



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
UNIDAD AZCAPOTZALCO**

**DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS**

**Suelo y heterogeneidad de la urbanización en el
municipio de Ixtapaluca**

T E S I S

**PARA OBTENER EL TITULO DE
MAESTRIA EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS
METROPOLITANAS**

PRESENTA

ANAYELI GUTIÉRREZ MENDOZA

ASESORA: DRA. MA. SOLEDAD CRUZ RODRÍGUEZ

MÉXICO, D. F., SEPTIEMBRE DE 2008

AGRADECIMIENTOS.

A dios, que me permitió llegar hasta aquí.

Un agradecimiento especial y reconocimiento a la Dra. MA. Soledad Cruz Rodríguez por brindarme los elementos necesarios para la realización de este trabajo de investigación, por sus consejos, comentarios y recomendaciones, pero sobre todo porque significa un ejemplo hacia mi formación.

Asimismo, agradezco de manera importante a la Dra. Priscilla Connolly y al Dr. Elías Huamán por haber tenido la disponibilidad para leer este trabajo y permitirme alcanzar esta meta.

También agradezco a las personas del municipio de Ixtapaluca que me brindaron la información necesaria para desarrollo este trabajo y alcanzar el objetivo, como la Sra. Minerva Ruiz, la Mtra. Aurora Domínguez, así como algunos ejidatarios y representantes de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio.

DEDICATORIAS.

A mi familia, Felipe y Juan Pablo porque son la razón de mi existencia, de mi esfuerzo y constancia.

Felipe, ejemplo de dedicación, perseverancia y éxito.
Juan Pablo, mi inspiración para luchar y seguir adelante.

A mis padres que han sido pacientes en todo momento y que siempre están dispuestos a apoyarme.

A mis hermanos: Claudia y Carlos

ÍNDICE.

	Pág.
INTRODUCCIÓN	
CAPÍTULO I: LA URBANIZACIÓN Y SUS IMPLICACIONES SOBRE EL SUELO	12
1.1. La urbanización en la Zona Metropolitana del Valle de México, ZMVM.	12
1.2. La urbanización popular: acceso al suelo y actores sociales.	17
1.2.1. Actores que participan en la urbanización popular.	20
1.3. La política de suelo para la urbanización popular	24
1.4. El suelo factor clave en la urbanización popular.	29
CAPITULO II. URBANIZACIÓN Y PROPIEDAD TERRITORIAL DE IXTAPALUCA EN EL CONTEXTO DE LA REGIÓN ORIENTE	31
2.1. Ixtapaluca en el contexto de la región oriente.	31
2.1.1. Características demográficas de Ixtapaluca en la región oriente.	32
2.1.2. De pueblos a colonias populares y fraccionamientos en Ixtapaluca.	35
2.2. La propiedad territorial y sus características en la urbanización de Ixtapaluca.	41
2.3. La transformación de los ejidos en Ixtapaluca y su papel en el desarrollo urbano.	43
2.4. El papel de los ejidatarios frente al proceso de urbanización	49
CAPÍTULO III. FORMAS DE URBANIZACIÓN POPULAR EN IXTAPALUCA	53
3.1. Panorama general de los tipos de Poblamiento en Ixtapaluca	54
3.2. Las colonias populares y la propiedad territorial	57
3.2.1. La formación de colonias populares y su situación jurídica	57
3.2.2. La participación de organizaciones sociales en la conformación de colonias populares	61

3.3.	Los fraccionamientos en Ixtapaluca	63
3.3.1.	Marco jurídico de los fraccionamientos	63
3.3.2.	Los primeros fraccionamientos en Ixtapaluca	65
3.3.3.	Los grandes conjuntos habitacionales en el marco de nuevas leyes	67
3.3.4.	Los conjuntos habitacionales y la propiedad territorial	70
3.3.5.	El impacto de los conjuntos habitacionales en Ixtapaluca	71
3.4.	Los "fraccionamientos populares". Prácticas de las organizaciones sociales para construir proyectos de vivienda.	72
3.4.1.	Fraccionamiento José Guadalupe Posada, UPREZ.	73
3.4.2.	Fraccionamiento Vergel de Guadalupe. UNIFEM, A. C.	78
3.4.3.	La posición del municipio frente a esta urbanización diversificada y tendencias de urbanización en el municipio de Ixtapaluca	84
	CONCLUSIONES	89
	BIBLIOGRAFÍA	95
	ANEXOS	

SIGLAS.

AURIS	Instituto de Acción Urbana e Integración Social.
CENVI	Centro de Vivienda y Estudios urbanos.
Corett	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.
Cresem	Comisión para la Regularización del Suelo en el Estado de México.
Fonhapo	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
Fosovi	Fondo Solidario de Vivienda.
INDECO	Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y Vivienda Popular.
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
LGAH	Ley General de Asentamientos Humanos.
OCIM	Observatorio de la Ciudad de México.
EPOT, S. C.	Estudios de planeación y Ordenamiento Territorial, S. C.
PNDU-OT	Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio.
PROCEDE	Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos.
RAN	Registro Agrario Nacional.
Sedue	Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
UNIFEM, A C.	Unión DE Fuerza Populares del Estado de México, A. C.
UPREZ	Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata
ZMVM	Zona Metropolitana del Valle de México
IMEVIS	Instituto Mexiquense de Vivienda Social

INTRODUCCIÓN.

La dinámica demográfica y urbana en México desde mediados del siglo pasado ha dado origen a la conformación de grandes ciudades, pero al mismo tiempo a un número importante de regiones expulsoras de población, trayendo como consecuencia un territorio urbano disperso y diferenciado que se manifiesta en sus distintas formas de urbanización.

Particularmente, la Zona Metropolitana del Valle México (ZMVM) representa un claro ejemplo de estas diferencias urbanas, en donde es posible identificar desde pueblos conurbados, conjuntos habitacionales, colonias residenciales y hasta colonias populares que se han creado a través de asentamientos humanos, en su mayoría, en situación de irregularidad por su localización geográfica y la tenencia de la tierra donde se construyen, ubicados en el centro y periferia de la ciudad.

De este modo, las colonias populares, han cobrado gran importancia durante la expansión urbana de la ZMVM al concentrar a mediados de los noventa, más del 60%, de la superficie total urbana, situación que ha estado relacionada con la escasez de suelo barato, las ocupaciones masivas de tierra y la intervención de actores sociales con intereses particulares. Esto a su vez ha puesto en evidencia algunos problemas relacionados con la ausencia de un control público en el proceso de urbanización, que ha dado origen a barrios carentes de servicios públicos dentro de un marco de irregularidad.

Dentro de este contexto, la región oriente de la Zona Metropolitana y en especial el municipio de Ixtapaluca constituye uno de los casos más importantes de expansión urbana a través de la urbanización popular, compartida con la presencia de grandes conjuntos habitacionales.

Es por lo anterior, que en el presente trabajo de investigación **“Suelo y heterogeneidad de la urbanización en el municipio de Ixtapaluca”** el objetivo principal es analizar las formas predominantes de urbanización en el territorio municipal, su relación con la propiedad territorial y la participación de actores sociales, centrándose particularmente en el análisis de una de estas formas de

urbanización los “fraccionamientos populares” que constituyen una nueva modalidad de urbanización en Ixtapaluca a cargo de las organizaciones sociales.

Para alcanzar el objetivo general se plantearon los siguientes objetivos específicos:

- Destacar la importancia de Ixtapaluca en el contexto de la región oriente.
- Analizar el proceso de expansión de la urbanización popular a través de la creación de colonias populares, su situación jurídica y el papel de las organizaciones sociales en su mejoramiento.
- Analizar la evolución de la urbanización a través de la construcción de conjuntos habitacionales y su impacto en el municipio.
- Exponer y analizar las prácticas que llevan a cabo las organizaciones sociales en Ixtapaluca para llevar a cabo sus proyectos de vivienda, es decir los fraccionamientos populares.
- Identificar y dar a conocer la posición de las autoridades municipales con respecto a las formas predominantes de urbanización y sus perspectivas para el futuro desarrollo urbano de Ixtapaluca.

El alcance de los objetivos obliga al planteamiento de algunas preguntas:

1. ¿Por qué las organizaciones sociales están comenzando a asumir la responsabilidad de los gobiernos municipales al tomar la iniciativa de proporcionar suelo urbanizable mediante la creación de proyectos de vivienda dentro de un contexto informal pero con trámites oficiales?
2. ¿En qué consisten las prácticas que siguen las organizaciones sociales para llevar a cabo sus proyectos de vivienda?
3. ¿Cuál ha sido el papel de las autoridades municipales, frente a esta urbanización diversificada que va en aumento y que ha traído consigo demandas poblacionales como la dotación de servicios básicos?

Estas interrogantes se plantearon con la intención de responder a la siguiente hipótesis:

En Ixtapaluca predominan tres formas de urbanización, las colonias populares, los conjuntos habitacionales y los fraccionamientos populares, las cuales responden a la localización geográfica del municipio, la disponibilidad de terrenos para urbanizar y a las facilidades para acceder a un terreno en cualquiera de su tipo de propiedad. En particular, los ejidos han sido incorporados al poblamiento popular, caracterizados por la escasez de servicios públicos (agua potable, drenaje, electricidad) y de equipamientos (educativos y de salud) que han originado que las organizaciones sociales que participan en este tipo de urbanización estén cambiando sus prácticas.

Estas nuevas prácticas se refieren a la actuación organizada de algunas las organizaciones sociales para llevar a cabo proyectos de vivienda, probablemente debido a su preocupación por la disponibilidad de servicios y equipamientos y por la necesidad de proporcionar y garantizar suelo urbanizable a la población que participa con ellos.

Ahora bien, es importante mencionar que ante este planteamiento, el trabajo de investigación requirió de un proceso de investigación exhaustivo, que consistió en realizar observaciones de campo para conocer de manera objetiva la heterogeneidad urbana del municipio, durante el cual se identificó la existencia de los fraccionamientos con características similares a las de los conjuntos habitacionales construidos por inmobiliarias, como la división de lotes, un sólo prototipo de vivienda y áreas comunes, principalmente, pero cuyo tamaño es considerablemente menor, comparado con los anteriores.

En consideración con esto, se tuvo la necesidad de buscar información más específica sobre ellos, como saber quienes eran los responsables de este tipo de proyectos y una vez identificados fue evidente reconocer que se trataba de una nueva forma de urbanización en el municipio: los "fraccionamientos populares" construidos por organizaciones sociales con una acción permanente en el municipio desde años atrás. Así que, que sin duda se convirtieron en un caso

interesante de estudiar a profundidad en donde sería posible conocer por qué están cambiando sus prácticas, por qué están asumiendo la responsabilidad de solucionar la demanda habitacional e identificar el papel que juegan con respecto a las otras formas predominantes de urbanización.

Se trata de fraccionamientos promovidos por las organizaciones sociales Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), a través de la Asociación José Guadalupe Posada, representada por la Mtra. Aurora Domínguez y la Unión de Fuerzas Populares del Estado de México, A C. (UNIFEM, A. C.), representada por la Sra. Minerva Ruiz ambas con domicilio en el municipio.

Al convertirse en los actores principales a estudiar se recurrió a la aplicación de entrevistas para obtener la información necesaria sobre las prácticas que siguen en el desarrollo de los proyectos de vivienda.

Otros actores importantes durante la investigación fueron los ejidatarios, dueños de las tierras que han sido absorbidos por la urbanización popular.

Las autoridades municipales, en particular miembros de la Dirección de Desarrollo Urbano, también fueron consideradas para conocer su posición frente a las distintas formas de urbanización en Ixtapaluca.

Finalmente, la información obtenida durante el proceso de la investigación, se organizó en 3 capítulos, de la siguiente manera:

El **capítulo I**, se refiere al proceso de urbanización en México y particularmente de la ZMVM, destacando el papel de la urbanización popular y la importancia del suelo.

En el **capítulo II**, se aborda el caso particular del crecimiento poblacional de Ixtapaluca en el contexto de la región oriente, la transformación de Ixtapaluca de pueblos a fraccionamientos en el proceso de urbanización, la propiedad territorial y específicamente la transformación de los ejidos y el papel de éstos en el proceso de urbanización del municipio.

El **capítulo III** como la parte esencial del trabajo muestra la heterogeneidad urbana de Ixtapaluca, a través de la exposición de tres formas predominantes de urbanización, como son las colonias populares, los conjuntos urbanos y los “fraccionamientos populares”, en este último caso sobresale, justamente la participación de las organizaciones sociales UPREZ y UNIFEM, A. C.

Asimismo, en este capítulo se expone la información obtenida con respecto a la posición del municipio frente a las formas predominantes de urbanización y la visión del futuro urbano de Ixtapaluca.

Por último, se plantean algunas conclusiones resultado de la investigación y de las observaciones y hallazgos en el municipio, que permiten comprender la heterogeneidad urbana del municipio, comparar y evaluar las tres formas de urbanización, así como señalar la importancia de las organizaciones sociales en la generación de proyectos de vivienda.

LA URBANIZACIÓN Y SUS IMPLICACIONES SOBRE EL SUELO.

Este capítulo tiene el propósito de dar un marco a la problemática de estudio, es decir, los cambios que se han presentado durante el proceso de urbanización en México, en donde la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) ha predominado por su diversidad urbana.

Para ello, el capítulo se divide en cuatro apartados centrales relacionados con los rasgos generales de la urbanización en México; la urbanización popular, en donde destacan las diferentes modalidades de urbanización y actores sociales que participan; las políticas que se han puesto en marcha para controlar y atender este tipo de urbanización popular y finalmente se expone la integración de los apartados anteriores, destacando el papel del suelo en la urbanización popular.

1.1. La urbanización en la Zona Metropolitana del Valle de México, ZMVM.

Hasta principios de la década de los cuarenta México se caracterizó por ser un país predominantemente rural, pues más del 71% de su población vivía en localidades rurales; sin embargo, la implementación de una nueva política económica, basada en un modelo sustitución de importaciones a través de la industrialización, favoreció a mediados del siglo XX la expansión demográfica y urbana de algunas zonas del país, que dieron origen la conformación de grandes ciudades como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, principalmente.

En este sentido, el proceso de urbanización fue consolidando el crecimiento poblacional y económico de dichas ciudades, mientras que por otro lado fue generando el rezago de algunas regiones como Oaxaca, Chiapas, Guerrero, Veracruz, las cuales pese a que han registrado un número importante de población se encuentran entre las principales entidades expulsoras de población (PNDU-OT, 2001-2006:38)

De manera específica, la implementación del nuevo modelo económico aunque ha favorecido al Distrito Federal y al Estado de México, al ser puntos importantes de atracción poblacional proveniente de otras entidades, desde los setenta comenzaron a plantearse políticas urbanas y regionales con el objetivo de frenar su expansión física, producto de su crecimiento espectacular, para lograr un sistema urbano equilibrado y disminuir desigualdades territoriales, que se habían hecho evidentes por la concentración de actividades económicas (G. Garza, 2003: 68).

A pesar de ello, la Ciudad de México siguió rebasando barreras político administrativas conformando lo que Luis Unikel denominó en 1970, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), constituida por la ciudad central (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, G. A. Madero y V. Carranza) y otras 11 delegaciones, menos Milpa Alta y 10 municipios del Estado de México (T. Esquivel, 1993:121). Debido a la constante incorporación de municipios hoy es posible hablar de una Zona Metropolitana del Valle del México (ZMVM) integrada por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 59 municipios del Estado de México y un municipio de Hidalgo (Tizayuca).

La ZMVM constituye el ámbito en donde se desarrolla este trabajo de investigación, su formación inició en la década de los cincuenta, cuando el área urbana del Distrito Federal sobrepasó los límites político-administrativos hacia el Estado de México, dando origen a un proceso de conurbación¹ entre las delegaciones Miguel Hidalgo y V. Carranza y los municipios de Naucalpan y Ecatepec, respectivamente.

