado por sector económico**  
**(miles de pesos)**

	Primario	Secundario	Terciario
Nezahualcóyotl	0	1,257,284	4,592,954

Comercio, restaurantes y hoteles; transportes, almacenes y comunicaciones; servicios financieros; servicios comunales, sociales y personales.

Fuente: INEGI, 2005: Censos Económicos 2004.





Los principales rubros del subsector servicios, en términos de unidades económicas, son los de salud, los caracterizados como otros, sin tomar en cuenta el personal del gobierno, de alojamiento temporal y preparación de bebidas entre las más sobresalientes. En cuanto al personal ocupado destacan los servicios inmobiliarios, servicios profesionales, salud, esparcimiento, recreativos, de alojamiento y de preparación de bebidas y otros. Los mejor remunerados son servicios profesionales, científicos y técnicos, de alojamientos temporal, educativos y de salud y asistencia social.

### 3.4.1.3 Subsectores principales y algunos datos.

**Cuadro No. 3.14**  
**Subsectores de servicios de Nezahualcóyotl 2003**

<b>Concepto</b>	<b>Unidades Económicas</b>	<b>Personal Ocupado</b>	<b>Remuneraciones</b>
Servicios	<b>14,981</b>	<b>37,929</b>	<b>494,611</b>
Transportes, correos y almacenamiento	181	913	19,197
Información en medios masivos	35	225	1,495
Servicios financieros y de seguros	0	164	12,447
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	453	1,272	9,083
Servicios profesionales, científicos y Técnicos	608	1,636	30,007
Dirección de corporativos y empresas	0	0	0
Apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	503	1,115	11,747
Servicios educativos	938	5,399	152,821
Servicios de salud y asistencia social	1,349	3,889	42,339
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	558	1,204	13,299
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	3,458	9,819	110,494
Otros servicios excepto actividades del gobierno	6,898	12,293	91,682

Fuente: INEGI, Sistema automatizado Información Censal 05, SAIC. 05., Página [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx), información económica 2003



En el municipio destacan por su importancia económica y social, los servicios de alberca y deportivos como es el caso de la alberca semi olímpica municipal, la alberca de la clínica 78 del IMSS, albercas públicas de deportivos ubicados en avenidas de importancia como en Av. Carmelo Pérez, cuarta avenida, etc.

El municipio cuenta con servicio de transporte foráneo de pasajeros, una terminal ubicada en cuarta avenida, y la más próxima: terminal de autobuses de oriente (TAPO) en San Lázaro Distrito Federal.

Alrededor de 20 minutos separan al municipio del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, Benito Juárez, lo que le da una posición geográfica sobresaliente, para comerciar y ofrecer servicios ligados a este importante puerto aéreo.

En la actualidad solo foros a cielo abierto, para expresiones artísticas, como el teatro abierto del parque, y un par de auditorios en muy malas condiciones, y que, además, carecen de importancia municipal ni regional. Existe solo un museo de Historia Natural en el municipio. Antes de la construcción del complejo Ciudad Jardín Bicentenario, el número de salas de cine apenas era de una docena, hoy rebasa una veintena de salas de proyección.

Las unidades deportivas son el un pulmón y fresco para la mancha urbana municipal, además, se convierten en una alternativa de paseo, distracción salud y ejercicio para los habitantes del municipio. En Nezahualcóyotl existen tres parques.

Si se habla de lugares para la práctica de algún deporte y el esparcimiento, el municipio ofrece tres opciones, el estadio mundialista Neza 86 (hoy de la Universidad Tecnológica de Nezahualcóyotl), el estadio metropolitano y el estadio recién construido en Ciudad Jardín Bicentenario.



Existe también el zoológico Parque del Pueblo, el Parque La Esperanza, y Parque Rey Neza, destacando el primero con 8.5 hectáreas, y alberga 260 animales de 59 especies.

**Cuadro No. 3.15**  
**Establecimientos de hospedaje por municipio según categoría turística, Nezahualcóyotl, 2007**

	Estrellas						Sin categoría
	Total	5	4	3	2	1	
Nezahualcóyotl	14	0	1	0	6	6	1

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1191, 1192.

Los cuadros 3.15 y 3.16 muestran el número de unidades económicas dedicadas de modo principal a servicios temporales de hospedaje y restaurantes y restaurantes bar.

**Cuadro No. 3.16**  
**Establecimientos de preparación y servicio de alimentos y de bebidas con categoría turística Nezahualcóyotl, 2007**

	Total	Restaurantes	Restaurantes-Bar	Cafeterías
Nezahualcóyotl	16	15	1	0

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1201, 1203.

### **3.4.2 Subsector Comercio.**

El panorama del subsector comercial en el municipio es muy similar al del subsector servicios, en muchos casos van aparejada estas dos actividades, en venta y reparación de algún bien. La trascendencia del subsector es tal que la mayoría de la PEA ocupada en el municipio se emplea de manera formal e informal en este subsector, desde empleados de negocios que comercian medicinas, alimentos, centros comerciales, mini súper, hasta venta en mercados públicos y tianguis; como uno de los más grandes de Latino América el de San Juan, ubicado a lo largo de la avenida Texcoco en los límites con el Distrito Federal. El comercio ha representado por muchos años el modus vivendi de una gran proporción de los habitantes del municipio. El comercio se puede describir como el intercambio de mercancías, objetos, bienes, en una transacción basada en el valor de cada una de ellas y el acuerdo posterior a una negociación.



Así, para esta actividad se requiere de cierta preparación, manejo del lenguaje y algunas características culturales, de esta forma Nezahualcóyotl, basa una parte importante de su generación de riqueza, empleo y dinámica económica en este subsector. Es importante señalar que esta actividad tiene diferentes niveles y productos a comercializar. Así, en el municipio se comercia con todo tipo de mercancías en diferentes puntos de venta y se tiene relación comercial, con los municipios aledaños, el Estado de México y otros más del país y aun más importante con el extranjero al convertirse en exportador de productos como los textiles, por ejemplo.

El rostro de la economía municipal lo perfilan estos dos subsectores, servicios y comercio. A continuación se revisan datos sobre este subsector tan importante para el municipio.

### 3.4.2.1 Unidades económicas y PEA ocupada en el sector

El número de unidades económicas de este subsector se observa como uno de los más sobresalientes en el municipio, con 22,268; muchas de ellas son micro negocios como misceláneas o pequeñas farmacias y, otras más, centros comerciales de firmas trasnacionales incluso. El personal ocupado en este subsector sobresale del resto de las actividades que se llevan a cabo en el municipio.

**Cuadro No. 3.17**  
**Características económicas seleccionadas de las actividades comerciales Nezahualcóyotl, 2003**

	<b>Unidades económicas</b>	<b>Personal ocupado dependiente de la razón social</b>	<b>Personal ocupado remunerado dependiente de la razón social</b>	<b>Personal ocupado no dependiente de la razón social</b>
Nezahualcóyotl	22,268	43,446	11,465	893

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1159, 1161.



### 3.4.2.2 Valor agregado

**Cuadro No. 3.18**  
**Características económicas seleccionadas de las actividades comerciales, Nezahualcóyotl, 2003**

	Remuneraciones (miles de pesos)	Producción bruta total (miles de pesos)	Consumo intermedio (miles de pesos)	Valor agregado censal bruto (miles de pesos)	Total de activos fijos (miles de pesos)
Nezahualcóyotl	445,899	3'904,542	833,239	3'071,303	2'256,618

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1164, 1166.

El concepto de valor agregado fue comentado con anterioridad, éste refleja la riqueza que genera una actividad, en este caso, a la riqueza generada por la actividad comercial, así los rubros contenidos en el cuadro 3.18 muestran lo relevante del subsector en comparación al resto. La producción bruta y el consumo intermedio (materias primas e insumos), hacen evidente que se trata de la actividad con mayor dinamismo, en el corto y el largo plazo, generando el mayor valor agregado de la economía municipal y la mayor parte de activos fijos, reforzado esto por la creación de Ciudad Jardín Bicentenario, que entre otras cosas, cuenta con grandes centros comerciales como Wall Mart, Sam's Club, Suburbia, Sears, Sanborn's, además, de Plaza Neza con Comercial Mexicana y Chedraui, sumados a almacenes aislados de Bodega Aurrerá y otras tiendas también en Zona Norte.

### 3.4.2.3 Principales Subsectores

El comercio al mayoreo en el municipio destaca en la compra y venta de materias primas agropecuarias, industriales y desechos, además, de los alimentos, bebidas y tabaco.



**Cuadro No. 3.19**  
**Subsectores del comercio al por mayor, Nezahualcóyotl 2003**

	<b>Unidades económicas</b>	<b>Nezahualcóyotl Personal ocupado</b>	<b>Remuneraciones</b>
<b>Comercio</b>	<b>22,082.00</b>	<b>43,033.00</b>	<b>42,272.00</b>
<b>Comercio al por mayor</b>	<b>602</b>	<b>2,312.00</b>	<b>2,239.00</b>
Comercio al por mayor de alimentos, bebidas y Tabaco	146	1,198.00	1,076.00
Comercio al por mayor de productos textiles y Calzado	40	108	98
Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, de perfumería, accesorios de vestir, artículos para el esparcimiento y electrodomésticos	31	232	230
Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias, para la industria y materiales de desecho	505	1,866.00	1,810.00
Comercio al por mayor de maquinaria, mobiliario y equipo para actividades agropecuarias, industriales y de servicios	66	214	199

Fuente: INEGI, Sistema automatizado Información Censal 05, SAIC. 05, Página www.inegi. gob.mx, información económica 2003

**Cuadro No. 3.20**  
**Subsectores del comercio al por menor, Nezahualcóyotl 2003**

<b>Concepto</b>	<b>Unidades económicas</b>	<b>Personal ocupado</b>	<b>Remuneraciones</b>
<b>Comercio al por menor</b>	<b>21,480.00</b>	<b>40,721.00</b>	<b>40,033.00</b>
Comercio al por menor de alimentos, y bebidas y Tabaco	11,313.00	19,749.00	19,610.00
Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales	32	2,062.00	2,029.00
Comercio al por menor de productos textiles, accesorios de vestir y calzado	2,228.00	3,499.00	3,462.00
Comercio al por menor de artículos para el cuidado de la salud	1,001.00	2,113.00	2,053.00
Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal	3,358.00	5,411.00	5,388.00
Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras y artículos para la decoración de interiores	1,118.00	2,516.00	2,306.00
Comercio al por menor de artículos de ferretería, tlapalería y vidrios	1,760.00	3,418.00	3,345.00
Comercio al por menor de vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes	662	1,942.00	1,829.00
Intermediación y comercio al por menor por medios masivos de comunicación y otros medios	8	11	11

Fuente: INEGI, Sistema automatizado Información Censal 05, SAIC. 05  
Página www.inegi. gob.mx, información económica 2003



Entre los subsectores al menudeo más importantes se encuentran los de alimentos bebidas y tabaco, los artículos de papelería, ferretería, tlapalería y vidrios, además de los textiles, accesorios de vestir y el calzado. Esto nos muestra el perfil comercial del municipio, al mayoreo y al menudeo, venta de productos de auto manufactura y productos con escasa tecnología y bajo grado de especialización.

### 3.4.2.4 Principales unidades por tamaño.

**Cuadro No. 3.21**  
**Unidades de comercio y de abasto, Nezahualcóyotl, 2007**

	<b>Tiendas Diconsa</b>	<b>Tianguis</b>	<b>Mercados públicos</b>	<b>Rastros</b>	<b>Centrales de Abasto</b>
Nezahualcóyotl	0	45	69	0	0

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Págs. 1176, 1178.

---

En el municipio existen diferentes unidades de abasto en donde a diario se intercambian mercancías diversas al menudeo y mayoreo, destacando como las principales los mercados y tianguis informales, las cuales abastecen a los habitantes del municipio.

Por consiguiente, este es el sector y subsectores que más empleo formal e informal generan al municipio, el más alto valor agregado, la más alta recaudación de impuestos, entre otros beneficios. Situación facilitada, en parte, por el nivel socio cultural y educativo, en general, bajo, que aprovecha mano de obra barata y poco especializada.

Por otro lado, el fuerte impulso por parte del gobierno a este sector y la inversión privada que fomentó el crecimiento del sector lo hacen el más dinámico, con más oportunidades de inversión y movilidad de mercancías y oferta de servicios para satisfacer las necesidades de las unidades económicas restantes y de sus habitantes.



### **3.5 Panorama Sectorial Municipal**

En este apartado se presentan tres índices, con la intención de obtener información numérica al respecto del comportamiento municipal, en lo que corresponde a la estructura económica municipal. Estos índices indican la importancia económica de un sector y reflejan el impacto que tiene sobre todo en la generación de empleo y riqueza en el municipio. Uno de los indicadores que relacionan a la población y la actividad económica que desarrollan es la antes citada Población Económicamente Activa.

#### **3.5.1. Tasa Bruta de Actividad Económica**

“Esta tasa indica la importancia de la población trabajadora dentro del marco económico territorial”<sup>82</sup>. El cálculo de este índice permite observar el desarrollo económico del municipio, a mayor tasa se explica un mayor desarrollo.

En el mismo orden de ideas se puede considerar que la tasa bruta de actividad económica, muestra el porcentaje de la población que labora sobre la población total y la dependencia que esta tiene de la PEA ocupada.

Éste indicador permite entonces conocer el tamaño relativo de la oferta laboral de la economía en relación a la población en edad de trabajar. Refleja la proporción de la población que está en capacidad de desarrollar actividades económicas productivas dentro de la dinámica económica del municipio.

---

<sup>82</sup> Moreno Pérez Eleazar Orlando, Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, 1980-2010, UNAM, FES Aragón, Miguel Ángel Porrúa. Pág. 234.





Esta tasa se calcula de la siguiente manera:

$$TBAE = (PEAo/Pt) * 100$$

Dónde:

TBAE: Tasa bruta de actividad económica (%).

PEAo: Población económicamente activa ocupada municipal.

Pt: Población total municipal.

Aplicando la fórmula:

$$TBAE = (470,588 / 1,140,528) * 100$$

$$TBAE = 41.26\%$$

El resultado anterior muestra que por lo menos en el empleo formal, o registrado, trabaja casi el 42% de la población total, es conveniente descartar a la población infantil que es amplia y a los adultos mayores. Aun con esto, el porcentaje de población en edad de trabajar parece bajo con respecto al total, lo que podría suponer que un alto porcentaje labora en el ámbito informal, como mercados, tianguis y ambulante, además, de que un porcentaje de la población residente recibe divisas de familiares en el extranjero; otro tanto, es apoyado por los programas asistenciales y, otros más, se desconoce su ocupación. Como se mencionó con anterioridad, la economía municipal depende del sector terciario, se comprobó que un alto porcentaje de la PEA ocupada se encuentra laborando y percibiendo ingresos en este sector, con esto y el porcentaje obtenido en el indicador podemos comentar que el nivel de desarrollo económico del municipio es bajo y avanza con gran lentitud, si consideramos que en la edición anterior de este documento las cifras son similares a las actuales.



### **3.5.2 Tasa de población económicamente activa ocupada.**

Este índice nos muestra el porcentaje de PEA activa que se encuentra ocupada en una actividad económica remunerada.

Esta tasa se calcula de la siguiente manera:

$$\text{TPEAO} = (\text{PEAo} * 100) / \text{PEA}$$

Donde:

TPEAO: Tasa de población económicamente activa ocupada.

PEAo: Población económicamente activa ocupada del municipio.

PEA: La población bruta económicamente activa del municipio.

Sustituyendo con datos de la PEA municipal tenemos:

$$\text{TPEAO} = (470,588 * 100) / 960,626$$

$$\text{TPEAO} = 48.98 \%$$

Casi la mitad de la PEA ocupada municipal participa en alguna actividad remunerada y formal en el municipio. Confirmando que se la población en edad y posibilidad de trabajar total, solo lo hace en la formalidad el 48.98%, dejando la otra parte al empleo informal o al desempleo.

### **3.5.3. Concentración sectorial de las funciones secundarias y terciarias**

Para calcular este índice es necesario utilizar el PIB, sin embargo, no existen datos a nivel municipal por lo que autores como Moreno Pérez, Eleazar Orlando (Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, 1980-2010) recomiendan el uso de la PEA ocupada en los sectores secundario y terciario. Este indicador muestra la concentración de ciertas actividades o subsectores en un determinado territorio municipal.



La forma para obtener este índice es de la manera siguiente:

$$\text{COST} = (\text{PEAos} + \text{PEAot}) / \text{PEAo} * 100$$

Dónde:

COST: Concentración sectorial de las funciones secundarias y terciarias.

PEAos: Población económicamente activa ocupada en el sector secundario.

PEAot: Población económicamente activa en el sector terciario.

PEAo: Población económicamente activa ocupada.

Sustituyendo:

$$\text{COST} = (114,497 + 310,173) / 470,588 * 100$$

$$\text{COST} = (424670 / 470,588) * 100$$

$$\text{COST} = 0.9024 * 100$$

$$\text{COST} = 90.24\%$$

En conjunto los dos sectores secundario y terciario tienen predominancia en concentración y participación en la vida económica del municipio, a continuación se calculará sólo la participación del sector terciario. Aplicando la misma fórmula pero solo considerando al sector terciario se obtiene una tasa del 69.91%, lo que viene a reforzar la alta participación del sector en la estructura económica municipal y la dependencia del mismo en cuanto a generación de riqueza e ingresos para el municipio.

El cuadro 3.22 muestra, la distribución de la población en términos de la actividad o inactividad económica que desarrollan.

**Cuadro No. 3. 22**  
**Población Económicamente Activa en Nezahualcóyotl (2000)**

<b>Concepto</b>	<b>2000</b>	<b>Porcentaje</b>
Población Económicamente Activa	478,479	52.89
Ocupados	470,588	52.01
Desocupados	7,891	0.88
Población Económicamente inactiva	423,508	46.82
No indicada	2,678	0.29
Población total 12 años y más	904,665	100.00

Fuente: INEGI, Sistema Automatizado de Información Censal 05



Como se observa, el porcentaje de PEA es muy bajo con respecto al total de la población mayor de doce años, un poco más de la mitad está ocupada en algún sector de la economía y genera ingresos; es decir, sustenta al resto de la población municipal. En el cuadro 3.23 se presenta la distribución por sexo de la PEA en Nezahualcóyotl observándose una clara tendencia masculina con cerca del 80%, relegando al sexo femenino, además de ello, la ocupación por subsector de acuerdo al sexo clasifica a hombres y mujeres en actividades relacionados a la naturaleza de la misma actividad.

**Cuadro No. 3.23**  
**Población Económicamente Activa por Sexo en Nezahualcóyotl 2000**

PEA Total		Hombre		Mujer	
Total	% participación	Total	% de Participación	Total	% de participación
478,479	100	364,973	76.27	113,506	23.72

Fuente: [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx). Resultados definitivos del Estado de México y municipios, Censo General de Población y de Vivienda, 2000.

### 3.6 Finanzas Públicas Municipales

#### Panorama

El líquido vital que da movimiento y existencia a un gobierno y en particular a todo un aparato municipal, son los recursos públicos recaudados en un primer momento y redistribuidos en una segunda instancia. De la repartición y dirección de estos recursos depende que un sector o área del municipio detone en desarrollo y crecimiento y se convierta en el eje creador de empleos e ingresos. En últimas fechas el flujo de recursos y la dirección de los mismos se ha visto afectada por las crisis económicas recurrentes y por intereses sobre ciertos sectores, la corrupción y la burocracia se convierten muchas veces en obstáculos para que los recursos fluyan en doble sentido.



Al final de todo, las finanzas públicas son los recursos con los que el gobierno proyecta sus actividades, desarrolla sus proyectos y controla o, por lo menos, pretende hacerlo. Las finanzas públicas comprenden subsistemas recaudatorios y distributivos del gasto, así como, supervisores del ejercicio del mismo. Desde siempre, las finanzas públicas han servido como uno de los más eficaces instrumentos de control político del gobierno mexicano a diferentes niveles.

A continuación se presentan datos sobre las diferentes fuentes de financiamiento, así como la forma en que se gastan, los montos y el rubro destino del dinero público.

### **3.6.1 Ingresos**

Los ingresos fiscales o del sector público se refiere a las entradas de recursos financieros de este sector por recaudación de impuestos, derechos por la prestación de servicios públicos, productos, aprovechamientos, ingresos derivados de venta de bienes, servicios y valores, recuperaciones de capital, ingresos derivados de financiamiento y otros ingresos de capital. En la tabla siguiente se observan los rubros más importantes que generan ingresos al municipio.

Como muestra en el cuadro 3.24, las principales fuentes de financiamiento municipal son las participaciones a municipios, las aportaciones federales y estatales, además, de los impuestos recaudados, el rubro de financiamiento, por cuenta de terceros y contribución de mejoras son los aspectos que sin aportación al total de ingresos municipales.

Es claro que las aportaciones a municipios, tanto federales como estatales provienen en su mayoría del Ramo 33 *Aportaciones Federales para Entidades Federativas y Municipios*, está constituido por siete fondos, de la manera siguiente:

Fondo de Aportaciones para la Educación Básica y Normal (FAEB),

- Fondo de Aportaciones para los Servicios de Salud (FASSA),



- Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS), dividido en dos:
  - o Fondo para la Infraestructura Social Estatal (FISE), y
  - o Fondo para la Infraestructura Social Municipal (FISM),
- Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de los Municipios y de las Demarcaciones Territoriales del Distrito Federal (FORTAMUNDF),
- Fondo de Aportaciones Múltiples (FAM), dividido en tres:
  - o Fondo para la para Asistencia Social (DIF),
  - o Fondo para Infraestructura Educativa Básica, y
  - o Fondo para Infraestructura Educativa Superior,
- Fondo de Aportaciones para la Educación Tecnológica y de Adultos (FAETA), y
- Fondo de Aportaciones para la Seguridad Pública de los Estados y del Distrito Federal (FASP).

Los cuales son entregados durante cada ejercicio fiscal del municipio.

**Cuadro No. 3.24**  
**Ingresos brutos de los municipios por municipios seleccionados según capítulo 2006**  
**Ingresos captados**

	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>	<b>Porcentaje %</b>
	<b>Impuestos</b>	129'395,207	8.70
	<b>Derechos</b>	24'777,262	1.67
	<b>Productos</b>	3'473,665	0.23
	<b>Aprovechamientos</b>	24'076,098	1.62
	<b>Contribuciones de mejoras</b>	58,029	0.00
	<b>Participaciones a municipios</b>	522'625,617	35.13
	<b>Aportaciones federales y estatales</b>	508'776,930	34.20
	<b>Otros Ingresos</b>	94'544,234	6.36
	<b>Por cuenta de terceros</b>	0	0.00
	<b>Financiamiento</b>	0	0.00
	<b>Disponibilidad inicial</b>	179'986,467	12.10
Nezahualcóyotl	<b>Total</b>	1,487'713,509	100.00

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Pág. 1301.



### 3.6.2 Egresos

Los egresos municipales o el gasto público municipal se basan en presupuestos que se formulan con apoyo en programas que señalen objetivos, metas y unidades responsables, de su ejecución. Los presupuestos se elaborarán por cada año calendario y se fundarán en costos. La programación del presupuesto del gasto público municipal comprende entre otras cosas, la definición de las acciones que, en el plazo normal de un año, deberán realizar las dependencias y entidades con cargo a sus correspondientes del presupuestos de egresos, para dar cumplimiento a sus objetivos, políticas y estrategias contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo y en los programas que se deriven del mismo; además, de las provisiones de erogaciones por concepto de gasto corriente, inversión física, inversión financiera, aportaciones, transferencias y subsidios; así como los pagos de pasivo. En el cuadro 3.25 se muestra el total de rubros a los que se destina el gasto público municipal, entre los que destacan el rubro de servicios, obras públicas y acciones sociales y deuda pública.

**Cuadro No. 3.25**  
**Egresos brutos de los municipios por municipios seleccionados según capítulo 2006**

Egresos netos			
Concepto	Importe	Porcentaje %	
<b>Total</b>	1'487,713,509	100	
<b>Servicios</b>	630'632,079	42.39	
<b>Materiales y suministros</b>	67'739,915	4.55	
<b>Servicios generales</b>	123'221,733	8.28	
<b>Subsidios transferencias y ayudas</b>	126'549,665	8.51	
<b>Adquisición de bienes muebles e inmuebles</b>	27'617,827	1.86	
<b>Obras públicas y acciones sociales</b>	204'183,788	13.72	
<b>Inversión financiera</b>	0	0	
<b>Aplicación de recursos federales y estatales a municipios</b>	0	0	
<b>Otros egresos</b>	0	0	
<b>Por cuenta de terceros</b>	0	0	
<b>Deuda Pública</b>	114'573,465	7.70	
Nezahualcóyotl	<b>Disponibilidad</b>	193'195,037	12.99
	<b>Final</b>		

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de México, 2008, Tomo III, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno del Estado de México. Pág. 1301.



Es de destacarse que los rubros de inversión financiera, aplicación de recursos federales y estatales a municipios, otros egresos y por cuenta de terceros no representan una erogación para el erario municipal. El saldo del disponible final del periodo 2006 es negativo con un poco más de 13 millones de déficit.

### **3.7 Perspectivas**

El modelo económico que predomina en el mundo actual y del que México es un protagonista importante, ha marcado sus huellas en todos los niveles de organización y gestión política, afectando a los municipios mexicanos incluyendo a Nezahualcóyotl; por infortunio las políticas implementadas a nivel federal y estatal, muchas veces, son desviadas de las necesidades locales.

Con la inserción de México a los mercados mundiales, con la terciarización de su economía, el modelo maquilador y la participación de la inversión privada, el modelo económico nacional adquirió un rostro muy particular.

Municipios con preeminencia urbana, ya no en transición, buscan la sustentabilidad económica y ambiental a través de la creación de proyectos de coinversión pública y privada, proyectos que promuevan e impulsen el desarrollo municipal en un amplio abanico de sentidos, a través de la generación de empleos bien remunerados, trabajo y productos de calidad, mejoramiento de calidad de vida y erradicación de males sociales comunes.

Se espera por tanto, que la inversión y el gasto público se dirijan en Nezahualcóyotl, a la creación de infraestructura urbana, alcantarillado, acueductos, energía eléctrica, teléfono, televisión por cable, gas natural, etc.

Se entienden las limitaciones presupuestales; sin embargo, las desigualdades sociales reclaman generación de respuestas, vía el fortalecimiento y profesionalización a nivel municipal, como base de una estrategia de desarrollo económico y social de los nezahualcoyotlenses.





Para ello, es necesario que este proceso tenga la participación y el consenso de todos los sectores involucrados, lo cual se puede lograr haciendo un trabajo de base desde y por iniciativa de los gobiernos locales. De igual manera se requiere potenciar los recursos y potencialidades de los gobiernos locales en un marco jurídico adecuado a las nuevas competencias, dándoles la oportunidad de obtener los recursos financieros necesarios, para impulsar sus planes, programas y proyectos de desarrollo.

**En el plano económico se sugiere:**

- Cambio en la mentalidad empresarial conservadora de los productores locales; en cierta forma, un resultado de las políticas paternalistas implementadas desde los años cuarenta.
- Lograr que la banca comercial se convierta en un actor dinámico, activo e impulsor de la industria y el comercio de Nezahualcóyotl,
- Elevar los bajos niveles técnicos de los productores y apoyar los proyectos académicos y ampliar la vinculación entre universidades y las empresas.
- Subsidiar y reducir algunos costos de los insumos y de los servicios públicos, beneficiando la producción y la competitividad de los productores y empresarios.
- Ocuparse de la infraestructura productiva deteriorada, fallas en los servicios de transporte, agua, luz, etc.
- Apoyo para reconvertir la maquinaria obsoleta y deteriorada de los talleres industriales existentes en el municipio.
- Incrementar y fomentar la interrelación entre la producción industrial y el sector comercial y de servicios, a pesar del considerable potencial existente para el desarrollo de esta última.
- Buscar el reordenamiento de la actividad comercial y evitar poner en riesgo la sustentabilidad urbana, ambiental y económica.
- Buscar la formalización de las diferentes actividades económicas.

