



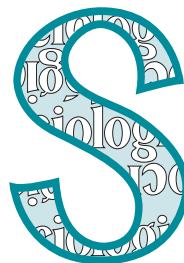
*Sociológica*, año 15, número 42, pp. 59-90  
Enero-abril de 2000

## Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

*Ma. Soledad Cruz Rodríguez\**

### RESUMEN

Este trabajo aborda los resultados y debates sobre diversos aspectos de la expansión de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México surgidos de diferentes investigaciones realizadas entre los años 1970-1990. Uno de los objetivos es realizar el análisis de la periferia urbana a partir de un planteamiento que considera de manera conjunta las transformaciones derivadas de la reestructuración económica en la ciudad y las modalidades de la urbanización periférica. Dada la importancia de la expansión de las zonas habitacionales vinculadas con los sectores de menores ingresos en la ciudad, se profundiza en el peso que tiene el poblamiento popular. Para ello se examinan aspectos importantes relacionados con la irregularidad de la tenencia de la tierra, el carácter del mercado de suelo popular y la heterogeneidad de la propiedad privada que prevalece en las modalidades de ocupación del suelo. Finalmente se delinearán otros temas para ser explorados dentro del ámbito de la periferia urbana.



\* Profesora investigadora del Departamento de Sociología y de la Maestría de Planeación y Políticas Metropolitanas en la Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco. Correo electrónico <crms@correo.azc.uam.mx>.



## INTRODUCCIÓN

APARTIR de la década de los ochenta se han dado importantes transformaciones en la estructura urbana de México. Una de ellas ha sido el importante crecimiento demográfico y físico de las ciudades medias en contraste con los cambios en el comportamiento de las zonas metropolitanas del país, como Monterrey y México, en las que la expansión no ha ido al parejo del incremento demográfico. Este hecho ha llamado la atención de los investigadores urbanos y ha sido señalado por ellos como un elemento que marca transformaciones trascendentales en la dinámica de las grandes ciudades. Entre los cambios fundamentales se ha identificado la creciente expansión de la periferia urbana, cuyas características y procesos específicos para el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) se pretende revisar en este trabajo.

### EL DESARROLLO URBANO RECIENTE DE LA ZMCM Y LA PERIFERIA URBANA

Durante las últimas décadas (1970-1990) diversas transformaciones importantes en el desarrollo urbano de la ZMCM evidencian una ruptura en el patrón general de crecimiento de la ciudad. Para los estudiosos los rasgos generales de este crecimiento se concentran en dos aspectos: el comportamiento demográfico y la expansión física.

Una de las primeras cuestiones que llama la atención es que los datos censales para la ZMCM muestran una disminución del crecimen-



to demográfico. Se ha identificado un corte importante en el comportamiento poblacional que marca la transición de una ciudad que ha pasado de atraer población a ritmos intensos a expulsarla y a constituir corrientes demográficas hacia otros destinos. En los siguientes datos se observa este proceso: durante los años que van de 1940 a 1970 el crecimiento de la ZMCM fue de más del 5% anual, mientras que entre 1980-90 la tasa de crecimiento apenas llegó al 2% (Camposortega, 1992: 3-5).

Hasta 1970 la capital mantuvo altos niveles de crecimiento, de 1950 a 1970 la población se triplicó (pasó de 3 millones de habitantes a poco más de 9 millones) debido a las altas tasas de crecimiento natural y social, de inmigración y de expansión física. En los años posteriores los tres primeros indicadores mostraron tendencias a disminuir, el crecimiento natural fue del 3.2% entre 1950-70, en 1970-80 del 2.5% y en 1980-90 descendió hasta el 1.8%; en lo que respecta al crecimiento social éste pasó del 1.7% entre 1950-70, al 0.9% entre 1970-80 y al 0.1% en 1980-90 (Camposortega, 1992: 9). En cuanto a la inmigración se estima que entre el 25 y el 35% del crecimiento de la población metropolitana ha sido producto de la migración. Para 1990 se calculó que el 22% de los residentes de la ZMCM nacieron fuera de ella (OCIM, 1996).

Paralelamente a este cambio en el comportamiento demográfico de la urbe, el ritmo del crecimiento urbano se ha mantenido en niveles altos e incluso se aceleró en la década de los ochenta. Así, mientras la población muestra un incremento demográfico de apenas 10% de los ochenta a los noventa, en 1980 se contabilizaron 14 millones de habitantes mientras que para 1990 la cifra llegó a 15 millones,<sup>1</sup> el área urbana creció en un 35% y la densidad promedio descendió a un nivel histórico de 108 habitantes/hectárea (OCIM, 1996), el más bajo en los últimos cincuenta años. El crecimiento del suelo urbano se ha dado de manera mucho más importante en los municipios conurbados que en el Distrito Federal (D.F.). Para los primeros, durante

<sup>1</sup> Tanto demógrafos como investigadores urbanos han reconocido que las cifras del Censo de 1980 se sobrestimaron, lo que explica la disminución tan drástica de la población de la ZMCM. A pesar de este problema los análisis globales de 1970 a 1990 muestran las mismas tendencias de contracción de la dinámica demográfica, de aquí que tanto en el medio académico como en el oficial se acepte que el comportamiento de la población metropolitana se orienta al descenso del crecimiento poblacional.

los años que van de 1970 a 1990 el incremento de suelo urbano fue del 166%, mientras que para el segundo apenas registró el 42% (Legorreta, 1994).

El crecimiento de la metrópoli se ha caracterizado por dos fenómenos: por un lado, resalta la presencia de un proceso de despoblamiento de las áreas centrales que ha sobrepasado a las cuatro delegaciones tradicionales y que también afecta a las delegaciones de Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco. Este fenómeno se refleja en la disminución de la densidad habitacional central y en un incremento de suelo dedicado a usos comerciales y de servicios. Por otra parte, también tenemos un intenso crecimiento urbano hacia la periferia en las delegaciones del sur del Distrito Federal (como Xochimilco, Tlalpan, Álvaro Obregón, Milpa Alta), y en los municipios conurbados localizados fundamentalmente en el norte (como Ecatepec, Atizapán, Cuautitlán Izcalli, Tultitlán y Naucalpan) y en el oriente (como Chalco, Ixtapaluca y Chimalhuacán). Esta intensa expansión periférica ha llevado a considerar un incremento en el número de municipios conurbados; para el Observatorio de la Ciudad de México (OCIM) de 27 municipios considerados en 1980 se pasa a 38 para 1990, incluyendo a un municipio del estado de Hidalgo (Tizayuca); para otros investigadores, como el grupo de investigación metropolitana de la Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, los municipios conurbados ya conforman la Zona Metropolitana del Valle de México y su número asciende a 57.

CUADRO 1  
POBLACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

	1970		1980		1990	
	Población absoluta	%	Población absoluta	%	Población absoluta	%
ZMCM	9,014,959	100	14,052,263	100	15,047,685	100
Distrito Federal	6,874,165	76	8,831,079	63	8,235,744	55
Municipios conurbados	2,140,098	24	5,221,615	37	6,811,941	45

Fuente: Censos de Población 1970, 1980 y 1990.

CUADRO 2  
CRECIMIENTO DEL ÁREA URBANA EN LA ZMCM 1970-90 (HA)

	Superficie urbana		
	1950	1970	1990
Distrito Federal	24,059*	48,967.00	67,767.90
Municipios conurbados		26,109.00	71,521.00
ZMCM		75,076.00	139,288.90

\* Estimación realizada por Luis Unikel (1976).

*Fuente:* Datos del Observatorio de la Ciudad de México basados en mediciones sobre la cartografía del INEGI de 1971, de la cartografía SIGSA y aerofotos de diferentes años.

El intenso crecimiento de la periferia es uno de los rasgos más notables de la década de los ochenta. De acuerdo con las estimaciones de Javier Delgado (1991) el contorno de “metropolización” (que se forma fundamentalmente entre los años que van de 1970 a 1986<sup>2</sup>) tuvo el incremento más alto; creció un 240%, mientras que el promedio general de la ZMCM fue del 62%. Sólo cinco de los 15 municipios que integran este anillo absorbieron el 30% del incremento total del área para alojar al 21% del incremento poblacional.