En este proceso influyeron algunas políticas aplicadas en ambas entidades, como la construcción de infraestructura vial, el desarrollo de nuevas zonas industriales en el norte de la ciudad (Naucalpan, Tlalnepantla y Tultitlán) y la prohibición de la construcción de nuevos conjuntos habitacionales en el D F., a finales de 1959, que obligó a los desarrolladores a buscar espacios en los municipios mexiquenses,

¹ Entendido como la continuidad física entre dos distintos asentamientos humanos debido al crecimiento de uno o varios de ellos (Iracheta, 1997:46).

particularmente hacia el norponiente, dando lugar a la proliferación de fraccionamientos ilegales.

De esta manera, a partir de los setenta inicia el crecimiento en diversos municipios del Estado de México, que hasta ese momento parecían estar aislados de la ciudad central, al mismo tiempo que inicia un proceso de expulsión de población de las áreas centrales, mejor conocido como despoblamiento del área central, una redensificación de zonas intermedias y el crecimiento de la periferia (T. Esquivel, 1993).

El **proceso de despoblamiento** que inició a finales de los cincuenta se manifestó en una clara disminución de la densidad habitacional, debido a la eliminación de viviendas de alquiler sustituidas por los usos comerciales y de servicios, que tomó grandes dimensiones entre 1970 y 1990 al perder casi un millón de habitantes, siendo las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo las más afectadas. Dicho proceso estuvo asociado con tres fenómenos importantes: la expulsión de población originada por una emigración forzada y voluntaria debido a las condiciones físicas en que se encontraba su vivienda; la movilidad de nuevas generaciones que no lograban su ubicación en las zonas céntricas (emigración forzada) y a que algunas familias iban en busca del "patrimonio familiar" (R. Coulomb y S. Mejorada, 1991).

Por su parte, la **densificación de zonas intermedias** consistió en la redistribución de la población al interior de la Zona Metropolitana, producto de la restricción de los fraccionamientos en el D. F. y la expansión de éstos en el Estado de México, logrando la densificación de los primeros municipios incorporados a la ZMVM, como Naucalpan, Tlalnepantla, Netzahualcóyotl, Atizapán, Coacalco, (R. Coulomb y S. Mejorada, 1991).

En lo que corresponde a la **expansión periférica**, inició sobre todo a partir de los setenta, en donde se evidencia un proceso de metropolización porque el área urbana de la ciudad prácticamente invadió 17 municipios del Estado de México y se identificaron en proceso más de 19 municipios (Ma. Cruz, 2001:122).

De esta forma, en la década de los setenta en la Zona Metropolitana vivían alrededor de 9 millones de personas, de las cuales 61% se concentraba en el D. F. y el 39% en municipios del Estado de México. Eran evidentes cambios importantes en las tendencias de expansión, pues las colonias populares concentraban más del 65% del área urbanizada, siguiéndole en importancia los conjuntos habitacionales con un 18% y las colonias residenciales un 8% (OCIM, 1996).

En dicho momento era notable el crecimiento hacia municipios como Chimalhuacan, La Paz, en el oriente y hacia el nor poniente Coacalco, Ecatepec, Cuautitlán y Cuautitlán Izcalli, creado a expensas del territorio de los municipios de Atizapán, Tultitlán, Tepotzotlán y el mismo Cuautitlán.

Para la siguiente década, en 1980, se presentaron transformaciones importantes en el crecimiento de la Zona Metropolitana, en donde la población incrementó a 14 millones de habitantes, registrando el mayor crecimiento los municipios mexiquenses con 56% de la población total, mientras que en el D. F. la población disminuyó de 61% a 54%, producto del proceso de despoblamiento.

En lo que respecta a los tipos de poblamiento, las colonias populares representaron el 61%, los conjuntos habitacionales el 8.5%, las colonias residenciales medias 6% y los pueblos conurbados el 19%, (OCIM, 1996).

A partir de dicho momento se observó una clara expansión física hacia el norte, sur y, de manera muy importante, hacia el oriente en municipios como Chalco, Chimalhuacán e Ixtapaluca, lugares en donde se evidencia un poblamiento predominantemente popular que absorbe a los sectores de escasos recursos excluidos del marco formal de vivienda y cuya alternativa habitacional la encontraron en esta periferia. Asimismo, los pueblos conurbados de estos municipios, comunicados con vialidades de manera directa e indirecta, también se volvieron una opción importante para albergar a esta población.

Sin embargo, se trata de lugares con características particulares en cuanto al tipo de tenencia del suelo, con el predominio de tierras ejidales, comunales y zonas federales, así como cauces de agua y terrenos con alta pendiente. El proceso

más relevante se llevó a cabo en las tierras del ex vaso de Texcoco, mientras tanto en el caso de la urbanización dentro de la formalidad sobresalían en dicho momento municipios Huixquilucan y Naucalpan (Ma. Cruz, 2001:127).

En consideración con lo anterior, en el proceso de urbanización de la Zona Metropolitana se evidencian dos modelos dominantes de urbanización periférica: el caso de Netzahualcóyotl y el caso de Valle de Chalco.

El primero se dio por la ocupación masiva de pobladores en tierras de propiedad pública, que en 1963 dieron origen a la formación de este municipio.

El segundo caso corresponde a un poblamiento que inició a mediados de los setenta en tierras ejidales de los municipios de Chalco e Ixtapaluca, que se intensificó en los ochenta, dando lugar al nuevo municipio Valle de Chalco Solidaridad en 1990. El poblamiento en este municipio surgió como una opción para los sectores de escasos recursos del interior del país que migraba a la ciudad de México y la reestructuración de la periferia en el primer y segundo contorno (D. Hiernaux y A. Lindón, 1998: 231-232).

Ambos paradigmas tienen algo en común, que su crecimiento se ha venido dando básicamente a través de colonias populares, cuyas características fundamentales son la irregularidad, la precariedad de las viviendas, la carencia de servicios públicos y equipamiento urbano y los años que sus pobladores han tenido que invertir para la regularizar el suelo y lograr cierta consolidación habitacional.

En términos generales, se trata de una Zona Metropolitana que se ha expandido hacia la periferia de una manera no homogénea en cuanto a ritmo y magnitud, en algunos momentos se ha dado un fuerte crecimiento consecuencia de la escasez de crédito para la construcción, del desplome del mercado inmobiliario y de la oferta de suelo a bajo costo que ha facilitado la autoconstrucción de vivienda en asentamientos irregulares (Connolly,1988) y en otros momentos, se han restringido estos factores lo que ha traído consigo procesos de densificación (T. Esquivel,2004:2). De esta forma, es posible decir que la urbanización popular ha

ocupado un papel relevante en la formación de la ZMVM, como a continuación se detalla.

1.2. La urbanización popular: acceso al suelo y actores sociales.

Este tipo de urbanización, tiene sus antecedentes en los años veinte cuando las necesidades de vivienda se convirtieron en una demanda vinculada a los derechos de los trabajadores creándose las entonces denominadas **colonias proletarias**, cuyo nombre hacía alusión directa a la composición social de sus habitantes (Ma. Cruz, 2001:177).

Desde entonces, dichas colonias han constituido en México y particularmente en la ZMVM una de las formas más importantes de la producción de la ciudad, constituida por asentamientos humanos creados por diversas modalidades de poblamiento popular para acceder al suelo, como: 1. **La invasión de terrenos públicos y privados**, estos últimos eran promovido muchas veces por el propietario; 2. **El fraccionamiento "fraudulento"** de los lotes no urbanizados, por propietarios que buscaban anticiparse a la reforma agraria, y 3. **La ocupación de terrenos mediante el pago de una renta al propietario**, practica que dio origen a las llamadas "ciudades perdidas" (M. Perló, 1981), citado por E. Duhau, (1996: 130).

Las invasiones:

Esta modalidad de poblamiento, registró su mayor auge entre los años cuarenta y hasta comienzos de los setenta, el cual consistía en la invasión de predios sin propiedad definida o aparente, por lo general carentes de obras de urbanización y muchas veces en lugares con graves restricciones para la introducción de servicios públicos, propiciadas y promovidas por líderes de diversos grupos y partidos políticos.

Fraccionamientos clandestinos:

Se trata de fraccionamientos (división del suelo) creados en terrenos ejidales y privados, en donde el que fracciona y vende los lotes actúa como propietario aún sin serlo, sin haber tenido la licencia respectiva y sin introducir en la mayoría de los casos la infraestructura y los servicios que la ley les ordenaba, situación que los convirtió en asentamientos irregulares o ilegales en donde el Estado posteriormente tiene que intervenir para regularizarlos.

Estos **fraccionamientos** comenzaron a cobrar importancia a partir del momento en que los ejidos que rodeaban los centros urbanos comenzaron a ser parte de éstos; por tal razón, años más tarde nació la figura de "zona urbana ejidal" como una forma de legitimar la venta de este tipo de terrenos (E. Duhau y M. Schteingart, 1997: 36-37).

En general, tanto los asentamientos humanos construidos a través de invasiones, como los fraccionamientos clandestinos fueron poco a poco consolidando un territorio físico, evidentemente popular con serios de problemas de escasez de servicios públicos, equipamientos y la falta de infraestructura, dando lugar a conflictos entre los fraccionadores y los colonos, pero aún así las colonias populares siguieron creciendo, aunque en los años cincuenta la prohibición de más fraccionamientos en el D. F. y la limitación en la formación de más colonias populares, provocaron que fraccionadores y población se dirigieran al Estado de México, particularmente en Netzahualcóyotl y Ecatepec, en donde se dio una amplia permisividad para la formación de colonias populares.

Al llegar a los setenta, había un predominio importante de colonias populares en la Zona Metropolitana, particularmente en terrenos de propiedad pública y ejidal que no habían sido atractivos para usos urbanos, por tratarse de terrenos pedregosos, lomeríos, lacustre e improductivos inmersos en la problemática, y con una participación activa de agentes sociales (E. Duhau, 1996:157).

Para la década de los ochenta, el sismo del 85 que provocó que se cimbraran las estructuras sobre las cuales las organizaciones sociales fincaron sus objetivos y aunado a la falta de reservas territoriales, fue inevitable la expansión de colonias populares hacia el oriente de la ZMVM, específicamente en los municipios de Chimalhuacán, Chalco, La Paz e Ixtapaluca, los cuales comenzaron a incorporar a una diversidad de familias con expectativas propias como bien lo ha señalado R. Coulomb y S. Mejorada (1991).

Esta situación se dio en un contexto de conflictos entre fraccionadores, propietarios, ejidatarios y el surgimiento del movimiento independiente, en donde las autoridades gubernamentales comenzaron a reconsiderar su papel en la expansión la urbanización, razón por la cual comenzaron a cuestionarse las funciones del fraccionador y la necesidad de atender los asentamientos irregulares, así como reconocer al movimiento urbano popular como un actor fundamental en este proceso de urbanización.

Para la década siguiente, 1990, el patrón de urbanización a través del poblamiento popular se hizo masivo debido a la poca disponibilidad de acceso a la vivienda de los sectores de escasos recursos, la ausencia de programas habitacionales, la debilidad de las estructuras agrarias, la inexistencia de un control del mercado de suelo en donde sin duda la región oriente ha destacado (Ma. Cruz, 2001:185).

De acuerdo con algunos estudios, las colonias populares características de la urbanización popular, se van consolidando con el tiempo, mediante la introducción de sus servicios públicos, el mejoramiento de vialidades y de vivienda, así como el aumento de las densidades y ocupación de lotes. Razón por la cual, el Observatorio de la Ciudad de México (OCIM) en 1990, realizó una clasificación, según la evolución de este tipo de poblamiento, identificando tres modalidades:

En formación, asentamientos fundados durante la década del 1980 a 1990, que no cuentan con obras de urbanización y tienen deficiencias de equipamientos y servicios.

En proceso de consolidación: independientemente del periodo de su formación no cuentan con una urbanización completa, las construcciones presentan diferentes grados de terminación y pueden coexistir con edificaciones provisionales, en procesos y totalmente terminadas.

Consolidadas: las construcciones son definitivas, cuentan con los equipamientos básicos, y son hasta centros de equipamiento urbano.

La clasificación anterior permite identificar que las colonias populares siguen un largo proceso para consolidarse debido a que se trata de una población que en su mayoría, por su situación económica, no termina la construcción de su vivienda en un corto periodo, sino que éste le lleva varios años, de tal manera que requieren del apoyo de varios actores, desde privados, sociales y hasta públicos, para concluir su casa y llevar a cabo la urbanización del área donde vive.

1.2.1. Actores sociales que participan en la urbanización popular.

A continuación se exponen algunos de los actores sociales que han participado en la urbanización popular, desde la creación de las primeras colonias populares denominadas proletarias, hasta los actores que han surgido o se han transformado para cobrar fuerza según los requerimientos y evolución de este tipo de urbanización.

Los **fraccionadores** aparecieron en los años veinte aprovechando la carencia de vivienda y servicios. Se encargaban de dar respuesta a la demanda de vivienda para los sectores medios urbanos, a través de contratos de venta de los lotes dentro de las colonias a precios accesibles para los trabajadores, con facilidades de pago que permitían a los colonos iniciar la construcción de sus viviendas, con materiales generalmente de baja calidad y con la ausencia de servicios.

Aunque era obligación de los fraccionadores la introducción de servicios como la electricidad, el drenaje y el agua potable, éstos trataban de evitar el cumplimiento de dichas obras y en caso de cumplirlas se condicionaban a un pago adicional al costo del lote, cubierto por los colonos o de lo contrario

perderían el lote. De este modo, se presentaron problemas con los colonos y los ejidatarios, en donde el gobierno empezó a cuestionarse sobre las acciones de éstos, fragmentándose de esta manera su intervención

Las cooperativas de vivienda surgieron en la periferia y centro de la Zona Metropolitana como una opción para enfrentar las necesidades de trabajadores y empleados públicos, principalmente, a través de la planeación y gestión de proyectos de vivienda en suelo de tenencia regular; la creación de pies de casa y la constitución de reservas territoriales.

Dichas cooperativas contaban con el apoyo del gobierno estatal, el cual les otorgaba créditos para la compra de materiales y aportaba asesoría técnica, con ello las cooperativas se convirtieron en el primer antecedente de concretización de un proyecto de hábitat autogestivo, que buscaba la institucionalización de auténticas promotoras inmobiliarias de interés social y en el contexto de la Ley General de Asentamientos Humanos (Herrasti, 1986:77) citado por R. Coulomb y S. Mejorada (1992:22a) y Ma. Cruz (1992:47).

Además, las cooperativas tenían a su cargo la construcción de casas cuyo valor se pagaba en mensualidades, de este modo, las cooperativas se convirtieron en un instrumento ideal para acceder a la vivienda (Ma. Cruz, 1992:49).

Movimiento Urbano Popular, surgió al mismo que tiempo que las cooperativas lograban su reconocimiento (1970), como una lucha de masas urbanas por acceder al suelo y a su urbanización, integrado de colonos, bajo liderazgos “independientes” del partido oficial (PRI) (R. Coulomb y S. Mejorada, 1992:25a)

Ejidatarios: se trata de actores que en muchos casos se han encargado de vender sus terrenos, infringiendo las leyes que los rigen. Algunos de los cuales han aprendido con el tiempo el negocio del mercado de suelo popular y llegan a asumir papeles similares a los de de los promotores y fraccionadores, logrando con ello ejercer un control directo sobre la distribución de los lotes y de los precios del suelo (Ma. Cruz, 2001: 81).

Sin embargo, a partir de la reforma de la Ley Agraria, los ejidatarios pueden aceptar que su ejido se incorpore al programa de certificación para adquirir derechos parcelarios, ser titulares de solares urbanos y participar en las empresas en las que intervenga el núcleo agrario (Ley Agraria, 1992; Artículos 57, 60, 68, 80, 101 y 108) y hasta constituirse como inmobiliarias.