Así pues, proyectos como Ciudad –Jardín Bicentenario han dado un impulso económico al municipio y al nivel regional, generando empleos, elevando el precio del suelo urbano y generando expectativas de crecimiento al municipio, cambio de imagen urbana y oportunidades de inversiones conjuntas y ligadas a Jardín, las zonas de reserva son limitadas.



El rostro económico de Nezahualcóyotl se perfila a ser un gran centro de servicios y comercio, el reto es incorporarlo a las tendencias mundiales de manera efectiva, haciendo uso de la tecnología y elevando el nivel de vida de la población de este municipio que cuenta con grandes e interesantes ventajas competitivas.

Este capítulo describe la actividad económica que se desarrolla en Nezahualcóyotl de manera sectorial, de donde valdría la pena comentar que es esta conformación la que ha dado forma y estructura urbana al municipio y más aun en los últimos años, en donde la economía se ha terciarizado. Sin embargo, esta estructura no es posible separarla de las decisiones tomadas fuera del municipio e incluso fuera de la Zona Metropolitana de la que forma parte, en tiempos de globalización e integración de mercados, Nezahualcóyotl, se ha integrado a una red o sistema de ciudades medias (en superficie) y con alta densidad poblacional, que a su vez forman parte de un sistema más complejo y definido a nivel nacional e internacional.

La ciudad, como se mencionó antes, ha favorecido la acumulación de capital y la reproducción de capital fijo en particular, tomando esto como un beneficio para el capitalismo, se puede decir que al final de la historia, a nivel global el “beneficio” no ha sido constante, pero lo que sí es real, es el proceso que Marx describe como la tendencia decreciente de la tasa de ganancia resultante de la sobreproducción y la falta de una demanda creciente que absorba la expansión en la producción de bienes, esto al final trae consigo, movimientos de capital desplazándose de ramas o sitios poco rentables a otros en donde la tendencia se revierta. Es el caso de Nezahualcóyotl, en principio fue “muy atractivo” para el capital como un espacio para fraccionar y vender terrenos a bajo precio y construir vivienda, su primordial uso del suelo era habitacional, a lo largo del tiempo, el terreno municipal se saturó y ya no hubo espacio para la industria de la construcción, entonces el capital se tornó hacia otros espacios, tanto físicos como económicos, al no tener espacio y altas tasas de ganancia el capital, ahora se re direcciona el gran capital hacia el sector terciario, tanto al comercio formal como al informal y a la oferta de servicios.



**CAPÍTULO IV**  
**C** CIUDAD JARDÍN BICENTENARIO  
**(CJB).**



## ***Presentación.***

En este capítulo se presentan los antecedentes, desarrollo y perspectivas del conglomerado Ciudad Jardín Bicentenario, la importancia para la economía municipal, la transformación de uno de los tiraderos a cielo abierto más importante de México en un activo para los habitantes y autoridades de Nezahualcóyotl y el Estado de México. Además, de un espacio rentable para la inversión privada. Complejo que marca un nuevo rumbo no sólo para el ámbito económico municipal, sino también, es de importancia para los ámbitos social, urbano, ambiental y político.

### ***4.1 Nezahualcóyotl y el Bordo de Xochiaca.***

En el periodo que comprende los siglos XVI al XX, se planeó y llevó a cabo la desecación de lo que era entonces el Lago de Texcoco, para evitar las recurrentes inundaciones, este se transformó en un paraje semi desértico, sin vida aparente, gracias al proyecto de Enrico Martínez aprobado en 1607.

Años más adelante la marquesa Calderón de la Barca, advirtió sobre el desequilibrio ecológico e hidráulico, provocado por la desecación del citado territorio. Por fin, en el periodo 1882 -1900, se termina la desecación del lugar, incluido el Lago de Xochiaca, ubicado en zona norte de la delegación Venustiano Carranza, dando paso a un terreno salitroso e inhóspito.

Para 1932 comienza la colonización de estos predios manejándose el precio del suelo a 60 pesos por hectárea, Álvaro Obregón reduce su precio a 30 pesos. Para 1945 se construye el bordo de Xochiaca y el túnel de Tequisquiac, en ese mismo año había aproximadamente 2 mil habitantes y carecían de servicios.

Es entonces cuando este territorio ubicado en la zona centro – norte del municipio tiene una segunda transformación, de lago de origen salitroso pasó a ser un terreno intratable y años más tarde se convierte en tiradero a cielo abierto.



Después de un periodo de urbanización continua y demandas sociales en 1963 se declara oficialmente la erección municipal de Nezahualcóyotl. Entre 1965 y 1969 el gobierno estatal regulariza predios y entrega escrituras de los primeros fraccionamientos, dando paso así a la urbanización legal del municipio, aunado a la transformación del ya entonces ex Lago de Texcoco y ex Lago de Xochiaca.

Años más tarde, en 1981 se construyó sobre el tiradero a cielo abierto del bordo de Xochiaca una unidad deportiva por parte de la autoridad municipal, transformando una vez más este terreno que aparentaba no ser apto para desarrollar ninguna actividad humana.

Años adelante, ya en el siglo XXI, los terrenos del ex Lago de Texcoco, se transforman una vez más, ahora el motivo es la saturación y término de la vida útil del “Bordo de Xochiaca” como confinamiento de basura, aunado a la contaminación y futuro indeseable de no ser atendido en tiempo y forma.

Por lo anterior, y sumado a la visión integradora y de desarrollo de inversionistas privados encabezados por el grupo IDEAL y GUCAHE se crea el proyecto Ciudad Jardín Bicentenario Nezahualcóyotl, el cual ha venido a revolucionar la imagen municipal y a convertirse en un detonante del sector terciario y, en menor medida, del secundario de la economía municipal.

La metamorfosis que estos terrenos han experimentado a través de los años, es resultado de las diferentes etapas sobrellevadas y se convierten en reflejo vivo del municipio en cuestión, siendo el eje de esta transformación la solución a demandas tanto de la población municipal como de la Ciudad de México.



### 4.2 Transformación de los ex lagos de Texcoco y Xochiaca.

A continuación se presenta un cuadro que muestra a través del tiempo los cambios en la región.

**Cuadro No. 4.1**  
**Evolución los ex Lagos de Texcoco.**

PERIODO	PROBLEMÁTICA	RESULTADO
Siglos XVI al XX Década de los 30, siglo XX	Inundaciones a la Ciudad de México Tolvaneras que asolan a la Ciudad de México	Desecación parcial de los lagos Fraccionamiento y urbanización de los territorios desecados
Década de los 40, siglo XX	Necesidad de un espacio para receptor de desechos sólidos de la Ciudad de México	Creación del tiradero a cielo abierto Bordo de Xochiaca
Década de los 60, siglo XX	Irregularidad de los terrenos del ex Vaso de Texcoco	Erección del municipio 120 del Estado de México
Década de los 80, siglo XX	Falta de espacios para la recreación y esparcimiento en el municipio Problemas de contaminación ambiental en el Distrito Federal	Construcción de la Ciudad Deportiva Municipal Término de vida útil y cierre del tiradero Bordo Xochiaca I
Siglo XXI	Contaminación ambiental, visual y afectaciones a la salud humana en el municipio Falta de espacios para el esparcimiento	Salida de pepenadores de la zona Recuperación y tratamiento de la zona: Relleno de terreno Construcción de la "Alameda Oriente" Siglo XXI Anuncio del proyecto "Ciudad Jardín Bicentenario":
Siglo XXI. 2007-2008	Metamorfosis de pasivo a activo municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reubicación de canchas deportivas</li> <li>✓ Apertura de Unidad Académica de Universidad Autónoma del Estado de México</li> <li>✓ Se inauguran restaurantes en la zona</li> <li>✓ Se termina la construcción de Universidad La Salle y edificio del Poder Judicial de la Federación</li> <li>✓ Se inaugura el Centro de Rehabilitación Infantil Teletón Neza</li> <li>✓ Se inauguran centros comerciales</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia.

### 4.3 Propuesta de transformación.

El Bordo de Xochiaca se construyó en 1945, de 1986 al 1991, su superficie creció a 80 hectáreas y sumó 600 mil toneladas más de basura. De 1992 a 1994, ya tenía 105 hectáreas y cinco millones 819 toneladas almacenadas, para principios del 2007 contaba con 420 hectáreas y almacenaba más de 30 millones de toneladas de desperdicios.



El Bordo de Xochiaca recibió de diversas zonas, entre ellas el DF, 12 mil toneladas de basura al día, sin embargo a esta cifra se debe sumar la de los mercados, el rastro (hoy clausurado), la industria y la recogida en la vía pública, mismas que eran enviadas al sitio de disposición final.

Después de su creación, el Bordo de Xochiaca en sus tres etapas ha recibido desechos de todo tipo del Distrito Federal, Nezahualcóyotl, Chimalhuacán, Ecatepec, y demás municipios aledaños, en un radio de influencia calculado en aproximadamente 5 millones de habitantes. Este basurero a cielo abierto y la concentración de basura acumulada ahí, comenzaron a representar un lastre económico, ecológico y urbano; ante lo cual se realizaron diversos planteamientos sobre la forma de solucionar este problema que provocaba al municipio más problemas que beneficios. Se propuso, por ejemplo, extender el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, se propuso e incluso sugirió por parte de autoridades federales y del Distrito Federal que se prolongara la vida útil del tiradero, lo cual terminó en los tribunales, alargando año y medio más el cierre de las etapas II y III del tiradero, proponiéndose cerrar en 2010.

El Bordo de Xochiaca, es receptor de desechos en el presente en las etapas II y III, mientras que la etapa I se planteó ser saneada por un tratamiento actual y avanzado que evita más contaminación y da seguridad a cualquier construcción que ahí se lleve a cabo. “El proceso realizado para crear las condiciones que permitan que el proyecto de Ciudad Jardín Bicentenario, se desenvuelva sin riesgos, inicia con la compactación de la basura, después se coloca una capa de tezontle y otra de tepetate compactado y encima una geomembrana de polietileno de alta densidad 100 por ciento impermeable a gases y líquidos y 370 toneladas de geotextil producido del reciclaje de botellas pet, otras capas serán de tepetate compactado y tierra orgánica hasta llegar a la superficie cubierta de césped”<sup>83</sup>.

Dentro de la gama de posibilidades y alternativas, la propuesta de crear Ciudad Jardín Bicentenario, fue la selección final, un complejo que cuenta con 110 hectáreas, en 67 de las cuales se edificaron una Ciudad Deportiva que cuenta con un estadio, gimnasio, ciclo pista, alberca semiolímpica, canchas de fútbol, béisbol, entre otras cosas; además de haber estado nominado para recibir el Premio Hábitat de la Organización de las Naciones Unidas.

---

<sup>83</sup> Merlo Agustín, en <http://www.planetaazul.com.mx/www/2007/08/29/del-predio-de-basura-neza-1-a-ciudad-jardin-bicentenario-proyecto-ecologico/>, 26 de junio de 2009.



En el Bordo de Xochiaca en Nezahualcóyotl, Estado de México, para 1975 solo se veían camiones y camiones vertiendo toneladas y toneladas de basura, desperdicios mal olientes provenientes del Distrito Federal, Nezahualcóyotl y municipios vecinos, dando como resultado un tiradero a “cielo abierto” aunque las autoridad tuvieron a bien llamar “relleno sanitario”, éste no contaba con las especificaciones técnicas y ambientales para ser considerado tal, tiradero con fauna nociva, imagen urbana descompuesta, pestilente y sobre todo contaminantes de todo tipo

Para el año 2006, fue clausurado el tiradero Neza 1/2 -en las colindancias de los municipios de Nezahualcóyotl y Chimalhuacán, Estado de México-, después de recibir a diario una cantidad aproximada de mil 200 toneladas de desechos provenientes de la Ciudad de México y sus alrededores.

Para entonces, la tierra del ex lago de Texcoco fue envenenada con aproximadamente entre 10 y 12 millones de toneladas de basura, mismas que fueron distribuidas en una extensión de 110 hectáreas, lo que por más de 30 años constituyó un grave foco de polución para millones de personas de la periferia, a quienes la necesidad, la falta de oportunidades, la miseria y el espejismo del empleo en la gran urbe, les llevó a asentarse en predios, entonces irregulares.

El primer paso para desarrollar el proyecto, fue la venta a la Iniciativa Privada de 46 hectáreas del Bordo de Xochiaca, que hasta entonces estaba en manos del gobierno mexiquense. La transacción osciló en alrededor de los 250 millones de pesos y con estos recursos las autoridades realizaron los trabajos de saneamiento del tiradero.

En cuanto al financiamiento de la obra, se proyectó una inversión aproximada de 200 millones de dólares (mdd) proveniente de la Iniciativa Privada, en donde destaca la inversión de Promotora Sanborn's y la Constructora IDEAL (Impulsora para el Desarrollo y el Empleo en América Latina), ambas compañías encabezadas por el Ing. Slim Helú, quienes financiaron 70% del total del proyecto.





El plan de lo que entonces sería Ciudad Jardín Bicentenario fue presentado por el secretario de Desarrollo Económico estatal, Enrique Jacob; Luis López Bautista, presidente municipal de Nezahualcóyotl y Heberto Guzmán, director de la empresa Gucahe, entidad a la que se adjudicó directamente la obra.

#### **4.4 Complejo comercial y de servicios “Ciudad Jardín Bicentenario Nezahualcóyotl”.**

El concepto de Ciudad, nos lleva a pensar en una concentración de habitantes, servicios que satisfacen necesidades e instituciones de gobierno que descansan sobre leyes y buscan el cumplimiento de las mismas, esto es Ciudad Jardín Bicentenario en Neza, un complejo de servicios y comercio, acompañado por unidades educativas, instituciones u organismos de gobierno, centros de apoyo a la comunidad, etc., este ex pasivo ambiental y económico se ha convertido en punta de lanza y detonante del crecimiento y desarrollo económico municipal, el efecto multiplicador que esta obra ha realizado es verdaderamente importante. Así, se describe a continuación los principales componentes de esta gran obra.

La plaza comercial se encuentra conformada de la manera siguiente:

- 194 locales comerciales.
- 3 mil 750 cajones de estacionamiento.
- 88 mil 457 m<sup>2</sup> de construcción.
- 175 mil 635 m<sup>2</sup> de superficie.

Entre las principales firmas que se encuentran operando en Ciudad Jardín Bicentenario destacan: SEARS, Sanborn's, TELCEL, INBURSA, Mixup, CINÉPOLIS, Recórcholis, SUBURBIA, Piccolo Mondo, Julio, Ivonne, Adidas, Puma, Innova Sport, Santander, HSBC, Bizarro, Aldo Conti, Chili's, Rodeo, Domino's, Tortas Hipocampo, La Ciudad de Colima, Subway, Burger King, McDonalds, Taco Inn, entre otros en la parte oriente y en la parte poniente Wall Mart, Sam's Club, restaurantes VIPS y Portón así como el Centro Teletón.



Además de la zona comercial se encuentra el Hospital Vivo Star Médica de bajo costo, calidad en los servicios, con modernas instalaciones dedicadas a Urgencias, Imagenología, Laboratorio, Cirugías, Maternidad y Consulta Externa. Éste cuenta con: 82 habitaciones, 32 consultorios, 127 cajones de estacionamiento, Cinco niveles y planta baja.

Existe también la Casa Telmex espacio educativo gratuito dedicado especialmente a niños de entre cuatro y 12 años, y jóvenes de 12 hasta 16 años, padres de familia y maestros donde se impartirán talleres y prácticas enfocadas a apoyar valores, conocimiento, ciencia y tecnología.

En este espacio se construyeron, además, la Unidad Académica de la Universidad Autónoma del Estado de México, La Universidad Lasalle, el Centro Penitenciario, las instalaciones del Poder Judicial de la Federación, el Centro Teletón y la Unidad Deportiva que cuenta con canchas de fútbol soccer en sus diferentes formatos, un estadio para 3,600 espectadores, canchas de béisbol, frontón, voleibol, tenis, basquetbol, gimnasios, trotapista, andadores y áreas verdes para la convivencia familiar.

Ciudad Jardín Bicentenario, funciona a través de un Patronato en el que intervienen el Instituto Telmex del Deporte, el municipio de Nezahualcóyotl y el gobierno del Estado de México con el fin de respaldar las tareas de mantenimiento, operación y mejoramiento de las instalaciones.

#### **4.5 Opiniones diversas entorno a Ciudad Jardín Bicentenario.**

A continuación se presentan una serie de publicaciones que abordan el tema de Ciudad Jardín bicentenario en Nezahualcóyotl, con opiniones e información diversas.

“Ciudad Jardín Bicentenario representa la recuperación ecológica más importante del país, tras convertirse de un tiradero de basura con 12 millones de toneladas, a un centro de desarrollo económico, deportivo, cultural y de servicios. Con la asistencia del gobernador del estado de México, Enrique Peña Nieto, el empresario Carlos Slim Helú, encabezó la ceremonia de inauguración de este desarrollo que implicó una inversión de 4,000 millones de pesos.



Durante la inauguración, el mandatario mexiquense afirmó que este complejo propiciará la convivencia familiar y elevará la calidad de vida de los habitantes de este municipio y de la zona oriente del estado.

Por su parte Slim Helú, presidente del Grupo Carso, destacó que con el rescate de esa zona se generaron 10,000 empleos temporales y 5,000 permanentes, lo que se traduce en la recuperación prácticamente de uno de cada cuatro de los empleos que en los últimos meses se han perdido por la crisis económica y por las medidas aplicadas por la contingencia sanitaria. Al respecto Peña Nieto dijo que su gobierno tiene la responsabilidad y obligación de procurar la reactivación económica en forma rápida que permita recuperar los empleos perdidos y acelerar el desarrollo económico para favorecer el bienestar de las familias mexiquenses. Destacó que 80% de los trabajadores de este complejo son personas que viven en Nezahualcóyotl, y que además de esta transformación se invirtió en servicios de salud, educación superior y comercio<sup>84</sup>.

### **Ciudad Jardín Bicentenario, Ejemplo mundial de Sustentabilidad y Responsabilidad Social<sup>85</sup>.**

Arrojar semillas sobre un basurero, jamás generaría nada. Arrojar voluntades a esos mismos desperdicios permite florecer ciudades y jardines -aún en medio de la nada-. Y eso lo anticiparon muy bien al reunir esfuerzos la empresa IDEAL y un grupo más de empresarios, quienes en mancuerna con las autoridades del Estado de México, conjuntaron en uno de los puntos ambientalmente más hostiles de la Zona Metropolitana, ingeniería de punta, planes de desarrollo social y cuantiosos recursos. El resultado: La obra ecológica, deportiva, educativa, médica y comercial más ambiciosa, jamás creada.

Bordo de Xochiaca, Estado de México, 1975.- Camiones de volteo, trascabos y bulldozers llegaron por decenas para inundar el espacio con su ensordecedor ruido motorizado. Su labor:

---

<sup>84</sup> [http://www.centrourbano.com/index.php/construccion/2615-ciudad-jardin-bicentenario.html?tmpl=component&print=1&page=octubre 2009.](http://www.centrourbano.com/index.php/construccion/2615-ciudad-jardin-bicentenario.html?tmpl=component&print=1&page=octubre%202009)

<sup>85</sup> [www.realestatemarket.com.mx/inicio.cfm?](http://www.realestatemarket.com.mx/inicio.cfm?) Agosto 2010



De ahora en adelante, sepultar miles de toneladas de pestilente basura y desperdicios en el último reducto del salino lago de Texcoco -en la periferia de la Ciudad de México.

A partir de ese momento, nació un basurero a cielo abierto, sin regulación alguna. Como era obvio prever, al poco tiempo en donde había vida, sólo pulularían fauna nociva y agentes contaminantes del aire, el agua y el suelo, justo de ahí, de entre la basura.

Nada frenó el avance de las máquinas desde su llegada. Sólo el paso del tiempo y la imposibilidad de hacerle tragar a la tierra un solo clavo más, hizo que finalmente en el año 2006, fuera clausurado el tiradero Neza 1/2 -en las colindancias de los municipios de Nezahualcóyotl y Chimalhuacán, Estado de México-, después de recibir a diario una cantidad aproximada de mil 200 toneladas de desechos provenientes de la Ciudad de México y sus alrededores.

Para entonces, las entrañas de la tierra fueron indigestas con entre 10 y 12 millones de toneladas de basura, mismas que fueron distribuidas en una extensión de 110 hectáreas, lo que por más de 30 años constituyó un grave foco de polución para millones de personas de la periferia, a quienes la necesidad, la falta de oportunidades, la miseria y el espejismo del empleo en la gran urbe, les llevó a asentarse en predios, entonces irregulares.

Hoy, Ciudad Nezahualcóyotl es uno de los distritos más densamente poblados del continente americano, y uno de los más poblados de México. En tan sólo 63.4 km<sup>2</sup>, habitan aproximadamente un millón 700 mil habitantes, a quienes los nulos planes de crecimiento urbano, los privaron no sólo de la infraestructura mínima adecuada, sino también de espacios deportivos, recreativos y de entretenimiento así como de servicios médicos, educativos, comerciales y fuentes masivas de empleo, cercanas a sus hogares.

El cierre del tiradero Neza 1/2, en términos regulares, conformaría un enorme pasivo medioambiental no sólo para el gobierno municipal sino, incluso, para las administraciones locales y federales, quienes por décadas enteras habían hecho de esa zona de la mancha urbana, el área más depauperada en términos sociales, ambientales, culturales y económicos.



## **Primera piedra.**

Entrevistado en exclusiva por *Real Estate Market & Lifestyle*, el Ing. Carlos Slim Helú, comentó demostrando un enorme orgullo por el proyecto, que una de las principales virtudes del mismo va a ser su autosustentabilidad, con lo que se colocará de manera inmediata a la cabeza de los desarrollos con características similares en el país.

Le preguntamos al entrevistado sobre cómo nació el proyecto Ciudad Jardín Bicentenario y el por qué de la decisión de participar. Al respecto comentó que "nos lo propusieron, nos pareció interesante, importante, vimos las posibilidades técnicas y tenía una justificación social muy grande. Por fortuna, económicamente era una inversión razonable. El poder convertir, reconvertir un basurero en una zona completamente distinta que transforme la vida de varios millones de personas a sus alrededores, creo que es algo que se debería hacer. Lo he platicado con una persona muy reconocida internacionalmente, que lo quiere hacer en ciudades muy grandes; creo que es un gran ejemplo para poderlo desarrollar en otro país y otras ciudades, convertir un basurero en una reconversión urbana muy importante en el que pueda haber áreas deportivas, sociales, culturales, comerciales, educativas y de salud creo que es óptimo".

Una de las características más respetadas del presidente de Grupo Carso, es su visión de los negocios a largo plazo y la erudición para poder hacer viables proyectos que en otras manos, resultan fallidos o con pobre potencial. En Ciudad Jardín Bicentenario de nueva cuenta el Ing. Carlos Slim actuó con visión de estadista. En cuanto a la autosustentabilidad del proyecto explicó:

"Aquí lo interesante es obtener la posibilidad de bonos de carbón y sacar un producto de esta energía de más y que sirva para mantener en buen estado e impulsar las actividades deportivas y sociales que se van a generar en el centro.



Este centro deportivo tiene más de 630 mil metros, obviamente no tiene grandes construcciones pesadas porque está sobre la basura, tiene las instalaciones adaptadas para ese fin, promover mucho al deporte, inclusive el tenis en la zona de Neza. Hay dos universidades probablemente haya tres, centros de salud, centros comerciales muy modernos... Creo que es un ejemplo que hay que hacerlo repetidamente aquí y en el mundo... Sin duda, forma parte de lo que hay que ir haciendo en la ciudad, ir la reconvirtiendo urbanamente".

Por increíble que parezca, este enorme complejo, fue edificado justo sobre los millones de toneladas de basura que por años usted, yo, sus vecinos y los casi 20 millones de personas que habitamos la capital del país, desechamos por más de 30 años, y gracias a su reconversión dejaron de representar un peligro para los más de 5 millones de habitantes que abarca el perímetro de influencia biológica del vertedero.

Los beneficios económicos y ambientales, según mostraba el proyecto, serían inmediatos, ya que de primera instancia permitiría la creación de más de 5 mil empleos permanentes, así como una inversión aproximada de 3 mil millones de pesos.

Por otro lado, sería casi inmediata la recuperación de un espacio insalubre para transformarlo en un importante polo de crecimiento económico, de recuperación social y de rescate ambiental, que iniciaría con la eliminación de fauna nociva, la disminución de partículas y bacterias suspendidas en el aire que -por lo vientos dominantes del norte-, contaminaron por décadas el Valle de México.

En el rubro social, **Ciudad Jardín Bicentenario proyecta la creación de al menos 3 mil puestos de trabajo directos, así como unos 2 mil más de manera indirecta**, lo cual es realmente significativo si se tiene en cuenta la nula presencia fabril en la zona.

Estudios sociológicos demuestran que por décadas, el municipio de Neza constituyó una de las ciudades-dormitorio más grandes del país, ya que su enorme fuerza de trabajo tenía que viajar hasta otros nodos económicos de la ciudad para obtener sustento.



En el aspecto deportivo-recreativo, vería casi de la noche a la mañana nacer un centro deportivo de 60 hectáreas, de las cuales más de 30 hectáreas corresponden a zonas de áreas verdes y en donde ya es posible encontrar:

### **Funcionamiento y financiamiento.**

El primer paso para desarrollar el proyecto, fue la venta a la Iniciativa Privada de 46 hectáreas del Bordo de Xochiaca, que hasta entonces estaba en manos del gobierno mexiquense. La transacción osciló en alrededor de los 250 millones de pesos y con estos recursos las autoridades realizaron los trabajos de saneamiento del tiradero.

### **Ciudad Jardín Bicentenario será económicamente autosustentable.**

En cuanto al financiamiento de la obra, se proyectó una inversión aproximada de 200 millones de dólares (mdd) proveniente de la Iniciativa Privada, en donde destaca la inversión de Promotora Sanborn's y la Constructora IDEAL (Impulsora para el Desarrollo y el Empleo en América Latina), ambas compañías encabezadas por el Ing. Slim Helú, quienes financiaron 70% del total del proyecto.

El plan de lo que entonces sería Ciudad Jardín Bicentenario fue presentado por el secretario de Desarrollo Económico estatal, Enrique Jacob; Luis López Bautista, presidente municipal de Nezahualcóyotl y Heberto Guzmán, director de la empresa Gucahe, entidad a la que se adjudicó directamente la obra.

Es importante comentar que desde el planteamiento de un espacio deportivo de estas características, se pensó en la creación de un patronato que se encargara de la administración, financiamiento y manutención del mismo, además de preservar su funcionamiento de manera gratuita para toda la comunidad, toda vez que ofrece una alternativa a la juventud para mantenerla alejada de hábitos destructivos.



### **Virtudes ecológicas.**

En cuanto a las virtudes ecológicas de Ciudad Jardín Bicentenario, los estudios proyectaron que una vez instalados los generadores de energía -que funcionarán a partir de la explotación del gas metano emanado por los procesos de descomposición de la basura-, será posible que se produzcan aproximadamente 4 MW de energía eléctrica, capaz de alumbrar ecológicamente las instalaciones deportivas del mismo. La captación del también denominado biogás, será equivalente a inhibir la emisión de 93 mil toneladas de CO<sup>2</sup> a la atmósfera por año, lo que equivale a 37 millones de viajes de vehículos que recorran 50 kilómetros de trayecto.