La expansión del área urbana no se ha dado de manera continua, es decir, no sigue necesariamente la línea marcada por las zonas previamente urbanizadas. Si bien una parte importante de la expansión sigue esta tendencia, también tenemos la presencia de una urbanización a saltos, en la que destaca la presencia de los pueblos conurbados que parecen tener dinámicas específicas y, en donde las zonas rurales cada vez más alejadas se ven afectadas por elementos urbanizadores que contribuyen a ampliar las fronteras de la zona metropolitana. Las formas de abordar el estudio de la periferia han sido definidas por la existencia de diversos indicadores, variables y percepciones del espacio urbano. Esto lleva a pensar que la periferia no es homogénea y que está determinada por un conjunto de procesos y agentes sociales que perciben de manera diferenciada la urbanización, razón por la cual conviene adentrarse en su estructura.

<sup>2</sup> Las unidades político administrativas que pasaron a formar parte de la ZMCM fueron: Cuajimalpa, Tláhuac, Chalco, Ixtapaluca, La Paz, Chimalhuacán, Chicoloapan, Tecamac, Coacalco, Tultitlán, Cuautitlán Izcalli, Nicolás Romero, Atizapán, Huixquilucan. En este mismo periodo se coloca en proceso de conurbación a 19 municipios más.



Hasta ahora se pueden identificar tres elementos presentes en la investigación sobre la periferia. El primero de ellos relaciona las transformaciones territoriales de la ZMCM con los procesos de reestructuración de las grandes metrópolis, que se llevan a cabo como consecuencia de su inserción en el ámbito económico nacional e internacional. El segundo, explora los patrones de urbanización periférica. El tercero, el más recurrente en los estudios urbanos, es el referente al papel de la urbanización popular como un proceso que ha determinado el perfil de la mayor parte de la periferia urbana.

Ninguno de los aspectos mencionados arriba es excluyente, en algunos estudios se llega a considerar la reestructuración del territorio y la urbanización popular como partes fundamentales del análisis del espacio periurbano (al respecto se pueden consultar los trabajos de Hiemaux sobre Chalco [1991, 1995]), sin embargo, a excepción de la urbanización popular, los otros dos componentes de la problemática cuentan con todavía pocos trabajos que profundicen sobre las hipótesis de trabajo iniciales. Las vertientes señaladas privilegian de manera diferenciada los aspectos económicos, los procesos de apropiación del suelo y los actores sociales, pero tienen un común denominador, están cruzadas por la presencia de políticas de suelo que inciden en la conformación de una periferia cuya diversidad parece ser su característica. Procedamos a revisarlas con detalle.

### **LA PERIFERIA Y LA MODERNIZACIÓN DE LA CIUDAD**

Desde esta perspectiva, la modernización de la ciudad, así como la de las grandes metrópolis, tiene que ver directamente con el proceso de reestructuración económica que inicia en la década de los ochenta, y que se manifiesta claramente en el ascenso de una política con tendencias a adelgazar el papel del Estado y a privilegiar la expansión del proceso de globalización en los territorios nacionales. Como ya se sabe, los cambios en la estructura económica, relacionados con una nueva división internacional del trabajo y con la flexibilización y fragmentación de los procesos productivos van aunados a una serie de transformaciones que tienen que ver con el diseño de nuevas políticas estatales y con la emergencia de novedosas formas de organización de la sociedad.



En el caso de México, la economía nacional pasa por profundas transformaciones que conducen a la desarticulación de la base económica tradicional de la ZMCM. Una de las primeras evidencias de este fenómeno es el descenso de la participación del empleo industrial metropolitano y una relativa desconcentración de la industria y de cierta parte de la población asociada a ella. En contraste con este proceso, se presenta la centralización de una parte de la ciudad que se llega a consolidar como el centro financiero nacional y de la toma de decisiones que orientan la política económica del país. Estos elementos generan nuevas funciones de centralidad que llegarán a especializar algunas partes de la zona metropolitana y que a su vez perfilan su significativo papel en la economía de los últimos años.<sup>3</sup>

El fenómeno anterior incide de manera importante en la reorganización del territorio metropolitano y genera efectos que se pueden resumir en tres puntos: 1) la desindustrialización de la metrópoli, fundamentada principalmente en la pérdida de empleo industrial; 2) un proceso de terciarización acelerado relacionado con la centralidad de la ciudad y; 3) una expansión desmesurada de la periferia urbana pobre.

Las implicaciones señaladas son percibidas en gran medida como parte del proceso de reestructuración de las grandes ciudades, en el que se recupera el planteamiento de Castells (1990) respecto a la globalización de las urbes y en el que se propone la existencia de una *ciudad dual*. Esta dualidad de las ciudades no tiene que ver con los conceptos que prevalecían en los años setenta, más bien se refiere a los nuevos procesos presentes en las metrópolis; es decir, la existencia de una creciente segregación del espacio urbano y la presencia de grandes desigualdades en las que una minoría de la población se inserta a un modelo dinámico con actividades formales, en las que predomina el capital financiero y el individualismo creciente de productores-consumidores, mientras que el resto se encuentra en condiciones adversas en las que prevalecen los procesos de reproducción familiar, como parte fundamental para enfrentar la crisis económica que genera la reestructuración en la economía popular.

Así, se conforman dos tipos de espacios: uno que interioriza las funciones centrales de la ciudad que no necesariamente son asumi-

<sup>3</sup> Sobre estos aspectos se han generado trabajos interesantes, entre otros se pueden revisar: Massé, 1999; Connolly, 1993; Salas, 1992; Delgado *et al.*, 1997.



das por la zona centro sino por territorios cercanos a zonas residenciales que articulan espacios de recreación, cultura, comercios, servicios financieros, etcétera. Se trata de espacios refuncionalizados y creados en algunos casos por la política estatal, dotados de una infraestructura privilegiada que permite la implantación de grandes centros comerciales y financieros como Perisur, Polanco, Santa Fe, etcétera. Por el otro lado, se tiene una periferia reciente producto de la aplicación de una política neoliberal de segregación y exclusión que condensa los cambios de la estructura productiva industrial y del mercado de la fuerza de trabajo, y expresa las contradicciones de la urbanización popular, y la creación de nuevas periferias urbanas pobres que reciben a la población de antiguos poblamientos populares (Hiernaux, 1994).

Una de las conclusiones fundamentales de esta línea es que la modernización de la ciudad trae consigo también la formación de una periferia urbana que no sólo está determinada por el proceso global de reestructuración económica y territorial, sino también por procesos económicos, sociales y espaciales específicos e internos que se deben identificar y analizar. El examen de la relación entre ambas dimensiones, la reestructuración globalizante y las transformaciones en la urbanización periférica se convierte en el objetivo central que guía la exploración de las características de esta otra cara de la urbe.

Una de las hipótesis iniciales para abordar el análisis se establece desde la dimensión económica y se refiere a la reestructuración de la planta industrial y la consecuente transformación del mercado laboral. La base de su planteamiento tiene relación con el comportamiento de la tasa de empleo industrial que se ha presentado de manera diferenciada en el D.F. y en los municipios conurbados. Si bien durante la década de los ochenta se registró una disminución radical en las tasas de ambas entidades, en el Estado de México su evolución fue más favorable. Esto debido en gran medida a que si bien los ajustes de la base económica industrial afectaron de manera dramática a la planta industrial obsoleta, la productividad metropolitana se mantuvo gracias a la supervivencia de plantas de alta capacidad tecnológica y a la flexibilización del proceso productivo. Este último elemento dio lugar a la aparición en la periferia de una creciente economía informal conformada por talleres domésticos y por trabajadores independientes que se autoemplean en unidades familiares (Hiernaux, 1995).





Los cambios estructurales arriba mencionados inciden de manera fundamental en el territorio y conjuntamente con ello modifican los patrones de la localización industrial, del empleo en esta rama y de los mercados de trabajo. Aunque no se sabe mucho acerca de las transformaciones del tipo de unidades productivas que se ubican en la periferia, se identifica un proceso de expansión del empleo industrial en el norte, en municipios como Cuautitlán Izcalli, Cuautitlán, Ecatepec y Tultitlán (Hiernaux, 1995).