Organizaciones sociales: surgieron con el propósito principal de gestionar servicios públicos para el mejoramiento de las colonias populares. Otras surgieron con el propósito de acceder al suelo urbano a través de la invasión, pero que en los ochenta se vieron orilladas a renunciar a las ocupaciones irregulares de terrenos y a explorar nuevas alternativas más bien vinculadas al mercado “legal” del suelo, enfrentándose a una serie de obstáculos propios de la ciudad formal, como los precios de suelo, los planes de desarrollo urbano, la legislación sobre fraccionamientos, construcción, etc. (R. Coulomb y S. Mejorada, 1992:58b).

De esta manera comenzaron con la promoción de proyectos de autogestión que contemplaran de manera integral desde el problema de la tenencia de la tierra hasta el mejoramiento del hábitat que quiere decir algo más que vivienda (UPREZ). Lo anterior fue posible con el aprovechamiento de recursos del **FONAPHO**, organismo federal creado en 1991, destinado a ofrecer vivienda a la población de bajos recursos (2.5 veces el salario mínimo), a través del otorgamiento de créditos colectivos. Éste incluía la atención prioritaria de la población de menores recursos, el fomento a la vivienda cooperativa, el apoyo a la autoconstrucción y mecanismos para ofrecer suelo barato (R. Coulomb y S. Mejorada, 1992:59b).

Por la importancia que las organizaciones sociales han tenido en el poblamiento popular, vale la pena mencionar el proceso de urbanización que en general han seguido las colonias:

Primero concretizar la compra del terreno, después de haber identificado varios baldíos, localizados y entrevistados a los propietarios para conocer las condiciones de compra venta y la situación jurídica en que se encuentran.

Segundo, la consolidación en donde las autoridades reconocen el asentamiento y lo aprueban.

Tercero, la introducción de servicios públicos y la negociación para lograr el crédito en la construcción de las viviendas.

Durante este proceso, también es importante conseguir la licencia del suelo, uso y densidad del suelo y destino para fines de equipamiento urbano.

Colonos:

Han sido por regla general adquirentes de buena fe y se puede afirmar que incluso en los procesos de invasión, el colono paga a los promotores un precio por la tierra, pese a que la posesión de ésta carezca de toda protección, debido a la realización de una operación que la legislación agraria consideraba inexistente, colocando al colono en una situación "ilegal" (Iracheta, 1984:384-386).

Los colonos se encargan de gestionar los servicios a través de arreglos verbales o escritos, hasta obtener la plena regularización de la tenencia de la tierra, mediante la expedición de sus títulos de propiedad.

Sin embargo, todavía siguen existiendo pequeños propietarios que bajo el disfraz de colonias rústicas forman colonias populares; fraccionadores de pequeña escala que no se destacan por su conocimiento del negocio inmobiliario popular; promotores o corredores que se alían con pequeños propietarios para urbanizar, o propietarios que dividen los solares del fundo legal de los pueblos; fraccionadores 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 pequeños colonos para obtener sus títulos de propiedad (Ma. Cruz, 2001).

En general ante la heterogeneidad de la propiedad de la tierra y la diversidad de los actores sociales involucrados en el proceso de urbanización popular, se han planteado algunas políticas de suelo para atender, controlar y e incorporar este tipo de poblamiento al desarrollo urbano formal.

1.3. La política de suelo para la urbanización popular.

En México, los primeros intentos de política dirigidos al poblamiento popular surgen desde la formación de las primeras colonias populares, con la creación de asociaciones pro-mejoramiento de las colonias y gestaras ante las autoridades, aunque su objetivo sólo estaba dirigido, como su nombre lo dice, hacia el mejoramiento de las condiciones higiénicas de las colonias y la gestión para la dotación d servicios (Ma. Cruz, 1992:50).

Con el paso del tiempo, específicamente a partir de los setenta, la problemática de los asentamientos irregulares se volvió más compleja, ya que los ejidos estaban siendo absorbidos por el área urbana. Ante esta situación, surgieron las primeras políticas de suelo para la urbanización popular, como la creación de reservas territoriales y la implementación de programas específicos para regularizar terrenos los asentamientos irregulares.

Reservas territoriales:

Constituyen en México los primeros intentos para dar respuesta a la urbanización popular, con la finalidad prevenir la expansión de este tipo de urbanización popular informal, favoreciendo la planificación ordenada del crecimiento urbano y garantizando el acceso al suelo de los grupos populares al suelo (A. Delgado y M. Perló, 2000:22).

A través de las reservas territoriales, señala A. Fausto (1998:33) se pretendía garantizar la oferta de suelo para vivienda popular; cuyas acciones deberían enfocarse a: 1. Orientarse a terrenos preferentemente no ejidales y comunales, 2. evitar la especulación en el mercado de inmuebles y 3. Captar plusvalías que genera el desarrollo urbano para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población.

Con ello, surgía la posibilidad de dirigir y programar el crecimiento urbano, porque se estaría dando respuesta a las necesidades de suelo de la población y a

criterios de planificación urbana: accesibilidad, disponibilidad de infraestructura y servicios, conservación de zonas patrimoniales y ecológicas.

De este modo, la política de reservas territoriales quedó institucionalizada en la Ley de Asentamientos Humanos (LGAH), consideradas como reservas territoriales aquellas áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento. En su capítulo VI, especifica que la federación, las entidades federativas y los municipios deberían llevar a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano; sin embargo, la creación de reservas territoriales se vio limitada en su momento por la oposición de los ejidatarios, los cuales no estaban dispuestos a que les expropiaran sus tierras, tendiendo éxito sólo en dos sexenios (1982-1988 y 1988-1994) en donde las tierras expropiadas fueron destinadas a las entidades para su futuro crecimiento (Ma. Cruz y E. Duhau, 2006).

Asimismo, se demostró que éstas no abarcaron la totalidad de las necesidades de suelo para usos públicos y para vivienda popular, además de que dichos terrenos se adquieren con propósitos de utilización inmediata, tratándose de acciones correctivas, más que preventivas, lo cual significa que las reservas no se constituyen a partir de los usos y las localizaciones que establecen los planes de desarrollo urbano, sino las facilidades de adquisición o apropiación, en muchos casos independientes de su adecuada localización (A. Iracheta, 1997: 195).

La regularización

Esta política pretendía la incorporación formal de los asentamientos irregulares a la regulación de los ordenamientos de la propiedad urbana, para favorecer que la planeación y regulación del crecimiento de los asentamientos humanos se consideraran como un punto fundamental en el diseño de la política urbana (E. Duhau, 1996:198-201) citado por Ma. Cruz, 2001:182)

En este sentido, la regularización hace referencia al conjunto de medidas y programas instrumentados por el Estado a través de instituciones específicas, en determinadas áreas territoriales que están al margen de las normas de

urbanización (E. Huamán, 1998), mediante el otorgamiento de títulos de propiedad legalmente válidos (escritura pública) a los colonos, una vez urbanizadas las tierras de propiedad ejidales y las tierras privadas que fueron compradas en el mercado informal ó bien que fueron invadidas, esto mediante procedimientos a cargo de organismos pertenecientes a los gobiernos estatales y con acciones diferentes según el tipo de propiedad.

En el caso de la **regularización de los asentamientos en tierras agrarias**, se creó en 1973 la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), que aunque en un principio tenía controversia con el INDECO, en cuanto a formular y conducir las políticas para incorporar terrenos agrarios al desarrollo urbano, ésta se vio favorecida.

El INDECO, creado en 1971 era un organismo federal con atribuciones para construir vivienda de bajo costo, realizar todo tipo de operaciones inmobiliarias, legitimar la tenencia de la tierra y establecer fundos legales, con la previsión de espacios para el óptimo crecimiento de las poblaciones, mientras que la Corett se ha desempeñado como un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, que interviene en las áreas urbanas en donde existen asentamientos humanos irregulares, además de programar la disponibilidad de espacios libres para el crecimiento urbano.

Por su parte, la **regularización de asentamientos en terrenos de propiedad privada**, particularmente en el Estado de México, se ha dado a través de la Comisión para la Regularización del Suelo en el Estado de México (Cresem).

La Cresem, es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios que tiene el objeto de contribuir al bienestar social, facilitar a la población el acceso al suelo urbano, de la población con escasos recursos económicos, ofrecer una vivienda digna y decorosa y los servicios urbanos básicos, a través de algunas acciones como regular el mercado inmobiliario mediante el control de las reservas territoriales, ofrecer suelo por medio del fraccionamiento Social Progresivo, evitar el establecimiento de los Asentamientos Irregulares y la regularizar asentamientos humanos que lo soliciten.

La Ley agraria y la urbanización

La ley agraria de 1992 constituye una de las políticas más importantes en la urbanización popular, en el sentido de que las tierras ejidales han sido objeto de este tipo de urbanización, pese a que durante muchos años se consideraba ilegal la ocupación de éstos.

Sin embargo, antes de hacer referencia al papel de la Ley Agraria en la urbanización es oportuno mencionar cuales son los tipos de propiedad que predominan en México, para tener un contexto.

Tierras comunales: son las que pertenecen a comunidades agrarias desde tiempos que se remontan a la colonia ó a los tiempos prehispánicos; las cuales, después de varios procesos de despojo, fueron restituidas y confirmadas a los campesinos por la reforma agraria surgida del proceso revolucionario mexicano de principio del siglo XX.

Ejidos: son tierras producto del desmembramiento de latifundios agrarios y de su reparto a comunidades agrarias, cuyos dueños son los ejidatarios integrados en un núcleo ejidal, por lo que cualquier acción en una parte de éste, requiere de la autorización del resto de los propietarios.

Propiedad pública: son tierras que corresponden al estado en sus diferentes niveles federal, estatal y municipal.

Propiedad privada: son las tierras susceptibles de ser urbanizada, siempre y cuando este dentro de los límites permitidos de urbanización, en donde existen un propietario con documentos que lo acreditan como tal, y por tanto puede disponer de su terreno.

Como puedo observarse, la propiedad privada es la única que puede ser destinada a la urbanización; sin embargo, a lo largo de décadas los ejidos y las tierras comunales han ocupado un papel importante en la urbanización popular, de ahí la necesidad de analizar los planteamientos de la Ley de la Reforma Agraria con respecto a este tipo de propiedad territorial.

La Ley Federal de la Reforma Agraria creada en 1971, con la finalidad de recuperar el discurso en torno a la propiedad ejidal y social, dio fin al reparto agrario, para regularizar los derechos agrarios y transformar al ejido en una verdadera unidad productiva, y amplió las facultades del comisariado ejidal, convirtiéndolo en un cacique ejidal, con el poder de controlar el uso y destino de la tierra, su administración y su organización productiva (Ma. Cruz, 2001:69).

Sin embargo, las disposiciones de esta ley, hasta antes de su reforma y de las modificaciones al artículo 27 constitucional, señalaban que tanto la propiedad comunal como la ejidal, tenían una característica común: la prohibición de su venta o cualquier otro tipo de transferencia. (R. Coulomb y S. Mejorada, 1992:91-92), en donde sólo se permitía la permuta y la expropiación. La primera consistía en el intercambio de ejidos en alguna otra zona del país, a conveniencia de los campesinos y de común acuerdo con la Secretaría de la Reforma Agraria, en tanto que la segunda implicaba la intervención del Estado ya que la causa de expropiación era de utilidad pública superior a la utilidad que darían los ejidatarios o las comunidades (artículo 112 de la Ley de la Reforma Agraria).

En este sentido, la reforma de la Ley Agraria abrió la posibilidad de incorporar al desarrollo urbano tierra proveniente del régimen social, es decir, los ejidatarios y comuneros tenían ya la facultad de decidir económicamente sobre sus tierras y parcelas (Ma. Cruz y E. Duhau, 2001:18).

Sin embargo, para que las tierras ejidales pudieran incorporarse al desarrollo urbano, tenían que sujetarse también a leyes, reglamentos y planes en la materia de asentamientos humanos; por ello, la nueva legislación agraria agregó un amplio programa de regularización de la tenencia de la tierra ejidal. Este es el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), cuyo objetivo central es dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios, certificados de derechos de uso común y títulos de solares urbanos.

De esta manera, se respetaba la libre voluntad de los ejidatarios y comuneros en lo que corresponde a la toma de decisiones más conveniente para el aprovechamiento de sus tierras y el ejercicio de sus derechos.

Asimismo, la ejecución del PROCEDE ha sido responsabilidad de diversas instituciones que requieren de un grado de integración y de la concurrencia de otras dependencias de los tres ámbitos de gobierno, de profesionistas privados como los fedatarios públicos y de manera fundamental, de los campesinos, para poder entregar los diferentes certificados y títulos de solares urbanos.

1.4. El suelo, factor clave en la urbanización popular.

Desde que inicia el proceso de urbanización en México, el suelo ha constituido un factor importante, ya que garantiza el asentamiento humano y el desarrollo de todas las actividades productivas y sociales (A. Iracheta y M. Smolka, 2000: 25)

En la ZMVM la presión sobre el suelo se hizo evidente desde los cincuenta, cuando el área del D. F. sobrepasó los límites político administrativos hacia el Estado de México. En ese momento, el suelo se destacaba como un importante factor para la instalación de zonas industriales que más tarde favorecieron su urbanización a través del uso habitacional.

Asimismo, la creciente especialización económica del D. F. provocó que áreas urbanas sustituyeran los usos del suelo por los comerciales y de servicios, viéndose la población en la necesidad de salir del D. F. en busca de una vivienda a través de los conjuntos habitacionales o bien mediante la adquisición de un terreno para construir su casa.

De este modo, el suelo de la periferia se fue incorporando a la urbanización de la ZMVM y particularmente en la región oriente es donde comenzó a predominar la urbanización popular en suelo de propiedad ejidal, producto de la disponibilidad de tierras agrícolas, la oferta por parte de los propios ejidatarios e intermediarios en el marco de una ilegalidad y sobre todo a que la población podía pagar el

terreno, porque se trataba de un suelo barato, pedregoso, en lomeríos y con altas pendientes, no aptos para la urbanización.

Sin embargo, en algunos casos la adquisición del terreno se dio a través de las invasiones promovidas por líderes, las cuales entonces empezaron a representar una respuesta normal, casi natural de diversos grupos sociales, pero en otros casos se ha tratado de la compra ilegal del terreno.

URBANIZACIÓN Y PROPIEDAD TERRITORIAL DE IXTAPALUCA EN EL CONTEXTO DE LA REGIÓN ORIENTE.

2.1. Ixtapaluca en el contexto de la región oriente.

El municipio de Ixtapaluca se ubica en el extremo oriente del Estado de México, en la zona de intersección de las Carreteras Federales 190 y 115, que comunican a la zona metropolitana con Puebla y Cuautla, y dista 7.5 kilómetros de Chalco y 32 kilómetros con el centro de la capital del país y a 110 kilómetros de la capital del Estado de México.

Este municipio forma parte de la región oriente del estado de México, constituida por siete municipios: Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacán, Ixtapaluca, Netzahualcóyotl, La Paz y Valle de Chalco Solidaridad. Esta región, dentro de la cual está inmersa el área de estudio de este trabajo de investigación, podría ser considerada como la región con mayor dinamismo poblacional dentro del Estado de México, en donde predomina la urbanización popular con características de irregularidad en la tenencia de la tierra (G. Iglesias y R. Felipe, 1992:49).

Es una región que tuvo su origen en lugares no previstos para la urbanización como los vasos de los lagos de Texcoco y Chalco, tierras ejidales, comunales y propiedades privadas, específicamente algunos ranchos destacados por su producción agrícola (maíz, legumbres, cereales y forraje) y por sus grandes extensiones de tierra dedicados a la crianza de ganado lechero.