Asimismo, se sembraron 350 mil m<sup>2</sup> de pasto, los mismos que serían capaces de cubrir el área total de los Viveros de Coyoacán de la ciudad de México, sin dejar de mencionar que se recuperarán 5 millones de litros de agua pluvial al año, la cual se empleará en mantener las áreas verdes del desarrollo.

El financiamiento del centro deportivo, según el plan maestro, se pretende resolver a partir de la colocación de bonos de carbono, mismos que son un mecanismo internacional de descontaminación, para reducir las emisiones al medio ambiente. Éste es uno de los tres mecanismos propuestos en el Protocolo de Kyoto, para la reducción de emisiones causantes del calentamiento global o gases de efecto invernadero.

Una vez instalado y en marcha, el sistema de recuperación de biogás permitirá certificar el proyecto ante la ONU, con la finalidad de obtener bonos de carbono. Esto se traduciría en recursos económicos suficientes para mantener el Centro Deportivo Ciudad Jardín Bicentenario a la altura de lo esperado, por lo cual se convertiría en un proyecto autosustentable y autofinanciable a largo plazo.





**Se proyectó una inversión aproximada de 200 millones de dólares (mdd) proveniente de la Iniciativa Privada, en donde destaca la inversión de promotora Sanborn's y la Constructora IDEAL.**

Cabe mencionar que la venta de bonos de carbono ofrece incentivos económicos, para que empresas privadas contribuyan a la mejora de la calidad ambiental y se consiga regular la emisión generada por sus procesos productivos, considerando el derecho a emitir CO<sup>2</sup> como un bien canjeable y con un precio establecido en el mercado.

Según notas periodísticas al respecto, se dice que la cantidad de biogás que se encuentra en el enorme tiradero de basura sería suficiente para explotarse por al menos 20 años, y generar una derrama económica de entre 800 a 900 mil pesos mensuales, o bien, 250 millones de dólares durante su vida útil.

Con una visión propositiva y de apoyo a la sociedad, sus medios y sus espacios, se pensó en que el tianguis de autos, actualmente ubicado a un costado de la avenida Bordo de Xochiaca, sea reubicado para darle un lugar dentro de este complejo.

#### **Centro Comercial.**

- 194 locales comerciales.
- 3 mil 750 cajones de estacionamiento.
- 88 mil 457 m<sup>2</sup> de construcción.
- 175 mil 635 m<sup>2</sup> de superficie.

SEARS, Sanborn's, TELCEL, INBURSA, Mixup, CINÉPOLIS, Recórcholis, SUBURBIA, Piccolo Mondo, Julio, Ivonne, Adidas, Puma, Innova Sport, Santander, HSBC, Bizarro, Aldo Conti, Chili's, Rodeo, Domino's, Tortas Hipocampo, La Ciudad de Colima, Subway, Burger King, McDonalds, Taco Inn, entre otros.



## **Reconocimiento internacional.**

A finales del mes de septiembre de 2008, el gobierno municipal de Nezahualcóyotl dio a conocer ante los medios de comunicación que Ciudad Jardín Bicentenario se encuentra dentro de los tres finalistas del premio internacional "Ciudad a Ciudad", que otorga la ciudad de Barcelona, España, en colaboración con el Centro de Investigación de Relaciones Internacionales y Desarrollo (CIDOB), así como la organización Fomento de las Artes y el Diseño (FAD), a proyectos que con base en experiencias urbanas o acciones -ya sean públicas o privadas-, acarrearán efectos positivos para las ciudades y sus habitantes.

## **Ciudad Jardín Bicentenario resultó finalista en una contienda internacional, que selecciona los mejores proyectos de sustentabilidad y beneficio social del mundo.**

Víctor Bautista López, alcalde de Neza, señaló que la participación en este premio, se realiza por invitación directa proveniente de un comité especial creado para tal fin, por lo que es una doble satisfacción llegar a estas instancias finales, luego de haber concursado junto con al menos un centenar de proyectos de todo el mundo, por lo que en las últimas dos etapas de selección se compitió con 35 ciudades; y luego de una tercera eliminatoria, donde quedaron 15 modelos de desarrollo.

Bautista López manifestó que el jurado está constituido por 12 notables en ramas tales como la arquitectura, urbanismo, economía, administración, sociología; dentro de estos especialistas destacan los exalcaldes de Barcelona, Pascual Maragall y Narciso Serra, cuya decisión final se dio a conocer el pasado mes de octubre.

Finalmente, el premio fue concedido al Modelo de Gestión Pública llevado por la Ciudad de Medellín, en Colombia; sin embargo, López Bautista comentó convencido de las virtudes del proyecto desarrollado en el área que gobierna, que el haber quedado como finalista en esta contienda fue de por sí un enorme reconocimiento, y que más allá de ello, el beneficio que traerá para la comunidad es lo verdaderamente trascendente.



Heberto Guzmán, director general de GUCAHE, una empresa desarrolladora del complejo, indicó que uno de los reconocimientos más fehacientes que han hecho sobre la obra, es que han tenido muchos grupos de visitantes extranjeros de Europa y Norteamérica, interesados en el modelo de recuperación ecológica del predio y de la ingeniería aplicada a los mecanismos de recolección, tanto de "lixiviados" como de gases, ya que hasta la fecha no se tenía conocimiento de la implantación de un modelo como el que fue usado aquí.

### **Hospital Vivo Star Médica.**

Hospital de bajo costo, pero enorme en calidad y servicios, con las más modernas instalaciones dedicadas a Urgencias, Imagenología, Laboratorio, Cirugías, Maternidad y Consulta Externa.

- 82 habitaciones.
- 32 consultorios.
- 127 cajones de estacionamiento.
- Cinco niveles y planta baja.
- Apertura al público en abril de 2009.

### **Funcionamiento**

Funcionará a través de un Patronato en el que intervienen el Instituto Telmex del Deporte, el municipio de Nezahualcóyotl y el gobierno del Estado de México con el fin de respaldar las tareas de mantenimiento, operación y mejoramiento de las instalaciones.



### **Casa Telmex.**

Espacio educativo gratuito dedicado especialmente a niños de entre cuatro y 12 años, y jóvenes de 12 hasta 16 años, padres de familia y maestros donde se impartirán talleres y prácticas enfocadas a apoyar valores, conocimiento, ciencia y tecnología.

**Contará con espacios especiales para niños y jóvenes, computadoras y salas diversas y se espera su apertura en marzo de 2009.**

Hoy, el horizonte luce irreconocible, dijeron Luis Castro y Martín Castañeda, visitantes y vecinos del lugar. Luego de trabajar por cinco años como braceros en Estados Unidos comentaron que regresar y ver desde su ventana el nuevo desarrollo, así como saber todos sus beneficios es lo más importante que le pudo haber ocurrido a su barrio, ya que incluso, saben que sus propiedades han adquirido una importante plusvalía, a partir de la construcción de Ciudad Jardín Bicentenario, además comentaron que ahora que ya hay fuentes de trabajo cercanas a sus hogares, podrían ya no tener que emigrar nuevamente al país del norte.

Por su parte, doña Teresa Robles, vecina de la colonia ubicada frente al desarrollo, dijo que la vida le ha cambiado notoriamente, sobre todo en los últimos meses, desde la apertura del centro comercial. Habitante de Ciudad Neza desde hace 35 años -cuando llegó del estado de Guanajuato en busca "de una vida mejor en la ciudad"-, sostuvo que vuelve a tener mañanas frescas en su vida.

"Antes, cuando aún estaban los basureros, los amaneceres acarreaban fétidos olores a desperdicios, animales muertos, o basura quemada. Todas las mañanas era así y en las épocas de calor, era aún peor", recordó. "Ahora el aire es diferente. Ya no huele horrible, ni es lo que era antes. Ya está bonito", refirió doña Teresa.



El ruido de los bulldozers ha cesado, ahora sólo suena el tenue silbido del aire al paso de las aves que sobrevuelan las nuevas lagunas. La nada, ahora tiene un horizonte nuevo y un futuro mejor para todos.

### **Ciudad Jardín BiCentenario.**

**Angélica Hernández<sup>86</sup>**

Ciudad Jardín Bicentenario representa la recuperación ecológica más importante del país, tras convertirse de un tiradero de basura con 12 millones de toneladas, a un centro de desarrollo económico, deportivo, cultural y de servicios. Con la asistencia del gobernador del estado de México, Enrique Peña Nieto, el empresario Carlos Slim Helú, encabezó la ceremonia de inauguración de este desarrollo que implicó una inversión de 4,000 millones de pesos.

Durante la inauguración, el mandatario mexiquense afirmó que este complejo propiciará la convivencia familiar y elevará la calidad de vida de los habitantes de este municipio y de la zona oriente del estado.

Por su parte Slim Helú, presidente del Grupo Carso, destacó que con el rescate de esa zona se generaron 10,000 empleos temporales y 5,000 permanentes, lo que se traduce en la recuperación prácticamente de uno de cada cuatro de los empleos que en los últimos meses se han perdido por la crisis económica y por las medidas aplicadas por la contingencia sanitaria. Al respecto Peña Nieto dijo que su gobierno tiene la responsabilidad y obligación de procurar la reactivación económica en forma rápida que permita recuperar los empleos perdidos y acelerar el desarrollo económico para favorecer el bienestar de las familias mexiquenses. Destacó que 80% de los trabajadores de este complejo son personas que viven en Nezahualcóyotl, y que además de esta transformación se invirtió en servicios de salud, educación superior y comercio.

---

<sup>86</sup> Publicaciones especializadas - Publicación Especializada Construcción: Transformación hacia el progreso en Neza.



#### **4.6 Mega-empresas existentes en México.**

A continuación se mencionan algunas de las mega-empresas existentes en México, que manejan volúmenes abundantes y numerosos de mercancías surgidas en el proceso de Terciarización:

**Cuadro 4.2**  
**Tiendas de autoservicio en México**

<b>AUTOSERVICIO</b>		<b>TIENDAS CONVENIENCIA</b>	<b>AUTOSERVICIO CON INSCRIPCIÓN / CLUBS DE PRECIO</b>
Aurrerá	HEB	7-Eleven	City Club
Bodega Aurrerá	MZ	am pm	Costco
Bodega Comercial Mexicana	Mega Comercial Mexicana	Extra	Sam's
Bodega Gigante	San Francisco de Asis	OXXO	
Calimax	Soriana	City	
Carrefour	Sumesa		
Casa Ley	Super Maz		
Chedraui	Superama		
Comercial Mexicana	VH		
Futurama	Wal-Mart		
Gigante			

Fuente: Elaboración propia.

#### **Requisitos fijados por las mega-empresas a sus proveedores.**

En el foro Fortalecimiento del Mercado Interno como Desafío al Desarrollo Sostenible de los Países, celebrado el 3 de diciembre de 2010, y retransmitido en el canal del Congreso el 13 de enero de 2011, el presidente de la Cámara de la Industria Panificadora, señaló, entre otros, los requisitos y las obligaciones determinados por las mega empresas a cargo de sus proveedores:

- Las mega-empresas obligan a sus proveedores a comprar las tarimas ofrecidas para entregar las mercancías.
- Sólo se reciben las mercancías en ese tipo de tarimas.
- El precio de las tarimas es elevado en relación al precio comercial que tienen en el mercado.



- Al entregar las mercancías la mega-empresa se queda con las tarimas, no las devuelve; y las revende en un ciclo repetitivo.
  - Están establecidas multas por entrega a destiempo de las mercancías; sin importar que el proveedor llegue a tiempo, tenga que esperar y que la entrega se haga hasta que la plataforma de recepción se desocupe.
  - Cuando la mega-empresa decide realizar algún procedimiento de rebaja de precios lo realiza con cargo a los proveedores; o sea, que los proveedores no reciben el monto del precio pactado, sino un monto rebajado.
  - En el caso de la apertura de nuevos establecimientos comerciales por parte de la mega-empresa, ésta les fija a sus proveedores ciertas cantidades de productos para contar con existencias de mercancías en bodega. Los costos de estas mercancías nunca son cubiertos.
  - La mega-empresa acepta que los proveedores coloquen anuncios dentro del establecimiento mercantil aunque, desde luego, los cobra.
  - cuando decide asistir a ferias de exposición, exhibición o venta obliga a sus proveedores a participar con la entrega de ciertas cantidades de mercancías, cuyos costos no son pagados. En el caso de que los proveedores no entreguen las mercancías solicitadas les aplica multas.
  - Los requerimientos de publicidad y mercadotecnia encaminadas a persuadir a los consumidores para que asistan a la mega-empresa, corren a cuenta de los proveedores.
- En fin, estas políticas de compra están implantadas en los contratos suscritos por las partes contratantes.

El presidente de la Cámara de la Industria Panificadora, concluyó su intervención indicando que la mega-empresa es un depredador del pequeño comercio establecido con legalidad al cual aniquila, y se deriva al comercio informal que expende artículos robados y “piratas”. La mega-empresa no paga el 100% de impuestos sobre los productos rebajados, ya que sólo paga sobre el monto del precio fijado en la rebaja. Las multas que la autoridad designa son irrisorias; sugiere que la determinación de las multas se estipule en base a los ingresos de la mega-empresa. Y, por último, solicitó para las pequeñas empresas disposiciones jurídicas de protección.



#### **4.7 Perspectivas.**

El futuro de Nezahualcóyotl y Jardín Bicentenario se vislumbra positivo, el municipio se verá beneficiado por el polo de desarrollo que significa el mega proyecto en términos de creación de empleos, imagen urbana, recuperación de aguas negras y agua de lluvia, recuperación del gas metano generado por los desechos enterrados bajo el suelo, mejores vialidades e infraestructura urbana en la zona, acceso a más centros de distribución y consumo dentro del municipio, espacios para la práctica del deporte y el esparcimiento, entre otros.

Los beneficios económicos y ambientales, según lo estimado, serán inmediatos, ya que de primera instancia permitiría la creación de más de 5 mil empleos permanentes, así como una inversión aproximada de 3 mil millones de pesos.

Por otro lado, la recuperación de un pasivo ambiental y económico para transformarlo en activo y generar así un importante polo de crecimiento económico no sólo municipal sino incluso regional, de recuperación social y de rescate ambiental, que facilitará la eliminación de fauna nociva, la disminución de partículas y bacterias suspendidas en el aire que -por lo vientos dominantes del norte, así como la recuperación de un vasto terreno que a la vista ofrecía un paisaje decadente y deplorable, en el rubro social, Ciudad Jardín Bicentenario proyecta la creación de al menos 3 mil puestos de trabajo directos, así como unos 2 mil más de manera indirecta, lo cual es realmente significativo si se tiene en cuenta la nula presencia fabril en la zona.

En cuanto a las virtudes ecológicas de Ciudad Jardín Bicentenario, los estudios proyectaron que una vez instalados los generadores de energía -que funcionarán a partir de la explotación del gas metano emanado por los procesos de descomposición de la basura-, será posible que se produzcan aproximadamente 4 MW de energía eléctrica, capaz de alumbrar ecológicamente las instalaciones deportivas del mismo. La captación del también denominado biogás, será equivalente a inhibir la emisión de 93 mil toneladas de CO<sup>2</sup> a la atmósfera por año, lo que equivale a 37 millones de viajes de vehículos que recorran 50 kilómetros de trayecto.





Asimismo, de acuerdo a los administradores, se sembraron 350 mil m<sup>2</sup> de pasto, sin dejar de mencionar que se recuperarán 5 millones de litros de agua pluvial al año, la cual se empleará en mantener las áreas verdes del desarrollo.

El financiamiento del centro deportivo, según el plan maestro, se pretende resolver a partir de la colocación de bonos de carbono, mismos que son un mecanismo internacional de descontaminación, para reducir las emisiones al medio ambiente. Éste es uno de los tres mecanismos propuestos en el Protocolo de Kyoto, para la reducción de emisiones causantes del calentamiento global o gases de efecto invernadero.

Una vez instalado y en marcha, el sistema de recuperación de biogás permitirá certificar el proyecto ante la ONU, con la finalidad de obtener bonos de carbono. Esto se traduciría en recursos económicos suficientes para mantener el Centro Deportivo Ciudad Jardín Bicentenario a la altura de lo esperado, por lo cual se convertiría en un proyecto autosustentable y autofinanciable a largo plazo.

Según notas periodísticas al respecto, se dice que la cantidad de biogás que se encuentra en el enorme tiradero de basura sería suficiente para explotarse por al menos 20 años, y generar una derrama económica de entre 800 a 900 mil pesos mensuales, o bien, 250 millones de dólares durante su vida útil. Con una visión propositiva y de apoyo a la sociedad, sus medios y sus espacios, se pensó en que el tianguis de autos, actualmente ubicado a un costado de la avenida Bordo de Xochiaca, sea reubicado para darle un lugar dentro de este complejo.

Finalmente se puede decir que en Jardín Bicentenario Nezahualcóyotl se han sembrado buenas semillas, que en el corto y largo plazo rendirán frutos a las siguientes generaciones, en lo económico, lo social y ambiental, solo resta esperar que las autoridades del municipio se sumen al esfuerzo que inversionistas han llevado a cabo en el lugar y que, en general, el municipio se agregue al efecto Jardín, es decir, que los resultados sean integrales y para todo el municipio, logrando así que este municipio 120 del Estado de México siga creciendo y desarrollándose. En el apéndice II se presentan una serie de documentos que al anunciarse el proyecto, durante su construcción y cuando la obra ya está terminada, que incluyen opiniones y comentarios sobre CJB y sus efectos en el municipio. (Página 207).



Capítulo V  
**C**ONCLUSIONES



## **Panorama.**

El sistema económico prevaleciente y sus efectos en la vida cotidiana, seduce con sus múltiples recursos a estudiosos de la economía y el urbanismo, a inversionistas trasnacionales y nacionales, a grupos sociales de bajos recursos, a políticos de poca monta y a comunes y corrientes estudiantes de urbanismo como en este caso al autor de este trabajo.

Invita a la reflexión y al estudio de sus variables y movimientos y consecuencias, también provoca a la inversión, la ilusión, la ambición y el desenfreno, la toma de decisiones y el manejo de recursos en pos de un objetivo aparentemente común, el desarrollo y crecimiento económico en general.

La expansión de este modelo de economía liberal encuentra corrientes a favor que tienen a éste como la panacea y por otro lado quiénes sugieren el cambio de estrategia económica.

Este trabajo evaluó el impacto económico y urbano que ha tenido la construcción de un megacomplejo comercial y de servicios ubicado sobre lo que fuera un tiradero a cielo abierto, “cubriendo” los desechos municipales y haciendo florecer ahí una fuente de riqueza y utilización de recursos sin igual.

La noticia parecía alentadora en términos económicos y urbanos, anunciando con bombo y platillo la construcción de CJB sobre lo que fuera el tiradero a cielo abierto Xochiaca I, empleos, transformación de la imagen urbana, variedad al consumidor, vías de comunicación en buen estado y con fluidez vehicular, reordenamiento de comercio informal, como el caso del tianguis de autos de fin de semana, entre otros muchos beneficios. La “fiebre” por las plazas comerciales, el bicentenario de la independencia y el auge de inversiones en este sector que aqueja a todo el país y en particular a la zona oriente del Estado de México, se ve reflejado en la construcción de un buen número de unidades habitacionales y comerciales, como parte de la estrategia de desarrollo y crecimiento de esta zona del Estado.



Como ejemplo de esto, podemos mencionar el complejo comercial “Puerta Texcoco” a un costado de innumerables unidades habitacionales principalmente en el municipio de San Vicente Chicoloapan y un extremo de Chimalhuacán, por un lado se construyen unidades para clase baja y media baja (potenciales compradores) y por otro, centros de consumo masivo, cerrándose así el círculo de beneficio para los inversionistas. Ixtapaluca y Ecatepec, Plaza Ixtapaluca y Las Américas respectivamente son claros ejemplos de ello, en donde se han construido micro casas sobre terrenos en otro tiempo dedicados a la agricultura o como es el caso de Ecatepec sobre lo que fuera la empresa Sosa Texcoco con el argumento del beneficio y desarrollo de los habitantes de las citadas poblaciones.

El caso de Nezahualcóyotl y CJB es muy similar, pareciera que este modelo de “desarrollo” se reproduce con cierta frecuencia, la ventaja, si así se le pudiera llamar, en el caso de Nezahualcóyotl, es que los potenciales consumidores ya existen y en considerable número, más de un millón de habitantes con una alta densidad de población y alto grado de hacinamiento se mueven día a día en este municipio, sumado a ello, en la actualidad los ingresos y capacidad de compra se han elevado considerablemente, lo que vuelve al municipio en un sitio muy atractivo para la inversión, considerando además que los centros de consumo masivo en el territorio municipal no son tan grandes como para dar cabida a las necesidades de una población tan amplia. Pero aparece en la escena un grave problema, el territorio municipal está casi en su totalidad saturado, no hay espacios disponibles para construir plazas comerciales, ante ello, aparece en la escena municipal una alternativa que solucionará muchos problemas económicos y urbanos y además políticamente suena muy bien, cubrir años y años de desperdicios humanos con modernidad y accesibilidad a un estilo de vida distinto, más ad hoc a la realidad actual y acorde al modelo de desarrollo impuesto por el gobierno.

Ciudad Jardín Bicentenario (Hoy Plaza Telmex), nombre original del proyecto se construye y entonces se hace necesario escuchar a la población de qué manera le ha sido benéfica o perjudicial la existencia de este complejo.



El efecto ambiental y social no es objeto de estudio en este trabajo, sin embargo, es un tema que recurre y debería ocupar a autoridades y estudiosos del fenómeno urbano, no obstante que el subsuelo del tiradero Xochiaca II, ha presentado explosiones por la acumulación de gas metano y las consecuentes fisuras y afectaciones mayores en las viviendas cercanas, además del problema de no poder usarse la Ciudad Deportiva por la emisión de gases peligrosos para el ser humano.

Para poder proponer cuál actuación futura es la adecuada, se requiere y se depende de información estadística sobre los indicadores económicos claves. La información es el insumo indispensable que fundamenta la planeación, estrategia, táctica y facilita la toma de decisiones sobre las actividades a realizar. Sin embargo, en la actualidad la información es incompleta y atrasada, o inexistente. Al mismo tiempo, las fuentes suministradoras de información muestran dispersiones y, en ocasiones, contradicciones. Es indispensable superar esta vulnerabilidad para contar con rapidez de información organizada, veraz, relevante, resumida, actualizada, consolidada y oportuna.

La situación política del municipio y del estado puede demorar en la identificación y selección de la política deseable, debido a las gestiones de la aprobación por el congreso. De tal modo, que cuando se adopte la política ya sea inadecuada por presentarse cambios en los datos. En otras palabras, la política debe estructurarse en pronósticos válidos, la aprobación debe ser rápida y al impacto medirlo con precisión.

La Ciudad de México ha contribuido a atraer la corriente humana de personas necesitadas de sobrevivir. En efecto, la megalópolis como pilar centralista actúa como imán económico y favorece la ocupación de la tierra del ex-Lago de Texcoco –en sus orígenes lago virgen precolombino-. La tierra la otorga, casi como regalo, el gobierno federal a empresarios mexicanos visionarios y dinámicos. La tierra es fraccionada, urbanizada, municipalizada, y alberga a emigrantes mexicanos emprendedores y trabajadores. En la actualidad Nezahualcóyotl contiene una sobrepoblación asalariada relativa; con el suficiente volumen como para propiciar el resultado de ensanchar su crecimiento hacia la tierra adyacente.



Desde su origen como localidad, Nezahualcóyotl, se ha caracterizado por ser una tierra de esfuerzo y trabajo, en un principio, los primeros habitantes lo hicieron, levantaron en un ex lago sus casas con todo tipo de material, se hicieron de servicios públicos y sobrevivieron, más adelante se sumó el apoyo del gobierno al fundarse como el municipio 120 del Estado de México, hoy a esta labor se adiciona la iniciativa privada jugando un papel fundamental en la planeación urbana y el desarrollo y expansión económica del municipio. La iniciativa privada participa predominantemente en el sector terciario con la gran cantidad de micro comercios y prestadores de servicios, y últimamente a través de la construcción y operación de centros comerciales y de distribución de todo tipo de mercancías y servicios.

La construcción de Ciudad Jardín Bicentenario hoy llamada (Plaza Telmex), significó para algunos sectores una oportunidad para transformar al municipio en varios sentidos.

Los resultados obtenidos nos arrojan la siguiente información:

## **5.1 Resultados obtenidos de la encuesta.**

### **5.1.1 Primera parte, información sobre el impacto comercial y hábitos de consumo.**

En la primera pregunta se cuestiona a los entrevistados sobre el sitio donde suelen realizar sus compra cotidianas, 82 personas de las 115 encuestadas las realizan en el mercado público de su colonia, en segundo lugar la elección es el supermercado con 56 menciones, detalle interesante si se sabe de la construcción y puesta en marcha de la hoy llamada plaza Telmex. Los lugares donde las personas suelen realizar sus compras con menor frecuencia son la Central de Abastos con solo 4 y el mercado de la Merced con 3 menciones.

En la segunda pregunta se cuestiona sobre la frecuencia de compra actual y como se realizaban antes de la apertura del complejo Telmex. El 43.5% de los encuestados realizan sus compras de 3 a 4 veces por mes y el 30.4% personas las realizan de 1 a 2 veces, mientras que el 26.1% de las personas realizan sus compras 5 veces o más, observándose que la Plaza mencionada no ha impactado aun en las frecuencias citadas, ya que los datos al 2007, son muy similares de acuerdo a encuestas realizadas por la Universidad Tecnológica de Nezahualcóyotl.



La pregunta 3 se refiere a las Plazas comerciales más conocida y de esta manera observar el impacto que Plaza Telmex ha tenido en la muestra, así determinar que tanto posicionamiento ha tenido en la mente del consumidor potencial los resultados son los siguientes:

La primera plaza que las personas ubican es la Plaza Neza ya que 67 personas lo mencionaron (Más del 58%), en segundo lugar Ciudad Jardín Bicentenario (Hoy Plaza Telmex) con 53 menciones (46%), esto muestra que a pesar del poco tiempo de apertura ya es bastante conocido por la población.

Las plazas menos conocidas por los encuestados son Plaza Cristal y Plaza Meave pues solo 2 personas las mencionaron y con 1 mención Plaza Villacoapa.

La pregunta ofrece información sobre el conocimiento de los productos y servicios que ofrece Plaza Telmex. El 63.5% de las personas encuestadas contestaron que **NO** y el 36.5% contestaron **SI** a esta pregunta. Lo que se traduce en que aunque la población encuestada tiene conocimiento de la existencia de Ciudad Jardín Bicentenario no conoce bien a bien los servicios y espacios que ofrece ésta, el impacto en el consumo y la amplitud de oferta es mínimo.

Más adelante se preguntaron las razones por las que la población asiste a Ciudad Jardín Bicentenario, en donde se pudo elegir más de una respuesta, ante lo cual se obtuvo lo siguiente: 42 personas acuden a Ciudad Jardín Bicentenario por entretenimiento, lo que confirma por un lado que en el municipio se carece de espacios para el esparcimiento y por otro que el centro comercial ocupa ya el lugar de los anteriores espacios como los parques o “zócalos” del lugar; 33 a adquirir diversos productos no alimenticios en tiendas departamentales. 21 acuden por alimentos y 19 de éstas no han acudido. Se observa que el complejo comercial representa para los entrevistados un sitio importante para la diversión y el ocio, además de ser un mercado diverso que satisface sus necesidades.