Es importante decir que la identificación de estos cambios no es resultado exclusivo de esta línea de investigación que privilegia la reestructuración económica, sino que también desde la perspectiva de los patrones de urbanización se puede llegar a hipótesis similares. Un trabajo reciente, que no tiene como eje la reestructuración económica sino el análisis del proceso de urbanización periférico, muestra que los mayores porcentajes de la población económicamente activa ocupada en el sector secundario están en Teoloyucan, Tepotzotlán y Tultepec (Cruz Rodríguez, 1998). También coincide con este hecho el estudio de Javier Delgado (1994) que identifica evidencias acerca de la recomposición económica de la periferia, ya que en algunas zonas la industria se desmantela mientras que en otras, como en el norte de la zona metropolitana, aumenta el empleo en este sector. Esta tendencia al aumento del empleo industrial a pesar de la disminución de industrias también se observa en Nezahualcóyotl, en el oriente de la ciudad, aunque aquí se identifica con claridad el predominio de una economía informal industrial sustentada en la instalación intensiva de talleres clandestinos (Hiernaux, 1994 y 1995).

Los datos anteriores llaman la atención sobre el papel económico que tiene la periferia urbana, pero se reconoce que éste no predomina en todas las zonas que lo conforman, ya que al tiempo que en el norte se presenta un proceso de descentralización industrial, en el sureste se observa la aparición de una enorme periferia popular. Esta última no sólo se caracteriza por poblamientos populares (formados fundamentalmente en los años ochenta) y por la extrema pobreza de sus habitantes (como en Valle de Chalco), sino también por los indicios de un cambio sustancial del modelo económico de urbanización popular periférica. Así, se plantea el tránsito de un modelo económico de periferia, cuyo eje era la residencia de trabajadores asalariados industriales, a otro que alberga a trabajadores que forman parte de la economía informal y sujetos a un proceso de "salarización" restringido. En este



sentido se produce un territorio de la pobreza en donde la esfera familiar y el espacio doméstico se erigen como mecanismos de resistencia y de flexibilización para garantizar la supervivencia (Hiernaux, 1995).

Si bien los efectos de la reestructuración económica en el territorio de la ZMCM se reconocen como parte fundamental de la explicación de los cambios en la estructura urbana, también se hace necesaria la incorporación de la relación entre las transformaciones territoriales y los rasgos de la urbanización, misma que es el eje del siguiente apartado.

### EL PATRÓN DE URBANIZACIÓN PERIFÉRICA

La guía fundamental de esta vertiente de análisis es conocer las peculiaridades del crecimiento periférico. Las interrogantes centrales de la reflexión son: en un contexto en el que la población metropolitana disminuye ¿es posible que la urbe siga extendiéndose? Y, si esto es así, ¿a través de qué elementos se puede explicar el fenómeno? y ¿cuáles serían los rasgos de la urbanización periférica reciente?

Para Delgado (1994), quien ha realizado importantes trabajos en torno al crecimiento urbano a partir del análisis por conurbaciones, la respuesta a la primera interrogante es afirmativa, y se fundamenta en la existencia de una etapa de transición en la ZMCM que se orienta hacia la “megalopolización”, por lo que en el interior de la estructura urbana se llevan a cabo desplazamientos de población y actividades del centro hacia la periferia, fenómeno que explica la expansión urbana aun cuando la población haya decrecido.<sup>4</sup> A partir de esto se explica la aparición de “nuevas periferias” más allá de los límites de los municipios conurbados hasta 1980.

Efectivamente, de acuerdo con las estimaciones realizadas por el OCIM durante la década de los ochenta se presentó un fuerte proceso expansivo en la urbe. En este periodo se urbanizaron cerca de 40,391 hectáreas en la ZMCM; 11,306 (el 28% del área urbana total) correspondieron al D.F. y 29,084 (72%) a los municipios conurbados. Este

<sup>4</sup> Gran parte de la argumentación tiene como base el concepto de *reversión de la polaridad*, tomado de Richardson, que tiene como objeto explicar la desaceleración del crecimiento urbano en las aglomeraciones en transición a una escala megalopolitana (Delgado, 1994: 107).



intenso crecimiento de la periferia también se constata con los resultados del censo de 1990, en los que se observa que la población aumentó más rápidamente en los municipios que Javier Delgado identifica en proceso de conurbación para la década de los ochenta.<sup>5</sup>

En lo que se refiere al patrón general del crecimiento de las áreas urbanas en la periferia, se observa que en los municipios con mayor crecimiento existe una expansión a partir de poblados principales que tienen tendencia a conurbarse entre sí antes de hacerlo con la gran ciudad. Este proceso ha dado como resultado un crecimiento urbano desigual y a saltos en diferentes partes de la ZMCM, características que perfilan los cambios recientes del patrón de urbanización de la periferia. Dichas transformaciones se expresan en el territorio con los siguientes rasgos (Delgado, 1994):

1. La red de poblados reproduce las características de concentración-dispersión del sistema urbano nacional.
2. Se identifica la forma de urbanización "tipo metropolitano" alrededor de los centros urbanos más dinámicos (Delgado [1994] distingue cuatro aglomeraciones importantes alrededor de: Texcoco, de Teotihuacán-San Martín, de Huehuetoca-Zumpango y de Amecameca-Tenango del Aire).
3. Un desplazamiento industrial progresivo hacia la periferia conurbada, lo que ha delineado centros urbanos muy dinámicos que se localizan en el norte y que tienen como características fundamentales un crecimiento importante de unidades industriales así como del empleo, tal como sucede en los municipios que se mencionaron en el apartado anterior.
4. Un impacto negativo en los recursos territoriales producido por la creciente urbanización, que se expresa claramente en el descenso de las actividades agropecuarias de la periferia.

Tal como se puede observar las dos primeras características tienen que ver con la organización territorial de la urbanización; la tercera obedece directamente a los efectos de los cambios económicos en el sector secundario; y la cuarta constituye un aspecto que todavía no tiene el suficiente reconocimiento en los estudios urbanos y se refiere

<sup>5</sup> Ellos son Tepetzotlán, Coyotepec, Melchor Ocampo, Tultepec, Nextlalpan, Jaltenco, Teoloyucan, Texcoco, Chiconcuac, Papalotla, Chiautla, Tezoyuca, Atenco, Acolman, Teotihuacán, San Martín de las Pirámides, Cocotitlán, Temamatla y Tlalmanalco.

al papel de los recursos naturales, de la actividad económica en el sector primario y de los procesos agrarios en la periferia urbana.

Con respecto a los dos primeros aspectos habría que agregar un elemento adicional que también forma parte de la estructura urbana y que se refiere al análisis del crecimiento urbano a partir del tipo de poblamiento. Esta dimensión fue acuñada y utilizada por el OCIM con el objetivo de identificar los cambios en los procesos de poblamiento en la ZMCM. Con ella se da cuenta de las diferencias entre los distintos espacios que conforman el área urbana a partir de la construcción de un patrón de zonificación de las formas de ocupación del territorio, se consideran las distintas formas de producción del espacio habitable así como la estructura demográfica y socioeconómica diferenciada de la población. De este modo, se identifican seis modalidades de poblamiento: centro histórico, pueblos conurbados, colonias populares, colonias residenciales tipo medio y alto, y conjuntos habitacionales.<sup>6</sup>

De los años que van de 1970 a 1990 se han presentado cambios importantes en las tendencias de expansión de la ciudad por tipo de poblamiento. Durante los años setenta las colonias populares ocuparon el 56% del área urbanizada, le siguieron en importancia los conjuntos habitacionales con 18% y las colonias residenciales medias representaron el 8%. Para la década de los ochenta las colonias populares representaron el 61% del crecimiento total, siguiéndole los pueblos conurbados con el 19%, los conjuntos habitacionales con 8.5% y las colonias residenciales tipo medio con el 6% (OCIM, 1996). En este panorama es notable la permanencia del crecimiento de las colonias populares en la ZMCM (cuestión que entre los investigadores ya era conocida, pero que hasta ahora no se había estimado en cifras); los conjuntos habitacionales descendieron al tercer lugar mientras que aumenta de manera significativa la urbanización de los pueblos conurbados.

Todo esto es indicativo de una fuerte expansión urbana hacia la periferia a partir fundamentalmente de la formación de asentamientos irregulares, pero también de la incorporación de pueblos que anteriormente se encontraban alejados de la urbanización. Para enfatizar más sobre la importancia de estos dos tipos de poblamiento en el

<sup>6</sup> Para profundizar sobre las herramientas metodológicas con que se construyen los tipos de poblamiento para su aplicación en el análisis urbano se puede ver OCIM, 1996, particularmente la primera parte, el capítulo 4.



territorio vale la pena mencionar que para la década de los noventa, considerando la superficie total del área urbana de la ZMCM,<sup>7</sup> cerca del 40% de la superficie urbana (60 mil hectáreas) está ocupada por colonias populares, en ellas habita el 63% de la población (más de 9 millones de personas distribuidas casi en la misma proporción entre el D.F. y el Estado de México) y representaban la mitad de las zonas de uso habitacional (52%). En el caso de los pueblos conurbados, viven 800 mil personas y ocupan el 10% del área urbana.