Efectivamente, el poblamiento en la región oriente inició en estas tierras, específicamente a partir de los años setenta con el proceso de desecación del lago de Chalco, que provocó que unas zonas dejaran de ser ricas en recursos naturales y que el suelo se volviera árido y salitroso (G. Iglesias y R. Felipe, 1993:18).

Aunado a lo anterior, la prohibición de nuevos fraccionamientos en el D. F., la redensificación de áreas ocupadas, la elevación de precios del suelo en el D. F., elevación de precios de renta y el déficit de vivienda para sectores populares (P.

Connolly, 1993) promovió que familias se dirigieran a esta zona comprando terrenos sin servicios y dentro de un mercado de suelo informal.

También, la apertura de vialidades y la instalación de comercios y servicios para la población, así como la inversión en la infraestructura de transporte y de servicios públicos (inversiones en servicios públicos efectuados a través del Programa de Solidaridad en Chalco y Chimalhuacán) (A. Vega, s/f), favorecieron el poblamiento y la conformación de la región oriente.

Los siete municipios que integran la región se fueron agregando poco a poco hasta formar una gran área urbana comunicada a través de vialidades y en donde se hicieron evidentes los procesos de conurbación. Para tener más claro lo anterior se retomó el estudio por contornos de las características territoriales de la Ciudad de México (J. Villavicencio y A. Durán, 1993), en donde se identifica claramente el momento de la incorporación de cada uno de éstos a la zona metropolitana para dar origen a la región oriente.

En 1950, el panorama era una dispersión física entre los municipios, sin embargo, el crecimiento físico Chimalhuacán, a través de asentamientos irregulares en terrenos de propiedad pública, provocó que éste se dividiera para dar lugar al municipio de Netzahualcóyotl.

Posterior a 1950 y hasta 1970, el municipio de La Paz se integra a los municipios anteriores, a través de un proceso de conurbación.

Y a partir de 1970, a raíz de los factores antes mencionados comienzan a integrarse físicamente y en términos de comunicación vial (Carretera México- Texcoco), a los anteriores municipios, Chalco, Chicoloapan, Texcoco, Ixtapaluca y Valle de Chalco, este último resultado de tierras de Ixtapaluca y de Chalco, a principios de los noventa.

2.1.1. Características demográficas de Ixtapaluca en la región oriente.

El municipio de Ixtapaluca, dentro de la región oriente es el que mayor dinamismo poblacional y urbano ha registrado en la última década del 2000, desde la

conformación de ésta. Antes otros municipios sostuvieron el crecimiento de la región que puede observarse en el siguiente breve panorama histórico del crecimiento demográfico a partir de los años setenta.

En los setenta la región tenía 719,562 habitantes, que representaban el 18% de la población estatal. En este momento más del 80% de la población se concentraba en el municipio de Netzahualcóyotl (Ver Tabla 1).

En la siguiente década (1980) el número de habitantes en la región se duplica, al llegar a 1,686,091 habitantes, 966,526 más habitantes, lo que cambió la proporción de la región en la población estatal (21.67%).

El municipio de Ixtapaluca, por su parte, duplica su población que pasó de 36,722 habitantes a 77,862 con una TC de 7.81%. Los municipios de Chicoloapan, Chimalhuacán y La Paz, registraron TC superiores a 11%.

En los noventa, disminuye el ritmo del crecimiento poblacional observado en las décadas anteriores en la región oriente. A lo largo de estos diez años a la región oriente la poblaron 424,726 habitantes más, disminuyendo a 19% su participación en la población estatal.

Ixtapaluca una vez más duplicó su población pasando de 77,862 habitantes a 137,357, con una TC ligeramente mayor a la registrada en la década anterior. Chimalhuacán seguía siendo el municipio con mayor crecimiento, al registrar la TC más alta (9.8%), mientras que Ixtapaluca registro una TC de 5.7%, pero Netzahualcóyotl en dicho momento ya se situaba como el municipio que expulsaba población al registrar una TC de -0.3 por ciento.

Para el año 2000, se incorporaron a la región 299,965 habitantes, un poco más que en la década anterior, disminuyendo su participación estatal (18%). Ixtapaluca, por su parte, en está década cobra relevancia pues su TC fue la más alta (8.10%), comparada con el resto de los municipios. En términos de población pasó de 137,357 habitantes a 297,570.

El crecimiento de la población de Ixtapaluca, de manera específica entre 1960 y 1990, fue producto de la población proveniente de diversos lugares: D. F. (36 y 40%); de algún municipio aledaño (23% y 27%); de algún estado del centro del país (20%), de otros municipios del Estado de México (6 y 7%), de otros municipios conurbados (5%), del sureste del país (3%) y del norte del país (1%), estos últimos tres puntos de origen se hacen más evidentes para los años noventa (PMDU de Ixtapaluca, 2003).

Finalmente, para el año 2005 la región oriente alcanzó una población total de 3,087,213 habitantes, 241,193 habitantes adicionales, una proporción de alrededor del 175 del total en el Estado de México.

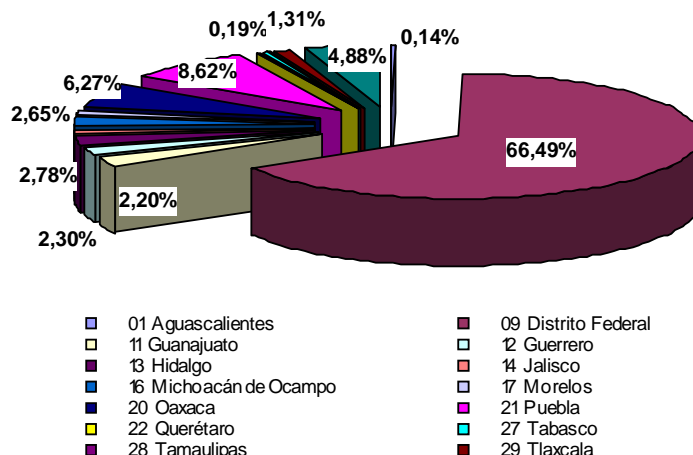
Adicionalmente en el año 2000, el 66.5% de los habitantes de Ixtapaluca provienen del D. F., de algún estado del centro del país 13.6% y de otro estado aledaño a los anteriores menos del 8 por ciento.

Tabla 1: Evolución de la población y Tasas de Crecimiento (TC) de la región oriente, Estado de México, 1970-2005

Municipio	POBLACIÓN TOTAL						TASA DE CRECIMIENTO (TC)				
	1970	1980	1990	1995	2000	2005	70/80	80/90	90/95	95/00	00/05
Región oriente	719.562	1.686.091	2.110.817	2.546.055	2.846.020	3.087.213	2,3	3,4	2,6	1,1	1,6
Chalco	41.450	78.393	282.940	175.521	217.972	257.403	3,1	-8,1	5,2	-2,6	3,0
Chicoloapan	8.750	27.354	57.306	71.351	77.579	170.035	7,6	4,0	2,0	3,1	14,8
Chimalhuacán	19.946	61.816	242.317	412.014	490.772	525.389	14,0	9,8	4,2	7,4	1,2
Ixtapaluca	36.722	77.862	137.357	187.690	297.570	429.033	4,2	5,7	11,4	8,1	6,7
Nezahualcóyotl	580.436	1.341.230	1.256.115	1.233.868	1.225.972	1.140.528	-0,7	-0,3	-0,2	-0,2	-1,3
La Paz	32.258	99.436	134.782	178.538	212.694	232.546	2,9	5,1	4,2	4,7	1,6
Valle de Chalco Solidaridad	n.a.	n.a.	n.a.	287.073	323.461	332.279	n.a.	n.a.	2,8	n.a.	0,5

Fuente: Elaboración propia con base en cuadros de Estudios y Proyectos para el Ordenamiento Territorial, S.C. (2002). Visión y Perfil del Desarrollo Regional del Estado de México. México.

Gráfica 1: Distribución de la población de Ixtapaluca según lugar de residencia en el año de 1995



Fuente: elaboración propia con base en el XII. Censo General de Población y vivienda del Estado de México. Año 2000. INEGI.

En términos generales, los datos anteriores evidencian un crecimiento demográfico en la región oriente, el cuál se explica por diversos factores, como la disponibilidad de suelo para sectores populares y la oferta de vivienda.

Particularmente, en el municipio de Ixtapaluca estos dos factores son relevantes para su crecimiento demográfico y urbano.

La disponibilidad de suelo, por la presencia de terrenos con diferente tipo de tenencia de la tierra y en donde existe una fuerte participación de actores sociales (organizaciones sociales).

Y la oferta de vivienda por la presencia de conjuntos habitacionales y fraccionamientos populares construidos por organizaciones sociales.

2.1.2. De pueblos a colonias populares y fraccionamientos en Ixtapaluca.

Hasta antes de los sesenta del siglo XX, Ixtapaluca estaba conformada por los pueblos de Tlapacoya, Ayotla, Tlalpizahuac, Ixtapaluca, Acuautla, Coatepec y Zoquiapan localizados en la zona centro y poniente del actual territorio municipal.

Durante el gobierno de Porfirio Díaz se crearon un número importante de haciendas como La Asunción, La Covadonga, Zoquiapan, Chalco, Río Frío, La

Sauteña y Xico. En estas haciendas se producían granos y hortalizas (maíz, frijol, haba, alfalfa, calabaza, etc.) que se transportaban a través de las aguas del lago de Chalco y del ferrocarril, para comercializarse en la ciudad de México.

Posteriormente, el 17 de septiembre de 1919 se dio la conformación del municipio libre de Ixtapaluca y en 1926 se inauguro la carretera federal México-Puebla, la cual promovió en 1930, el establecimiento de la primer fábrica de yeso “El tigre” en el municipio.

En 1933, el Pueblo de Río Frío se desincorpora del municipio de Tlalmanalco, también del Estado de México, para integrarse a Ixtapaluca. (J. Martínez, 2004:76).

A partir de 1950, en el territorio municipal comienza a observarse una nueva forma de urbanización: las colonias populares, como Emiliano Zapata y El Molinito localizadas en la parte noroeste y sur del municipio.

En los ochenta, la expansión urbana de Ixtapaluca hizo necesaria la división del territorio para su administración, quedando dividido en cuatro cuadrantes²:

El cuadrante I no consideraba ninguna localidad.

El cuadrante II, consideraba únicamente el pueblo de Coatepec, localizado en la parte norte del municipio.

El cuadrante III, incluía los pueblos de San Francisco Acuatla, Acozac, Tlalpizahuac, Ixtapaluca (cabecera municipal), Tlapacoya y la Colonia Plutarco Elías Calles (Chocolines), que abarcaban desde la parte central del territorio municipal hasta la parte oeste del municipio, en un área caracterizada por la existencia de terrenos agrícolas favorables para la urbanización.

El cuadrante IV incluía una colonia y un pueblo, General Ávila Camacho y Río Frío de Juárez, ambos localizados al este del municipio; pero el segundo localizado cerca en el límite municipal colindando con el Estado de Puebla.

² Monografía municipal de Ixtapaluca, Región III. 1987.

Esta zona a diferencia del cuadrante anterior se caracterizaba por su relieve abrupto y grandes pendientes superiores al 30 por ciento, que limitan la urbanización.

Posteriormente entre los ochenta y noventa se integran al territorio de Ixtapaluca, los primeros fraccionamientos Izcalli Ixtapaluca y San José Palma.

Asimismo, en 1994 el territorio de Ixtapaluca sufre una modificación importante en su estructura al ceder parte de su territorio, específicamente las colonias Darío Martínez I y II, al nuevo municipio Valle de Chalco Solidaridad (P. Lima y H. Martínez, 2003).

De esta manera, la estructura urbana de Ixtapaluca siguió cambiando y haciéndose más compleja con la presencia de una evidente heterogeneidad urbana en donde los pueblos, las haciendas, las colonias populares y los fraccionamientos, comparten el mismo espacio y hasta pueden verse mezcladas.

Finalmente, desde el año 2000 el territorio está integrado políticamente por una cabecera municipal (Ixtapaluca), 8 delegaciones, 17 subdelegaciones y 35 colonias³:

Delegación	Subdelegación	Colonia	Fraccionamientos
Cabecera Municipal	- Plutarco Elías Calles - Tlayehuale - Jorge Jiménez Cantú	- La Era - La Venta - Sta. Bárbara - Hornos de Sta. Bárbara - Zoquiapan - Ampl. Zoquiapan, - Hornos San Juan - La Magdalena - Margarita Moran - Cerro de Moctezuma	- Fracc. Acozac - Capillas I, II, III y IV. - Sn. José La Palma - Arboladas 2000 - Geo Villas San Jacinto - San Buenaventura - Jacarandas I y II - Los Héroes - San Jerónimo - Cuatro Vientos o Ciudad Cuatro Vientos - Villas de Jesús María

³ Las colonias que no se aparecen están sujetas a las disposiciones, del Código Administrativo para el Estado de México, el actual plan estratégico y a las demás que rigen para tal efecto. Bando Municipal de policía y Buen gobierno de Ixtapaluca, 2003-2006.

			- Villas de Sta. Bárbara
1. Tlalpizahua	- Citlalmina	- Estado de México - San Antonio - Luis Donald Colosio. - Tlacaetl - Ilhuicamina - Sta. Cruz	- Rancho del Carmen - San Antonio - San Juan
2. Ayotla	- Rincón del Bosque - Ampl. Emiliano Zapata - Loma Bonita - Fracc. Izcalli - Fracc. José de la Mora	- La Retama - Emiliano Zapata - F. Álvarez - Santo Tomas - Ampl. Loma Bonita - Rigoberta Menchú	- Residencial Ayotla, - Villas de Ayotla - Rancho Guadalupe - Vergel de Guadalupe - U. H. Caserío
3. Tlapacoya	- Sta. Cruz - Valle Verde - Ampl. Santa Cruz - Alfredo del Mazo - El Molino	- 20 de Noviembre	
4. Cerro del Tejolote		- El Capulín - El Mirador - Escalerillas - Melchor Ocampo	- Melchor Ocampo - Wenceslao Victoria Soto - Unión Antorchista
5. San Francisco		- Tejalpa - Amp. San Francisco - Amp. Tejalpa - J. Antonio Soberanes	
6. Coatepec		- Pueblo Nuevo - Rancho Nuevo I - Rancho Nuevo II	
7. Gral. Ávila Camacho			
8. Río Frio de Juárez	Llano Grande		

Fuente: Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno de Ixtapaluca 2003-2006.

Por último, cabe señalar que el municipio aún cuando es grande en extensión territorial (31,854.77⁴ has) más del 90% de sus pueblos, colonias y fraccionamientos

⁴ Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca, 1993. Gaceta de Gobierno. Toluca, Méx., miércoles 3 septiembre del 2003.

se concentran en un 30% del territorio municipal, producto de diversos factores, tales como:

- Las características físicas del municipio (montañoso, con bosques y tierras agrícolas).
- La existencia de los volcanes Iztaccíhuatl y Popocatépetl, considerados parques nacionales (PDM de Ixtapaluca, 2003-2006:54).
- La propiedad territorial del municipio, en donde predominan los ejidos y las comunidades, que hasta antes de la reforma de la Ley Agraria prohibían su urbanización, pero que sin embargo han sido incorporados al área urbana de Ixtapaluca.

Mapa 1: Distribución de las localidades del municipio de Ixtapaluca, año 2000.



Vista desde la colonia Lomas de Ayotla, hacia la colonia Luis y el Conjunto Habitacional Rancho El Carmen, Julio de 2007.

2.2. La propiedad territorial y sus características en la urbanización de Ixtapaluca.

Este apartado pretende mostrar la distribución de los tipos de propiedad territorial en Ixtapaluca y en especial exponer la transformación de las tierras ejidales, las cuales a lo largo del proceso de urbanización del municipio se han ido incorporando de una manera ilegal trayendo como consecuencia una situación de irregularidad.