En el siguiente reactivo se preguntó sobre la frecuencia de asistencia a CJB, con el propósito de determinar si la aparición del centro comercial y de servicios ha motivado a los pobladores a consumir con mayor frecuencia y con qué frecuencia lo hace, comparativamente con los mercados públicos de su colonia, lo cual en promedio es de 21 días al mes. Se ofrecieron 5 posibles respuestas, obteniendo los siguientes resultados:



El 51.3% del total de las personas encuestadas acuden de 1 a 3 veces por mes, el 16.5% no acude, el 7% acude de 4 a 6 veces mensuales y el 0.9% acude más de 7 veces al mes. Hasta el momento de aplicación del instrumento CJB, no ha motivado que la población visite con frecuencia similar a los mercados públicos, que a pesar de todo siguen siendo los principales puntos de venta en el municipio.

### **5.1.2 Segunda Parte, conocimiento de las unidades que conforman Ciudad Jardín Bicentenario.**

Como se menciona en un capítulo anterior, Ciudad Jardín Bicentenario se compone de varias unidades, la unidad comercial, hospitalaria, educativa, deportiva, en esta sección se cuestionó sobre el conocimiento de éstas en Ciudad Jardín Bicentenario.

La primera pregunta sobre esta temática fue dirigida sobre el conocimiento de la Unidad Deportiva de CJB, el 60% de las personas encuestadas saben de la existencia de esta Unidad mientras que el 40% lo desconoce. Esto se debe a que hasta la fecha no se ha llevado a cabo la apertura de la unidad y se le ha hecho escasa difusión a ésta.

La siguiente se refirió al conocimiento de la unidad hospitalaria, los resultados son como siguen: 59.1% de los encuestados conocen la existencia de la Unidad Hospitalaria (Hospital regional ISSSTE y hospital particular VIVO) y el 40.9% no conocen su existencia, esto quizás se deba a la escasa difusión sobre la existencia del primero, por tratarse de una institución federal y pública y del segundo porque a la fecha de la encuesta aun no estaba terminada la citada unidad.

También se preguntó sobre el conocimiento de las unidades educativas, el 69.6% de las personas encuestadas conocen las Universidades (La Salle, privada y la unidad académica dependiente de la Universidad Autónoma del Estado de México) que se ubican en CJB mientras que el 30.4% lo desconoce, lo que nos muestra que aproximadamente 7 de 10 habitantes del municipio, conocen y en su momento harán uso de los servicios educativos que se ofrecen en el espacio del ex bordo de Xochiaca en su parte I.





Por último de esta sección, se preguntó sobre el conocimiento del Centro de Rehabilitación Infantil Teletón (CRIT). De las 115 personas encuestadas el 80% conoce la existencia del CRIT en CJB , esto puede ser debido a la difusión por parte Televisa acerca del teletón. Mientras que el 20% lo desconoce.

En la siguiente sección se cuestionó sobre la utilización de las unidades ubicadas en Ciudad Jardín Bicentenario, obteniéndose los siguientes resultados:

En cuanto al uso de la unidad deportiva, el 18.3% contestó que sí ha hecho uso de estas instalaciones por confusión aunque que la Unidad Deportiva de CBJ esté cerrada.

De la Unidad Hospitalaria (ISSSTE y VIVO) el 15.7% ha utilizado alguno de sus servicios y el 84.3% no los ha utilizado aun, en buena medida la razón del primero puede ser por no ser derechohabiente o por no conocer el hospital y en el segundo por no considerar el acceso a este servicio ya que es privado. Del total de personas encuestadas sólo 6.1% ha utilizado algún servicio universitario y el 93.9% no lo ha hecho, considerando también la universidad pública y la privada.

### **5.1.3 Tercera Parte, impacto económico.**

En esta sección se preguntó a los entrevistados sobre algunos aspectos de índole económico para determinar en qué medida percibe la población que este tipo de proyectos les beneficie.

Cabe mencionar que al anunciarse la construcción del complejo se prometió 5000 empleos durante la construcción y 3500 en operación regular.

Al anuncio y gestión de la creación de CJB, uno de los beneficios más mencionados fue la generación de empleos, al respecto se obtuvo la siguiente información: De 115 encuestados el 8.7% contestaron si haber obtenido algún tipo de empleo en la plaza (Durante su construcción o ya en la operación de la misma) y mientras que el 91.3% comenta no haber obtenido empleo dentro de CJB, lo que hasta el momento de la aplicación muestra un resultado alentador en cuanto a número, es decir la cantidad de empleos generados, no precisamente a la calidad de los mismos.



En la siguiente pregunta sólo se cuestionó a las personas que contestaran afirmativo la anterior, obteniéndose los siguientes resultados:

5 de las 10 personas que contestaron afirmativamente obtuvieron empleo temporal, 2 empleo de base, 2 de medio tiempo y 1 persona otro tipo de empleo, sin mencionar alguno en particular.

En la siguiente pregunta se cuestionó sobre la evaluación de precios con respecto a los centros tradicionales de consumo, los resultados indican que el 37.4% considera que los precios de CJB son altos, el 33.9% contestó que los precios son similares al mercado tradicional, mientras que el 4.3% no contestó y el 1.7% mencionó que los precios son bajos. Lo que muestra que en realidad en cuestión de precios, no se ha ofrecido a la población una alternativa para adquirir sus productos a precios bajos, no representa en este sentido un beneficio real a la población.

Después se cuestionó sobre si por la aparición de este megacomplejo comercial, sus compras habían sufrido algún cambio, al respecto el 69.6% respondió que realiza las mismas compras ya que no ha incrementado su nivel de consumo, el 11.3% compra más y el 7.8% no contestó, mostrando un impacto muy bajo en la cantidad de bienes o servicios adquiridos por la población involucrada.

Más adelante se cuestionó si está de acuerdo y en desacuerdo sobre las siguientes aseveraciones:

El que CJB esté construido sobre un tiradero a cielo abierto.

El 20% de las personas encuestadas está en desacuerdo, mientras que el 80% está de acuerdo con este punto, la mayoría de la población entrevistada ve con buenos ojos que se haya cubierto un basurero con el centro comercial, principalmente por la imagen deteriorada, sucia e insalubre que presentaba el tiradero a cielo abierto de Xochiaca I.

Aunado a lo anterior, se cuestionó sobre si se considera que creía que esto representara un beneficio para el municipio.



De 115 personas encuestadas el 45.2% está en desacuerdo con este punto y el 54.8% está de acuerdo con ello, el primer porcentaje opina así debido a que considera que en vez de ser un beneficio para la sociedad es beneficio para las personas involucradas en éste, es decir, los dueños y constructores de CJB, mientras que por otro lado, la proporción de la población

que está de acuerdo considera que en realidad se mejora la imagen urbana de estos terrenos, se acaba con un problema de insalubridad, fauna nociva, inseguridad, vialidades en mal estado, entre otros.

Más adelante se preguntó sobre su percepción en el sentido de que CJB esté construida sobre un tiradero a cielo abierto, contrario a lo ya mencionado el 53% está en desacuerdo y el 47% está de acuerdo, se considera que en el futuro, tanto el edificio de la plaza y las construcciones vecinas tendrían problemas, toneladas de basura orgánica en el subsuelo que aun con un tratamiento ambiental correcto, tarde o temprano resultarán en alguna fuga de metano o derrame de lixiviados.

En seguida se cuestionó sobre la imagen que proyecta CJB como parte del municipio de Nezahualcóyotl, de las 115 personas encuestadas, el 13% considera que no beneficia a la imagen del municipio, más bien y acaso más la proyecta aun más como el gran centro comercial que ya es, solo que con tintes de formalidad, mientras que el 87% cree que ahora los terrenos del otrora basurero tienen un mejor aspecto a la vista de las personas que visitan Nezahualcóyotl, pues donde antes veían un basurero ahora ven un inmueble que brinda status y modernidad a la ciudad y a sus habitantes.

En la pregunta 14 se cuestiona si los entrevistados creen que las distintas unidades construidas en CJB, benefician o no benefician a la sociedad, obteniéndose los siguientes resultados de las 115 personas encuestadas:



El 47% de los encuestados respondieron que si existe un importante beneficio, es decir que los habitantes tendrán acceso a mejores servicios, productos diversificados, instalaciones acordes a su nivel, mientras que el 41.7% es indiferente porque no usa o adquiere servicios o bienes en este tipo de plazas o bien no es de su interés finalmente el 11.3% contestaron que no ofrece ningún beneficio, por un lado no conoce CJB y los productos y servicios que ofrece o bien porque considera que el impacto que traerán estas unidades es negativo. Por ejemplo, de la unidad médica el 61.7% opina le beneficia, el 32.2% le es indiferente y el 6.1% cree que no beneficia, esto quizás se debe que los entrevistados ya cuentan con servicio médico por parte de alguna institución pública o privada. También se preguntó sobre las unidades educativas, en particular sobre el campus de la Universidad Autónoma del Estado de México y la Universidad La Salle, sobre esto los resultados fueron los siguientes, el 52.2% mencionó que si es benéfico, esto se debe a que aumenta la posibilidad de que los jóvenes egresados del nivel medio superior pueda continuar sus estudios, el 31.3% comentó que le es indiferente y el 16.5% respondió que no beneficia, esto puede ser que este porcentaje de entrevistados ya no tienen la necesidad de estudiar.

En un extremo del espacio donde se ubicaba el tiradero a cielo abierto también se construyó un Centro de Rehabilitación Integral Teletón (CRIT), también se cuestionó sobre si es benéfica la existencia de este centro en el municipio, los resultados de las 115 personas encuestadas son los siguientes:

El 47.8% opina que le beneficia, quizá porque algún conocido o familiar cercano hace uso o requiere de los servicios de éste. Al 37.4% le es indiferente y al 14.8% contestaron que no beneficia, en estos resultados, puede ser a que no tiene la necesidad de ocupar los servicios que este ofrece. Más adelante se cuestionó a los entrevistados sobre si consideran que la construcción y operación de CJB tendrá en impacto económico en el municipio, a lo cual respondieron lo siguiente:

El 62.6% mencionó que SI, el 36.5% dice NO y el 0.9% que corresponde a una persona no contestó a esta pregunta. El porcentaje de entrevistados que ven a CJB como un elemento que impulse el desarrollo económico municipal apenas rebasa la mitad, lo que muestra que los proyectos privados no siempre se perciben como un beneficio propiamente en este caso para el municipio.



Para la siguiente pregunta en cuanto a los beneficios que se obtendrán con la existencia de CJB, solo se tomaron en cuenta a las 72 personas que contestaron SI a la pregunta anterior, la cual nos arrojó la siguiente información:

Generación de empleos con 22 menciones, con 21, inversiones del municipio y las menos mencionadas fueron ingresos de dinero y espacios de recreación con solo dos menciones cada una.

Más adelante se preguntó a los entrevistados si conocen los futuros proyectos en los tiraderos subsecuentes y como expansión de CJB, los resultados nos muestran lo siguiente:

112 personas no conocen los futuros proyectos de expansión de CJB y sólo 3 dicen si tener conocimientos de éstos.

#### **5.1.4 Cuarta parte, Impacto urbano.**

En las siguientes preguntas los entrevistados evalúan distintos aspectos acerca de CJB, tomando en cuenta que la escala 5 = excelente, 4 = bueno, 3 = regular, 2 = malo y 1 = pésimo. En cuanto a la facilidad de acceso a CJB, casi el 40% de los entrevistados, opinan que es accesible; cabe mencionar que hubo un 16.5% que no contestaron, esto podrá ser debido a que no conocen el complejo, el 31.3% contestó que es excelente, el 10.4% comenta que es malo, el 9.6% contesto que es pésimo y el 14.8% no contestó, esto se puede deber a que tampoco pueden tener conocimiento del complejo.

El alumbrado de CJB, el 68% de los encuestados lo calificó de regular a bueno; casi el 16% no contestó, de la misma manera que las pregunta pasadas es porque quizá no conoce el complejo.

Después, la mayoría de las personas que se encuestaron les parecen buenos los servicios que ofrecen en CJB y un 2.6% lo considera malo.

En cuanto a la limpieza de CJB, un 28.7% de los entrevistados opinan que es excelente, el 20.9% menciona que solo es buena; mientras que solo el 7% menciona que la limpieza del complejo CJB es mala.



Con respecto a la vigilancia que existe en CJB, el 21.7% de las personas entrevistadas, menciona que es excelente; mientras que un 13.9% menciona que es buena y otro tanto igual opina que es mala la vigilancia que existe en esta, esto se puede deber a que este porcentaje de personas les ha ocurrido algún tipo de percance o fue víctima de algún delito en la plaza o en sus alrededores.

En cuanto al ambiente que se respira en CJB un 25.2% menciona que el ambiente que existe en CJB es excelente, el 22.6% contestaron que es regular y solo el 7% contestó que el ambiente es malo dentro del complejo CJB.

En lo que respecta al acceso a la tecnología que existe en CJB, de las 115 personas entrevistadas, casi el 50% de los entrevistados, opinan que es de excelente a buena; cabe mencionar que hubo un 16.5% que no contestaron, esto podrá ser debido a que no conocen el complejo.

La pregunta siguiente consideró algunas opciones urbanas a considerar son importantes para evitar aglomeraciones y/o accidentes en CJB?

Señalamientos, del 100% de los encuestados el 63.5% opina que si son suficientes los señalamientos y el 36.5% mencionó que no lo son.

Pavimentación, el 64.3% menciona que si es suficiente y el 35.7% opina que no.

Infraestructura, el 63.5% menciona que si es suficiente y el 36.5% comenta que no lo es.

Vialidades, el 60% comenta que si son suficientes, mientras que el 40% menciona que no lo son

Semáforos, el 65.2% de los encuestados mencionan que si son suficientes y el 30.4% comentó que no lo son.

Con lo que respecta a esta pregunta referente a la seguridad que existe en CJB para los peatones, visitantes y automovilistas.

Se observa que aproximadamente 6 de cada 10 entrevistados consideran que los aspectos urbanos entorno a CJB son suficientes, considerando la ampliación de un carril en un buen tramo de la Av. Bordo de Xochiaca, la instalación de semáforos en ambos sentidos frente a la plaza comercial así como de puentes peatonales, el pavimento en muy mal estado en buena parte de la citada avenida y el detrimento de la señalización vial en la zona.



Se observa entonces que el proyecto CJB, no ha mejorado el entorno por lo menos en la parte de las vialidades y equipamiento urbano, quizá y en menor medida en la imagen urbana, pero no así en una mejora que rebase lo visual.

El tema de la seguridad, muy importante en este tiempo, se obtuvieron los siguientes resultados: de las 115 personas encuestadas un 73% menciona que existe seguridad para los peatones (al cruzar avenidas aledañas o andar entre los estacionamientos de la plaza), mientras que un 27% contestó que no la hay.

En lo que se refiere a la seguridad para los visitantes dentro de la plaza (para evitar algún delito), el 54.8% contestó que no es suficiente y el 45.2% menciona que si lo es.

También se preguntó sobre la seguridad para los automovilistas, dentro de la plaza comercial y de servicios, el 100% de los entrevistados el 58.3% opina que no existe la seguridad suficiente para los automovilistas que visitan CJB y el 41.7% menciona que si existe esta seguridad.

La seguridad pública y al peatón es un tema recurrente, aproximadamente la mitad de la muestra opina que este rubro es insuficiente.

Por último, se preguntó sobre las opciones que hubieran preferido los entrevistados se construyera sobre el ex tiradero a cielo abierto Xochiaca I, las respuestas de las 115 personas encuestadas con lo que respecta a la pregunta 20 son las siguientes:

42 personas hubieran preferido la construcción de un parque, esto quizá para una convivencia más sana con su familia; 34 de una zona ecológica, 22 una unidad habitacional y 6 un museo.

## **5.2 Por otro lado...**

También se entrevistó a microempresarios de la región, los resultados muestran que la mitad de los mismos han visitado alguna vez por lo menos CJB, mencionando a la tienda Wall Mart, como su principal competidor, el 18% de éstos, opinan que le afecta a su negocio, la existencia de la Plaza Comercial, mientras que el 29% dijo no afectarle y el restó no contestó.



Comentan que puede afectar por ofrecer mejores promociones y precios más bajos, mientras que los que dicen no verse afectados argumentan que las ventas no han disminuido, los precios son más altos o bien no representan competencia al no ser negocios como el de ellos. El principal problema de los empresarios entrevistados frente a la llegada de CJB, se considera la baja en sus ventas y la competencia desleal, mientras que la ventaja de las pymes entrevistadas frente al complejo comercial es la menor distancia, la no pertenencia al giro principal y que los negocios menores ya cuentan con clientes que conocen el negocio y sus dueños con amplia experiencia.

Finalmente, los empresarios entrevistados consideran que CJB traerá los siguientes efectos sobre el municipio: generación de empleos, competencia, mejora la imagen de la zona y afecta a las pequeñas empresas al disminuir las ventas y reorientar el consumo hacia la zona comercial, aumentar la demanda hacia ese sector y no poder ofertar lo mismo.

La orientación económica que los gobiernos municipales han seguido a través del tiempo al llevar las riendas de Nezahualcóyotl no es la adecuada, sobre todo a partir de que el municipio saturó su área por urbanizar.

El municipio de Nezahualcóyotl, aparece como un elemento necesario para la reproducción del capitalismo. Surge sin la menor intención de ser un municipio planeado y organizado para la plena satisfacción de los habitantes que lo conforman.

Por tanto, al emerger de esta manera, su adaptación al entorno económico, político y social fue demasiado rápido y en condiciones adversas, el llamado “Coyote en ayuno” adquirió entonces la forma de receptor de un número importante de mano de obra para la industria capitalista establecida entre las décadas de los 40’s, 50’s y 60’s en la otrora “Región más transparente”.

Con el paso de los años, las tierras que recibieron el nombre del célebre Rey Poeta Texcocano, Netzahualcóyotl, sólo dieron cabida a la vivienda, dejando a un lado el surgimiento y desarrollo de alguna otra actividad complementaria al crecimiento del municipio.





Sólo en algunos muy pequeños espacios y por iniciativa de la sociedad misma (empresarios externos como el caso de la industria clandestina textil), implantaron de forma subterránea algunas actividades de tipo industrial de tipo familiar y tamaño taller.

Tiempo más tarde surge el fraccionamiento industrial Izcalli Nezahualcóyotl como posible alternativa de desarrollo económico para el municipio, ante la ausencia de actividades primarias y un sector terciario poco desarrollado. Sin embargo, el surgimiento de Izcalli tuvo su origen en el interés de algunos inversionistas que hicieron uso de bienes públicos para construir bodegas o microempresas con fines personales y no sociales.

En nuestros días el proyecto Izcalli es un rotundo fracaso, en éste sólo se asientan bodegas distribuidoras, almacenes y unas cuantas empresas que emplean un número muy bajo de trabajadores.

Por otro lado, la mayoría de la población no cuenta con nivel importante de capacitación para el trabajo, aunado a la baja generación de empleos por parte del sector industrial municipal y a la situación de crisis que vive nuestro país, provoca que la PEA del municipio opte por emplearse en el sector terciario o participar en este en forma directa.

Los recientes gobiernos que han dirigido los destinos del municipio, han insistido en apearse a la tendencia económica mundial, dejando de lado el apoyo a proyectos productivos que generan valor agregado y promoviendo la corriente terciarizadora con medidas fuera de tiempo, insustentables y riesgosas. Nezahualcóyotl, en nuestros días vive un fuerte proceso de desarrollo de su sector terciario, incluyendo de forma paralela servicios y comercio haciendo aun más profunda la participación sectorial en el PIB del municipio.

En el pasado, diferentes gobiernos intentaron fomentar la industria en el municipio, regularizando los más de 5,000 talleres clandestinos dedicados a la maquila de ropa, así como elevando el nivel de ocupación de los terrenos de Izcalli, a través del asentamiento de nuevas y productivas empresas, vía estímulos fiscales, exclusión de pagos, facilidades, mejoramiento del nivel de infraestructura etc. o relevante de esa propuesta del gobierno municipal, radicaba



en la decisión de utilizar terrenos no aptos para la expansión de la microindustria municipal, dichos terrenos pertenecían al Relleno Sanitario Bordo Xochiaca, sin embargo, este proyecto nunca se llevó a efecto y el gran capital ha construido el complejo CJB, privilegiando al sector terciario, el gobierno participó con un hospital general, juzgados, un centro de Readaptación Social, una Escuela de policía, entre otros, no conforme con esta situación, se ha pensado utilizar en un futuro cercano la parte dos del tiradero como espacio para construir unidades habitacionales.

Esto resulta absurdo desde el momento en que se piense construir sobre un basurero y con las repercusiones ecológicas, económicas y sociales que esto representa.

La preeminencia del sector terciario sobre el primario y secundario, muestra una economía en la que poco a poco avanza el sector comercial y de servicios en cuanto a la participación de éste en la generación de riqueza y en donde es evidente que la sembrar la tierra no es rentable para el grueso de los campesinos y un buen porcentaje de la industria nacional representa una pieza más de las grandes empresas transnacionales y donde el sector terciario alcanza aproximadamente dos terceras partes del total de la riqueza generada a nivel nacional.

Esta situación no es ajena a nivel estatal ni municipal, aun cuando para el caso del Estado de México su principal soporte económico sea la industria manufacturera, para el municipio de estudio no lo es, el municipio como célula básica del desarrollo y como forma fundamental de organización social y política representa para este caso el punto de partida para reorientar las políticas económicas para de esta forma llevar a cabo un desarrollo económico social bajo el sustento de la planeación democrática y con acceso a toda la población sin dañar el medio natural y aun más deteriorar el nivel de vida de la población. Después de en este trabajo conocer la situación con respecto a la importancia que tiene cada uno de los sectores de la economía y pudiendo afirmar que el municipio de Nezahualcóyotl tiene en el sector terciario la base esencial de su desarrollo y CJB como un monumento a ello, ahora sólo resta hacer mención de algunos aspectos de la problemática que a juicio propio y si no se toman medidas, le espera al municipio en el umbral del siglo XXI.



Muy a pesar de la política gubernamental de apoyo a la pequeña y mediana industria, el comercio y los servicios formales e informales, invaden día tras día el territorio municipal. Se habla de comercio informal y formal por la situación que se vive actualmente en el municipio, al respecto anotaremos lo siguiente:

Sobre las principales avenidas, Chimalhuacán, Pantitlán, López Mateos, Texcoco, México entre otras, se localizan amplias zonas de comercio formal e informal, los cuales trabajan a diario y en forma más intensa y problemática en temporadas consideradas como de altas ventas (días feriados), esta situación es consentida por las autoridades dejando de lado, las consecuencias que esto trae a las colonias vecinas (basura, delincuencia, obstrucción de calles y avenidas, narcotráfico etc.), lo que a su vez provoca problemas de salud, imagen urbana, delincuencia, entre otros.

Los sitios propicios para la aparición del sector informal, además de los anteriores son los contornos de iglesias, escuelas, mercados, lecherías, centros de salud, oficinas de gobierno y sitios de alta concentración social. Esta situación genera evasión fiscal al existir negocios no establecidos y sin registro.

Por otro lado, a últimas fechas han aparecido en una buena parte del territorio tiendas llamadas Bodega Aurrerá express, las cuales con la anuencia del gobierno municipal, agudizan la terciarización de la economía local y dejan consecuencias similares a CJB.

Por tanto, el gobierno municipal, en colaboración con organizaciones de todo tipo, debe llevar a cabo un diagnóstico real que muestre la situación de Nezahualcóyotl. Este diagnóstico debe ser una herramienta que muestre las características naturales, sociales y productivas del municipio con el fin de conocer no sólo las raíces que dieron origen al municipio sino también las fortalezas y debilidades que tiene, así como la vocación y el rumbo económico a seguir en forma paralela al desarrollo nacional e internacional.



Hoy día, Nezahualcóyotl es ya el sitio donde sus pobladores satisfacen buena parte de sus necesidades de empleo, salud, educación, vivienda, esparcimiento, consumo, sin embargo lo preocupante es la autosustentabilidad además de la gestión local y desarrollo de la política social incluyente.

### **Anexo Fotográfico.**

En seguida se muestran una serie de fotos, de la evolución de CJB.

Foto No. 1  
El origen anterior.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>

Foto No. 2  
El uso.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>



Foto No. 3  
El proyecto en maqueta.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>

Foto No. 4  
El nuevo estadio en la Unidad Deportiva.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>

Foto No. 5  
Construcción de la Unidad Comercial



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>



Foto No. 6  
La construcción del complejo.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>

Foto No. 7  
Construcción del gimnasio techado de la  
Unidad Deportiva.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>



Foto No. 8  
El terreno para la construcción.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>

Foto No. 9  
La obra terminada.



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>



Foto 10  
Fin



Fuente: <http://hechoensitio.blogspot.com/2009/05/ciudad-jardin-bicentenario-ciudad.html>

## **Apéndices.**

### **Apéndice I.**

#### **Ficha técnica de la encuesta.**

1. **Objetivos del estudio:** El objetivo central del estudio es conocer la opinión sobre el impacto económico y urbano de Ciudad Jardín bicentenario en el municipio de Nezahualcóyotl.

En específico, se buscó atender los siguientes objetivos particulares:

- Conocer las opiniones de la ciudadanía en torno a la situación económica y urbana prevaleciente en el municipio, poniendo énfasis en las opiniones respecto a los efectos de Ciudad Jardín Bicentenario.
- Determinar el grado de conocimiento de CJB y las empresas y áreas que le conforman.
- Determinar el nivel de presencia y la imagen general de la plaza comercial entre habitantes del municipio y pymes de la región.





- Medir la opinión sobre el impacto en cuestiones urbanas tales como la infraestructura en torno a la plaza, seguridad pública entre otros.
- Determinar el grado de afectación y/o influencia que tiene CJB sobre las pymes de la zona.

## 2. Población bajo estudio:

- ✓ Residentes de Nezahualcóyotl zona norte y zona centro.
- ✓ Pymes ubicadas dentro del territorio municipal., sector y rama indistinta.

El presente análisis de resultados se refiere exclusivamente a la población estudiada y estos datos sólo tienen validez para expresar la opinión de la población bajo estudio en las fechas específicas del levantamiento de los datos.

3. Método de recopilación: Entrevistas cara a cara en lugares públicos de gran concurrencia, con cuestionario estructurado aplicado directamente por entrevistadores.

4. Método de muestreo: Marco muestral: listado de colonias del municipio y puntos de interés y alta confluencia en el territorio municipal.

### 5. Método de selección:

Primera etapa: selección aleatoria de colonias con probabilidad proporcional al tamaño (definido por el número de colonias y sus habitantes en 2009); segunda etapa: selección de residentes y pymes por colonia, mediante recorrido aleatorio (con arranque a partir del domicilio del punto de interés seleccionado).

5. Tamaño de la muestra: 115 casos efectivos de residentes y de pymes respectivamente.

Margen de error teórico: +/- 4% (al 95% de confianza).

Perfil de la población entrevistada en la encuesta:

Ubicación: 85 colonias de Nezahualcóyotl, incluidas zona norte y zona centro.

Escolaridad: Indistinta.

Sexo: Masculino 48% Femenino 52%

Edad: Mayores de 18

Fecha de levantamiento: 26 de junio al 29 junio de 2010.



6. Tasa de rechazo: 36.1% \*

\* Corresponde al cociente de los rechazos entre la suma de casos efectivos más rechazos más casos indeterminados ponderados por la tasa de elegibilidad. En total se realizaron 150 intentos de entrevista, 115 logradas existieron casos de rechazo a la entrevista, empresas vacías o sin personas elegibles y casos en que no se pudo determinar las características del entrevistado.

7. Personal involucrado: 5 entrevistadores, un supervisor, 5 codificadores, 5 capturistas, 5 responsables de campo, de validación, de codificación y de sistemas, 1 creador y revisor de base, apoyos administrativos. El análisis estuvo a cargo del responsable directo.