El fuerte peso del poblamiento popular en la periferia urbana y la marcada presencia de los pueblos conurbados obligan a reflexionar sobre su papel en la periferia. Mucho se ha escrito sobre las características de la urbanización popular, ya se conocen las formas de acceso al suelo, los mecanismos de urbanización y los agentes sociales que intervienen en ella, por lo que hay poco que agregar al respecto.<sup>8</sup> Sin embargo, en los últimos años se han presentado novedades importantes que no se refieren necesariamente a los aspectos mencionados, sino a las determinantes de la expansión de las formas de urbanización irregular y al papel de los diferentes tipos de propiedad de la tierra y su incidencia en los procesos populares de ocupación del suelo. Estos aspectos son los que guían el desarrollo del siguiente apartado.

## LA URBANIZACIÓN POPULAR

¿Cómo explicar la creciente expansión de la urbanización popular en la periferia? Existen varias explicaciones al respecto y ellas tienen relación con aspectos como: el patrón de expansión-densificación que ha caracterizado a la dinámica del desarrollo urbano de la ZMCM; los elementos que determinan la formación de nuevas periferias y que involucran los supuestos de la existencia de factores de expulsión de población en los asentamientos populares consolidados y la creciente demanda de vivienda, y las condiciones que prevalecen en el mercado de suelo popular.

Con respecto al primer punto, el análisis del comportamiento de las densidades a través del tiempo ha permitido construir un patrón de urbanización que considera diferentes momentos del crecimiento

<sup>7</sup> Para 1990 el OCIM estimó una superficie total del área urbana de 139, 288 hectáreas.

<sup>8</sup> Sobre este tema resaltan los trabajos de Azuela, 1984 y 1989; Duhau, 1998; Legorreta, 1994, y Schteingart, 1981.



de la ZMCM. El modelo de la densificación de la ciudad no es continuo sino que funciona de manera interrumpida. Es decir, existen etapas en que se da una mayor expansión territorial con la consiguiente reducción de la densidad, mientras que en otros se produce una densificación del espacio urbano. En la etapa de la expansión territorial y reducción de densidades (1950 a 1960) lo que predomina es la apropiación y adecuación del suelo para usos urbanos (se trata de la transformación de tierras agrícolas y sin uso en terrenos destinados a usos urbanos). En la densificación interviene la construcción de vivienda, de obras de vialidad, transporte colectivo, redes de agua y en general los componentes de la infraestructura urbana (durante los años setenta se observa un intenso proceso en este sentido). Los principales elementos de este modelo están determinados por el comportamiento de la economía que incide en los ritmos de construcción de la ciudad, así como en el acceso al financiamiento para ello; por las políticas de inversión del Estado (en vivienda o en obras públicas) y por los agentes sociales que participan en la construcción del espacio urbano (Connolly, 1988: 66-78).

La dinámica de las dimensiones antes mencionadas ha marcado dos etapas distintas en la evolución de la formación de colonias populares. En la fase expansiva el contexto se caracteriza por una franca escasez de crédito para la construcción, por la constricción del gasto público y por la caída en la demanda de inmuebles. Esta situación lleva al desplome del mercado inmobiliario y, en la medida en que la tierra susceptible de urbanizarse ha perdido valor, se crea una amplia frontera con disponibilidad de tierras a bajo precio que el mercado formal de la construcción no puede aprovechar. Los costos económicos del suelo favorecen la expansión de la ciudad a través del sector de la "autoconstrucción", que no necesariamente requiere de programas de financiamiento. Cuando las condiciones cambian, aumentan los precios del suelo y las políticas de financiamiento para la construcción se reabren, el mercado inmobiliario repunta. Entonces se pasa a la etapa de la densificación, en la que se optimiza el espacio ya urbanizado en la etapa expansiva (*Ibidem.*)

Los años ochenta registran un importante crecimiento urbano, fenómeno en el que los elementos mencionados correspondientes a la fase expansiva estuvieron presentes, dando paso a un creciente desarrollo de las colonias populares. En esta clase de mercado de suelo



predominan aquellos agentes privados que no se especializan en el negocio inmobiliario, pero que sí son especuladores en pequeña escala o propietarios (ejidatarios, comuneros o “pequeños propietarios”) que aprovechan la coyuntura para lotificar y vender tierras para la creación de asentamientos irregulares.

La *formación de nuevas periferias* se relaciona con los poblamientos populares anteriores formados en los sesenta y con la dinámica reciente de la población urbana. Existen evidencias que muestran que los asentamientos ya consolidados empiezan a expulsar población hacia zonas más o menos cercanas para iniciar la creación de asentamientos irregulares. En el oriente de la ciudad, los estudios realizados en el caso de Valle Chalco señalan que la mayoría de la población residente provenía de colonias populares en Nezahualcóyotl, Iztapalapa e Iztacalco (Hiernaux, 1991: 185-187). En el noroeste, en colonias populares formadas a fines de los setenta pero con un poblamiento intenso en los ochenta encontramos el mismo fenómeno. En asentamientos ubicados en los municipios de Atizapán y Tultitlán, cerca del 80% de la población tenía como residencia anterior los municipios de Tlalnepantla y Naucalpan, y las delegaciones de Gustavo A. Madero y Azcapotzalco<sup>9</sup> (García, 1993; Loperena y Ramírez, 1995). En uno de los poblamientos populares más grandes de Ecatepec (Ciudad Cuauhtémoc) se identificó la misma tendencia, con la diferencia de que el 28% de la población procedía de la delegación Gustavo A. Madero y el 36% eran originarios del mismo municipio<sup>10</sup> (Méndez, 1997).

Se pueden encontrar varias explicaciones a este fenómeno. Una de ellas considera que la consolidación de los asentamientos irregulares trae aparejados la creciente valorización del suelo y el aumento de los costos de los servicios; ambos factores determinan la expulsión de población generando nuevas necesidades de ocupación ilegal (Legorreta, 1994). Esta hipótesis es rebatida por un trabajo de Duhau

<sup>9</sup> En el caso de Atizapán se trabajaron dos colonias Peñitas y las Águilas; entre el 55 y el 66% de la población provenía de Tlalnepantla, Naucalpan y del mismo municipio de Atizapán; con respecto al Distrito Federal se encontró que para la primera colonia el 15% venía de Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, mientras que para las Águilas el 22% era sólo de Azcapotzalco. En la colonia Buenavista en el municipio de Tultitlán, el 56% tenía como residencia anterior Tlalnepantla y el 36% la delegación Gustavo A. Madero (García, 1993; Loperena y Ramírez, 1995).

<sup>10</sup> En Ciudad Cuauhtémoc el 41% de la población vivía en el Distrito Federal y el 44% en los municipios conurbados más cercanos como Tlalnepantla, Tecamac y Ecatepec (Méndez, 1997).



(1998) en el que se afirma que no se cuenta con evidencias empíricas que muestren que los altos costos de la regularización y de la introducción de los servicios en las colonias populares son factores que motivan la expulsión de la población hacia las nuevas periferias. Si bien se reconoce que los costos de la regularización son significativos en relación con el ingreso de los colonos, no parece constituir una carga que no pueda ser asumida por los pobladores.

Otra de las interpretaciones es la que vincula la formación de nuevas periferias con la dinámica intraurbana de la ZMCM. Desde esta perspectiva se observa que el crecimiento periférico está estrechamente vinculado con la densificación de zonas intermedias de la ciudad, delegaciones como Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, así como los municipios de Nezahualcóyotl, Tlalnepantla y Naucalpan, que están llegando al límite de su crecimiento y por lo tanto se ha iniciado un proceso de expulsión poblacional que está alimentando los nuevos poblamientos populares.<sup>11</sup> A esto hay que agregar el fuerte crecimiento urbano de algunos municipios como Ecatepec, Atizapán o Nicolás Romero cuya propia dinámica genera la búsqueda de espacios habitacionales por parte de la población nativa.