En Ixtapaluca, predominan los tres tipos de propiedad territorial considerados en México: la social (ejidal y comunal), la pública (federal) y la privada, distribuidos de la siguiente manera.

a. La propiedad pública:

Es el tipo de propiedad que predomina en el municipio, al concentrar el 54.59% de la superficie municipal con 17,391.11has, fuera del área urbana del municipio.

Está conformada por los parques nacionales: "Parque Nacional Iztaccíhuatl – Popocatepetl, mismos que abarcan los municipios de Amecameca, Tlalmanalco, Atlautla, Ecatzingo, Chalco, Ozumba y Texcoco y el Parque Nacional Zoquiapan y Anexas, que incluye, además de Ixtapaluca, Texcoco, Chalco y Tlalmanalco, los cuales suman dentro del Estado de México un total de 44,997 has (Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México, 1999).

b. Propiedad Social:

Este tipo de propiedad le sigue en extensión a la propiedad pública, al abarcar más 30% del territorio municipal, con 10,104.66 has, de las cuales 6,954.56 has corresponden a 9 ejidos⁵ y 3,150.10 has a una comunidad (Coatepec), esto es el 21.83% y 9.89 por ciento.

A diferencia de la propiedad pública o la comunal, la superficie ejidal se ha ido incorporando al proceso de urbanización ya que en el municipio llegaron a dotarse más de 9,000 has, lo cual significa que se han urbanizado alrededor de 2,000 has, superficie considerablemente alta si se toma en cuenta que el área urbana del municipio concentra alrededor de 4,359 has, situación que a su vez permite decir que la mitad de las áreas urbanizadas del municipio son ejidos.

c. Propiedad privada:

En términos de superficie los datos son relativos, debido a que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano considera como propiedad privada el área urbana del municipio, es decir 4,359.00 has, que concentran el 13.68% de la superficie total municipal.

Dentro de esta área urbana, sólo queda una mínima parte sin urbanizar, que corresponde a terrenos aledaños a un Rancho denominado Los Gavilanes, sobre el límite con el municipio de Chalco en donde se propone un plan parcial y/o proyecto especial⁶. Según las autoridades municipales, dicho proyecto está relacionado con la creación de industrias y/o zonas comerciales para ir consolidando el municipio.

⁵ Estos ejidos son Tlapacoyan, Ayotla, Ixtapaluca, San Francisco Acuatla, Tlalpizahuac, Coatepec Zoquiapan y Santa Bárbara y Río Frio, éste último localizado en el municipio de Tlalmanalco.

⁶ Ver plano clave E-2: Usos de suelo y estructura urbana, del Plan Municipal de Desarrollo de Ixtapaluca, 2003.

Tabla 2: Distribución de la propiedad la tierra en el municipio de Ixtapaluca, año 2004.

TIPO DE PROPIEDAD	SUPERFICIE TOTAL (HAS)	%
EJIDAL	6.954,56	21,83
COMUNAL	3.150,10	9,89
PRIVADA (URBANIZADA)	4.359,00	13,68
PÚBLICA	17391,11	54,59
SUPERFICIE TOTAL MUNICIPAL	31854,77	100,00

Fuente: Estimaciones propias con base en información del Registro Agrario Nacional y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca 2003

En general la distribución de los tipos de propiedad en el municipio, muestra que más de la mitad del territorio es una zona de conservación y protección ambiental, debido a la presencia los dos parques nacionales; y del otro 50%, el 13% ya está urbanizado, por lo que el suelo restante (37%) se convierte en suelo para el futuro crecimiento urbano; sin embargo, éste porcentaje, prácticamente corresponde a la propiedad social, lo cual significa que los ejidos ya no sólo serán una única opción de urbanización, sino la única opción para el futuro crecimiento urbano del municipio.

Lo anterior, confirmaría la constante presión social sobre estos terrenos y en particular sobre los propietarios de dichas tierras, tal como ellos lo han manifestado en diversos momentos. Por esta razón a continuación se describe la evolución de las tierras ejidales en el municipio desde el momento hasta las últimas intervenciones agrarias.

2.3. La transformación de los ejidos en Ixtapaluca y su papel en el desarrollo urbano.

La dotación de los ejidos inició desde los años veinte en el Distrito Federal y posteriormente en el resto de las entidades del país, como es el caso del Estado de México. Particularmente, en el municipio de Ixtapaluca la dotación se llevó a cabo entre los años de 1923 y 1941 (RAN, 2004).

Pesé a que se dotaron nueve ejidos, en este caso, sólo se consideran ocho porque el ejido de Río Frío geográficamente se encuentra en el municipio de Tlalmanalco⁷.

De acuerdo, con información del historial del Registro Agrario Nacional (RAN) a los pobladores de Ixtapaluca se les dotó de un total de 4,966.34 has que representaban en dicho momento el 15.59% de la superficie total municipal (31,854.77 has). Sin embargo, a lo largo de los años los ejidos han ido sufriendo transformaciones relacionadas con su ampliación, expropiación y recientemente con la intervención del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (**PROCEDE**) puesto en marcha en 1992. Haciendo un análisis por periodos, la propiedad territorial ejidal se ha transformado de la siguiente manera:

1920-1929. Durante este periodo se crearon 6 ejidos Ayotla, Tlapacoyan, Ixtapaluca, San Francisco Acuautla, Tlalpizahuac y Coatepec en un superficie total de 4,762.99 has, es decir el 15% de la superficie municipal.

Los ejidos con mayor superficie fueron San Francisco Acuautla (1,289.0 has), seguido de Ixtapaluca (912.0 has) y Ayotla (905.0 has).

1930-1939. Se creó el ejido de Santa Bárbara, en una superficie de 33.50 has y se amplió el ejido de Ayotla alcanzando una superficie de 1283.0 has. De este modo la superficie social incrementó 5,174.49 has.

1940-1949. Se creó el último ejido denominado Zoquiapan con 1,874.84 has, dando un total de 8,397.75 has de propiedad social en el municipio para finales de los cuarenta.

⁷ Cuando una población solicitaba la dotación de un ejido, se fijaba un radio de influencia de 7 kilómetros, a partir dicho centro de población, y con ello se buscaban y se seleccionaban los terrenos que podrían ser dotados a la población, sin importar que fueran varios terrenos en distintos puntos del municipio o fuera de éste, finalmente el objetivo era cubrir a superficie solicitada por la población, para más detalle ver Código Agrario de 1942, según V. Galván (2004) funcionario del RAN.

1949-1959 y 1960-1969. En estos dos periodos las ampliaciones de los ejidos permitieron que la superficie ejidal alcanzará las 9,035.31has y 9,196.74has, respectivamente, convirtiéndose en los decenios con mayor superficie ejidal, al representar el 28.9% de la superficie total municipal.

1970-1979. A partir de este momento empezó a disminuir la superficie ejidal, particularmente en los ejidos de Tlapacoya y Tlalpizahuac, debido a que fueron absorbidos por la urbanización, disminuyendo la superficie social a 9,129.28 has.

1980-1989. En este periodo continuó la disminución de la superficie ejidal, particularmente de los ejidos de Ayotla, el cual disminuyó a 349.85 has y el ejido de Tlalpizahuac a 146.57 has, ambos envueltos por el crecimiento urbano del territorio municipal.

En general, esto provocó que la su superficie ejidal disminuyera 7,303.49 has, con una pérdida de 1,825.78 has. incorporadas a la urbanización popular.

1990-1999. En este periodo los datos del Historial Agrario muestran que los ejidos de Ayotla y Tlapacoya siguen perdiendo superficie, por una urbanización predominantemente popular.

En este periodo la puesta en Marcha del PROCEDA, se vio reflejada en los diferentes ejidos, por ejemplo en el ejido de Zoquiapan hubo una acción de expropiación para la delimitación de lotes que permitieran la creación de asentamientos humanos.

En los ejidos de San Francisco, Coatepec y Santa Bárbara se realizaron las siguientes acciones:

En el ejido de San Francisco Acuautla, el 4.4% de la superficie total quedó destinada al asentamiento humano, el 17.5% al uso común y el 78.09% se parceló, dando a cada miembro del núcleo su certificado que lo avala como propietario.

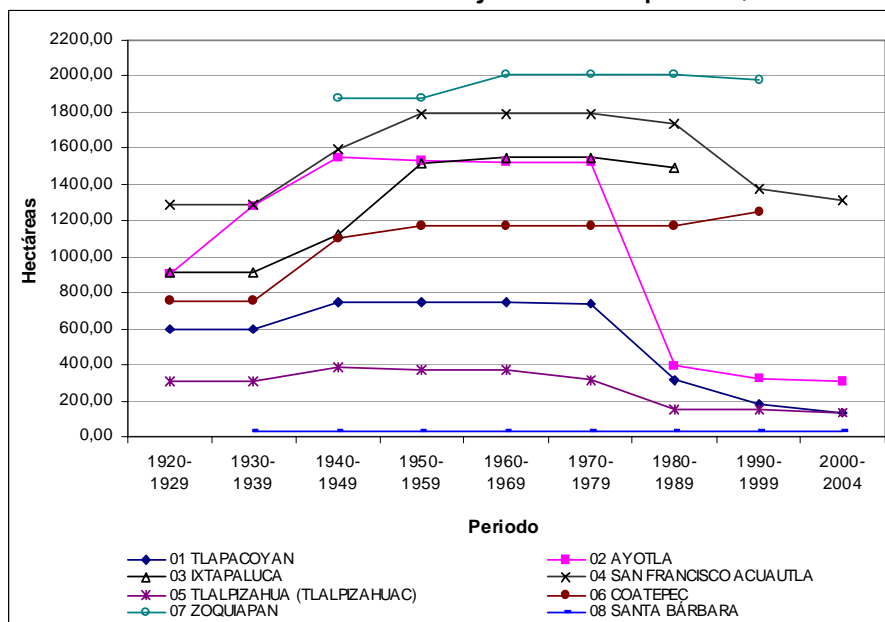
En el ejido de Coatepec, el 39.52% se dividió en parcelas y el 60.48% se destino al uso común, es decir que todos por igual siguen siendo dueños de más de la mitad del ejido.

En el caso del ejido de Santa Bárbara, todo se dividió en parcelas y a más del 20% de éstas se les otorgo el dominio pleno, dando la libertad al propietario de poder vender su terreno.

A partir del año **2000**, más del 90% de la superficie ejidal de San Francisco Acuatla se le concede el domino pleno y en el caso del ejido de Santa Bárbara más del 77 por ciento.

Finalmente, para el año 2004, se identifica que la superficie ejidal total del municipio es de 6,954.56 has, que representan el 21.83% de la superficie total municipal (Ver gráfica 1, mapa 2).

Gráfica 2: Transformación de los ejidos de Ixtapaluca, 1923-2004



Fuente: Elaboración propia con base en la Información del Historial Agrario. RAN. Noviembre de 2004.

La información anterior, muestra claramente la transformación que han sufrido los ejidos, en términos de superficie, al pasar de 9,196.74 has en 1970 a 6,954.56 has en el año 2004.

Al asociar esta disminución de tierras ejidales, con la distribución del área urbana según tipo de propiedad, para el mismo año, se identifica que más del 51.44% de la superficie urbanizada en Ixtapaluca corresponde a tierras ejidales, es decir más de la mitad del crecimiento físico Ixtapaluca ha sido sobre este tipo de propiedad territorial.

Los ejidos, cuya mayor parte de su superficie ha sido incorporada al área urbana de Ixtapaluca son Ayotla, Tlapacoya y Tlalpizahuac, debido a que se encuentran en la zona centro del municipio, tal como puede observarse en el mapa anterior.

Ahora bien, pese a que en el transcurso del proceso de urbanización la propiedad ejidal ha jugado un papel significativo, es posible inferir que la importancia de este tipo de propiedad en los programas de desarrollo urbano no está clara, dado que al momento de definir futuros usos de suelo no se han considerado estrategias para la incorporación de estas tierras.

Dicha situación, ha provocado que los ejidos se estén urbanizando de manera ilegal, a través de la compra-venta entre propietarios y colonos sin la existencia de documentos oficiales. Asimismo, esto está trayendo como consecuencia problemas de ilegalidad en cuanto a la posesión del terreno, la falta de servicios públicos por las condiciones físicas del terreno ó simplemente por estar fuera del límite de crecimiento urbano, quedando fuera de la competencia de las autoridades municipales.

Efectivamente fuera de su competencia, pues en una entrevista, los representantes de la Dirección de Desarrollo Urbano señalaron que sólo pueden prestar servicios a las zonas dentro de los límites marcados en los respectivos planes, ya que la dispersión de la urbanización implica mayores costos que dificultan su capacidad de administración.

Mapa 2: Distribución de los núcleos ejidales del municipio de Ixtapaluca, año 2004.

2.4. El papel de los ejidatarios frente al proceso de urbanización.

Considerando, que la propiedad ejidal ha sido importante en el proceso de urbanización de Ixtapaluca, y aunado a su ausencia en los programas de desarrollo urbano, resulta conveniente mencionar la posición de los ejidatarios en dicho proceso de urbanización.

Esto permitirá reconocer que, los ejidatarios son los dueños de tierras con características particulares que se han urbanizado de manera irregular y que constituyen, por lo menos en este municipio, la opción más importante de suelo para urbanizar, en donde, además existe una fuerte presión por parte de diversos actores sociales que desean disponer de este suelo.

Aquí es importante mencionar que la posición de los ejidatarios ha cambiado a través del tiempo, debido a las experiencias que han tenido miembros de los diferentes núcleos ejidales, los cuales han sido en su mayoría defraudados por los propios miembros de dicho núcleo.

En este sentido, señaló una noticia (La Jornada, 1998) que uno de los principales fraccionadores en el municipio era un ejidatario Gilberto González Garrido, que actuó en los ejidos de Ayotla y Santa Catarina en el Valle de Chalco, al fraccionar ilegalmente el 40% de dicho Valle, esto es más de mil hectáreas en un total de 36 lotes para una población de 190 mil habitantes. Esta persona estuvo asociada con Alberto Arbizuri, del comisario ejidal en 1980 y también con un ex tesorero municipal, en donde se supone que el PRI local de Chalco e Ixtapaluca le brindó durante el periodo de ventas todo el apoyo.

Ariel Ortiadas y Fernando Coca Moreda mantuvieron vínculos políticos con el entonces diputado suplente Rafael Carreón y con el presidente municipal Cliserio Hernández Ponce. Por tal razón, los ejidatarios de Tlalpizahuac, Ayotla, Chalco, Tlapacoya, para el año 2000, ya sólo disponían de áreas agrícolas y forestales que se localizan en el cerro del pino y algunas porciones hacia Río frió, las que se distinguen por estar en las partes altas (P. Lima y H. Martínez, 2003).

En el año 2005, los ejidatarios preocupados por el quehacer y el destino de sus tierras, particularmente los del ejido de San Francisco Acuautla han formado un grupo y han recurrido a especialistas en la materia de desarrollo urbano de distintas instancias (Facultad de Urbanismo, la UNAM y Corett, con la finalidad de solicitar apoyo para recibir asesoría y hasta llevar a cabo un proyecto para su ejido, en donde estos sean beneficiados, lo mismo que la población del municipio.

Señalan ejidatarios de Ixtapaluca, que no quieren involucrarse en problemas jurídicos por la venta de sus tierras, como ha pasado a algunos de los miembros del ejido.

“Ante los problemas económicos que a veces se presentan, algunos miembros de nuestro ejido se han visto obligados a vender a un precio muy bajo, y muchas veces esto no les resuelve los problemas que pensaban, por el dinero se termina pronto y se quedan sin tierras” (Ejidatarios de San Francisco A. C.).