9. Control de calidad: Para el control de calidad del trabajo de campo se emplearon diversas técnicas: primero, la supervisión in situ de las entrevistas, con un tramo de control de 25% (supervisión directa de al menos una de cada cuatro entrevistas aplicadas); la verificación posterior en campo del seguimiento de las instrucciones para la selección de empresa pyme en cada sección en muestra, corroborando la adecuada elaboración de los croquis levantados; el re-contacto posterior de una submuestra de personas entrevistadas, para la corroboración de la efectiva, correcta y completa aplicación de los cuestionarios.

Adicionalmente, en oficina se efectuó un proceso de validación y crítica del correcto llenado de cuestionarios y se mantuvo una supervisión directa sobre la codificación de cuestionarios. La captura se realizó en un sistema de cómputo que permite el monitoreo en tiempo real del correcto vaciado de la información, labor que se complementó con un proceso de doble captura de las variables relevantes para la corroboración de los datos capturados.

Los datos fueron capturados en Excel de Office 2010 y procesados con el mismo programa.

Los reportes fueron generados usando Word de Office 2010.

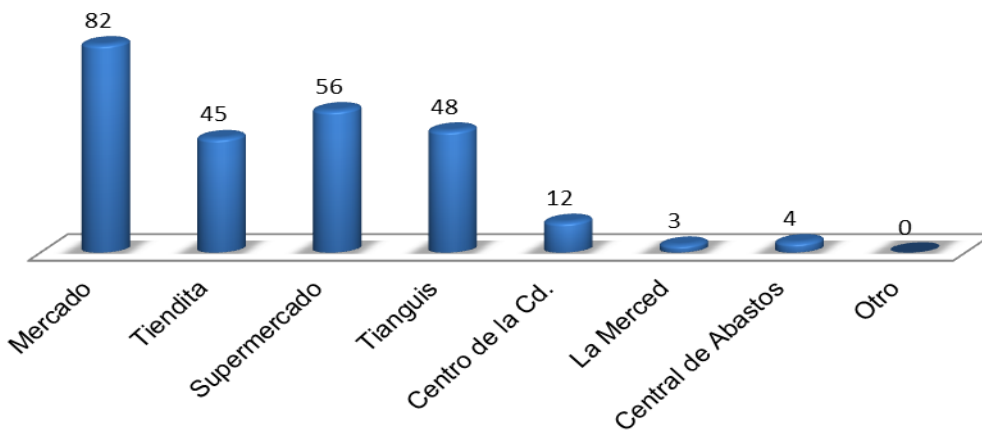


## Apéndice II.

Gráficos y resultados de la encuesta aplicada. (Sección habitantes).

Primera parte, información sobre el impacto comercial y hábitos de consumo.

1.- ¿En qué lugar suele realizar sus compras de manera cotidiana?



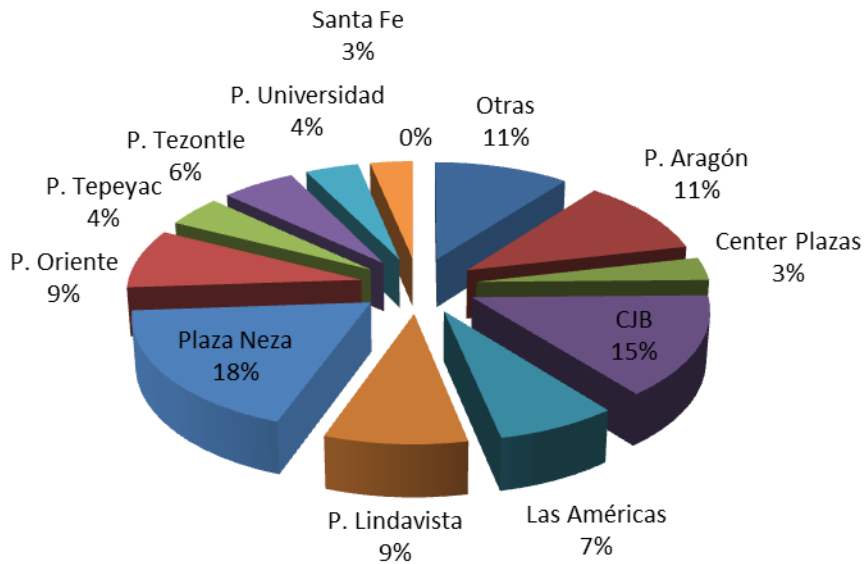
2.- ¿Con qué frecuencia mensual realiza sus compras?



Base: 115 cuestionarios



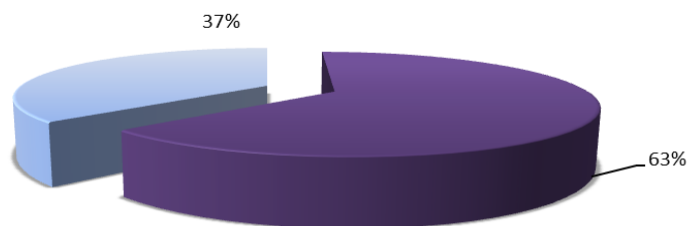
### 3. Plazas comerciales identificadas por el entrevistado.



Base: 115 cuestionarios.

Nota: El rubro de otros incluye las Plazas con menos de 10 menciones, Multiplaza Aragón, P. Salado, P. Sendero, P. Texcoco, P. Delta, P. Guelatao, P. Meave, P. Villacoapa.

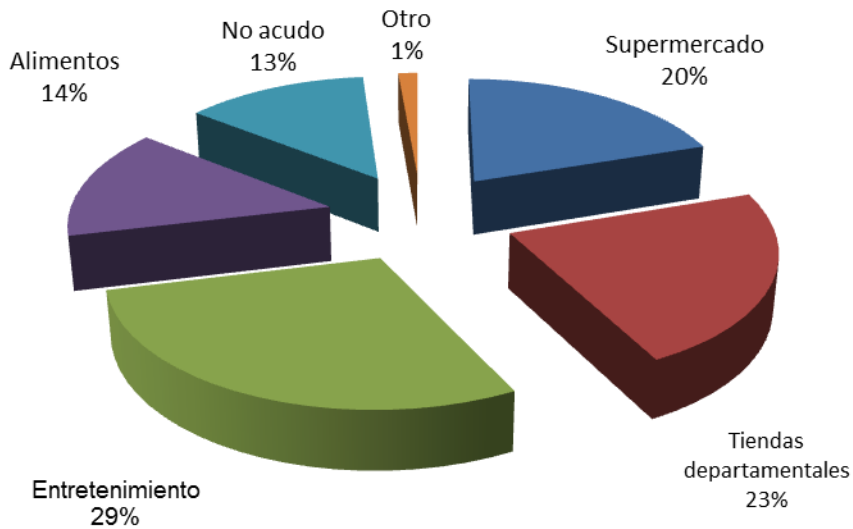
### 4. ¿Conoce algunos de los servicios y tiendas departamentales con las que cuenta CJB?



Base: 115 cuestionarios.

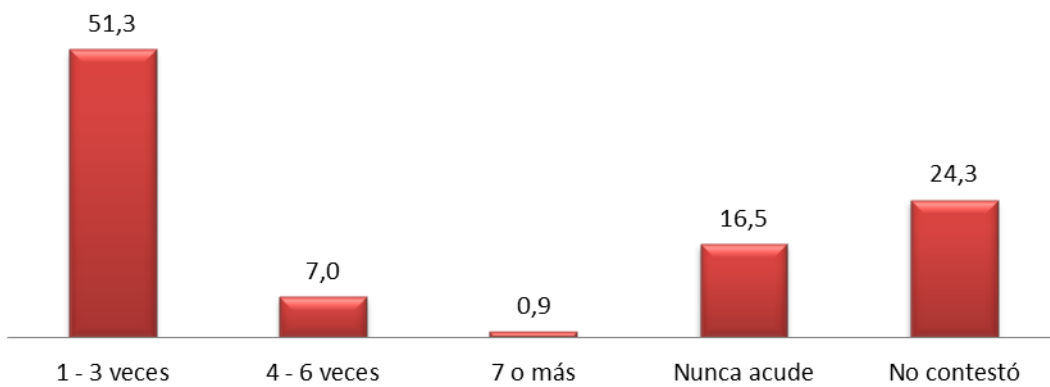


### 5. ¿A qué tipo de servicios acude a CJB?



Base: 115 cuestionarios.

### 6.- ¿Con qué frecuencia mensual acude a CJB?

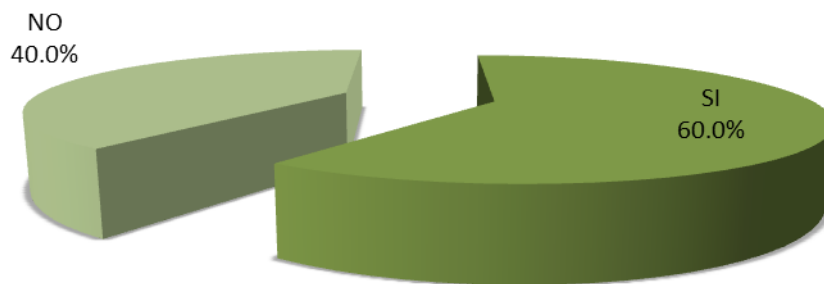


Base: 115 cuestionarios.



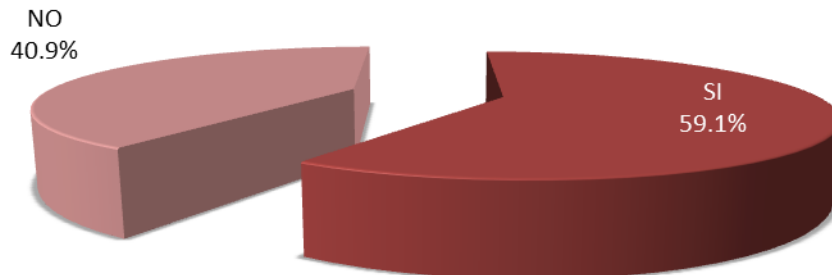
## Segunda Parte, conocimiento de las unidades que conforman Ciudad Jardín Bicentenario.

### 7.1.- ¿Sabe de la existencia de la Unidad Deportiva de CJB?



Base: 115 cuestionarios.

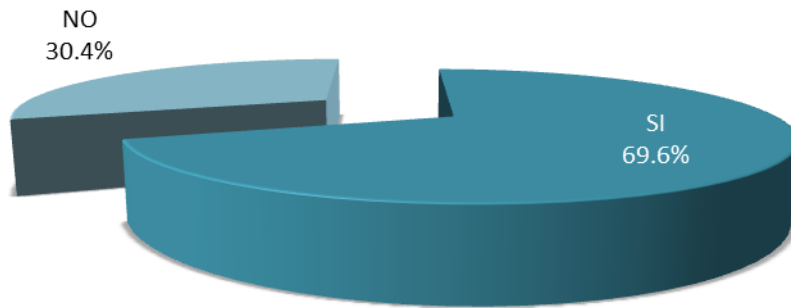
### 7.2.- ¿Sabe de la existencia de la Unidad Hospitalaria de CJB?



Base: 115 cuestionarios.

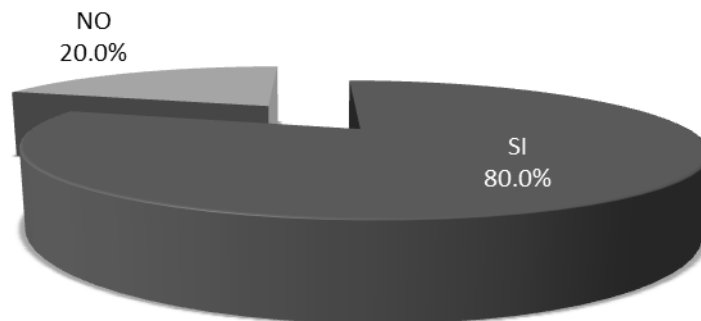


### 7.3.- ¿Sabe de la existencia de Universidades en CJB?



Base: 115 cuestionarios.

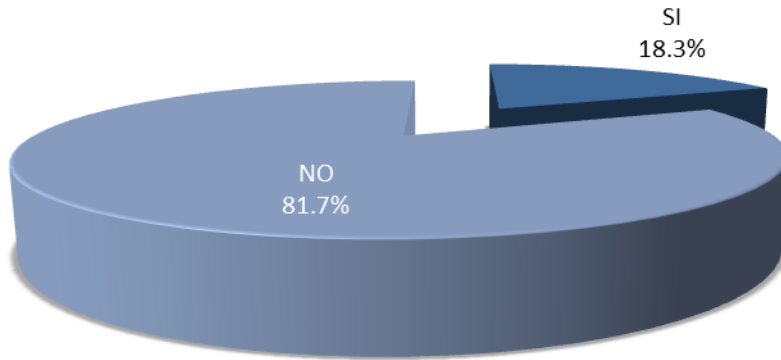
### 7.4 ¿Sabe de la existencia del CRIT en CJB?



Base: 115 cuestionarios.

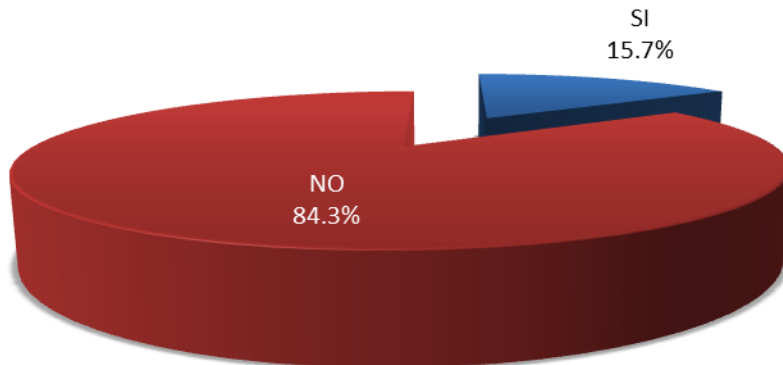


**8.1.- ¿Ha hecho uso de las instalaciones de la Unidad Deportiva?**



Base: 115 cuestionarios.

**8.2.- ¿Ha hecho uso de las instalaciones de la Unidad hospitalaria?**

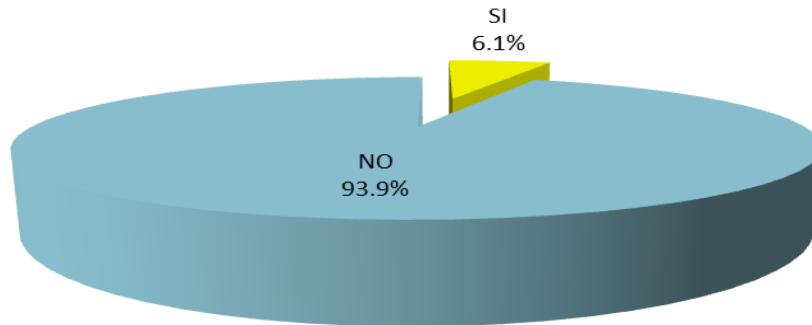


Base: 115 cuestionarios.



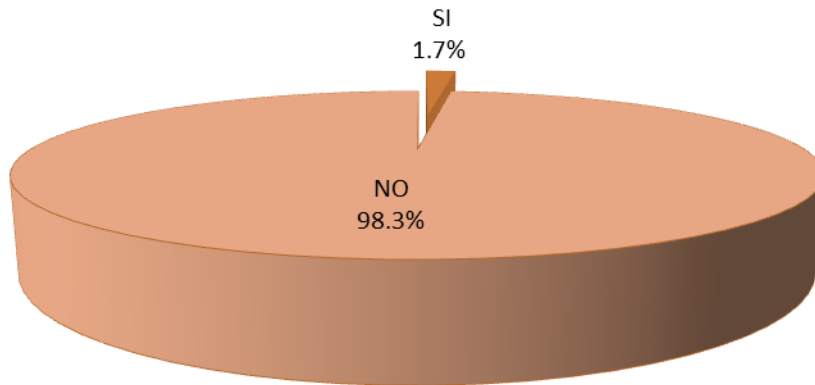


**8.3.- ¿Ha hecho uso de las instalaciones de la UAEM o Universidad La Salle?**



Base: 115 cuestionarios.

**8.4.- ¿Ha solicitado algún servicio del CRIT?**

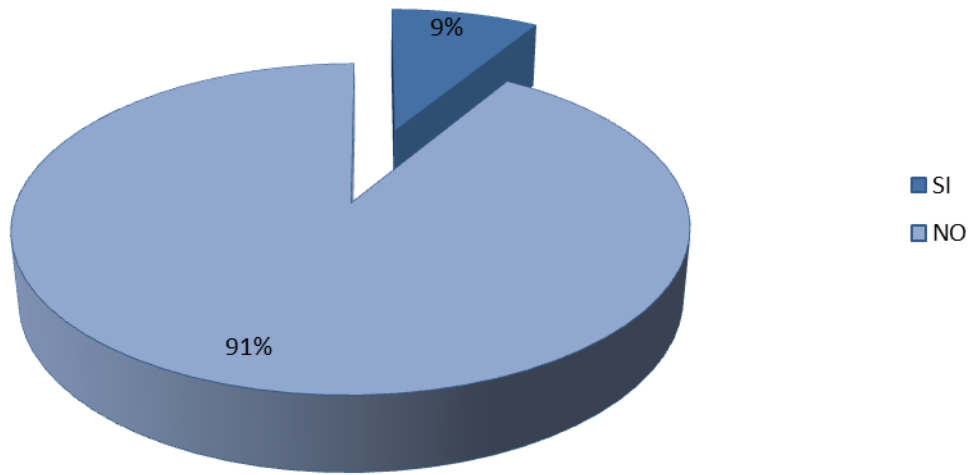


Base: 115 cuestionarios.



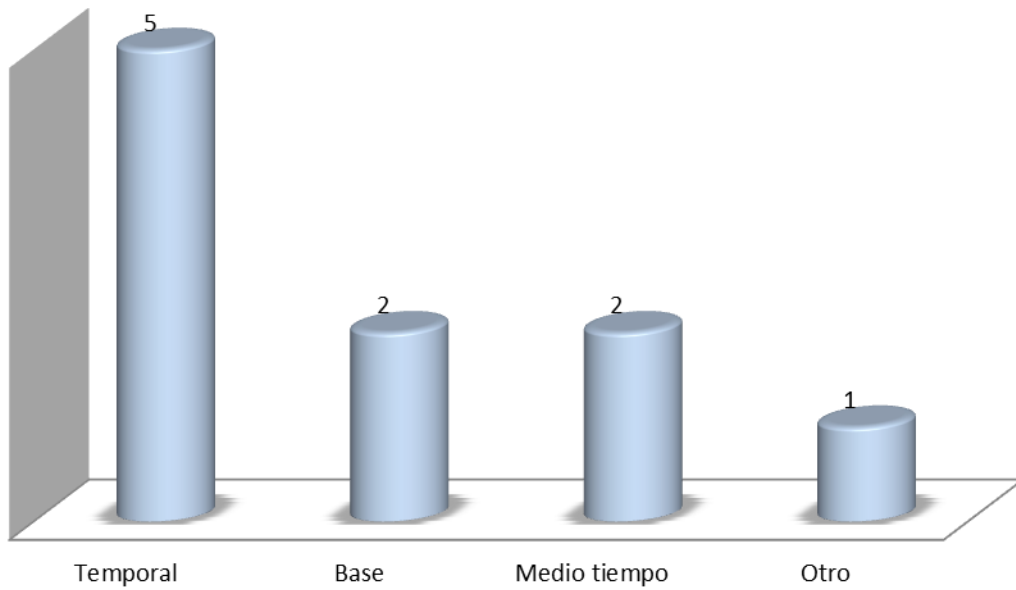
**Tercera Parte, impacto económico.**

**9.- ¿Usted, algún familiar o conocido ha obtenido empleo en CJB?**



Base: 115 cuestionarios.

**10.- ¿Qué tipo de empleo?**



Base: 10 cuestionarios.



**11. ¿Cuál es su opinión acerca de los precios de CJB en comparación en donde adquiere cotidianamente sus productos o servicio?**



Base: 115 cuestionarios.

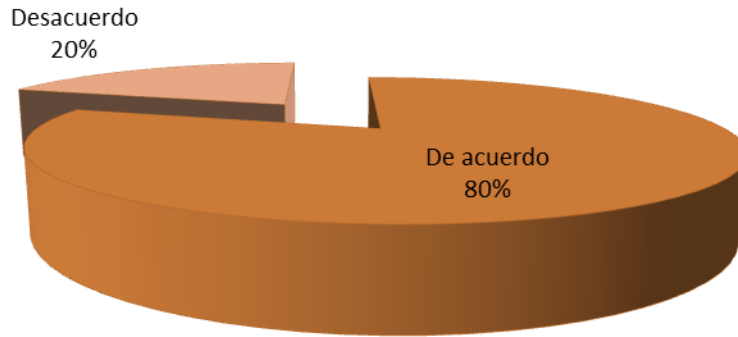
**12.- Considera que con la apertura de CJB usted realiza....**



Base: 115 cuestionarios.

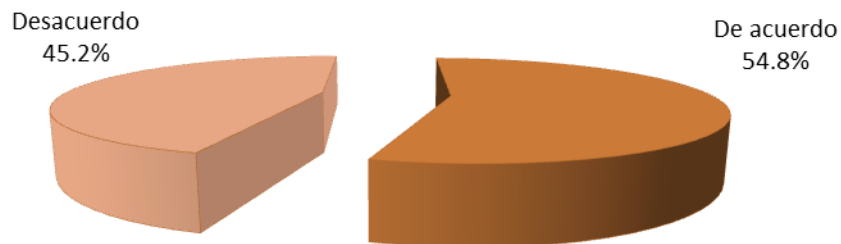


**13.1.- Resuelve un problema ambiental la construcción de CJB sobre el tiradero a cielo abierto Xochiaca I.**



Base: 115 cuestionarios.

**13.2 Es un proyecto solamente con fines lucrativos...**

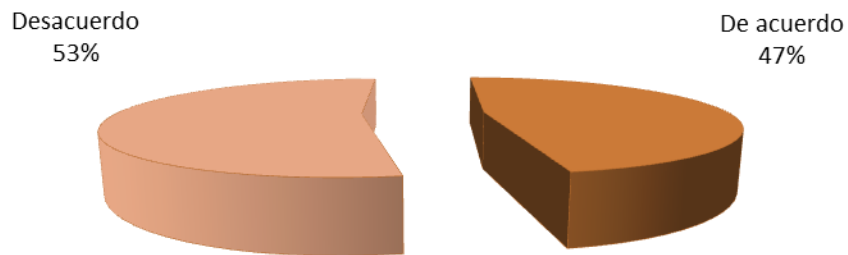


Base: 115 cuestionarios.



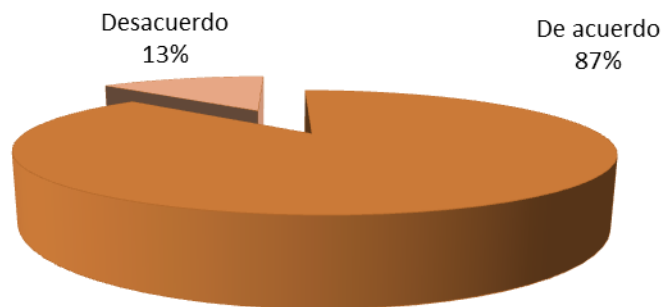
**13.3 ¿Considera usted que en el futuro la construcción tendrá problemas en términos de hundimientos o explosiones?**

**13.3**



Base: 115 cuestionarios.

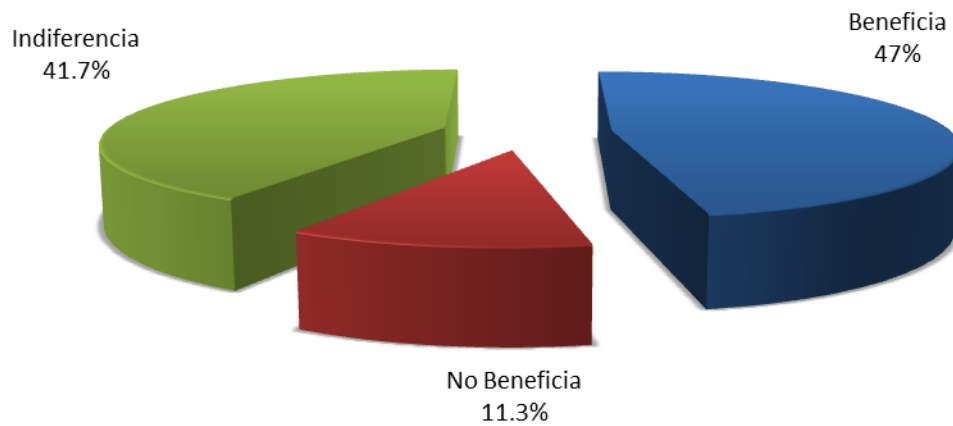
**¿Mejora la imagen negativa que tiene sobre el municipio?**



Base: 115 cuestionarios.

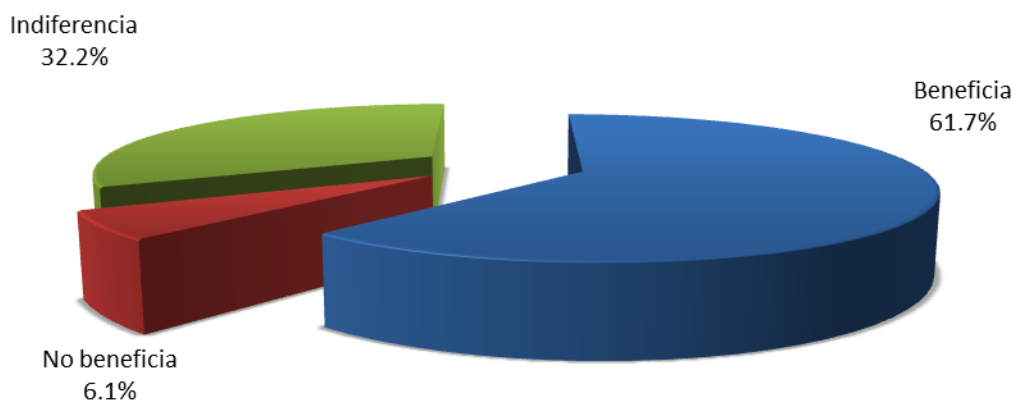


**14.1- Beneficio social, criterios, Beneficia, no beneficia e indiferente.  
¿Cuál es su opinión acerca de la Unidad Deportiva?**



Base: 115 cuestionarios.

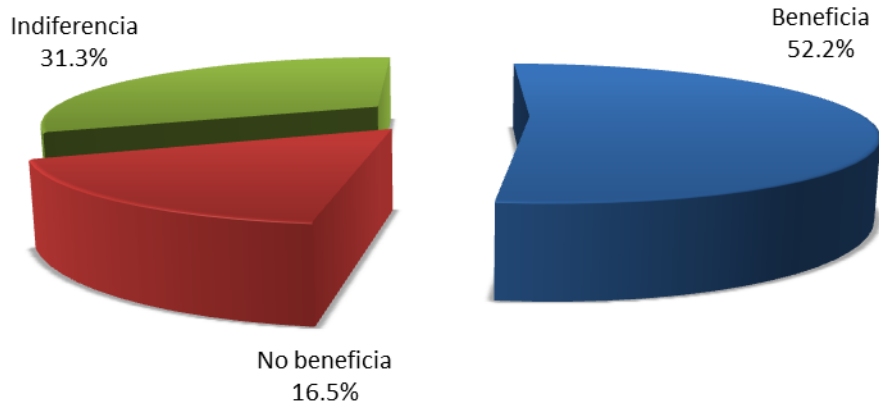
**14.2 ¿Cuál es su opinión acerca de la Unidad Hospitalaria?**



Base: 115 cuestionarios.