En este sentido, y con la misma dinámica poblacional, se puede observar que la expansión hacia la periferia se ha realizado fundamentalmente por pobladores más jóvenes que los que permanecen en las áreas más antiguas (Esquivel, 1993: 40), lo que nos permite pensar que las nuevas colonias están formadas por población que ha formado nuevos hogares y que requiere de la satisfacción de necesidades urbanas como la vivienda. Así, se ha llegado a comprobar que en municipios del norte de la ZMCM (como Tultepec) la expansión periférica se ha dado no por el crecimiento poblacional, sino por la formación de nuevos hogares y por la disminución de su tamaño. De esta manera la vivienda se convierte en el promotor del crecimiento periférico lo que también explica el predominio de la función habitacional en algunos municipios, así como la importancia de la población nativa y la migración intermunicipal en el poblamiento popular (Cruz Rodríguez, 1998).

<sup>11</sup> El mismo Legorreta encontró que cerca del 46% de los pobladores que habitan en las colonias en las que basa su estudio provienen de estas delegaciones y municipios, y que el 49% radicaba en un asentamiento periférico consolidado (ya regularizado) (1994: 61-65).





Por todo lo anterior se puede concluir que existe una amplia demanda de suelo para vivienda popular. Hasta ahora no ha existido por parte del Estado una oferta de tierra a bajo costo que regule la formación de colonias populares<sup>12</sup> y con ello las incorpore al mercado de suelo formal. Esto ha dejado libre el camino a la organización de un amplio mercado “ilegal” que ha satisfecho en gran medida la creciente demanda de los sectores populares de la ciudad. Existen pocos estudios que aborden las características de este mercado (Castañeda, 1988; Legorreta, 1994; Melé, 1994; Jiménez, 1995 y 1997), sin embargo, se puede señalar que sus especificidades y formas de funcionamiento han generado ventajas que se concretan en los bajos precios del suelo, formas accesibles de pago, superficies de lotes adecuadas a las necesidades de los colonos y una amplia seguridad en la tenencia de la tierra, a pesar de su irregularidad. Todos estos elementos son atractivos para los sectores de bajos recursos y superan los inconvenientes del déficit de servicios y de las precarias condiciones con las que se inicia la construcción de la vivienda.

Pero, ¿qué características tiene este *mercado de suelo popular*? El mercado “ilegal” de suelo urbano tiene bastantes similitudes con el mercado formal. Uno de los aspectos que más resalta es el carácter especulativo de ambos. Si bien el mercado informal satisface la necesidad de suelo para vivienda de sectores de escasos recursos, que al adquirir un lote tienen la posibilidad de obtener un patrimonio para su familia,<sup>13</sup> esto no ha impedido la presencia de agentes sociales que compran terrenos con el objeto de valorizarlos y no de habitarlos de inmediato. Colonos que compran dos o más lotes, burocracias municipales o agrarias y líderes que mantienen bajo su control superficies importantes de colonias en formación, son algunos de los actores que con claros intereses especulativos buscan aumentar el valor

<sup>12</sup> El programa de reservas territoriales diseñado en los ochenta mostró su ineficacia al no poder concretarse la formación de un mercado legal de tierra dirigido a los sectores populares. Entre los factores que explican su fracaso está la inexistencia en el D.F. de reservas territoriales para proyectos de vivienda popular y el hecho de que las que existen en el Estado de México se manejan con criterios mercantilistas que no buscan la creación de una oferta de suelo barato para los sectores pobres. Para mayores detalles se puede ver los trabajos de Duhau, 1991 y 1998.

<sup>13</sup> Los diferentes trabajos que se revisaron coinciden en que la posibilidad de tener un lote en propiedad es la causa fundamental de compra en un asentamiento irregular. Los resultados de los estudios empíricos muestran que la gran mayoría de la población rentaba su vivienda en su residencia anterior.



de los terrenos a través del trabajo de los colonos y del mismo poblamiento del lugar, para venderlos posteriormente a precios más altos (Legorreta, 1994 y Melé, 1994).

Otro de los elementos de este tipo de mercado es la irregularidad en la tenencia de la tierra y en los procesos de ocupación, lo que representa una ventaja importante para los fraccionadores y promotores, ya que la ausencia de los procesos legales les permite ofrecer lotes baratos. El bajo precio del suelo es la peculiaridad fundamental del mercado irregular y las condiciones de su funcionamiento permiten que esta condición se mantenga durante toda la etapa de poblamiento. Aunque hay pocas investigaciones sobre los precios del suelo en colonias populares, existen algunas evidencias de que el suelo "ilegal" es poco susceptible a los cambios macroeconómicos, y que, muy por el contrario de lo que se puede pensar, mantienen una estabilidad que contrasta con las variaciones del mercado de suelo formal (Jiménez, 1995).<sup>14</sup>

Desde la perspectiva del funcionamiento general del mercado informal esta tendencia al mantenimiento de los precios económicos del suelo se percibe de manera diferente y hasta contradictoria si se consideran los agentes sociales que participan en el proceso. Para Legorreta (1994: 95-108), que parte del modelo de urbanización popular y de la intervención directa de fraccionadores en tierras ejidales, los bajos precios de la tierra garantizan la compra venta de los lotes pero son una desventaja para los fraccionadores ya que indican una caída tendencial de su tasa de ganancia. Para él, el mercado periférico opera con estructuras económicas poco estables, carentes de canales financieros y con un alto nivel de contingencia para funcionar con ganancias permanentes durante todo el proceso de poblamiento; de aquí que al inicio de la colonia sea necesario promover la ocupación masiva (sin llegar a la invasión) para asegurar la rentabilidad.

Aunque dentro de otro contexto, un trabajo realizado para la ciudad de Aguascalientes (Jiménez, 1995 y 1997) habla de los contrastes en torno al funcionamiento de esta clase de mercado de suelo. En

<sup>14</sup> Un estudio sobre las características del mercado del suelo para vivienda en Aguascalientes analiza en un periodo de veinte años (1975-1996) los precios en colonias populares. Del análisis resalta la inexistencia de cambios cíclicos determinados por las variaciones de la economía nacional resultando una estabilidad duradera de precios bajos del suelo; sin embargo sí se observa una sensibilidad a la alza a partir de la regularización de la tierra (Jiménez, 1995, 1997).



este caso se analiza el mercado de suelo popular desde una faceta más amplia, ya que no se centra exclusivamente en el papel de la valorización del suelo sino que también considera a los diferentes actores involucrados, particularmente a los colonos, para relacionarlos con la propiedad de la tierra. Los resultados indican que el mercado ilegal es estable y funcional ya que opera con base en redes sociales de confianza mutua entre el colono y el fraccionador o ejidatario, en el que se garantiza el pago del lote. Para la investigadora, el trato directo entre el comprador y el vendedor (sin intermediación de instituciones), la existencia de fuentes de crédito informal para pagar el lote (como préstamos familiares, ahorros, etcétera) y de redes sociales de apoyo mutuo son características del clima de confianza y seguridad en el que se desarrolla el mercado de suelo ilegal.

Por otra parte, este trabajo involucra una variable que es poco tratada en los estudios sobre los precios del suelo popular en la Ciudad de México, la propiedad de la tierra.<sup>15</sup> Así, se identifica una variación de los precios del suelo que tiene que ver con la tenencia del suelo. Los fraccionadores en tierras de propiedad privada ofrecen precios del suelo accesibles para los sectores populares pero un poco más caros que los que se encuentran en tierras ejidales. Esto se debe, a juicio de la autora, a que los fraccionadores tienen que desembolsar una inversión previa a la venta de lotes (como la compra inicial de la tierra y la preparación mínima del terreno para iniciar una colonia), mientras que los ejidatarios como propietarios originales no sólo minimizan su inversión en la formación de un asentamiento, sino que parecen ser más sensibles a las posibilidades económicas de los colonos, lo que resulta en una negociación de los precios más favorable para los nuevos pobladores (Jiménez, 1997).

Si bien entre los estudios revisados, la percepción de la estabilidad del mercado informal puede variar de acuerdo con los intereses de los agentes sociales que intervienen en él, es posible afirmar que la comercialización de tierras periféricas se ha llevado a cabo de manera fluida y con una amplia seguridad en la tenencia de la tierra. Efectivamente, la institucionalización de los programas de regularización

<sup>15</sup> La tenencia de la tierra ha sido una variable presente en los trabajos sobre el crecimiento urbano, sin embargo hasta ahora no se han llevado a cabo estudios que la consideren en la variación de los precios del suelo popular. Esto probablemente se deba a que entre los investigadores predomina la hipótesis de que las colonias populares se han formado mayoritariamente en tierras ejidales, lo que ha sesgado el análisis del mercado periférico en este tipo de propiedad. Un poco más adelante se matizará este supuesto.

de la tierra ha legitimado en los últimos veinte años la irregularidad de los asentamientos populares y no sólo se convirtió en la única política estatal dirigida a las colonias populares sino que generó una amplia certeza en la posesión de la tierra, lo que incide de manera fundamental en la ampliación de la periferia popular.