Asimismo, los ejidatarios también reconocen que dicho interés surgió a raíz de la invitación constante de inmobiliarias como IMASS para comprar sus tierras. Sin embargo, no han vendido porque no quieren deshacerse de sus tierras y porque no consideran viable el seguir construyendo fraccionamientos en el municipio. Señalan ellos:

“Queremos un proyecto que determine el mejor futuro del ejido, para obtener un mejor beneficio y contribuir a la planeación del crecimiento urbano por lo menos en los terrenos contemplados. Además estos se integran al resto de la estructura urbana del municipio evitando más divisiones como las que han provocado los grandes conjuntos habitacionales que se han construido en el municipio” (Ejidatarios de San Francisco Acuautla).

“

En general, como puede observarse la expectativa de los ejidatarios es vender sus terrenos pero con una definición de usos ordenada e incorporada a la estructura urbana del municipio, por lo que podría pensarse en proyectos destinados a equipamientos que promuevan la consolidación del municipio, es decir, que den satisfacción a la demanda de la población que ha llegado a este municipio; sin embargo esto sólo será posible a través de la comunicación y coordinación entre la autoridad municipal, los ejidatarios y los especialistas, misma que hasta el momento no se ha dado.

Conclusión del capítulo:

Hasta aquí se ha mostrado la importancia que representa el municipio de Ixtapaluca en la región oriente, al ser el único municipio de desde los setenta a aumentado sus TC hasta alcanzar para el año 2000 una TC de 8.10, concentrando el 12.66% de la población regional y con una importante población proveniente del D. F. (66.5%) y de otros estados del centro del país (13.6%).

Asimismo, se ha observado una transformación en su estructura urbana que va desde pueblos, haciendas, a colonias populares y conjuntos habitacionales.

En lo que corresponde a la propiedad territorial del municipio la evidencia es que en el territorio predominan los tres tipos de propiedad del suelo reconocidos en México.

Al realizar el análisis de la transformación de los ejidos, se encontraron cuestiones interesantes, como que más del 51.44% de la superficie urbanizada en Ixtapaluca corresponde a tierras ejidales, es decir más de la mitad del crecimiento físico Ixtapaluca ha sido sobre este tipo de propiedad territorial.

De esta manera al confirmarse la urbanización de los ejidos y constituyendo éstos la, ya casi, única opción de suelo, se considera importante que las autoridades municipales incorporen en su toma de decisiones a los ejidatarios para decidir sobre el futuro de sus tierras y en general del municipio. Y aún cuando esto no se ha dado se identifica que ejidatarios de San Francisco Acuautla preocupados por

esta situación ya están buscando apoyo y asesoría de especialistas en materia de desarrollo urbano para proponer algunos proyectos que beneficien a la población, lo cual podría combinarse con los proyectos que tienen pensados las autoridades municipales, propiciando así un trabajo colaborativo y coordinado que permita la consolidación de Ixtapaluca.

FORMAS DE URBANIZACIÓN POPULAR EN IXTAPALUCA

En este capítulo se exponen los tipos de urbanización predominantes en el municipio de Ixtapaluca, presentados a partir de la década de los ochenta, momento en que se incorpora esta demarcación a la ZMVM y en que empieza a formar parte de la región oriente.

De acuerdo con información documental analizada y la investigación de campo realizada durante el desarrollo de este trabajo, se identificaron importantes experiencias sobre la forma de ocupación y urbanización del suelo en Ixtapaluca, tanto de manera formal como informal, pero sin duda, la urbanización formal popular, con la participación de organizaciones sociales fue la que llamó más la atención, al tratarse de una nueva forma de urbanización en el municipio que por lo menos hasta la fecha no ha sido estudiada detalladamente en investigaciones previas.

En este sentido, el presente capítulo constituye la parte central de esta investigación, el cual tiene como objetivos: hacer un análisis de las formas de urbanización predominantes en el municipio, los actores que participan y el tipo de propiedad en que actúan, pero en especial se pretende mostrar el proceso que siguen dos organizaciones sociales para construir fraccionamientos con características similares a las que tienen los fraccionamientos que construyen las inmobiliarias.

Sin embargo, antes de pasar a los puntos antes mencionados, es conveniente exponer los tipos de poblamiento predominantes en el municipio, para conocer la heterogeneidad urbana del municipio en términos físicos.

3.1. El papel de los ejidatarios frente al proceso de urbanización.

Retomando la clasificación que hace el OCIM⁸ de tipos de poblamiento para el año 2000, es posible señalar la presencia de éstos en Ixtapaluca en una área urbana aproximada de 4,206.28 has, producto de la suma total de los Agebs⁹ urbanas. Con un primer acercamiento se observó que en el municipio predominan siete tipos de poblamiento: las colonias populares que concentran el 44.14% de la superficie total, seguida de los pueblos no conurbados con un 24.17%, después el uso predominantemente no habitacional con un 14.94%, en cuarto lugar los conjuntos habitacionales con un 9.41%, la cabecera municipal un 4.78% y el 2.52% restante es representado por los pueblos conurbados.

En términos de población, los pueblos conurbados y las colonias populares son los tipos de poblamiento que hasta el 2000 concentran el mayor número de habitantes, con el 44.4% y 29.9% respectivamente.

Tabla 3: Distribución del área urbana por AGEBS y población del municipio de Ixtapaluca, año 2000

Tipo de poblamiento	Superficie (Has)	%	Habitantes	%
Cabecera conurbada	201.11	4.78	21,146	3.79
Pueblo conurbado	106.19	2.52	10,979	44.42
Colonias Populares	1,856.55	44.14	128,679	29.89
Conjunto Habitacional	396.00	9.41	86,587	14.02
Pueblo no Conurbado	1,016.71	24.17	40,611	0.57
Predominantemente no Habitacional	628.24	14.94	1,643	0.00
Uso no Habitacional	1.48	0.04	12	0.00
TOTAL	4,206.28	100.00	289,657	100.00

Fuente: Elaboración propia, con datos del OCIM, 2000.

Con información de campo, fue posible identificar que dentro del poblamiento de conjuntos habitacionales, destacan dos modalidades, los conjuntos habitacionales construidos por grandes inmobiliarias y los fraccionamientos populares a cargo de organizaciones sociales, estos últimos no considerados en el

⁸ Observatorio de la Ciudad de México, MPPM, UAM-Azc.

⁹ Área Geográfica Estadística Básica, INEGI.

estudio del OCIM. En términos generales son fraccionamientos con características específicas en lo que se respecta a su proceso de construcción y los actores responsables de éste, particularidades que los convierten en una tercera forma de urbanización en el municipio que comienza a ocupar un lugar importante, como se verá en el apartado correspondiente.

En general, es importante señalar que estas formas de urbanización han traído como consecuencia un crecimiento urbano desordenado en los alrededores de las localidades (pueblos), sobre las principales vías de comunicación y hasta en terrenos no aptos para el desarrollo, favoreciendo la expansión de los asentamientos irregulares.

Mapa 3: Distribución del área urbana de Ixtapaluca, según tipo de poblamiento, año 2000.

3.2. Las colonias populares y la propiedad territorial.

3.2.1. La formación de colonias populares y su situación jurídica.

La presencia de las colonias populares en el municipio de Ixtapaluca tiene sus orígenes desde la década de los cincuenta, hecho que coincide con el proceso de poblamiento de los municipios del valle de Chalco (Chalco, Chicoloapan y La paz) presentado a partir de la década de los setenta como se ha mencionado anteriormente. Por tal razón, los primeros asentamientos populares se localizan al poniente de la cabecera municipal y en los límites con Chalco. En la actualidad (2000) este tipo de poblamiento ocupa 2,0717 has que corresponden al 44.14 % del total del área urbana (4,206.28 has)¹⁰, de acuerdo con información por Agebs del OCIM.

Haciendo un análisis por periodos, con la información por Agebs del OCIM, se identificó que desde principios de los cincuenta y hasta inicios de los setentas las colonias populares ocupaban ya 57.95 has, es decir, el 70.57% de toda el área urbana (809.08 has).

En dichas décadas ya sobresalían las colonias E. Zapata, Ampliación E. zapata, Santo Tomás y Valle Verde, en terrenos ejidales de Ayotla y en el ejido de Tlalpizahuac se crean las colonias Darío Martínez I y II, que décadas después formarían el municipio de Valle de Chalco Solidaridad.

En el siguiente periodo, de 1970 a 1990, la superficie por este tipo de poblamiento aumentó a 1,571.79 has, con un incremento de 1,000.84 has, el cual se debió evidentemente a un alto incremento poblacional en el municipio con TC de 5.84 y 8.10 entre 1970-1980 y 1980-1990, asociado a la presencia de organizaciones sociales en el municipio como Antorcha Campesina y fraccionadores quienes actuaban como líderes para invadir terrenos ejidales.

De este modo, el poblamiento popular para los noventa concentró el 62.77% del total del área urbana 2,503.88 has, en diversos puntos del territorio municipal, pero

¹⁰ Este dato puede variar, ya que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca, 2003 reconoce 4,359 has urbanizadas.

con una clara tendencia hacia la sierra del Pino, principalmente en terrenos de los ejidos de Ayotla, donde se crearon las colonias la Escalerilla y el Tejolote, y más recientemente colonias El Mirto y Lomas, en terrenos con alta pendiente hacia el norponiente del municipio en donde se dificulta la introducción de servicios.

Finalmente, para el año 2000, la superficie que concentran las colonias populares tiende a disminuir ligeramente al registrar el 44.14% del total de la superficie urbanizada, resultado de la expansión y consolidación de los pueblos conurbados, los cuales también concentran un porcentaje similar (44%).

De este modo, la propiedad ejidal ha jugado un papel importante en la urbanización a través de colonias populares, ya que éstas se han construido en este tipo de terrenos, razón por la cual se encuentran en situación de irregularidad, aunada a que se localizan en la periferia del área urbana, como lo señala el Plan Municipal de Desarrollo urbano.

a. La situación jurídica de las colonias populares.

En este caso, desafortunadamente, no se tienen datos actuales sobre la situación jurídica de las colonias populares, sólo estadísticas del año de 1996, presentadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (2003), en donde se da a conocer la existencia de alrededor de 13,016 lotes en situación de irregularidad con una población de 58,615 habitantes, esto es casi la quinta parte (19.705%) de la población del municipio.



Vista de la colonia San Miguel, Ayotla, julio de 2007.

Tabla 3: Inventario de Asentamientos Humanos irregulares en el municipio de Ixtapaluca, año 2002.

No.	UBICACIÓN	LOTES	HABITANTES	LOCALIZACIÓN CON LÍMITE URBANO LEGAL DE 1996
1	LOS LAVADEROS	140	675	FUERA
2	LA GUADALUPANA	300	1,350	FUERA
3	AMPL. LA RETAMA	150	675	FUERA
4	COL. 1º DE MAYO	400	1,800	FUERA
5	NOPALITO	150	675	FUERA
6	AMPLIACIÓN XOCOLINES	200	900	FUERA
7	CERRO DE MOCTEZUMA	60	270	DENTRO
8	NUEVA COL. INDEPENDENCIA	1,500	6,750	FUERA
9	PREDIO CAPULIN	150	675	FUERA
10	COL. CAPULIN	150	675	FUERA
11	EL MEZQUITE	190	855	FUERA
12	CERRO EL ELEFANTE	400	1,800	FUERA
13	LUIS DONALDO COLOSIO	500	2,250	DENTRO
14	AMPLIACIÓN J. JIMÉNEZ. CANTU	150	675	FUERA
15	PIEDRAS GRANDES	35	157	FUERA
16	EL CONTADERO	300	1,350	FUERA
17	COL. ILHUICAMINA	400	1,800	FUERA
18	COL. MELCHOR OCAMPO	929	4,180	DENTRO
19	EL TEJOCOTE	1,200	5,400	FUERA
20	20 WENCESLAO VICTORIA	600	2,700	FUERA
21	RIGOBERTA MENCHU	122	549	DENTRO
22	HORNOS DE SANTA BÁRBARA	1,000	4,500	DENTRO
23	EL MIRADOR	100	450	DENTRO
24	ZOQUIAPAN	200	900	DENTRO
25	AMPLIACIÓN TEJALPA	1,500	6,750	DENTRO
26	JESÚS MARÍA	200	900	FUERA
27	EJIDO DE SAN FCO. ACUAUTLA	900	4,050	FUERA
28	28 LA CAÑADA	300	1,350	FUERA
29	PARCELA 236	180	810	FUERA
30	AMPL. COL. ZOQUIAPAN	150	675	FUERA
31	COL. SANTA BÁRBARA	200	900	DENTRO
32	EL GATO	25	112	FUERA
33	LOMAS DE COATEPEC	40	180	FUERA
34	LOMAS DE AYOTLA	50	225	FUERA
35	EL MIRADOR DE AYOTLA	50	225	FUERA
36	RANCHO VERDE I	5	22	DENTRO
37	RANCHO VERDE II	60	270	DENTRO
38	LOMAS ESCALERILLAS	30	135	FUERA
T O T A L		13,016	58,615	

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca, 2003

La tabla anterior, muestra que de los 38 polígonos, que agrupan los 13,016 lotes, sólo 11 están dentro del área urbana permitida para urbanizar, específicamente en las colonias: Nueva Colonia Independencia, Ampliación Tejalpa, El Tejocote, Hornos de Santa Bárbara, la Colonia Melchor Ocampo, el Cerro del Elefante, Rigoberta Menchú, el Mirador, Zoquiapan, Santa Bárbara y Rancho Verde, mientras que el resto se localizan en la periferia del área urbana del municipio, particularmente entre Tlalpizahuac, Ayotla y la cabecera municipal. Lo cual evidencia la falta de control en el crecimiento urbano de éste o quizá un desconocimiento de la situación jurídica del terreno al momento de adquirirlo como bien lo señalaban algunos autores, así como la clara participación de organización para urbanizar este tipo de tierras.

Mapa 4: Distribución de los asentamientos irregulares por polígonos del municipio de Ixtapaluca, año 2000.

3.2.2. La participación de organizaciones sociales en la creación de colonias populares.

En el proceso de urbanización a través de la creación colonias populares se ha dado una importante intervención de organizaciones sociales, las cuales se han convertido en una figura importante en el control de acceso al suelo urbano, debido a que se han encargado de gestionar suelo, solicitar recursos económicos y algunos materiales para el mejoramiento de la colonias ante diversas autoridades de gobierno como el propio H. Ayuntamiento de Ixtapaluca y Gobierno del Estado de México.

Son organizaciones sociales que en la mayoría de los casos se hacen cargo de buscar suelo para la población de escasos recursos y participar con ella de manera activa en la urbanización del terreno a través de la introducción de servicios públicos (agua, drenaje y electricidad) y la construcción de equipamientos.

En el municipio destacan tres importantes organizaciones sociales, Antorcha Campesina, La Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ) y la Unión de Fuerzas Populares del Estado de México (UNIFEM), las cuales han tenido el objetivo satisfacer demandas de la población de escasos recursos, como son: suelo para vivienda, agua potable y alcantarillado, caminos y vialidades, electrificación y alumbrado público, equipamiento y otros, a través de la gestión ante diversos organismos.

De las tres organizaciones Antorcha Campesina es la que ha tenido mayor influencia en el municipio desde los setenta, por la creación de diversas colonias como Ampliación Emiliano Zapata, Loma Bonita, Magdalena Actipac, Tlalyehuale, El Capulín, Escalerillas y Citlalmina a través de la invasión de terrenos y en otras como San Juan Tlalpizahuac, El tejolote, la cabecera municipal, Sta. Cruz Tlapacoya, Tlalpizahuac se ha encargado de gestionar servicios públicos.

Por su parte, la UPREZ desde su creación en 1987, ha participado en la formación y consolidación de algunas colonias populares del poblado de Tlalpizahuac y San Francisco Acuautla, además tener una participación importante en el conjunto habitacional Cuatro Vientos específicamente en el mejoramiento de equipamiento educativo.