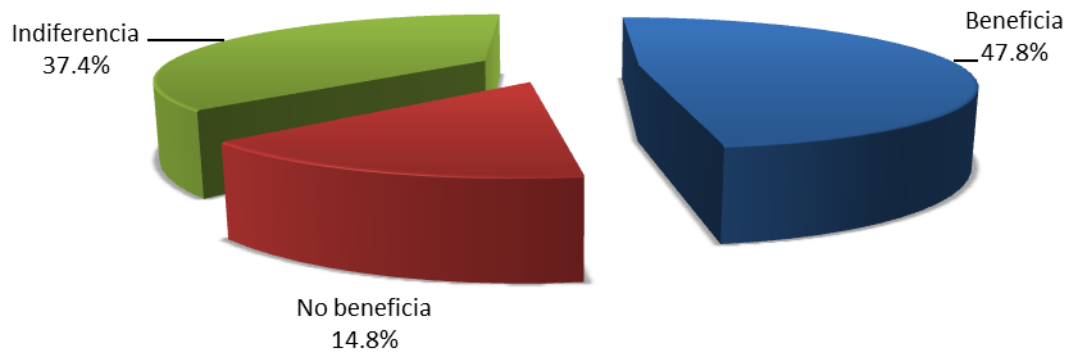


### 14.3 ¿Cuál es su opinión acerca de las Universidades ubicadas en CJB?



Base: 115 cuestionarios.

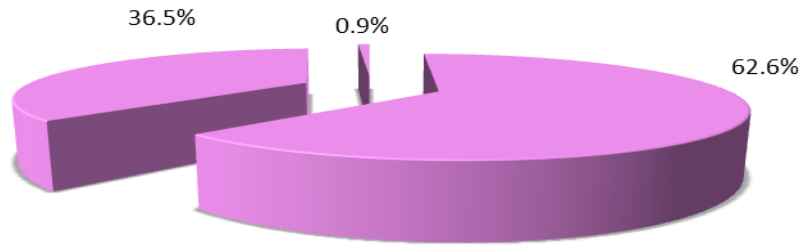
### 14.4 ¿Cuál es su opinión acerca del CRIT?



Base: 115 cuestionarios.

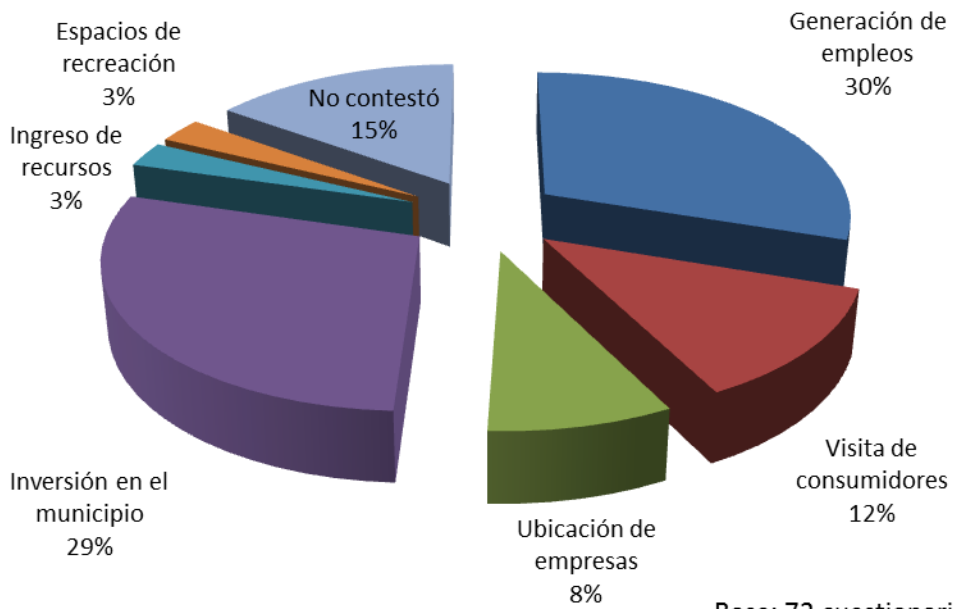


### 15. ¿Creé que CJB provoque un impacto económico al municipio?



Base: 115 cuestionarios.

### 15.1 ¿En qué sentido?

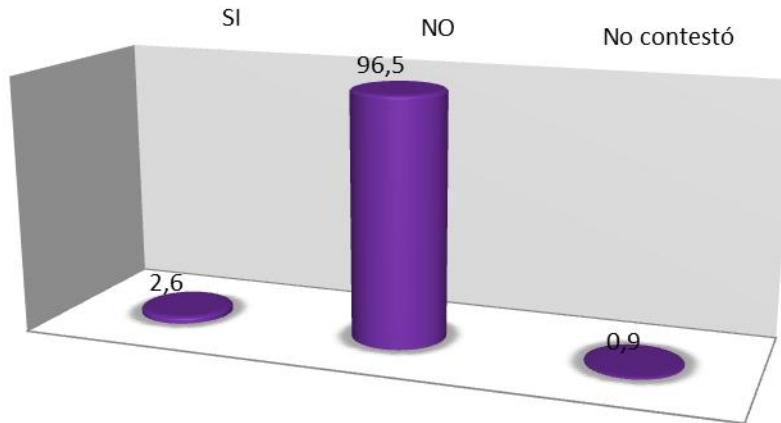


Base: 72 cuestionarios.



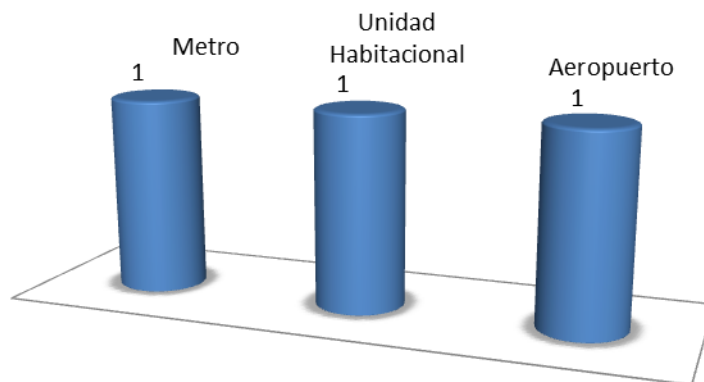


### 16. ¿Conoce sobre los futuros proyectos de expansión de CJB?



Base: 115 cuestionarios.

### 16.1 ¿Cuál conoce usted?

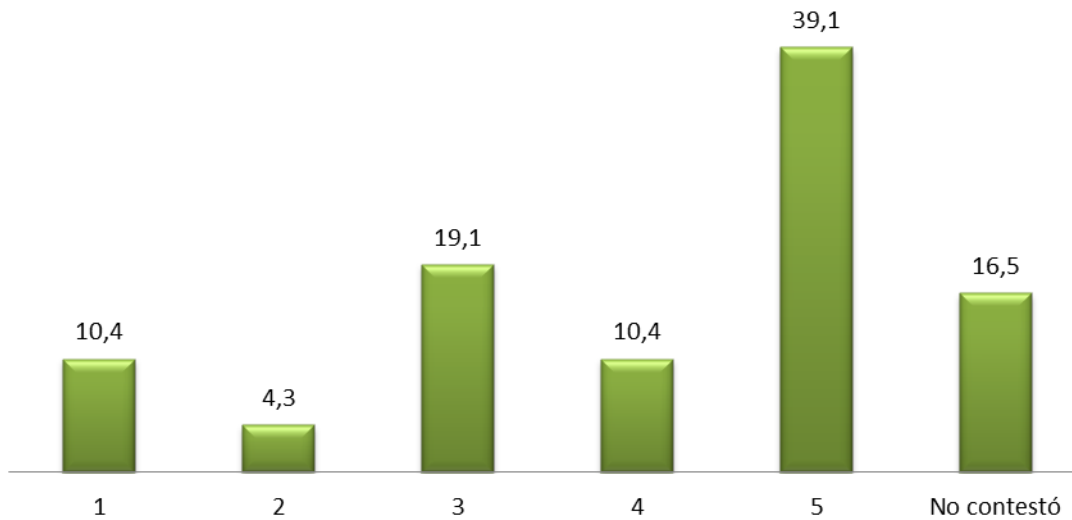


Base: 115 cuestionarios.



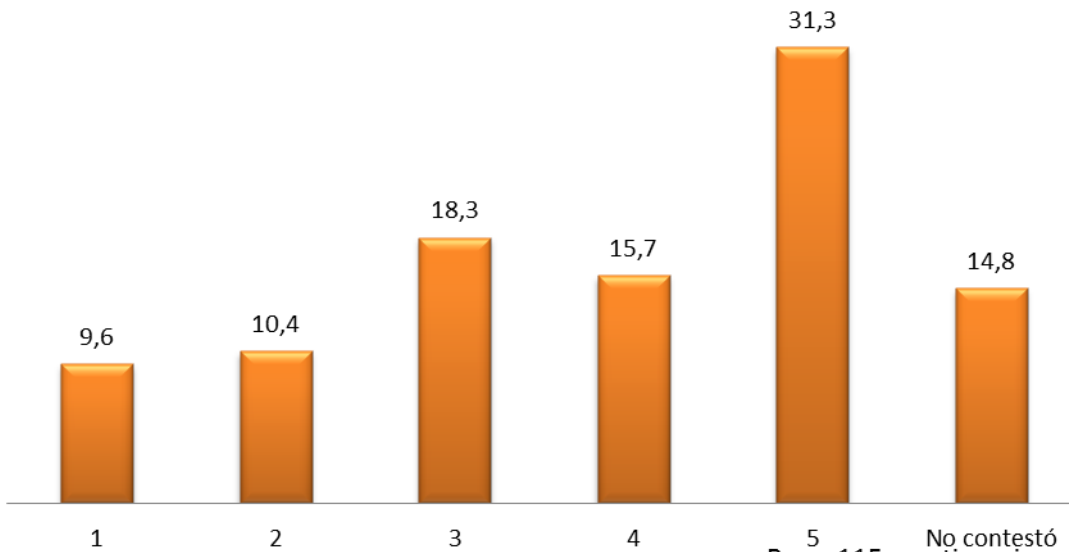
**Cuarta parte, Impacto urbano.**

**Pregunta 17.1 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto a facilidad para llegar?**



Base: 115 cuestionarios.

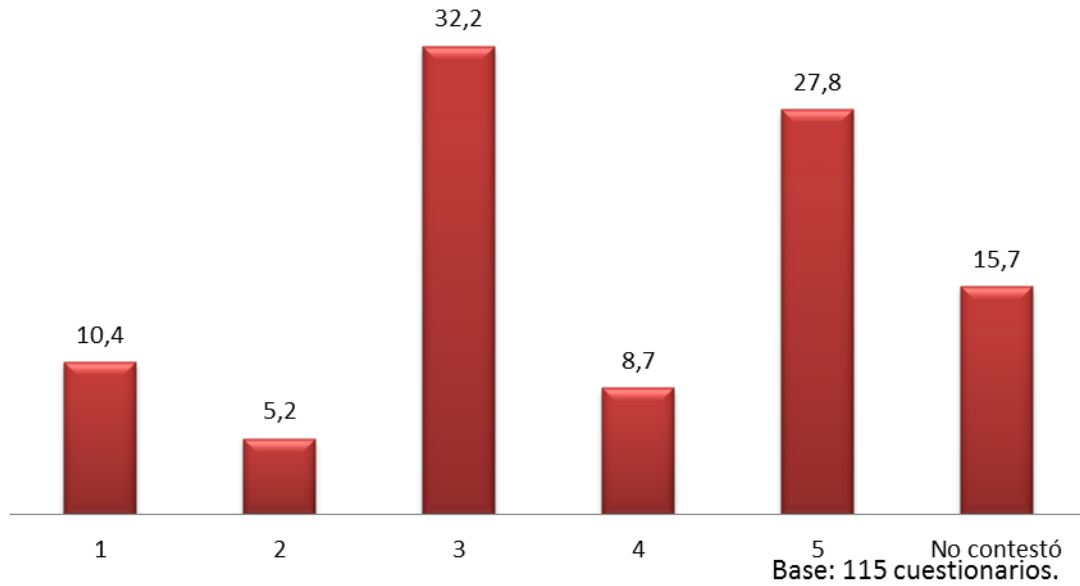
**Pregunta 17.2 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto a alumbrado?**



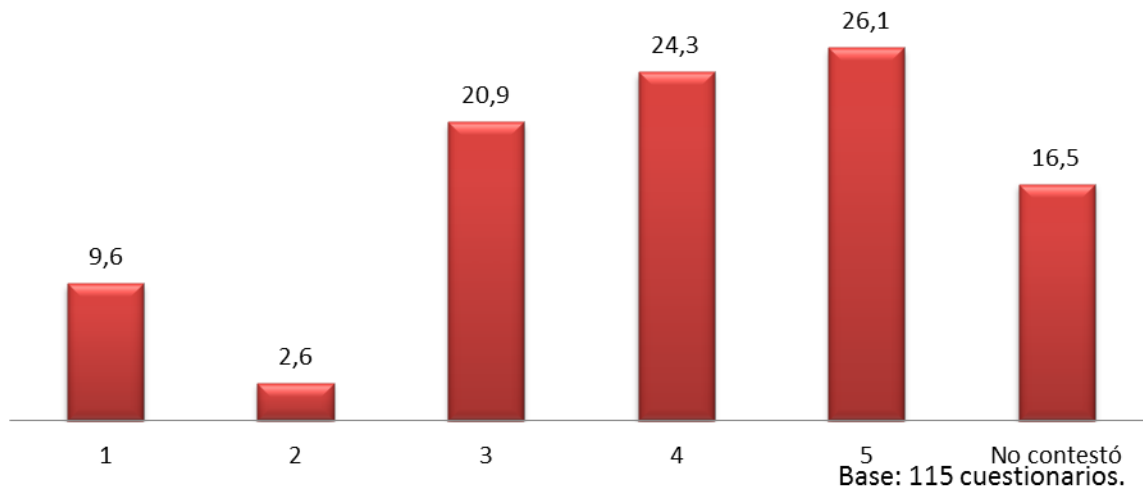
Base: 115 cuestionarios.



**Pregunta 17.3 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto a ubicación?**

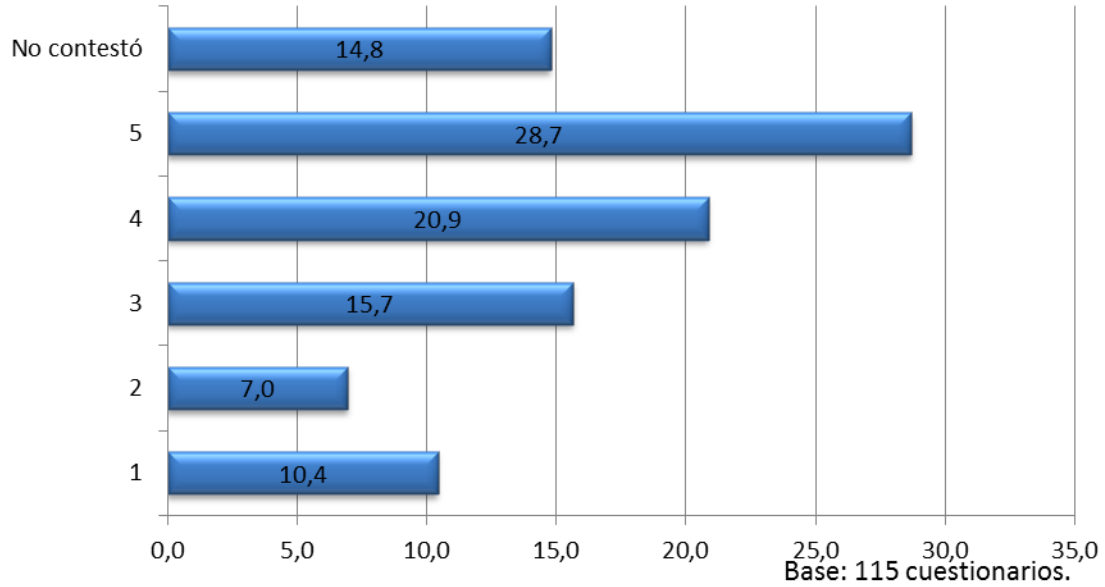


**Pregunta 17.4 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto a servicios que ofrece?**

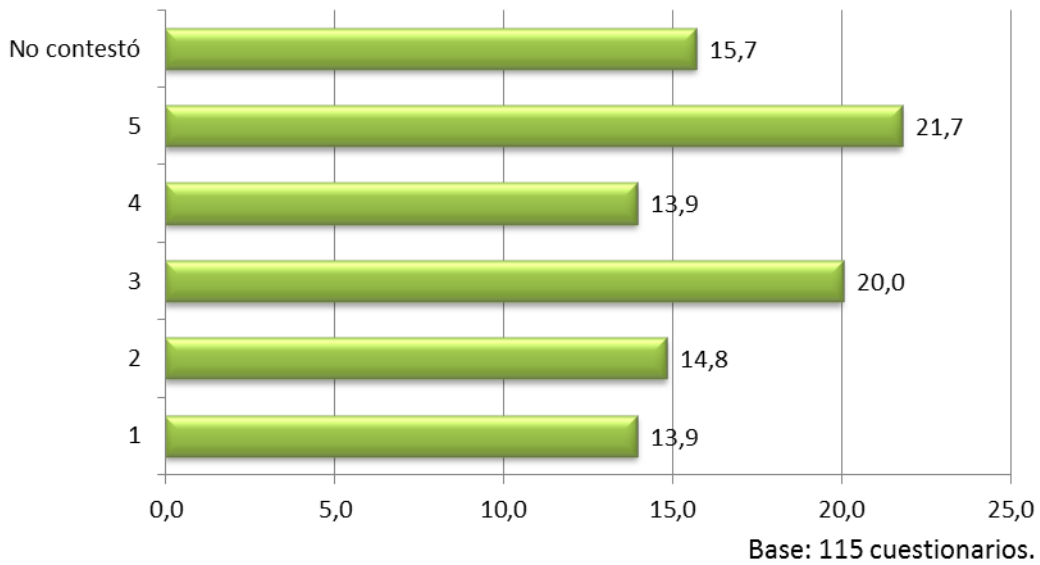




### 17.5 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto a Limpieza?

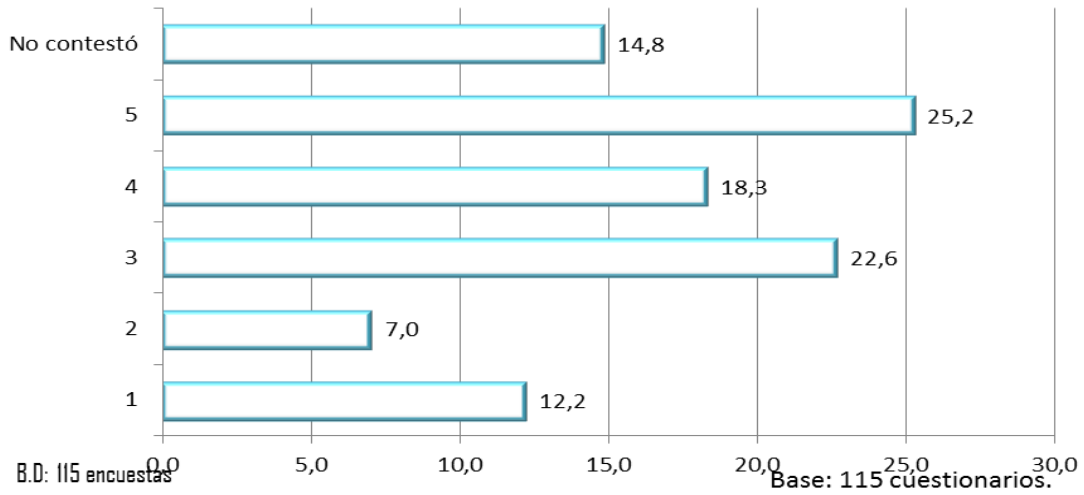


### Pregunta 17.6 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto a Seguridad Pública?

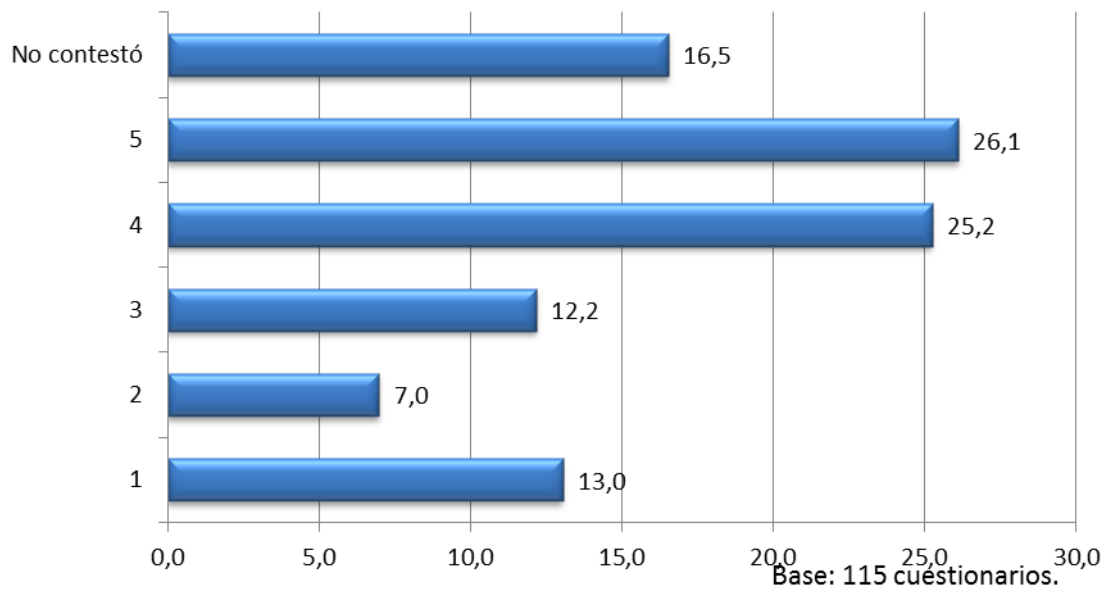




**Pregunta 17.7 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto al medio ambiente?**

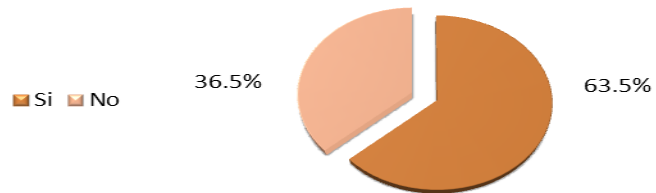


**Pregunta 17.8 ¿Cómo califica del 1 al 5 la imagen de CJB en cuanto a aplicaciones tecnológicas?**



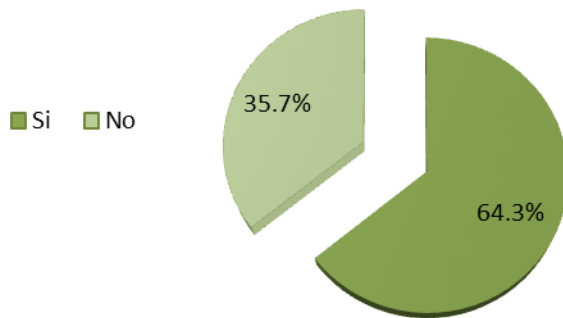


**18.1 ¿Son suficientes los señalamientos para evitar aglomeraciones y/o accidentes en CBJ?**



Base: 115 cuestionarios.

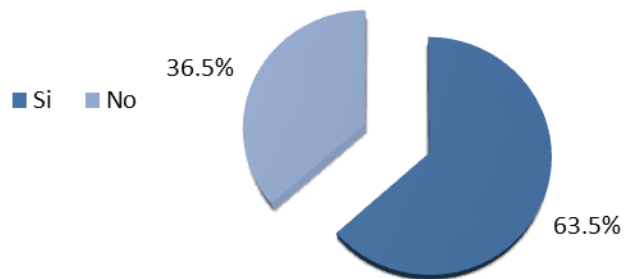
**18.2 ¿Es suficiente la pavimentación, para evitar aglomeraciones y/o accidentes en CBJ?**



Base: 115 cuestionarios.

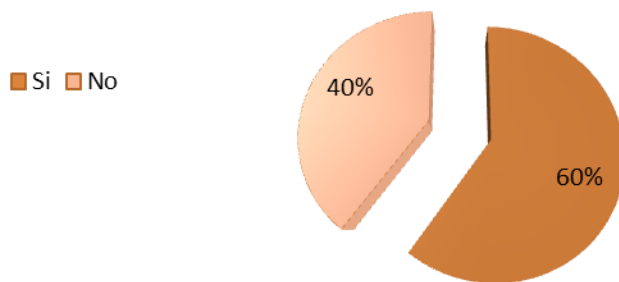


### 18.3 ¿Es suficiente la infraestructura, para evitar aglomeraciones y/o accidentes en CJB?



Base: 115 cuestionarios.

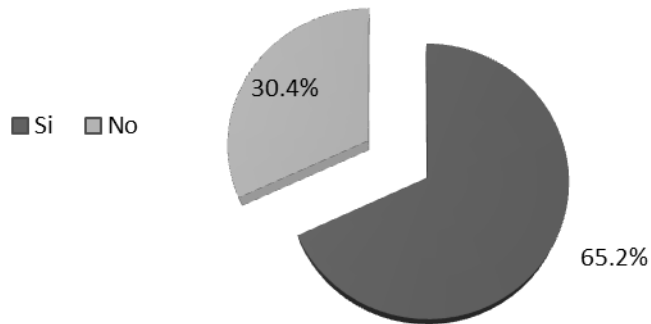
### 18.4 ¿Es suficiente la vialidad, para evitar aglomeraciones y/o accidentes en CJB?



Base: 115 cuestionarios.

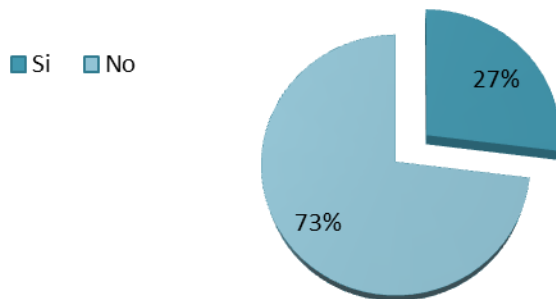


**18.5 ¿Son suficientes los semáforos, para evitar aglomeraciones y/o accidentes en CJB?**



Base: 115 cuestionarios.

**19.1.- ¿Creé que Ciudad Jardín Bicentenario cuenta con la seguridad pública necesaria para el *peatón*?**

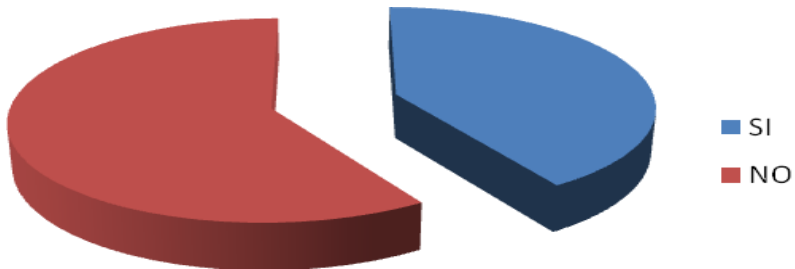


Base: 115 cuestionarios.