Después de las determinantes que explican la creciente expansión de la urbanización popular, se puede pasar a uno de los elementos que han estado presentes de manera fundamental en los análisis del poblamiento popular, el papel de los diferentes tipos de propiedad y su relación con las formas de acceso al suelo. Entre las novedades más importantes respecto a la periferia popular está el descubrimiento de nuevas tendencias de expansión. Con respecto a las colonias populares, se encontró que para 1990 un 57% se desarrollaron en propiedad privada mientras que el 32% en tierras ejidales y comunales (Cruz, 1997: 22-26). Estos datos no sólo contradicen la hipótesis generalizada de que los asentamientos irregulares se han formado esencialmente en tierras ejidales, sino que también obligan a reflexionar sobre la reinterpretación de la urbanización popular.

CUADRO 3  
TENDENCIAS DE URBANIZACIÓN 1980-1990 POR TIPO DE POBLAMIENTO  
ZMCM

Tipo de poblamiento	Prop. comunal		Prop. ejidal		Prop. federal		Prop. privada		Ex-Vaso Texcoco		Sin datos		Total*	
	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%
Colonias populares	703.21	2	8,512.06	30	50.00	0.1	16,506.57	57	2,597.95	9	471.00	2	28,840.79	100
Conjuntos habitacionales	61.71	1	583.93	11	92.40	2	3,543.26	76	415.11	9	35.94	1	4,687.35	100
Pueblos conurbados	1,098.99	9	2,471.92	19	446.61	4	8,628.28	67	161.47	1	0.00	-	12,807.26	100
C. residencial medio	0.00	-	189.59	8	58.13	2	1,964.67	80	237.51	10	0.00	-	2,449.90	100
C. residencial alto	0.00	-	0.00	-	0.00	-	309.12	100	0.00	-	0.00	-	309.12	100
Otros usos	0.00	-	1,217.94	26	715.84	16	2,626.46	58	0.00	-	0.00	-	4,560.24	100

\*La base es la superficie total de las AGEB urbanas.

Fuente: Elaboración a partir de la base de datos del Observatorio de la Ciudad de México.



Desde esta perspectiva, más que certezas es importante plantearse preguntas acerca de los cambios recientes y de su efecto en los procesos específicos de urbanización. Hay muchas interrogantes a este respecto y algunas de ellas se pueden centrar en las características mismas de la urbanización ejidal. Si este proceso no es masivo ni generalizado, entonces pudiera pensarse que el patrón de urbanización tipo Chalco tampoco lo es. Si esto fuera así ¿no será factible la existencia de formas de urbanización popular diferenciadas que dependen de las peculiares condiciones de los ejidos? Trataremos de dar algunas pistas para responder a esta pregunta.<sup>16</sup>

Con respecto a la urbanización ejidal, una de las hipótesis más aceptadas para los años ochenta es la que sugiere que la falta de rentabilidad del ejido es la que orilla a la urbanización irregular. Ésta no es en sí misma novedosa, de hecho cuando se revisan los estudios de caso de los ejidos suburbanos realizados desde la década de los setenta, existe como denominador común el hecho de que las tierras tienen rasgos naturales que determinan su baja productividad agraria, hasta ahora no se ha detectado un ejido con tierras productivas redituables que se haya urbanizado.<sup>17</sup>

De esta manera es posible pensar que los ejidos en la Ciudad de México han sido históricamente una reserva de suelo accesible para los sectores populares y que, en cierta medida, el crecimiento urbano no ha afectado las actividades agrícolas de los ejidatarios ya que a fin de cuentas éstas han sido mínimas, pero sí han tenido un efecto importante en el deterioro de las condiciones ambientales de la ZMCM. Si esto ha sido así, el hecho de que los ejidos por sus condiciones naturales no tengan una actividad agrícola y que posean un suelo no apto para urbanizar son las características inherentes que han determinado su incorporación al suelo urbano a partir de la urbanización popular. El cambio hacia otra tendencia en los años recientes en que los ejidos no se urbanizan intensamente, obliga a elaborar algunas reflexiones acerca del papel del ejido.

<sup>16</sup> El desarrollo de esta parte se basa en los resultados de una investigación mucho más amplia realizada por la autora y presentada como tesis doctoral. El trabajo se titula "Propiedad, urbanización y la periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", presentado en la Facultad de Arquitectura, División de Posgrado de la Universidad Nacional Autónoma de México.

<sup>17</sup> Se puede revisar con detalle los trabajos de Bejarano y Lugo, 1981; Durand, 1983; Azuela *et al.*, 1984; Castañeda, 1988; Hiernaux, 1993, Cuéllar y Palomares, 1994; Gómez, 1991; Iglesias y Felipe R., 1993; Vega, 1993.



Un primer elemento sobre el que hay que cuestionarse se refiere a la afirmación de que el ejido constituye la reserva de suelo para los sectores populares. Si bien la existencia de una amplia superficie ejidal pudiera corroborar esto, parecería que existen mecanismos que durante los últimos años han limitado su transformación. Hasta ahora se ha pensado que los ejidos periurbanos tienen condiciones similares, sin embargo esto no es del todo cierto y en todo caso existen ejidos periféricos que no tienen las características señaladas; si esto es así, queda por indagar cuáles son las especificidades de estas tierras ejidales que han permitido su sobrevivencia.

Por otra parte, en lo que respecta al proceso de poblamiento, el “modelo Chalco” se ha interpretado como la forma general en la que se urbanizan los ejidos. De hecho gran parte de la urbanización periférica se ha explicado a partir de este esquema. Es innegable que este proceso ha estado presente en la urbanización de los ejidos y particularmente en la zona oriente, pero también hay que reconocer que el fenómeno no es tan generalizado y que existen otro tipo de procesos que se presentan en la periferia ejidal.

En este sentido, es importante resaltar que la presencia de promotores o fraccionadores, como agentes intermediarios entre el ejidatario y el colono, no es un elemento común en los ejidos urbanizados, aunque sí se puede afirmar su papel determinante en procesos locales (como Chalco). El dominio del mercado periférico por estos agentes en las zonas ejidales del oriente de la ZMCM tiene que ver más con el mismo desarrollo histórico de la zona popular aledaña que con los agentes internos que promovieron la urbanización del ejido. Es decir, la influencia de los patrones de urbanización de Nezahualcóyotl y de algunas colonias cercanas en la delegación Iztapalapa, como San Miguel Teotongo (Azuela *et al.*, 1984), en los que dominó la lógica de los fraccionadores clandestinos, se extendió hasta Valle de Chalco. Desde esta perspectiva es comprensible que los fraccionadores que iniciaron el poblamiento fueran agentes con una amplia experiencia en este negocio.

Así, se puede afirmar que el proceso de urbanización ejidal tiene rasgos diversos que responden a diferentes causas; se identificaron dos vías, una que alude a la existencia de la zona urbana ejidal y otra que se presenta en los procesos internos del ejido. Si bien la zona urbana ejidal ha perdido importancia como instrumento urbanizador, todavía en algunos ejidos se utiliza como figura legitimadora de la



formación de una colonia popular. Se observa que los ejidatarios aprenden el negocio del mercado de suelo popular y llegan a asumir papeles similares al de los promotores y fraccionadores, logrando con ello ejercer un control directo sobre la distribución de los lotes y de los precios del suelo. Estas características los acercan mucho al patrón de urbanización de los fraccionadores en tierras privadas, y son elementos que se consideraban ausentes en un proceso de poblamiento originado por la venta directa de los ejidatarios.

Por otro lado, la formación y crecimiento de la zona urbana también responde a la dinámica propia del ejido. La iniciativa de crear la zona de urbanización no se asocia con la intención de vender a colonos, más bien se trata de un “crecimiento natural” de los poblados cuya expansión urbana se orienta a mantener la identidad de los pobladores y forma parte de una estrategia para conservar las tierras ejidales, así como los lazos comunitarios.

Por lo que toca a las colonias populares en propiedad privada, no existen trabajos de investigación recientes que aborden las peculiaridades de la urbanización en la propiedad privada ni los elementos que expliquen su susceptibilidad a la urbanización. De aquí que el análisis de la relación entre la estructura de la propiedad y los procesos de urbanización popular en la tenencia privada ayuden a plantear algunas ideas al respecto.