Por su parte, la UNIFIEM se han centrado sobre todo en la gestión de servicios públicos en diversas colonias del municipio.

En general, de las tres organizaciones Antorcha campesina es la que se ha caracterizado por la invasión de terrenos lo que ha dado a sus colonias una situación de irregularidad, en tanto que la UPREZ y la UNIFEM sólo han participado en la gestión de servicios públicos y educativos para la población que habita en las diversas colonias populares creadas a partir de la compra venta ilegal de terrenos ejidales en Tlalpizahuac, Ayotla, Tlapacoya, y Zoquiapan y en tiempos más recientes, en el ejido de San Francisco Acuautla y en la comunidad de Coatepec (PMDU de Ixtapaluca, 2003). Sin embargo, estas dos últimas organizaciones en los últimos años se han dedicado al desarrollo de proyectos de vivienda, mismos que más adelante se analizan.

Pero, además de las organizaciones mencionadas existen otras en el municipio aunque con una limitada participación como la denominada Lucha y Esfuerzo en Pro de la Vivienda que actúa en colonias como el Mirto y Lomas de Ayotla, localizadas en el pueblo de Ayotla. Según referencias de los propios colonos, compraron a los líderes de la organización un lote para construir su vivienda en el marco de la informalidad porque carecen de documentos oficiales (escrituras) que los acreditan como propietarios y a través del tiempo han ido introduciendo algunos servicios públicos como el drenaje y el agua potable, pero aún falta mucho trabajo para lograr la urbanización, o por lo menos la pavimentación de las principales vialidades.

Lo anterior, permite inferir que este tipo de poblamiento implica un proceso de urbanización lento para lograr la consolidación de las colonias populares, ya que la mayoría de las familias al ser escasos recursos se llevan varios años para terminar su casa y los pocos apoyos recibidos por parte de las autoridades municipales apenas alcanzan para realizar obras públicas como las guarniciones y banquetas, hecho que se agudiza con la postura del gobierno municipal al señalar que las colonias quedan fuera de su competencia, insistiendo que la mayoría las organizaciones han actuado en terrenos no aptos para la urbanización.

3.3. Los fraccionamientos en Ixtapaluca.

3.3.1. Marco jurídico de los fraccionamientos.

Desde los años 40, en el Distrito Federal ya se fijaban los requisitos que deberían llenar los fraccionamientos y en el Estado de México a finales de los cincuenta se crea la primer Ley de fraccionamientos, luego de que la prohibición de éstos en el D. F. provocara que los desarrolladores se fueran diversos municipios mexiquenses.

El propósito era disponer de una ley regulara el crecimiento y funcionamiento de los fraccionamientos, atendiendo así a una nueva modalidad de urbanización que daría origen a nuevas estructuras urbanas con características propias.

De esta forma en la primer ley (1958) se estableció que los fraccionamientos podrían ser de 5 tipos: residencial, popular, industrial, campestre y granjas, en donde el desarrollador tenía la obligación de introducir servicios públicos (agua potable, alcantarillado y alumbrado público) y la construcción de equipamiento (escuelas y mercados), sin embargo éste podía pagarle al gobierno una tarifa, según el tipo de fraccionamiento, para éste dotará de dicha infraestructura.

Años después en 1979 se crea la ley de condominios que eliminó el fraccionamiento de granjas, pero tres años más tarde, pensando en la población de escasos recursos, se introdujo en la reforma de la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) un quinto tipo de fraccionamiento **“social**

progresivo” que sería promovido por el Estado a través de organismos descentralizados para llevar a cabo sus operaciones.

En este tipo de fraccionamiento, a diferencia de los anteriores señalaba que las obras de urbanización deberían realizarse en **“forma progresiva”** por los mismos adquirentes y mientras que el Estado apoyaría en la autoconstrucción de las viviendas, con ello se pretendía enfrentar la problemática de los sectores populares que en general no había tenido acceso a otros fraccionamientos, ni siquiera los populares (LGAH, 1983).

En lo que corresponde a las tareas de los desarrolladores se agregaron las correspondientes a las áreas de donación, que pasan a dominio del poder público (el que determinará su aprovechamiento) y la construcción de obras de urbanización y equipamiento (redes de drenaje, de energía y alumbrado, pavimentos, escuelas, locales comercializadores, zonas deportivas, etc.).

Así mismo, en lo que respecta a los fraccionamientos **social progresivo** se modifican los planteamientos existentes, a efecto de permitir que las agrupaciones sociales y el sector privado puedan realizarlos directamente sin la tutela del Estado o de los Municipios; las organizaciones sociales no estarán afectas a la obligación de garantizar las obras de urbanización y equipamiento, así como los eventuales defectos o vicios ocultos, siempre y cuando hayan sido asesoradas y supervisadas las obras por alguna dependencia u organismo estatal o municipal competente (Art. 107).

En tanto, la modalidad de conjunto urbano tiene por objeto ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo, las vialidades públicas, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población, conforme a las normas de esta Ley (Art. 116),

En general, la propuesta del fraccionamiento en el contexto de la urbanización formal ha crecido, aunque no precisamente para dotar de suelo y vivienda a los más pobres. Por ejemplo, la reforma de la LGAH de 1992, complementa la

tipología de fraccionamientos con la inclusión de los fraccionamientos mixtos y los de comercio y servicios (Art. 69); la modalidad de condominios: verticales, horizontales y mixtos, que podrán a su vez podrán ser: popular, social progresivo, residencial, campestre, industrial, comerciales y de servicios, y los **conjuntos urbanos** de tipo habitacional¹¹; industrial; de servicios, abasto y comercio y, mixto.

Tabla 4: Evolución de los fraccionamientos y otras modalidades, desde 1958 en el Estado de México.

Ley de 1958	Ley de 1979	Ley de Asentamientos Humanos del Edo. de Méx. 1983	Ley de Asentamientos Humanos del Edo. de Méx. 1992	Código administrativo 2000
Fraccionamientos: - Popular - Residencial - Industrial - Campestre y granjas	Fraccionamientos: - Popular - Residencial - Industrial - Campestre	Fraccionamientos: - Popular - Residencial - Industrial - Campestre - Social progresivo	Fraccionamientos: - Popular - Residencial - Industrial, comercio y servicios. - Campestre - Social progresivo - Mixto. Condominios: - Horizontales - Verticales - Mixtos	Conjunto Urbano: - Interés social - Social progresivo - Popular - Medio - Residencial, - Residencial alto - campestre - Industrial o agroindustrial - Abasto, comercio y servicios - Mixto

Fuente: Elaboración propia, 2004.

3.3.2. Los primeros fraccionamientos en Ixtapaluca.

A partir de los años ochenta se agrega a la estructura urbana del municipio una nueva forma de urbanización, los conjuntos habitacionales destinados a la población de escasos recursos que buscaban en la periferia una opción de vivienda.

¹¹ El Código Administrativo del Estado de México señala que los conjuntos urbanos de tipo habitacional, podrán ser: social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre.

De acuerdo con algunos estudios (J. Martínez, 2004) en Ixtapaluca existieron y siguen existiendo factores importantes que favorecieron la construcción de fraccionamientos, tales como:

- La localización geográfica del municipio con respecto a dos principales vías de comunicación, la carretera federal México-Puebla y la autopista.
- La factibilidad de los terrenos para el desarrollo habitacional, misma que determina el propio promotor inmobiliario, a través del uso de fotografías aéreas para ubicar los terrenos o bien a través de estudios relacionados con las características socio económicas del municipio, características físicas y las condiciones de accesibilidad, del tipo de propiedad de los terrenos y de los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el momento.
- El ofrecimiento de terrenos con posibilidad de urbanización a los promotores inmobiliarios por parte de personas que fungen como intermediarios entre el inmobiliario y el dueño del terreno o bien de los propios dueños al promotor inmobiliario.

Los primeros fraccionamientos se construyeron entre 1984 y 1993, a cargo de dos importantes instituciones gubernamentales como el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Ambas instituciones, eran el resultado de una nueva lógica de operaciones en la construcción de fraccionamientos, producto de la especulación del suelo por parte de algunos grupos quienes adquirieron reservas territoriales, razón por la cual aparecieron como promotores de vivienda dichas instituciones (M. Schteingart, 1989).

Estos fraccionamientos son Izcalli Ixtapaluca, San José de la Palma y Rancho El Carmen en una superficie total aprobada de 93.37 has, que representan el 8.78% del total de la superficie total aprobada para los fraccionamientos autorizados hasta el año 2005. Pero según estimaciones por Agebs, realizadas por el OCIM, la superficie urbanizada por estos fraccionamientos es de 61.89has, es decir la tercera parte de la superficie aprobada.

Asimismo, registran un total de 4,545 viviendas, es decir el 5.76% del total de las viviendas aprobadas hasta el año 2000.

3.3.3. Los grandes conjuntos habitacionales en el marco de nuevas leyes.

Son los conjuntos habitacionales creados a partir de 1994, construidos por desarrolladores inmobiliarios como GEO Edificaciones, S. A. de C. V., SADASI, S. A. de C. V., Consorcio de Ingeniería Integral S. A. de C. V. y Consorcio ARA. Sin embargo destaca, en la construcción de la primera etapa de un conjunto habitacional, la participación de la Comisión para la Regulación del Suelo en el Estado de México (Cresem), la cual lo vendió a una inmobiliaria para que continuara con su urbanización y su ampliación.

Se trata de 10 conjuntos habitacionales de los cuales 7 se construyeron en los noventa y 3 después del año 2005 y hasta el 2005. En orden de aprobación, estos son Villas de Ayotla, Los Héroes I, II, III, IV, V y VI, Geovillas de San Jacinto, San Buenaventura, Ciudad Cuatro Vientos I, II, III y IV, Geovillas de Jesús María y Geovillas de Santa Bárbara, Las Palmas Hacienda, Lomas Ixtapaluca y José Guadalupe Posada, este último analizado con detalle en otro apartado, por constituir una nueva modalidad dentro de la urbanización a través de fraccionamientos.

Estos conjuntos habitacionales comprenden una superficie total de 969.80 has, que equivalen al 91.22% de la superficie total aprobada para los fraccionamientos autorizados hasta el año 2005. Pero según estimaciones por Agebs, realizadas por el OCIM, la superficie urbanizada por estos fraccionamientos es de 334 has, es decir la tercera parte de la superficie aprobada.

Con respecto al número de viviendas, estos contemplan alrededor de 74,280 viviendas que representan el 94.24% del total de viviendas en conjuntos, en los noventa destacan 68,030 viviendas, en donde San Buenaventura sobresale de manera importante con 20,342 viviendas, considerado como el más grande en Latinoamérica, y del año 2000 en adelante, sólo se registran 6,250 viviendas,

siendo la década de los noventa la de mayor expansión por la intensificación de fraccionamientos.

Tabla 5: Fraccionamientos autorizados en Ixtapaluca, 1983-2004.

No.	PUBLICACIÓN EN GACETA	NOMBRE DEL DESARROLLO	EMPRESA	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE (HAS)	VIVIENDAS	TIPO
1	13/06/1984	IZCALLI IXTAPALUCA	AURIS	622.665,40	62,27	2.097	POPULAR
2	12/07/1989	SAN JOSÉ DE LA PALMA	INFONAVIT	143.424,94	14,34	1.148	SOCIAL PROGRESIVO
3	15/01/1993	RANCHO EL CARMEN	INFONAVIT	167.633,58	16,76	1.300	POPULAR
4	09/11/1994	VILLAS DE AYOTLA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	78.571,69	7,86	966	POPULAR
5	17/02/1995	LOS HÉROES I	SADASI, S.A. DE C.V.	412.258,50	41,23	3.804	POPULAR
	30/10/1996	LOS HÉROES II Y III		759.547,98	75,95	8.322	POPULAR
	11/06/1998	LOS HÉROES IV V Y VI		639.230,78	63,92	3.771	INTERÉS SOCIAL
6	12/11/1996	GEOVILLAS SAN JACINTO	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	62.212,60	6,22	700	POPULAR
7	27/11/1997	SAN BUENAVENTURA	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL S.A. DE C.V. (CONSORCIO ARA)	2.529.003,00	252,90	20.342	INTERÉS SOCIAL
8	23/07/1998	CIUDAD 4 VIENTOS SECC I	CRESEM	581.896,82	58,19	2.029	SOCIAL PROGRESIVO
		CIUDAD 4 VIENTOS SECC II Y III	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL S.A. DE C.V. (CONSORCIO ARA)	1.611.402,99	161,14	12.237	
	28/11/2001	CIUDAD 4 VIENTOS (INCREMENTO)			0,00	1.081	
9	19/08/1998	GEOVILLAS DE JESÚS MARÍA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	454.971,54	45,50	3.704	INTERÉS SOCIAL
10	26/08/1999	GEOVILLAS DE SANTA BÁRBARA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	1.671.485,23	167,15	11.074	INTERÉS SOCIAL
11	03/12/2003	JOSÉ GUADALUPE POSADA	JOSÉ GUADALUPE POSADA, A.C.	88.185,5	8,8	352	SOCIAL PROGRESIVA CON SERVICIOS
12	22/06/2004	LAS PALMAS HACIENDA	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	596.635,0	59,7	4.124	MIXTO RESIDENCIAL, MEDIO Y SERVICIOS
13	21/07/2005	LOMAS DE IXTAPALUCA	SYSER DE IXTAPALUCA	212.601,8	21,3	1.774	POPULAR
TOTAL				10.631.727,37	1.063,17	78.825,00	

Fuente: Elaborado con base a la información obtenida en la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Estado de México, Octubre de 2004.

Mapa 5: Distribución de los conjuntos habitacionales en el municipio de Ixtapaluca, 1983-2005

3.3.4. Los grandes conjuntos habitacionales y la propiedad territorial.

La relación entre fraccionamientos y el tipo de propiedad de la tierra donde se localizan, no ha representado un problema, es decir, no hay invasiones como en el caso del poblamiento popular y tampoco existen problemas jurídicos.

Para corroborar lo anterior, primero se investigó a cerca de la localización de los fraccionamientos, detectando que éstos se encuentran sobre las principales vías de comunicación la carretera Federal México-Puebla, y la carretera Cuauhtémoc que atraviesa el municipio de sur a norte, con dirección hacia el poblado de San Francisco Acuautla del mismo municipio (Ver mapa 5).

Posteriormente se revisaron fotografías aéreas del municipio de Ixtapaluca del año de 1982 y efectivamente se observó que todavía no existía algún, si no más bien el territorio se caracterizaba por dispersión de los asentamientos.

Al comparar dicha fotografía aérea con los tipos de propiedad de la tierra, se identificó que los terrenos donde hoy están los fraccionamientos eran de propiedad privada. Se trata de terrenos que fueron haciendas y ranchos, de ahí que algunos de los nombres de los fraccionamientos corresponden a los de las entonces existentes haciendas, como los fraccionamientos Los Héroes y el fraccionamiento Jesús María cuyos terrenos pertenecían al rancho Jesús María, en donde las tierras eran eminentemente dedicadas a la producción agrícola. El fraccionamiento Geo Villas de San Jacinto pertenecían a un rancho lechero de propiedad privada.

Con respecto a las Haciendas, en el municipio existían la Hacienda de Santa Bárbara; la Ex Hacienda de Buenavista o Canutillo, en la primera se construyó el fraccionamiento San Bárbara y en la segunda el conjunto urbano de San Buenaventura.

Recientemente, de acuerdo con observaciones de campo, se ha visto que el fraccionamiento Hacienda las Palmas, se está construyendo en la hacienda que lleva el mismo nombre.