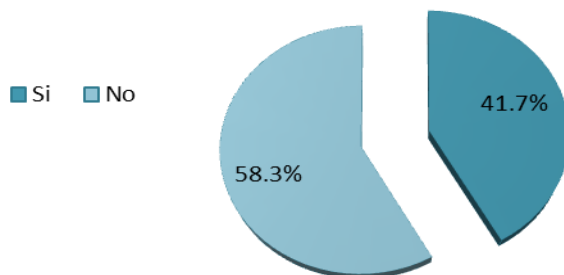




**19.2.- ¿Creé que Ciudad Jardín Bicentenario cuenta con la seguridad pública necesaria para el *automovilista*?**



**19.3 ¿Creé que Ciudad Jardín Bicentenario cuenta con la seguridad pública necesaria para el *visitante*?**

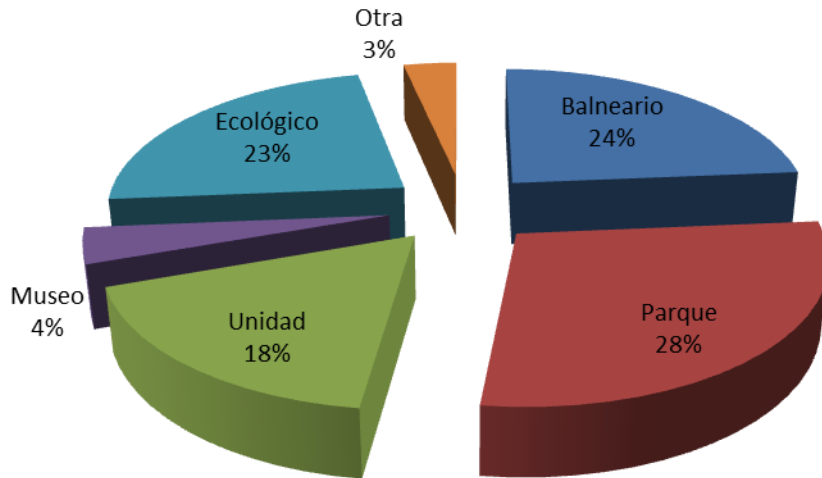


Base: 115 cuestionarios.

Base: 115 cuestionarios.



**20. ¿De las siguientes opciones mencione cuál de éstas le hubiera gustado que construyeran en el espacio que hoy ocupa CJB?**

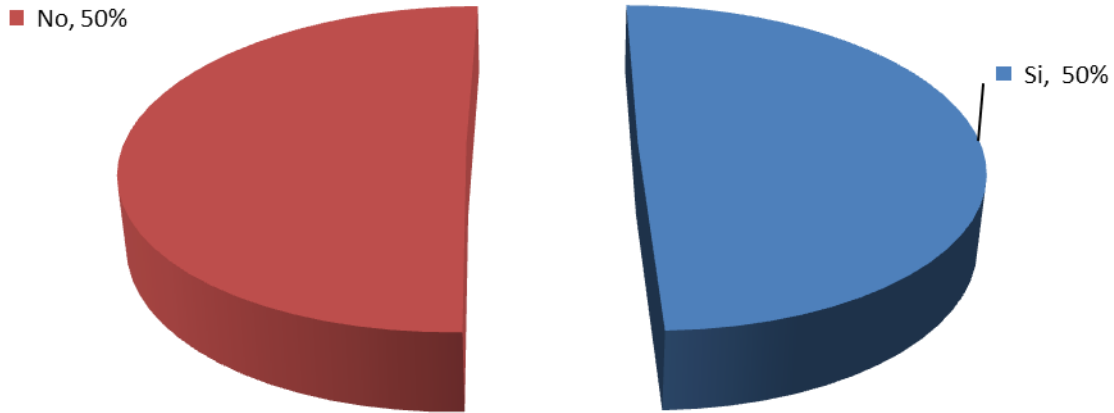


Base: 115 cuestionarios.



## SECCIÓN EMPRESAS.

1 ¿Ha visitado Ciudad Jardín Bicentenario?



Base: 115 cuestionarios.

2. De los negocios que se encuentran en la Plaza, me puede decir, ¿Cuáles compiten de manera directa con su empresa?

	Cantidad de respuestas
Wal Mart	16
No contestó	13
Ninguno	11
Comida rápida	3
Telefonía celular	3

Solo se mencionan las más importantes.

Base: 115 cuestionarios.



### 3.- ¿Considera que las empresas de CJB que compiten con su empresa, le han afectado?



Base: 115 cuestionarios.

#### 3.1 Razones de respuestas afirmativas.

- Mejores Promociones
- Precios Bajos
- Facilidades

Base: 115 cuestionarios.

#### 3.2 Razones de respuestas negativas.

- No ha disminuido
- Precios más caros
- No hay negocios como el mío
- Distancia
- Productos frescos

Base: 115 cuestionarios.



**4.- ¿Cómo le han afectado?**

NO HAN AFECTADO  
DISMINUCIÓN DE VENTAS  
NO HAN AFECTADO POR LA DISTANCIA

Base: 115 cuestionarios.

**5.- ¿Cuál cree usted que sería el mejor mecanismo para poder competir con las empresas de su mismo giro?**

NO CONTESTÓ  
PRECIOS MÁS BAJOS  
PROMOCIONES  
OFRECER PRODUCTOS DE BUENA CALIDAD  
PUBLICIDAD

Base: 115 cuestionarios.

**6.- ¿Cuál es la razón por la que no ha visitado la Plaza Ciudad Jardín?**

NO CONTESTÓ  
FALTA DE TIEMPO  
DESCONOCIMIENTO  
LEJOS DE MI NEGOCIO  
PRECIOS ALTOS

Base: 115 cuestionarios.

**7.- ¿Cuál sería el principal problema que enfrenta su empresa con la llegada de la Plaza Ciudad Jardín Bicentenario?**

NO CONTESTÓ  
NINGUNO  
COMPETENCIA  
DISMINUCIÓN DE VENTAS

Base: 115 cuestionarios.

**8.- ¿Cómo piensa usted que resolvería este problema?**

NO CONTESTÓ  
MEJORANDO EL SERVICIO  
MEJORANDO LOS PRECIOS  
PROMOCIONES  
MAYOR PUBLICIDAD  
MEJORANDO LA IMAGEN

Base: 115 cuestionarios.



**9.- ¿Cuál piensa usted que es la principal ventaja de su negocio con respecto a las empresas que se encuentran en Ciudad Jardín Bicentenario?**

NO CONTESTÓ  
LA DISTANCIA  
NO PERTENECE AL MISMO  
GIRO  
YA CUENTO CON CLIENTES  
EXPERIENCIA  
TRATO PERSONALIZADO

Base: 115 cuestionarios.

**10.- ¿Y, cuál piensa usted que es la principal desventaja de su empresa con las empresas que se encuentran en Ciudad Jardín Bicentenario?**

NINGUNA  
MUCHOS  
NEGOCIOS  
VENTA A  
CRÉDITO  
PRECIOS

Base: 115 cuestionarios.

**11.- ¿Cuáles piensa que son los efectos que Ciudad Jardín Bicentenario ha tenido sobre las empresas del Municipio de Nezahualcóyotl?**

GENERA EMPLEOS  
COMPETENCIA  
MEJORA LA IMAGEN DE LA  
ZONA  
NINGUNA  
AFECTA A LA PEQUEÑA  
EMPRESA

Base: 115 cuestionarios.



### **Apéndice III. Publicaciones sobre Ciudad Jardín Bicentenario.**

#### **Así pues....**

Ahora se citan algunas notas al respecto del tema En abril de este año se publicó:

“Para el año 2006, los tiraderos Neza 1 y 2 fueron clausurados debido a la saturación en la que se encontraban, dando paso al nacimiento de un nuevo proyecto, encabezado por la empresa IDEAL, subsidiaria del Grupo Carso del empresario, Carlos Slim.

De acuerdo con declaraciones que en su momento dio el empresario, se trataba de “Una inversión razonable. El poder convertir, reconvertir un basurero en una zona completamente distinta que transforme la vida de varios millones de personas a sus alrededores, creo que es algo que se debería hacer. Lo he platicado con una persona muy reconocida internacionalmente, que lo quiere hacer en ciudades muy grandes; creo que es un gran ejemplo para poderlo desarrollar en otro país y otras ciudades, convertir un basurero en una reconversión urbana muy importante en el que pueda haber áreas deportivas, sociales, culturales, comerciales, educativas y de salud creo que es óptimo”.

La primera etapa para desarrollar este proyecto, fue la venta a la Iniciativa Privada de 46 hectáreas del Bordo de Xochiaca, que hasta ese momento se encontraban en manos del gobierno mexicano. La transacción osciló en alrededor de los 250 millones de pesos y con estos recursos las autoridades realizaron los trabajos de saneamiento del tiradero.

En la Ciudad Jardín Bicentenario, se instalaron generadores de energía, que funcionarán a partir de la explotación del gas metano emanado por los procesos de descomposición de la basura, que producen aproximadamente 4 MW de energía eléctrica, capaz de alumbrar ecológicamente las instalaciones deportivas del mismo. La captación del también denominado biogás, será equivalente a inhibir la emisión de 93 mil toneladas de CO<sup>2</sup> a la atmósfera por año, lo que equivale a 37 millones de viajes de vehículos que recorran 50 kilómetros de trayecto.

Se habla de que la cantidad de biogás que se encuentra en el enorme tiradero de basura sería suficiente para explotarse por al menos 20 años, y generar una derrama económica de entre 800 a 900 mil pesos mensuales, o bien, 250 millones de dólares durante su vida útil.

**Vecinos de la colonia ubicada frente al desarrollo, argumentan que hay cambiado notorios, pues desde la apertura del centro comercial se vuelven a tener mañanas frescas. "Antes, cuando aún estaban los basureros, los amaneceres acarreaban fétidos olores a desperdicios, animales muertos, o basura quemada.**



**Todas las mañanas era así y en las épocas de calor, era aún peor". "Ahora el aire es diferente. Ya no huele horrible, ni es lo que era antes. Ya está bonito", declararon algunos habitantes.**

El 22 de mayo de 2009, el gobernador Enrique Peña Nieto, en compañía del presidente del Grupo CARSO, participante del proyecto, Carlos Slim Helú; Alfonso Salem, director de Ideal, y Heberto Guzmán Gómez, director general de Gucahe, inauguraron la Ciudad Jardín Bicentenario, sitio que representaba la recuperación ecológica más importante del país".

<http://movil.eluniversaledomex.mx/home/nota15074.html> 4/04/2011

Como se observa en la nota anterior, los habitantes del municipio están conformes con el cambio en la imagen urbana, aun cuando el impacto del complejo en términos urbanos y económicos no ha sido relevante y menos aún en cifras que se ofrecieron al inicio del citado proyecto.

También se publicó...

### **La Ciudad Jardín Bicentenario es una "bomba de tiempo"**

Las 40 hectáreas sobre las que se ubica la zona comercial conocida como Ciudad Jardín Bicentenario, donde antes estaba el vertedero conocido como Neza 1 y 2, debido a la gran acumulación de gas metano.

Vie, 26/03/2010 - 11:52

Ecatepec. Una bomba de tiempo representan actualmente las 40 hectáreas sobre las que se ubica la zona comercial conocida como Ciudad Jardín Bicentenario, donde antes estaba el vertedero conocido como Neza 1 y 2, debido a la gran acumulación de gas metano que genera la basura compactada que quedó en el subsuelo y que no tiene salida alguna, indicó el Juan Carlos Campos Martínez del Grupo ambientalista Sierra de Guadalupe.

El especialista indicó que el gas metano es uno de las sustancias que desprenden en cantidades considerables los lixiviados de la basura orgánica, el cual provoca ligeras explosiones y ocasiona que los tiraderos se lleguen a incendiar.





## **LOS RIESGOS.**

El mejor ejemplo de ello sucedió el lunes pasado, cuando se incendió uno de los tiraderos de Neza durante cerca de cuatro horas, “lo cual fue mínimo, pero hay ocasiones en que se libera muchísimo bióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) y es más difícil abatir el fuego”.

Las afectaciones dependen del tiempo y extensión de las conflagraciones: “quienes viven cerca del vertedero pueden intoxicarse por la generación del gas pesado, que es el monóxido de carbono y vemos como humo negro, y bióxido de carbono, que es más ligero y no se ve, pero es más peligroso porque retiene el calor que entra a la atmósfera y por ello se produce el efecto invernadero”.

El especialista ambiental destacó la importancia de echar andar las chimeneas que se hicieron en lo que antes era el sitio de disposición final de residuos de Neza 1 y 2, y en el que actualmente se asienta la Ciudad Jardín Bicentenario, ya que debajo del centro comercial y la ciudad deportiva se acumula gran cantidad de gas metano que no tiene salida y que ante cualquier fuga de gas o un chispazo puede explotar: “esas chimeneas son creadas ex profeso para liberar el gas y evitar que se siga concentrando”.

Para el Grupo Ambientalista Sierra de Guadalupe, en Ecatepec, este complejo comercial y de entretenimiento “es una bomba de tiempo” debido a que se encuentra sobre una plancha de concreto que impide la salida del gas metano, el cual debería de liberarse mediante las chimeneas que en la actualidad se encuentran sin operar y que, desde el gobierno anterior, se habían diseñado para también transformar el gas en energía eléctrica.

El problema, explica Campos Martínez, es que “si llega a haber una fuga de gas o una chispa puede explotar con los elementos que quedaron almacenados entre los desechos orgánicos, porque el mismo gas busca escapatoria.



“Si tomamos el tiempo en que el terreno sirvió como basurero y su extensión, podemos conocer la cantidad de gas metano que es acumulada en el subsuelo. Urge la operación de las chimeneas o, de lo contrario, solamente debía ser habilitado como área verde, como en el caso de la Sierra de Guadalupe”.

### **UN POCO DE HISTORIA.**

Ciudad Jardín Bicentenario se asienta en las 60 hectáreas de lo que eran los vertederos, al igual que el Centro comercial.

El 22 de mayo de 2009, el gobernador Enrique Peña Nieto, en compañía del presidente del Grupo CARSO, participante del proyecto, Carlos Slim Helú; Alfonso Salem, director de Ideal, y Heberto Guzmán Gómez, director general de Gucahe, inauguraron la Ciudad Jardín Bicentenario, sitio que representaba la recuperación ecológica más importante del país.

Las 12 millones de toneladas de basura que anteriormente se concentraban en el lugar se convirtieron en un centro económico, cultural, deportivo y de servicios, cuya inversión fue de 400 millones de pesos.

Además, dicho espacio fue punto de conflicto entre varias inmobiliarias que pretendían construir viviendas en la zona pero, por acuerdo de Cabildo, durante la administración del entonces alcalde Luis Sánchez fueron rechazados tales proyectos, bajo el argumento del latente temor de que las aguas de las redes hidráulicas podrían contaminarse.



## **LA VERSIÓN DE LAS AUTORIDADES.**

Por su parte, el director de servicios públicos Edgar Rodríguez Cisneros, dijo que el municipio no tiene intervención directa en este asunto porque “es responsabilidad de los que emprendieron el proyecto”.

El funcionario explicó que el único vertedero municipal que actualmente opera en Nezahualcóyotl está siendo saneado a fin de prolongar sus años de vida útil ya que, de no ser así, ya sólo le quedaría un año de funcionamiento.

Indicó que el sitio de disposición final de desechos reciben promedio mil 200 toneladas de basura al día, a través de la recolecta de los camiones municipales, pero con la llegada de camiones particulares, que comúnmente arrojan tierra o cascajo, la cantidad podría alcanzar mil 900 toneladas, “de las cuales algunos materiales sirven para tratar al sitio de disposición final”.

Cuestionado ante la falta de inauguración del Centro Deportivo de la Ciudad Jardín Bicentenario, Rodríguez Cisneros dijo que “al parecer falta establecer algunos convenios que no se dieron a conocer durante la entrega-recepción de la administración municipal; desconozco la situación legal”.

Señaló que el proyecto de la Planta de Separación de Residuos se encuentra en 60 por ciento de construcción y está detenida ante la falta de recursos y porque aún se encuentran evaluando algunas situaciones, como la obra hidráulica, instalaciones y todos los implementos que requiere, como la compra de transformadores y compactadoras.

Finalmente dijo que tras su conclusión sigue la etapa de capacitación de personal, “por lo que no tengo idea de cuándo podría ponerse en funcionamiento, aunque confirmó que la encargada del proyecto es la Dirección de Obras Públicas”.



## COLOFÓN.

En el vertedero Neza 2 actualmente trabajan 400 familias que realizan la separación de basura; la mayoría procede de otros municipios. En el área de 30 hectáreas, donde es construida la Planta de Separación de Residuos, se asientan seis organizaciones de los recolectores sociales de basura, cuya labor es mediante carretas.

Sandra Marina

## Y pasó...

La propuesta de inversionistas

Laura Islas

Nezahualcóyotl

22 de diciembre 2010 20:22

Una explosión se registró en la colonia Benito Juárez en el municipio de Nezahualcóyotl; el informe preliminar es que este siniestro se debió a la acumulación de gases en el Bordo de Xochiaca.

Por su parte, Protección Civil señaló que no se trató de una "explosión", sino de un movimiento del subsuelo. Dicho percance afectó a cuatro calles.

Vecinos de la zona cerraron el Bordo, para protestar contra las autoridades, debido a que no ha habido solución a este problema, pues el pasado 28 de octubre se registró un movimiento que causó graves afectaciones en la zona.

En aquella ocasión, los vecinos de esa comunidad se despertaron asustados por un fuerte estruendo proveniente del tiradero municipal Neza II, cuya onda expansiva afectó, según a 140 casas, 25 de las cuales no podrán ser habitadas por los daños sufridos, y 10 vialidades cercanas al Bordo de Xochiaca.

<http://movil.eluniversaledomex.mx/nezahualcoyo/nota11055.html> 23/12/10

Como se ve, se realizó una explosión por la acumulación de gas metano, provocando serias afectaciones entre los habitantes, situación que a la autoridad no importó mucho, considerando planes para seguir urbanizando y generando opciones de crecimiento económico al municipio.



## Índice de cuadros.

<b>Título del cuadro</b>	<b>Página</b>
2.1 Origen y características de las primeras colonias de Nezahualcóyotl (Esbozo histórico, orden cronológico) 1949-1969	57
2.2 Nezahualcóyotl, procedencia de sus habitantes	72
2.3 Número de cuartos y viviendas, Nezahualcóyotl	77
2.4 Indicadores socioeconómicos de marginación, Nezahualcóyotl, 1990	85
3.1 Uso del suelo en Nezahualcóyotl, m <sup>2</sup> y porcentajes.	88
3.2 Participación porcentual Unidades económicas por sector en Nezahualcóyotl, 1993, 2000, 2003	90
3.3 Subsectores del Estado de México y Nezahualcóyotl 2003	90
3.4 Volumen de la producción del ganado y ave en pie , Nezahualcóyotl 2007 (Toneladas)	92
3.5 Valor de la producción del ganado y ave en pie Nezahualcóyotl 2007 (Miles de pesos)	92
3.6 Sacrificio de ganado y aves Nezahualcóyotl 2007. (Cabezas)	93
3.7 Volumen y valor de la producción de productos pecuarios, Nezahualcóyotl, 2007.	94
3.8 Unidades económicas del sector secundario <sup>2</sup> , Nezahualcóyotl, 2003	96
3.9 Subsectores de la manufactura 2000 y 2003 de Nezahualcóyotl	96
3.10 Personal ocupado en el sector secundario <sup>3</sup> , Nezahualcóyotl, 2003	98
3.11 Características económicas seleccionadas de las actividades manufactureras Nezahualcóyotl, 2003	98
3.12 Unidades económicas y personal ocupado en el sector terciario, Nezahualcóyotl, 2003	104
3.13 Valor agregado por actividad económica y sector económico, 2003	105
3.14 Subsectores de servicios de Nezahualcóyotl 2003	105
3.15 Establecimientos de hospedaje por municipio según categoría turística, Nezahualcóyotl, 2007	107
3.16 Establecimientos de preparación y servicio de alimentos y de bebidas con categoría turística Nezahualcóyotl, 2007	107
3.17 Características económicas seleccionadas de las actividades comerciales Nezahualcóyotl, 2003	108
3.18 Características económicas seleccionadas de las actividades comerciales, Nezahualcóyotl, 2003	109
3.19 Subsectores del comercio al por mayor, Nezahualcóyotl 2003	110
3.20 Subsectores del comercio al por menor, Nezahualcóyotl 2003	111
3.21 Unidades de comercio y de abasto, Nezahualcóyotl, 2007	111
3. 22 Población Económicamente Activa en Nezahualcóyotl (2000)	116



3.23 Población Económicamente Activa por Sexo en Nezahualcóyotl 2000	116
3.24 Ingresos brutos de los municipios por municipios seleccionados según capítulo 2006	119
3.25 Egresos brutos de los municipios por municipios seleccionados según capítulo 2006	120
4.1 Evolución los ex Lagos de Texcoco.	126
4.2 Tiendas de autoservicio en México	148

### Índice de Mapas.

Mapas 1 y 2. Evolución y crecimiento de la ZMCM, 1970 – 1980	46
Mapas 3 y 4. Evolución y crecimiento de la ZMCM, 1990 – 2000	47
Mapa 5. Ubicación geográfica del municipio 120 del Estado de México	50

### BIBLIOGRAFÍA y HEMEROGRAFÍA

Alvarado Guevara, Emilio, !A brazo partido historia de Cd. Nezahualcóyotl!, México, Arenas Editores. Cd. Neza. Sin fecha.

Alvarado Tovar, Patricia Esperanza, Metodología para la Elaboración de una Tesis Profesional, México. Ed. Universidad Tecnológica de México, Dirección de Extensión Universitaria, 2003, 110 pp.

Benitez Zenteno, R. y Morelos, J., Benigno, Grandes problemas de la Ciudad de México, México, Ed. COLMEX, 1977.

Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (CIDNE), Monografía de Nezahualcóyotl, México, 1990,

Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (CIDNE), 10, Contrato de Fideicomiso Irrevocable Translativo de Dominio de Predios Ubicados en las Colonias de Ciudad Nezahualcóyotl, México, 1974, UAV/V.2/E 23,

Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (CIDNE), Censo de habitantes de la colonia El Sol citando superficie de terreno, número de piezas construidas y material empleado, México, Ed. CIDNE, 1959 Documentos Seleccionados del municipio de Nezahualcóyotl /Microfilmados/Exp. 188/Jacket S-5)

Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (CIDNE), Proyecto de decreto para erigir el municipio de Nezahualcóyotl; México, Ed. CIDNE, 1963, Documentos Seleccionados del municipio del Nezahualcóyotl /Microfilmados/



Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (CIDNE), Relación de las colonias existentes en el ex vaso del lago de Texcoco en 1952 México, Ed. CIDNE, 1959, Documentos Seleccionados del municipio del Nezahualcóyotl /Microfilmados/Expediente 198/Jacket 2-4

Enzensberger, Hans-Magnus, "A critique of political ecology", New Left Review No. 84, Marzo-abril 1974) p.p. 23, 31, en Gamble Andrewy Galton Paul, "El capitalismo en crisis: la inflación y el estado. Pág. 263, Edit. Siglo XXly S. Rose (comps.), 1979.

Fernández Albarrán, Juan, Acuerdo del Ejecutivo del Estado que autoriza el fraccionamiento del tipo popular denominado unidad Habitacional San Juan de Aragón, ubicado en Nezahualcóyotl, Ed. Gaceta del Gobierno, órgano del Gobierno Constitucional del Estado de México, Tomo LVIII No. 15 20 de agosto 1969

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

Gaceta del Estado de México, 1963, Toluca México p. 3 en Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (CIDNE).

García Luna, Margarita, Ciudad Nezahualcóyotl, de colonias marginadas a gran ciudad de Toluca, México, 1985

Gobierno del Estado de México, Panorámica socioeconómica del Estado de México 1970 – 1975, México, Ed. Secretaría de Planeación, 1976,

Gobierno Municipal de Nezahualcóyotl, Regeneración de espacios libres del Bordo de Xochiaca en Nezahualcóyotl, México, 1987,

Gobierno del Estado de México, Estadística básica municipal. Nezahualcóyotl, aspectos económicos, México, Ed. Sistema Estatal de Información, 1988

Gobierno del Estado de México, Panorámica socioeconómica del Estado de México 1970 – 1975, México, Ed. Secretaría de Planeación, 1976,

Gorz, Nun, 2001; 1982; Harvey, 25-26; 1982; Pavón, 195; 1976: 28-29

Gronemeye, Marianne y otros autores, Diccionario del desarrollo. Una guía del conocimiento como poder, Perú, Ed. PRATEC, W. SACHS, 1996 (primera edición en inglés en 1992), 407 pp.

Harvey David, *Urbanismo y Desigualdad Social*. Madrid, Ed. S. XXI. 1979, Pág. 216

Huitrón, Antonio, Nezahualcóyotl, miseria y grandeza de una ciudad, Toluca México, Ed. Dirección de Patrimonio Cultural y Artístico del Gobierno del Estado de México, 1979

Ibañez Brambila, Berenice, Manual para la elaboración de Tesis, México. Ed. Trillas. 186 pp.



Keynes, John Maynard, La teoría general sobre el empleo, el interés y el dinero, Inglaterra, fue publicada en 1936, 549 pp.

Lefebvre Henri, El pensamiento marxista y la ciudad, Edit. Extemporáneos, México, 172 págs.

Luxemburg, Rosa, (1912; en Harvey, 2003)

Marx, Carlos, El Capital, México, Ed. Siglo XXI,

Moreno Pérez, Orlando E., Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1980 – 2010, México, UNAM, Miguel Ángel Porrúa Editores,

Negrete, María Eugenia y Salazar H., Dinámica de crecimiento de la población de la Ciudad de México (1900-1980), Atlas de la Ciudad de México, México, Ed. DDF/COLMEX, 1987,

Plantécnica, Programas para la elevación de las condiciones de vida de los habitantes de Nezahualcóyotl, México, Ed. CIDNE, 1970, U.A.E./V.1E/V.IE2/Foja 5,

Programa de Desarrollo Regional, Macro región III oriente, Región IX Nezahualcóyotl 2006-2011, Gobierno del Estado de México, 2005.

Rodríguez Ortíz, Imelda Ana y Feliciano Palestino Escoto, Ciudad de México y Ciudad Nezahualcóyotl laberintos de sueños, México, Ed. ENEP Zaragoza, UNAM, 1989.

Romero Erazo, Raúl, Memorias de una ciudad, México,

Sweezy, Paul, Teoría del desarrollo capitalista, México, Ed. Fondo de Cultura Económica,

Sánchez Colín, Salvador, Tercer informe de gobierno, 1953 – 1954, México, Ed. Gobierno del Estado de México, 1954.

Unikel, Luis, El desarrollo urbano de la Ciudad de México, México, Ed. Colmex, 1976.