Un aspecto novedoso importante es la amplia heterogeneidad existente en el interior de la propiedad privada. La diversidad de esta forma de tenencia abriga no sólo aquellas fracciones derivadas de la política contra el latifundio (como las ex haciendas y pequeñas propiedades particulares), sino también otro tipo de tierra vinculada directamente con la propiedad de los pueblos (los pueblos y las tierras de los pueblos), que hereda la incorporación de tradiciones y costumbres a las relaciones de propiedad y que corresponden a formas de sobrevivencia que los pueblos de la periferia han implementado para mantener su identidad a través del tiempo.

Lo anterior lleva a considerar la existencia de “modalidades” en la propiedad privada y a identificar la presencia de diferentes agentes sociales propietarios (se encontraron pequeños propietarios de fracciones de ranchos y haciendas, pequeños propietarios de tierras de los pueblos, pequeños propietarios dueños por tradición de un solar urbano en el pueblo, etcétera), que tienen determinaciones impuestas





por las características de su propiedad y que se relacionan de manera diferenciada con el proceso de urbanización, y particularmente con el poblamiento popular.

Esta variedad de propietarios privados también redundando en la aparición de los agentes sociales que participan en la formación de colonias populares. Cuestión que se expresa en la existencia de una multiplicidad de actores que intervienen directamente en el acceso al suelo. Así se distingue en ellos la combinación de diferentes papeles como fraccionadores-propietarios, propietarios-líderes, propietarios-“corredores”, propietarios-fraccionadores-funcionarios municipales, etcétera. Esta marcada diferencia que existe entre los actores delinea un proceso de poblamiento que se lleva a cabo a partir de múltiples patrones de urbanización determinados en gran medida por el tipo de propietario y por el papel de los agentes urbanizadores.

En este sentido, es relevante mencionar que no existe un patrón único de urbanización de las tierras privadas y que en este proceso ya no predomina la formación de enormes fraccionamientos clandestinos a cargo de fraccionadores “profesionales”, especializados en el mercado de suelo popular, capaces de promocionar grandes operaciones (con el creciente conflicto que implica). Uno de los éxitos de la política estatal ha sido impedir la generalización de este patrón, lo que no significa que la urbanización irregular se haya detenido o disminuido en tierras privadas. Todo lo contrario, la urbanización de propiedades de esta naturaleza se ha acelerado, sigue siendo masiva y está marcada por el desarrollo de asentamientos ilegales formados a partir de muy diversas formas, tales como: pequeños propietarios que, bajo el disfraz de colonias rústicas, forman colonias urbanas; la participación de fraccionadores de pequeña escala que no se destacan por su conocimiento del negocio inmobiliario popular (como los pequeños propietarios de tierras de los pueblos); promotores o corredores que se alían con pequeños propietarios para urbanizar, o propietarios que dividen los solares del fundo legal de los pueblos, entre otros.

La atomización de la propiedad privada se refleja en la existencia de numerosas pequeñas propiedades, caracterizadas por una gran variedad de condiciones y de propietarios. Estos rasgos forman parte del contexto en el que se desarrolla el poblamiento popular y en el que la participación de actores sociales tan disímiles y diversificados han llevado a que las formas de acceso al suelo y el proceso de consolidación de una colonia popular sea mucho menos difícil que en los





años setenta. Esto se debe a que la promoción del poblamiento popular ha respondido en gran medida a la iniciativa individual de propietarios de muy diversa índole, impidiendo la hegemonía de algún actor social específico, ya sea fraccionador, corredor o funcionario público; situación que evita la generalización de los conflictos entre los colonos y los agentes sociales que intervienen en las formas de acceso al suelo.

La heterogeneidad de la propiedad y la diversidad de los actores sociales involucrados en el proceso son elementos que también inciden en las formas de irregularidad del poblamiento popular. Como consecuencia, los conflictos que se presentan en torno a la propiedad tienen múltiples matices y difícilmente pueden existir mecanismos generales para solucionarlos. Efectivamente, de acuerdo con cada modalidad de la propiedad privada se presentan situaciones específicas de irregularidad. Así, en el caso de las ex haciendas el problema fundamental está centrado en la inexistencia de contratos formalizados que delimiten los linderos y la ubicación de los predios. Esta situación lleva a la formación de una larga cadena en la transmisión de la propiedad en la que es difícil identificar al dueño original. La irregularidad de la tenencia se combina con la existencia de fraccionadoras fantasmas, de invasiones hormiga y de pequeños fraccionadores, que terminan en una serie de conflictos que van desde el fraude realizado por las fraccionadoras hasta la exigencia por parte de los colonos de obtener sus títulos de propiedad. En el caso de los pequeños propietarios la dificultad más importante no se identifica en la ausencia del propietario original, que es el que muchas veces inicia el fraccionamiento, sino en la falta de las autorizaciones legales para iniciar una colonia urbana.

Los problemas más complicados son los que se presentan en los pueblos y en las “tierras de los pueblos”; el punto central del asunto está en la confrontación de dos tipos de relaciones de propiedad: las tradicionales y las que rigen en los organismos de regularización. El tema fundamental no es la formalización de la transmisión de la propiedad sino la ausencia de documentos legales que avalen la propiedad y su transferencia.

Por otra parte, es importante anotar que el asunto de las “tierras de los pueblos” está muy vinculado con las estrategias de sobrevivencia de la identidad de los pueblos. Tal parece que el fraccionamiento de este tipo de terrenos se está utilizando como una forma no sólo de

obtener recursos sino también de conservar las tierras de cultivo que se localizan en los ejidos. Ante la creciente presión para urbanizar, los pueblos fraccionan aquellas “pequeñas propiedades” que no representan riesgo para su existencia. Esta pauta de urbanización también conlleva determinaciones importantes para caracterizar la dinámica urbana, y deriva en la coexistencia de dos entidades radicalmente diferentes: los pueblos y las colonias populares, en donde los primeros, gracias a su cohesión social y a los lazos comunitarios, logran ejercer cierta dominación sobre las segundas al controlar algunos servicios básicos.

Otra faceta es el hecho de que a partir del fraccionamiento de estas tierras se han conformado asentamientos irregulares masivos, en los que la existencia de numerosos pequeños propietarios ha significado la implementación de diversas formas de acceso al suelo que van desde el fraccionamiento directo de la parcela, la promoción de la urbanización por parte de “corredores”, invasiones fomentadas por líderes hasta intervenciones de instituciones regularizadoras, entre otras. Esto da como resultado una amplia gama de formas de irregularidad que, para ser corregidas, necesitan de una atención casi individual. Indudablemente esto repercute en la lentitud del proceso de regularización y en la imposibilidad de ordenar de manera general a una sola colonia popular.

La urbanización popular tiene como rasgos fundamentales la diversidad en los procesos de ocupación y de irregularidad existentes en torno a la tenencia de la tierra. El descubrimiento de importantes ocupaciones populares en tierras privadas llama la atención sobre la necesidad de profundizar mucho más sobre sus condiciones y peculiaridades de urbanización, así como en el papel del ejido en la periferia urbana.

#### **LOS NUEVOS TEMAS EN EL ESTUDIO DE LA PERIFERIA URBANA**

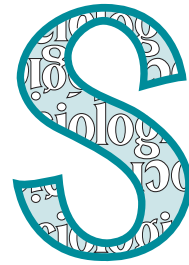
Para terminar, más que conclusiones vale le pena puntualizar aquellos asuntos que delinear la problemática reciente de la periferia urbana y que requieren no sólo de un mayor análisis sino de una pronta atención en la agenda de la investigación sobre este tema.