### **Fuentes electrónicas:**

<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/298.htm> Gorz, 1982

[contaminación/ ecosistema-contaminación.shtml](#)

debe:<http://ads.us.eplanning.net/ei/3/29e9/cfa010f10016a577?rnd=0.2622908778041875&pb=c97feb55362b67d9&fi=425b3d9d618cb76c&kw=debe>

haber:<http://ads.us.eplanning.net/ei/3/29e9/cfa010f10016a577?rnd=0.4998794803212868&pb=4faf9c906672c6d5&fi=425b3d9d618cb76c&kw=haber>





<http://ads.us.eplanning.net/ei/3/29e9/cfa010f10016a577?rnd=0.223097809157000068&pb=9d777a1ac3588916&fi=425b3d9d618cb76c&kw=historias>

[1]: <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/298.htm>

[2]: <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/298.htm>

## GLOSARIO CATASTRAL

Área Homogénea (+)	Es la delimitación del área territorial de un municipio, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, el uso del suelo, el índice socioeconómico de la población, guardan en su conjunto, el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativamente requerido en los términos y comisiones que para el caso se establezcan.
Área Catastral (+)	Es la demarcación del territorio del Estado en: Municipios, zonas, manzanas, predios y áreas homogéneas, con fines de control geotécnico.
Bitácora o diario de campo (*)	Documento que se genera sobre la base de las observaciones y experiencias del investigador durante la realización del estudio.
Cálculo Catastral (+)	Conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un Valor Catastral.
Clase de la Edificación (+)	Considera las características del proyecto, sistema constructivo, material empleado en la obra básica (Estructura) y las características de las instalaciones básicas.
Categoría de la edificación (+)	Considera la cantidad y calidad de los materiales empleados como acabados, así como, las características de las instalaciones no básicas.
Clave Catastral (+)	Código geoinformático que permite identificar cada uno de los inmuebles en el Estado, el código contiene información referente a: Municipios (Tres dígitos), zona (Dos dígitos), manzana (Tres dígitos), predio (Dos dígitos), y número exterior (Dos caracteres), número interior (Dos caracteres)



Depreciación (Edificación) (+)	Índice, que considera el demérito que tiene una edificación de acuerdo a la vida consumida, estado de conservación y obsolescencia. Para fines catastrales se emplean los dos primeros conceptos. Representa la cantidad requerida para ponerla como nueva.
	Uso actual de la edificación, independiente del fin original para el cual se proyectó.
	Tiempo transcurrido, para una edificación, desde que se construyó o bien desde que se remodeló hasta el presente. También se entiende como Edad cronológica.
Ejido (+)	Tierra que se entrega a un grupo de población agrícola, con el fin de que la explote directamente, con las modalidades y limitaciones que la Ley, siendo, en principio, indivisible, inalienable, intransferible e inembargable. Instalaciones básicas necesarias para determinadas actividades en apoyo al desarrollo de la población, en aspectos tales como salud, educación abasto, seguridad pública, recreación, administración pública, transporte, religión, etc.
Elementos Constructivos (+)	Descripción genérica de los rubros empleados en los procesos de construcción que agrupan actividades específicas, es el caso de: Cimentación, instalaciones hidro-sanitarias, pisos, aplanados, herrería y otros.
Escala (*)	Sistema progresivo de valores que corresponden a categorías de una variable.
Estadística inferencial (*)	Cálculos estadísticos hechos con datos obtenidos de una muestra con el fin de generalizarlos a la población y proyectar conclusiones, inferencias, acerca de ésta.
Factores de mérito y demérito (+)	Indicador numérico que afecta al valor de un terreno premiándolo o castigándolo. Lo anterior con las precisiones siguientes:  Tierra: Fondo, frente, área, irregularidad, topografía y posición.  Construcción: La edad, estado de conservación y número de niveles.
Fraccionamiento (+)	División de un terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas. Conformado por un conjunto de manzanas y lotes planeados mediante el estudio urbano. Está podrá contener asentamientos humanos, servicios públicos, estructura y equipamiento. Los tipos de fraccionamiento pueden ser: Habitación residencial, habitación campestre, industrial, comercio y servicios.



Frente Base (+)	Longitud del frente de un lote regular, prototipo del área homogénea, y constituye una de las dimensiones del lote base.
Fondo Base (+)	Longitud del fondo de un lote regular, prototipo del área homogénea y constituye una de las dimensiones del lote base.
	Forma rectangular predominante en un área homogénea, que se centra a nivel de banquetta, con pendiente horizontal y su posición en la manzana es media, al cual corresponden un frente base y un fondo base.
Grado de Conservación de las Edificaciones	Indicador que describe el grado de mantenimiento que se le otorga a una edificación durante su existencia.
Grupo de enfoque (*)	Técnica para recopilar información basada en una dinámica grupal, dirigida por un especialista y fundamentada en una guía de tópicos, a profundizar en una o varias sesiones con un grupo de participantes, usualmente no más de diez personas.
Histograma (*)	Forma de representación gráfica de una distribución de frecuencias absolutas o relativas (Porcentajes) de una variable, constituida por una serie de barras, cuya altura indica el valor de los datos de una categoría de la variable.
Infraestructura (+)	Conjunto de instalaciones básicas necesarias para soportar servicios en apoyo de una edificación, para que el territorio pueda ser habitado, como es el caso de: La red de agua potable, el sistema de drenaje y/o alcantarillado, el alumbrado público, la luz domiciliaria, la limpia, calles, los parques y jardines, seguridad pública y tránsito, y transporte público.
Inmersión inicial en el campo (*)	Reconocimiento y primer acercamiento vivencial en el contexto, ambiente o evento a estudiar en una investigación.
Lote de Terreno (+)	Solar baldío delimitado local y/o físicamente por sus medidas y colindancias, asociado a una superficie y cuyo perímetro es cerrado y sin solución de continuidad.
Lote Base (+)	Lote de forma rectangular predominante en un área homogénea real o que se encuentra al nivel de banquetta, con pendiente horizontal y su posición en la manzana es intermedio, al cual le corresponden un frente y un fondo base.
	El lote base esta destinado a servir como referencia de comparación con los terrenos que se han de valorar
Lote Cabecero (+)	Terreno que presenta colindancias con tres calles contiguas, dos de las cuales no forman esquina entre ellas.
Lote con Frentes Contiguos (+)	Terreno que tiene dos o más colindancias con una o más calles.



Lote con Topografía (+)	Terreno cuya superficie media presenta irregularidades topográficas tales como pendiente o desnivel respecto del nivel de la calle en la que se ubica (Frente)
Lote Esquinero (+)	Terreno que presenta colindancias contiguas con dos calles que forman un cruce.
Lote Interior (+)	Terreno que presenta colindancias contiguas únicamente con otros lotes y por lo tanto no forman colindancia con alguna calle.
Lote Intermedio (+)	Terreno que presenta colindancia con una calle que es la de su acceso.
Lote Irregular (+)	Terreno que presenta fracciones que no tienen acceso directo al frente en todas sus partes, es decir, se forman fracciones que para acceder a ellas se requiere de un servicio de paso interno para acceder a ellas.
Lote Manzanero (+)	Terreno que no presenta colindancia con otros inmuebles dentro de la manzana, rodeado por calles o andadores.
Lote Regular (+)	Terreno que presenta en cada una de sus partes acceso directo hacia el frente. De acuerdo a los términos que para el caso se establezcan.
Municipio (+)	Base de la división territorial y de la organización política de Estado, investido de personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en su territorio, con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda, en los términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Patrón de medición (*)	Medida materializada, instrumento de medición o sistema de medición que se destina a definir o reproducir una unidad de uno o más valores de una magnitud para utilizarse como referencia.
Planificación (+)	Edificación que tiene un uso determinado, planificado o modificado. Se usa como sinónimo de construcción.
Procedimiento de medición (*)	Conjunto de mediciones descrito específicamente, para medir un objeto, un sujeto, un evento o una conducta, de acuerdo con un método determinado.
Protocolo de investigación (*)	Documento que resume un proyecto de investigación a realizar, abarcando el planteamiento del problema de investigación, la revisión inicial de la literatura, el método de investigación, el plan operativo y la calendarización de acciones. Constituye la guía del estudio en cuestión.
Teorema del límite central (*)	Proposición de que, aún en muestras de tamaño moderado (Más de 100 casos), la distribución será aproximadamente normal.
Valor Catastral (+)	Cantidad que en términos monetarios, asigna la autoridad catastral a todos los inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, conforme a lo establecido en la Ley correspondiente.



Valor Unitario de Construcción (+)	de	La cantidad que, en términos monetarios, es aplicable a los distintos tipos de edificación según que la unidad de medida, sea de longitud, superficie o volumen (Metros, metros cuadrados o metros cúbicos)
Valor de Expropiación (+)		Valor pecuniario que encuadra en el marco jurídico por causas de utilidad pública.
Valor Físico (+)		Es la cantidad que permite conocer el costo de reproducción (Sustitución) como límite superior del valor.
Valor Unitario de Tierra (+)		Cantidad que, en términos monetarios, representa el valor de la tierra, según la unidad de superficie.
Valor de Mercado (+)		Es el precio más alto que en términos de dinero, una propiedad puede alcanzar de ser puesta a la venta en un mercado libre que concede un tiempo razonable para encontrar un comprador con conocimiento de todos los usos posibles o limitaciones de la propiedad.

(\*) Opus citatum Hernández Sampieri, Roberto, Metodología de la Investigación, [cd-rom], Fernández Collado, Carlos y Baptista Lucio, Pilar, tercera edición, México, McGraw-Hill Interamericana Editores, S. A. de C. V., febrero de 2004, Menú principal, Glosario, [Consulta 28 abr. 2005] ISBN 970-10-3632-8.

(+) Dirección de Catastro de Ecatepec, Edo. de México.

## GLOSARIO ECONÓMICO

Administración de demanda (RM)	de	la	Políticas gubernamentales encaminadas a controlar el nivel de la <i>demanda monetaria agregada</i> en la economía.
Bienes colectivos (RM)			Bienes y servicios cuyo suministro tiene que ser para toda la colectividad, sin que sea posible limitarlos solo a quienes estén en capacidad de pagar por ellos; v. gr. defensa nacional.
Bienes de derecho (RM)			Bienes en relación con los cuales hay consenso de opinión en una sociedad, de que deben ser accesibles en general, independientemente de los niveles de ingreso de las personas; v. gr. el seguro social.
Bienes públicos (RM)			Ver <i>bienes colectivos</i> .



Brecha deflacionaria  
(RM)

Cantidad en que la demanda monetaria agregada es insuficiente para lograr un nivel de equilibrio del ingreso nacional en pleno empleo.

Brecha inflacionaria  
(RM)

Cantidad en que la demanda monetaria agregada excede a la necesaria para lograr un nivel de equilibrio del ingreso nacional en pleno empleo.

Capital  
(KM)

La circulación de mercancías es el punto de partida del capital. La producción de mercancías, la circulación mercantil y una circulación mercantil desarrollada, el comercio, constituyen los supuestos históricos bajo los cuales surge aquél. De la creación del comercio mundial y el mercado mundial modernos data la biografía moderna del capital.

Si hacemos caso omiso del contenido material de la circulación mercantil, si prescindimos del intercambio de los diversos valores de uso, limitándonos a examinar las formas económicas que ese proceso genera, encontraremos que su producto último es el dinero. Ese producto último de la circulación de mercancías es la primera forma de manifestación del capital.

Históricamente, el capital, en su enfrentamiento con la propiedad de la tierra, se presenta en un comienzo y en todas partes bajo la forma de dinero, como patrimonio dinerario, capital comercial y capital usurario. Sin embargo, no hace falta echar una ojeada retrospectiva a la proto-historia del capital para reconocer en el dinero su primera forma de manifestación. Esa misma historia se despliega diariamente ante nuestros ojos. Todo nuevo capital entra por primera vez en escena --o sea en el mercado: mercado de mercancías, de trabajo o de dinero-- siempre como dinero, dinero que a través de determinados procesos habrá de convertirse en capital.

El dinero en cuanto dinero y el dinero en cuanto capital sólo se distinguen, en un principio, por su distinta forma de circulación.

Capital social  
(KM)

La media global de las composiciones medias de todos los ramos de la producción, arroja la composición del capital social de un país. "... atraen a la esfera de producción favorecida gran parte del capital social adicional que constantemente está creándose y que pugna por hallar nuevos campos de inversión."

Ciencia positiva  
(RM)

Estudio basado en formulaciones que se pueden probar empíricamente, en vez de depender de opiniones y juicios de valor.



Ciclos económicos  
(RM)

Fluctuaciones observadas en el nivel de la actividad económica a través del tiempo.

Costo de oportunidad  
(RM)

Costo real de un bien o de un servicio, expresado en términos de la mejor alternativa que se tiene que sacrificar para conseguir algo.

Crecimiento del capital  
(KM)

No sólo la acumulación y la consiguiente concentración, pues, están fraccionadas en muchos puntos, sino que el crecimiento de los capitales en funcionamiento está compensado por la formación de nuevos y la escisión de antiguos capitales. De ahí que si por una parte la acumulación se presenta como concentración creciente de los medios de producción y del comando sobre el trabajo, por otra parte aparece como repulsión de muchos capitales individuales entre sí. (El capital, Tomo I; El Proceso de Producción del Capital, Capítulo XXIII, La ley general de la acumulación capitalista, 2. Disminución relativa de la parte variable del capital, Pág. 456)

La demanda de trabajo no es idéntica al crecimiento del capital, la oferta de trabajo no se identifica con el aumento de la clase obrera, como si se tratara de dos potencias independientes que se influyen recíprocamente. Les dés sont pipés [los dados están cargados]

El capital opera en ambos lados a la vez. Si por un lado su acumulación aumenta la demanda de trabajo, por el otro acrecienta la oferta de obreros mediante su "puesta en libertad", mientras que a la vez la presión de los desocupados obliga a los ocupados a poner en movimiento más trabajo, haciendo así, por ende, que hasta cierto punto la oferta de trabajo sea independiente de la oferta de obreros. El movimiento de la ley de la oferta y la demanda de trabajo completa, sobre esta base, el despotismo del capital. (El capital, Tomo I; El Proceso de Producción del Capital, Capítulo XXIII, La ley general de la acumulación capitalista, 3. Producción progresiva de una sobreproducción relativa o ejército industrial de reserva, Pág. 463)



Crecimiento económico (GAPF)	Incremento del producto nacional sin que implique necesariamente mejoría en el nivel de vida de la población, se expresa en la expansión del empleo, capital, volumen comercial y consumo en la economía nacional. Aumento de la producción de bienes y servicios de una sociedad en un periodo determinado. El crecimiento económico se define, generalmente, como el resultado que se obtiene, por ejemplo, al relacionar el valor del Producto Interno Bruto de un periodo respecto al mismo u otros periodos anteriores.
Crecimiento real (GAPF)	Es el crecimiento económico en términos físicos o en términos monetarios una vez deducida la inflación. Es el incremento que se obtiene con datos valorados a precios constantes, respecto a un periodo base. El crecimiento real del producto interno bruto se define como el incremento efectivo de los volúmenes producidos de bienes y servicios, expresado en valores constantes, es decir el valor de las unidades físicas a los precios de un año de referencia, aislando de esta forma los efectos que introducen las fluctuaciones de los precios.
Deflación (GAPF)	Fenómeno económico consistente en el descenso sostenido y generalizado de precios causado por la disminución de la cantidad de circulante monetario, lo cual a su vez origina una disminución en el ritmo de la actividad económica en general, afectando entre otros aspectos el empleo y la producción de bienes y servicios. Constituye la situación inversa de la inflación.
Demanda (RM)	Cantidad de un bien o servicio que los consumidores pueden y quieren comprar en un mercado dado, durante un período de tiempo determinado, <i>ceteris paribus</i> .
Demanda competitiva (RM)	Cuando un bien es considerado como sustituto de otro.
Demanda agregada (RM)	monetaria Gasto total planeado de los consumidores, las empresas, el gobierno y los extranjeros en bienes y servicios que se producen dentro de una economía (excluyendo cualquier impuesto indirecto o componentes importados)
Desempleo cíclico (RM)	Cuando no se utilizan recursos debidos a que la demanda agregada es menor que la oferta agregada.
Desempleo estructural (RM)	Término que abarca tanto el desempleo regional como el tecnológico: desempleo que resulta por un cambio en la estructura de la demanda...
Desempleo friccional (RM)	Forma voluntaria de desempleo conforme las personas pasan de un trabajo a otro.
Desempleo regional (RM)	Número de personas dentro de un área que pueden y quieren trabajar, si se les ofrece, pero que en el momento están sin empleo.





Estanflación	Situación de una economía en la cual se presenta una reducción en el nivel de la actividad económica, acompañada por una inflación elevada y creciente.
Existencias reguladoras (RM)	Reserva de excesos de oferta a un precio mínimo en el mercado controlado, que se puede utilizar para evitar que los precios suban por encima de cierto nivel en el caso de futuros excesos de demanda.
Inflación (RM)	Proceso de alza generalizada y persistente en el nivel de precios. La tasa de inflación normalmente se mide como tasa anual de aumento del <i>Índice de precios al consumidor</i> .
Macroeconomía (RM)	Estudio de los grandes agregados económicos; se considera la economía como un todo y no los elementos individuales de la misma. Por ejemplo, la macroeconomía trata del gasto total en consumo y no de la demanda de un consumidor individual.
Oligopolio (RM)	Mercado que está dominado por la producción de unas “pocas” empresas, esta definición incluye varias formas distintas de comportamiento de mercado.
Oligopolio (GAPF)	Forma de mercado en donde existen pocos vendedores de un producto que puede ser idéntico o con mínimas diferencias, pero donde cada uno tiene gran influencia sobre el precio.
Plusvalor (KM)	La suma de dinero adelantada inicialmente más un incremento ( $D' = D + D$ ) A dicho incremento, o al excedente por encima del valor originario, lo denominó yo <u>plusvalor</u> ( <u>surplus value</u> ). El valor adelantado originariamente no sólo, pues, se conserva en la circulación, sino que en ella <u>modifica su magnitud de valor</u> , adiciona un <u>plusvalor</u> o se <u>valoriza</u> . Y este movimiento lo <u>transforma</u> en <u>capital</u> . (El Capital, Sección segunda, la transformación de dinero en capital) Es el valor adelantado en forma dineraria que se transforma realmente en capital, en valor que produce plusvalor. La compra de la fuerza de trabajo es el factor característico en la transformación del capital dinerario en capital productivo. El trabajo aparece como mercancía de su poseedor, y el dinero, por consiguiente, como comprador; o sea, debido a la relación dineraria (es decir, compra y venta de actividad humana) (Libro segundo, El proceso de circulación del capital, sección primera, las metamorfosis del capital)
Riqueza material (KM)	Riqueza material no sea producto espontáneo de la naturaleza, necesariamente estará mediada siempre por una actividad productiva especial, orientada a un fin, la cual asimila a necesidades particulares del hombre materiales naturales particulares.
Trabajo (KM)	El trabajo es, independientemente de todas las formaciones sociales, condición de la existencia humana, necesidad natural y eterna de mediar el metabolismo que se da entre el hombre y la naturaleza



Tierra (KM)	Desde el punto de vista económico, todos los <u>objetos de trabajo</u> existentes por obra de la naturaleza, sin intervención del hombre) son potencias elásticas del capital, las que dentro de ciertos límites, le dejan un <u>margen de actividad independiente de su propia magnitud</u> .
(RM) Roger Maile, <u>Economía</u> , Edición original en inglés Business Economics, Glosario, Colombia, Ed. Norma, S. A., 1983, 140 pp.	
(KM) Marx, Karl, <u>El Capital</u> , Tomo I;"El Proceso de Producción del Capital", quinta edición, 1867, <a href="http://www.espartaco.cjb.net">http://www.espartaco.cjb.net</a> , ( <a href="http://www.proyectoespaco.dm.cl">http://www.proyectoespaco.dm.cl</a> )	
(GAPF) Glosario Administración Pública Federal, Glosario de términos más usuales en la Administración Pública Federal. México, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 2002, 269 pp., <a href="http://www.shcp.gob.mx/docs/glosario/m.html">http://www.shcp.gob.mx/docs/glosario/m.html</a>	
Área Homogénea (+)	Es la delimitación del área territorial de un municipio, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, el uso del suelo, el índice socioeconómico de la población, guardan en su conjunto, el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativamente requerido en los términos y comisiones que para el caso se establezcan.
Área Catastral (+)	Es la demarcación del territorio del Estado en: Municipios, zonas, manzanas, predios y áreas homogéneas, con fines de control geotécnico.
Bitácora o diario de campo (*)	Documento que se genera sobre la base de las observaciones y experiencias del investigador durante la realización del estudio.
Cálculo Catastral (+)	Conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un Valor Catastral.
Clase de la Edificación (+)	Considera las características del proyecto, sistema constructivo, material empleado en la obra básica (Estructura) y las características de las instalaciones básicas.
Categoría de la edificación (+)	Considera la cantidad y calidad de los materiales empleados como acabados, así como, las características de las instalaciones no básicas.
Clave Catastral (+)	Código geoinformático que permite identificar cada uno de los inmuebles en el Estado, el código contiene información referente a: Municipios (Tres dígitos), zona (Dos dígitos), manzana (Tres dígitos), predio (Dos dígitos), y número exterior (Dos caracteres), número interior (Dos caracteres)



Depreciación (Edificación) (+)	Índice, que considera el demérito que tiene una edificación de acuerdo a la vida consumida, estado de conservación y obsolescencia. Para fines catastrales se emplean los dos primeros conceptos. Representa la cantidad requerida para ponerla como nueva.
	Uso actual de la edificación, independiente del fin original para el cual se proyectó.
	Tiempo transcurrido, para una edificación, desde que se construyó o bien desde que se remodeló hasta el presente. También se entiende como Edad cronológica.
Ejido (+)	Tierra que se entrega a un grupo de población agrícola, con el fin de que la explote directamente, con las modalidades y limitaciones que la Ley, siendo, en principio, indivisible, inalienable, intransferible e inembargable.
	Instalaciones básicas necesarias para determinadas actividades en apoyo al desarrollo de la población, en aspectos tales como salud, educación abasto, seguridad pública, recreación, administración pública, transporte, religión, etc.
Elementos Constructivos (+)	Descripción genérica de los rubros empleados en los procesos de construcción que agrupan actividades específicas, es el caso de: Cimentación, instalaciones hidro-sanitarias, pisos, aplanados, herrería y otros.
Escala (*)	Sistema progresivo de valores que corresponden a categorías de una variable.
Estadística inferencial (*)	Cálculos estadísticos hechos con datos obtenidos de una muestra con el fin de generalizarlos a la población y proyectar conclusiones, inferencias, acerca de ésta.
Factores de mérito y demérito (+)	Indicador numérico que afecta al valor de un terreno premiándolo o castigándolo. Lo anterior con las precisiones siguientes:
	Tierra: Fondo, frente, área, irregularidad, topografía y posición.
	Construcción: La edad, estado de conservación y número de niveles.
Fraccionamiento (+)	División de un terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas. Conformado por un conjunto de manzanas y lotes planeados mediante el estudio urbano. Esté podrá contener asentamientos humanos, servicios públicos, estructura y equipamiento. Los tipos de fraccionamiento pueden ser: Habitación residencial, habitación campestre, industrial, comercio y servicios.



Frente Base (+)	Longitud del frente de un lote regular, prototipo del área homogénea, y constituye una de las dimensiones del lote base.
Fondo Base (+)	Longitud del fondo de un lote regular, prototipo del área homogénea y constituye una de las dimensiones del lote base.
	Forma rectangular predominante en un área homogénea, que se centra a nivel de banquetta, con pendiente horizontal y su posición en la manzana es media, al cual corresponden un frente base y un fondo base.
Grado de Conservación de las Edificaciones	Indicador que describe el grado de mantenimiento que se le otorga a una edificación durante su existencia.
Grupo de enfoque (*)	Técnica para recopilar información basada en una dinámica grupal, dirigida por un especialista y fundamentada en una guía de tópicos, a profundizar en una o varias sesiones con un grupo de participantes, usualmente no más de diez personas.
Histograma (*)	Forma de representación gráfica de una distribución de frecuencias absolutas o relativas (Porcentajes) de una variable, constituida por una serie de barras, cuya altura indica el valor de los datos de una categoría de la variable.
Infraestructura (+)	Conjunto de instalaciones básicas necesarias para soportar servicios en apoyo de una edificación, para que el territorio pueda ser habitado, como es el caso de: La red de agua potable, el sistema de drenaje y/o alcantarillado, el alumbrado público, la luz domiciliaria, la limpia, calles, los parques y jardines, seguridad pública y tránsito, y transporte público.
Inmersión inicial en el campo (*)	Reconocimiento y primer acercamiento vivencial en el contexto, ambiente o evento a estudiar en una investigación.
Lote de Terreno (+)	Solar baldío delimitado local y/o físicamente por sus medidas y colindancias, asociado a una superficie y cuyo perímetro es cerrado y sin solución de continuidad.
Lote Base (+)	Lote de forma rectangular predominante en un área homogénea real o que se encuentra al nivel de banquetta, con pendiente horizontal y su posición en la manzana es intermedio, al cual le corresponden un frente y un fondo base.  El lote base esta destinado a servir como referencia de comparación con los terrenos que se han de valuar
Lote Cabecero (+)	Terreno que presenta colindancias con tres calles contiguas, dos de las cuales no forman esquina entre ellas.
Lote con Frentes Contiguos (+)	No Terreno que tiene dos o más colindancias con una o más calles.



Lote con Topografía (+)	Terreno cuya superficie media presenta irregularidades topográficas tales como pendiente o desnivel respecto del nivel de la calle en la que se ubica (Frente)
Lote Esquinero (+)	Terreno que presenta colindancias contiguas con dos calles que forman un cruce.
Lote Interior (+)	Terreno que presenta colindancias contiguas únicamente con otros lotes y por lo tanto no forman colindancia con alguna calle.
Lote Intermedio (+)	Terreno que presenta colindancia con una calle que es la de su acceso.
Lote Irregular (+)	Terreno que presenta fracciones que no tienen acceso directo al frente en todas sus partes, es decir, se forman fracciones que para acceder a ellas se requiere de un servicio de paso interno para acceder a ellas.
Lote Manzanero (+)	Terreno que no presenta colindancia con otros inmuebles dentro de la manzana, rodeado por calles o andadores.
Lote Regular (+)	Terreno que presenta en cada una de sus partes acceso directo hacia el frente. De acuerdo a los términos que para el caso se establezcan.
Municipio (+)	Base de la división territorial y de la organización política de Estado, investido de personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en su territorio, con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda, en los términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Patrón de medición (*)	Medida materializada, instrumento de medición o sistema de medición que se destina a definir o reproducir una unidad de uno o más valores de una magnitud para utilizarse como referencia.
Planificación (+)	Edificación que tiene un uso determinado, planificado o modificado. Se usa como sinónimo de construcción.
Procedimiento de medición (*)	Conjunto de mediciones descrito específicamente, para medir un objeto, un sujeto, un evento o una conducta, de acuerdo con un método determinado.
Protocolo de investigación (*)	Documento que resume un proyecto de investigación a realizar, abarcando el planteamiento del problema de investigación, la revisión inicial de la literatura, el método de investigación, el plan operativo y la calendarización de acciones. Constituye la guía del estudio en cuestión.
Teorema del límite central (*)	Proposición de que, aún en muestras de tamaño moderado (Más de 100 casos), la distribución será aproximadamente normal.
Valor Catastral (+)	Cantidad que en términos monetarios, asigna la autoridad catastral a todos los inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, conforme a lo establecido en la Ley correspondiente.



Valor Unitario de Construcción (+)	de	La cantidad que, en términos monetarios, es aplicable a los distintos tipos de edificación según que la unidad de medida, sea de longitud, superficie o volumen (Metros, metros cuadrados o metros cúbicos)
Valor de Expropiación (+)		Valor pecuniario que encuadra en el marco jurídico por causas de utilidad pública.
Valor Físico (+)		Es la cantidad que permite conocer el costo de reproducción (Sustitución) como límite superior del valor.
Valor Unitario de Tierra (+)		Cantidad que, en términos monetarios, representa el valor de la tierra, según la unidad de superficie.
Valor de Mercado (+)		Es el precio más alto que en términos de dinero, una propiedad puede alcanzar de ser puesta a la venta en un mercado libre que concede un tiempo razonable para encontrar un comprador con conocimiento de todos los usos posibles o limitaciones de la propiedad.

Fin.