- Un primer elemento es el que se refiere a los cambios económicos en la periferia urbana. Hasta ahora el estudio de los efectos de la reestructuración industrial se ha trabajado con datos censales, y permite el esbozo del comportamiento de la descentralización industrial a partir del empleo. Sin embargo todavía falta indagar sobre las transformaciones específicas de las empresas industriales, profundizar sobre el mismo mercado laboral y las características de la fuerza de trabajo, así como su relación con los nuevos espacios periféricos.
- Con respecto a la urbanización popular existe un amplio acervo de estudios sobre ella. Sin embargo, las tendencias recientes obligan a orientar la investigación en torno a un mayor conocimiento del funcionamiento del mercado de suelo popular. Hasta ahora el análisis de esta dimensión ha estado sesgada por el supuesto de la mayoritaria urbanización popular en tierra ejidal. En función de este modelo se han elaborado los pocos trabajos que existen. El descubrimiento de que este tipo de mercado encuentra su mayor oferente en tierras privadas, lo que nos obliga a incorporar interrogantes de estudio que abundan sobre esta amplia oferta de suelo para los sectores populares.
- Otra cuestión que es urgente discutir es el papel de la propiedad privada en el ordenamiento del crecimiento urbano, en pocas palabras en la planeación. El identificar que la ZMCM ha crecido fundamentalmente en esta modalidad de propiedad, que en este tipo de tenencia existen modalidades que determinan las diversas formas de poblamiento popular, que en ella se ha conformado más de la mitad de las colonias populares, y que es la más vulnerable ante el crecimiento urbano, son puntos de partida que deben considerarse en la revisión del marco de la regularización de los asentamientos irregulares, así como en la implementación de medidas que induzcan a la regulación de su incorporación al suelo urbano.
- Finalmente, queda por llamar la atención sobre un aspecto que apenas se esbozó en el trabajo. Nos referimos al papel de los recursos naturales y de los procesos agrarios en la periferia urbana. Hasta ahora no se ha abordado de manera sistemática este tema. El deterioro de los recursos y la pérdida de las actividades agropecuarias en la periferia aparecen como consecuencias directas de la creciente urbanización y no se han



considerado como parte del problema de la periferia urbana. La disminución de la urbanización en los ejidos plantea no sólo el problema de la creación de colonias populares en tierra privada, sino también la cuestión referente a los mecanismos que han permitido la resistencia de la tierra ejidal a la urbanización, asunto que tiene que ver tanto con los procesos internos de la organización ejidal, como con su relación con las actividades rurales.



## BIBLIOGRAFÍA

- Azuela, A., M. Cancino y M. Cruz  
1984 "Ilegalidad y procesos sociales en cuatro colonias populares de la ciudad de México", en *Revista "A"*, núm. 11, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Azuela, A.  
1989 *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, El Colegio de México, México.
- Bejarano, F. y G. Lugo  
1981 *La acción del Estado, el capital y la formación de las colonias populares en la transformación urbana de las tierras ejidales en las delegaciones Magdalena Contreras y Tlalpan. El caso de la colonia popular Miguel Hidalgo*, tesis profesional Universidad Iberoamericana, México.
- Camposortega, S.  
1992 "Evolución y tendencias demográficas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", en Consejo Nacional de Población, ed., *La zona metropolitana de la Ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas*, México.
- Castañeda, V.  
1988 "Mercado inmobiliario en la periferia metropolitana: los precios del suelo. Estudios de caso", en *Estructura territorial de la ciudad de México*, Plaza y Valdés/Departamento del Distrito Federal (Colección de Desarrollo Urbano, vol. 1), México.
- Castells, M.  
1990 *The Informational City, Informational technology, economic restructuring and the urban regional process*, Basil Blackwell, Massachussets.
- Connolly, P.  
1988 "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario", en *Revista "A"*, vol. IX, núm. 25, septiembre-diciembre, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.  
1993 "La reestructuración económica y la ciudad de México", en R. Coulomb, coord., *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco/Observatorio de la Ciudad de México, México.
- Cruz, M. S.  
1997 "Hallazgos recientes en el estudio de la tenencia de la tierra", en *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos*, vol. II, Observatorio de la Ciudad de México, México.

- 1999 *Propiedad, urbanización y la periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, tesis de doctorado en Urbanismo, Facultad de Arquitectura-Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Cruz Rodríguez, L.  
1998 *La urbanización periférica reciente en la ZMCM. El caso de Tultepec, 1985-1997*, tesis de maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Cuéllar, G. y A. Palomares  
1994 *Proceso de urbanización del ejido en Cuautitlán Izcalli, el caso de la colonia Bosques de Morelos*, tesis de licenciatura en Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Delgado, J.  
1991 "Centro y periferia en la estructura socioespacial de la Ciudad de México", en M. Schteingarth, *Espacio y vivienda en la ciudad de México*, El Colegio de México/I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, México.  
1994 "Las nuevas periferias de la Ciudad de México", en D. Hiernaux y F. Tomas, comps., *Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. El caso de la Ciudad de México*. Instituto Francés para América Latina/Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México.
- Delgado, J., P. Ramírez *et al.*  
1997 "Estructura metropolitana y transporte", en R. Eibennszchutz, coord., *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México*, tomo II. Miguel Ángel Porrúa/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Duhau, E.  
1991 "Urbanización popular y políticas de suelo en la Ciudad de México", en M. Schteingarth, coord., *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*. El Colegio de México/I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, México.  
1998 *Hábitat popular y política urbana*, Miguel Ángel Porrúa/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Durand, J.  
1983 *La ciudad invade al ejido*, Ediciones de la Casa Chata, México.
- Esquivel, Ma. T.  
1993 "Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana", en R. Coulomb, coord., *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco/Observatorio de la Ciudad de México, México.

- García, J.  
1993 "Las políticas estatales respecto al suministro de servicios públicos en la colonia popular Peñitas", tesis de licenciatura en Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Gómez, J.  
1991 *Estructura de propiedad y urbanización en la zona alta de Tultitlán (El caso de la ampliación San Marcos 1980-1990)*, tesis de licenciatura en Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Hiernaux, D.  
1991 "Ocupación del suelo y producción del espacio construido en el Valle de Chalco, 1978-1991", en M. Schteingarth, *Espacio y vivienda en la ciudad de México*, El Colegio de México/Asamblea de Representantes del Distrito Federal, México.  
1994 "¿Hacia la ciudad neoliberal? Algunas hipótesis sobre el futuro de la ciudad de México", en N. Hiernaux y T. Francois, comps., *Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. El caso de la Ciudad de México*, Instituto Francés para América Latina/Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México.  
1995 *Nueva periferia, vieja metrópoli: el Valle de Chalco, Ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México.
- Iglesias, G. y R. Felipe  
1993 *Tenencia del suelo, su transformación e incorporación al proceso urbano: el caso de la colonia Independencia en Valle de Chalco. (1980-1990)*, tesis de licenciatura en Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Jiménez, E.  
1995 *Mercado informal del suelo para vivienda en Aguascalientes*, Gobierno del Estado de Aguascalientes-Oficina de coordinación de asesores (Cuaderno de Trabajo núm. 36), México.  
1997 *Mercado del suelo para vivienda en Aguascalientes 1975-1996*, Gobierno del Estado de Aguascalientes-Oficina de coordinación de asesores (Cuaderno de Trabajo núm. 70), México.
- Legorreta, J.  
1994 *Efectos ambientales de la expansión de la Ciudad de México*, Centro de Ecología y Desarrollo, México.
- Loperena, I. y R. Ramírez  
1995 *La gestión de los servicios públicos. Estudio comparativo. Las Águilas (Atizapán de Zaragoza) y Ampliación Buenavista (Tultitlán)*, tesis de licenciatura en Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Massé, C.  
1999 "Globalización económica, división internacional del trabajo y mercados laborales en México", en *Globalización y reestructura-*

- ción territorial*, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco y Red Nacional de Investigación Urbana, México.
- Melé, P.  
1994 *Puebla, urbanización y políticas urbanas*, Universidad Autónoma de Puebla/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Méndez, R.  
1997 *Tenencia de la tierra y urbanización en la colonia popular Ciudad Cuauhtémoc, Ecatepec, Estado de México. Estudio de caso*, tesis de licenciatura en Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Observatorio de la Ciudad de México (OCIM)  
1996 *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1990-2010*, CENVI/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Salas, C.  
1992 "Actividad económica y empleo en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, 1979-1990", en Consejo Nacional de Población, ed., *La zona metropolitana de la Ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas*, México.
- Schteingarth, M.  
1981 "Formación y consolidación de un asentamiento popular en México: el caso de Ciudad Nezahualcóyotl", en *Revista Interamericana de Planificación*, núm. 57, SIAP, México.
- Unikel, L.  
1976 *El desarrollo urbano de México*, El Colegio de México, México.
- Vega, A.  
1993 "La regularización de la tenencia de la tierra. El caso de Santo Domingo de los Reyes, Distrito Federal", en *Memorias del seminario "El acceso de los pobres al suelo urbano: nuevos enfoques en materia de política de regularización en los países en vía de desarrollo"*, Documentos de trabajo, Instituto Francés para América Latina/Universidad Nacional Autónoma de México.