Sin embargo, el Conjunto habitacional Cuatro Vientos, es la excepción porque los terrenos donde se construyó originalmente eran de propiedad ejidal, hecho que

le dio el carácter de ilegalidad, razón por la cual intervino Cresem, a quien en 1998 la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano le autorizó la realización de este conjunto habitacional. pero en 2001 por acuerdo lo vendió al Consorcio de Ingeniería Integral S.A. de C. V. otorgándole todos los derechos y obligaciones que hasta ese momento tenía para dar continuidad a las secciones II y III (Gaceta de Gobierno, 20/03/2002).



Vista del conjunto habitacional San Buenaventura, julio de 2006.

3.3.5. El impacto de los conjuntos habitacionales en Ixtapaluca.

A través del tiempo la estructura urbana del municipio de Ixtapaluca se ha ido transformando debido a la creciente construcción de conjuntos habitacionales de dimensiones cada vez mayores. Esta situación ha tenido un impacto en diversas cuestiones, por ejemplo la delimitación física de éstos ha generado una división entre la población misma que se refleja en el rechazo de los habitantes de los pueblos hacia los nuevos residentes de los conjuntos habitacionales (J. Martínez, 2004).

Asimismo, el incremento de población ha tenido un efecto significativo en la prestación de servicios públicos, específicamente en el caso del agua potable, la disponibilidad del servicio ha disminuido tanto que antes los habitantes del pueblo de San Francisco Acuatla recibían el servicio de manera continua y ahora, si bien les va, llega el agua 3 veces a la semana (T. Esquivel, 2004).

También, el aumento de población producto de estos conjuntos habitaciones ha favorecido los problemas de accesibilidad y congestión vial, ya que las vialidades se han vuelto insuficientes para atender a tanta población que habita en el municipio.

Lo anterior, muestra como la capacidad de administración de las autoridades municipales ha sido rebasada, porque no han logrado abastecer de servicios públicos a toda la población del municipio., y aún cuando las leyes establecen a los desarrolladores obligaciones en muchos casos, se deslindan dejándoselas al municipio. De ahí que las autoridades, por lo menos en este aspecto estén del lado de las colonias populares porque la población siempre está dispuesta a participar en la introducción de servicios y otras obras de urbanización.

Sin embargo, a fin de reconocer, integrar y orientar a los habitantes de los conjuntos habitacionales, que todavía no presentan un sentido de permanencia en el municipio creó la Coordinación de Fraccionamientos y Unidades Habitacionales (J. Martínez, 2004:110).

3.4. Los “fraccionamientos populares”. Prácticas de las organizaciones sociales para construir proyectos de vivienda.

Son fraccionamientos populares porque son destinados a la población de escasos recursos que no tienen otra forma de acceder a una vivienda dentro de un marco legal. Dichos fraccionamientos responden a la legislación de la reforma de la LGAH, en 1992, en donde se permitió a las agrupaciones sociales construir fraccionamientos directamente sin la tutela del Estado o de los Municipios (Art. 107).

De ahí que se trate justamente de proyectos de vivienda que se han convertido en una nueva propuesta de urbanización popular en el municipio. Su principal característica es que su construcción está a cargo de las organizaciones sociales predominantes en el municipio, la UPREZ a través de la Unión José Guadalupe Posada, A. C. y la Unión de Fuerzas Populares del Estado de México, A. C. (UNIFEM), las cuales siguieron proceso para adoptar la figura de inmobiliaria que les permitiera llevar a cabo proyectos de vivienda para atender y satisfacer está

necesidad de las familias afiliadas y otras que desearán tener una vivienda propia, y de esta forma contribuir al desarrollo urbano ordenado del municipio, ya que durante su trabajo como gestores de servicios públicos y obra pública para los asentamientos irregulares, se percataron del problema que genera este tipo de urbanización.

En este sentido, las organizaciones sociales iniciaron los trámites para adquirir la personalidad jurídica de Asociación Civil y así tener la autorización del Gobierno del Estado de México para adquirir un terreno en donde desarrollar su proyecto de vivienda.

Ante la característica particular de estas organizaciones sociales se considero importante dar seguimiento a las prácticas que siguen, por ello enseguida se expone el proceso que siguen, retomando los planteamientos de R. Coulomb (1992) quien ha destacado la importancia de las organizaciones en la promoción de proyectos de autogestión que contemplan de manera integral desde el problema de la tenencia de la tierra hasta el mejoramiento del hábitat.

Con ello, se pretende conocer por qué estas organizaciones sociales UPREZ y UNIFEM, han cambiado sus prácticas, en el sentido de que se han convertido en los responsables de proveer de vivienda y servicios a los sectores de escasos recursos, predominantemente, destacando finalmente el papel de este tipo de urbanización en el desarrollo urbano de Ixtapaluca.

3.4.1. Fraccionamiento José Guadalupe Posada, UPREZ.

La Unión Emiliano Zapata se creó en 1987, sus primeros trabajos fueron en la Ciudad de México y poco después iniciaron su actividad en el municipio de Ixtapaluca, específicamente en los poblados de Tlalpizahuac y Ayotla. Entre sus principales trabajos están la gestión de servicios públicos, la gestión de aulas en el conjunto habitacional Cuatro Vientos, antes de que fuera vendido a una inmobiliaria, y, el más importante, el desarrollo del fraccionamiento José Guadalupe Posada en el poblado de San Francisco Acuautla, el cual es objeto del presente apartado.

La idea de llevar a cabo este proyecto surgió a partir de la necesidad de vivienda de su población afiliada, razón por la cual en 1991 se constituyeron en una Asociación Civil denominada José Guadalupe Posada, para poder construir el fraccionamiento que llevaría el mismo nombre.

Se trata del único desarrollo de vivienda que ha llevado a cabo la organización en el municipio, cuyos trabajos iniciaron desde principios de los noventa pero debido a una serie de situaciones, enseguida expuestas, el fraccionamiento fue autorizado como tal hasta el año 2003 en una superficie de 8.8 has con un total de 352 viviendas, aunque el Gobierno del Estado de México ya tenía conocimiento de éste, pues el mismo les ofreció el terreno.

a. Adquisición del terreno.

La primera tarea de la Unión José Guadalupe Posada fue la búsqueda de un terreno que estuviera dentro de los límites permitidos de urbanización, por el entonces vigente plan estratégico, accesible, sin problemas jurídicos de pertenencia y con disponibilidad del recurso de agua potable para abastecer del servicio a los habitantes.

De este modo, mientras se encontraban en esta etapa, el Gobierno del Estado de México se enteró y ofreció a la organización un terreno localizado en el poblado de San Francisco Acuatla, el cual constituía una reserva para el crecimiento urbano de Ixtapaluca a largo plazo, con ello los representantes de la organización corroboraron la posesión del terreno en una visita al Registro Público de la Propiedad.

Una vez realizado lo anterior, iniciaron los estudios de factibilidad de urbanización de dicho terreno y más tarde se definió la compra de éste, en donde 40% del costo total fue aportado por los miembros de la organización y el 60% fue financiada por el Instituto AURIS.

Al mismo tiempo que se realizaba la negociación del terreno, el Gobierno del Estado de México, solicitó a la organización hacer dos estudios geohidrológicos con la finalidad de determinar si en esa zona había agua potable, confirmando la existencia de este recurso.

Sin embargo, una vez adquirido el terreno en San Francisco Acuautla se presentó un problema relacionado con la propiedad de éste, al presentarse miembros del núcleo ejidal de San Francisco reclamándolo como suyo.

“Cuando firmamos el convenio de compra en 1993, el terreno medía 10 has. por lo que se hicieron unos módulos para que la gente cuidará de él, en caso de alguna invasión, pero más tarde la presencia de los ejidatarios nos obligó a realizar una investigación en la Reforma Agraria para saber si efectivamente el terreno tenía una afectación, pero las autoridades correspondientes nos ratificaron que éramos los dueños del terreno; sin embargo, las autoridades estatales presionadas por los ejidatarios, apoyados por las autoridades municipales, pidieron a las autoridades de la Reforma Agraria hacer una afectación en el terreno a favor de los ejidatarios, para dar solución al reclamo del terreno, viéndonos entonces a ceder 1 ha y fracción de tierra, reduciéndose el terreno a 8.8 has, pero los ejidatarios sólo buscaban obtener un beneficio económico, ya que en actualmente están en proceso de venta de su terreno” (Representante de la UPREZ).

b. Urbanización del terreno (introducción de servicios públicos):

Desde 1993 se iniciaron las obras de urbanización del terreno, una vez realizados los proyectos ejecutivos y técnicos, con el objetivo de acondicionar el terreno para poder construir las viviendas programadas, sin embargo, tras el problema con los ejidatarios, que duró 4 años, este proceso se vio afectado en cuanto a los apoyos financieros:

“Ya siendo propietarios del terreno, se iniciaron los trabajos de obra pública, en donde el Gobierno del Estado se hizo responsable de la obra hidráulica, es decir de la red de agua, desafortunadamente la escasez de este líquido dio como resultado la construcción de dos hidrantes a cargo del municipio para que de éstos la gente con mangueras lleve el agua a su casa” (Representante de la UPREZ).

Después se continuó con la construcción de guarniciones y banquetas, en este caso la negociación fue con el municipio, el cuál con recursos del ramo 33 aportó

el material y la gente hasta la fecha ha puesto la mano de obra para hacer menos costoso el proceso de urbanización.

Con respecto a la construcción de las casas, ésta se inició en 1995, con apoyo del Fonapho y con el apoyo del Fondo Solidario *de vivienda* (Fosovi).

Con el Fonhapo se construyeron hasta el año 2004, 21 pies de casa y se tenían recursos para 25 familias más del total de las 352 viviendas programadas. Cabe señalar que el pie de casa es de 32m² con un costo de \$37,272 por familia y la ampliación es de 28m² son alrededor de 41,700. Este apoyo se perdió debido a los 4 años que duró el problema jurídico de la propiedad del terreno (Fosovi, 2004).

Con el apoyo del Fosovi, creado en 1992, se conformo un fondo para pagar la ampliación de 46 viviendas, de las cuales 19 ya están habitadas con la finalidad de vigilarlo. El Fosovi hasta la actualidad tiene una importante participación de la UPREZ, con recursos que ayudan al desarrollo de sus programas (M. Ferniza, 2004).



Prototipo de vivienda, julio de 2006



Viviendas del Fraccionamiento José Guadalupe Posada, 2006

En términos generales, la adquisición del terreno y su urbanización no ha sido fácil desde el momento de tener que negociar con el Gobierno del Estado de México y buscar apoyos para el financiamiento de la construcción de las viviendas, hasta problemas con las autoridades del Gobierno del Estado de México y del propio municipio, debido a algunas inconformidades. En el primer caso se debió a las fugas de dinero efectuadas por los asesores técnicos que participaban en el proceso de construcción de las viviendas, los cuales calculaban presupuestos considerablemente altos, optando por la contratación de un grupo de especialistas que revisará los trabajos, decisión que se reflejó en la disminución de gastos, que permitió a su vez ir comprando el material que hiciera falta.

Con respecto a las autoridades municipales, el problema se debió a que éste colocó dos hidrantes de agua potable para dotar del servicio a los habitantes, sin importarle la existencia de una red de agua potable, el costo y tiempo que la organización invirtió en estudios geohidrológicos y en la perforación y que las familias hubieran pagado su toma de agua, sólo porque el recurso escaseo en la zona.

c. Alcances y expectativas de la UPREZ A. C.

Esta organización social que ha tenido una fuerte presencia en el municipio desde principios de los noventa, como gestora de servicios públicos y equipamientos en diversos lugares como San Buenaventura, Santa Bárbara, San

Jerónimo Cuatro vientos, Rancho el Carmen y en Tlalpizahuac hasta la fecha sólo tiene un proyecto de vivienda en el territorio municipal.

Sin embargo, en otras partes del Estado de México está desarrollando varios proyectos de vivienda, específicamente en Naucalpan por la zona llamada Tierra y Libertad; en Lomas del Parque, en Tlalnepantla, en Netzahualcóyotl, en la Paz, en San Vicente Chicoloapan y en la zona de Toluca, en donde la población solicita apoyo para el mejoramiento de su vivienda.

Pero así como el caso de esta organización, también en el municipio destaca la ya mencionada UNIFEM, la cual muestra una mayor participación e intervención en este tipo de urbanización y casi hasta forma natural de intervenir en el desarrollo urbano de Ixtapaluca, tal como a continuación se expone.

3.4.2. Fraccionamiento Vergel de Guadalupe, UNIFEM, A.C.

La UNIFEM se creó en 1989 como una opción de gestión para la población con carencias y con el objetivo de promover el desarrollo urbano ordenado, evitando más asentamientos irregulares.

Sus primeros trabajos iniciaron con la creación de un bazar popular para ayudar a la gente de barrios marginados, en el municipio, como "Los Hornos de Santa Bárbara", a través de la venta de fruta, donación de ropa y despensas, todo esto reunido con el apoyo de gente voluntaria y de la participación de la empresa Nestle, la cual vendía sus a precio de fabrica, para ofrecerlos más baratos a la población.

Después con el incremento de población involucrada en este tipo de acción, surgió la idea de conformarse en una organización que en primer momento se hizo llamar asociación de damas voluntarias, pero más tarde surgió la idea de convertirse en una Asociación Civil (A. C.) ya que así tendrían una figura jurídica, razón por la cual se nombraron Grupo de residentes de Ayotla, A. C. representados por la Sra. Minerva Ruiz.

Más tarde al ampliar su intervención en el municipio mediante la gestión de servicios públicos, especialmente en las áreas donde hacía falta red de drenaje y pavimentación, y además de incorporar a la población que emigraba a este

territorio y que no tenía una vivienda propia decidieron constituirse en lo que hasta la fecha se conoce como Unión de Fuerza Populares del Estado de México, A. C.

“Conforme aumentaba nuestra acción en diversas colonias del municipio, nos dimos cuenta de que había muchísima gente que rentaba y ni siquiera imaginaban tener una vivienda, ni en sueños, por eso comenzamos a elaborar una lista de está gente sin vivienda en las reuniones que hacían para apoyarlos con los servicio” (Representante de la UNIFEM, A. C.).

De esta forma comenzaron a convertirse en gestores importantes de vivienda pues la personalidad jurídica que solicitaba el gobierno estatal para desarrollar proyectos de vivienda ya la tenían, de tal manera que no fue complicado ponerlos en marcha, razón por la cual han construido 5 fraccionamientos populares, Villas de Ayotla, Vergel de Guadalupe, Racho Guadalupe I, II y III, en los cuales hasta la fecha se siguen realizando tareas de urbanización por la forma en que se han venido desarrollando y como enseguida se detallan con el ejemplo del fraccionamiento Vergel de Guadalupe.

a. Adquisición del terreno.

El fraccionamiento Vergel de Guadalupe cuenta con aproximadamente 100 lotes con un promedio cada uno de 120 m². La adquisición del terreno al igual que en los otros 4 fraccionamientos (**Villas de Ayotla, Racho Guadalupe I, II y III**) fue posible a partir de la búsqueda de diversos terrenos como alternativas, pero una vez elegido se procedió a la búsqueda del propietario y se realizó un dictamen que consistió en verificar si la posesión de terreno correspondía a dicha persona. Después de se corroboró que el terreno estuviera dentro del límite urbano, para evitar problemas como la aparición de otro propietario, como fue el caso de la UPREZ.

Pero antes de realizar la compra, la decisión se sometió a asamblea con los agremiados de la organización, para definir el costo, la división del territorio (reservas, tamaño de lotes, derechos de vialidad y todo lo que requeriría un proyecto de vivienda). Posteriormente, se llegó a un arreglo y se realizó el pago

manera inmediata con recursos de la propia organización, obtenidos de ahorros y del pago de lotes en otros fraccionamientos. Sin embargo, no en todos los casos ha sido sencillo adquirir un terreno.

“A veces se tiene que convencer al dueño del terreno para que lo venda, y si no contamos con el dinero necesario para comprarlo tenemos que recurrir al apoyo del gobierno estatal, porque hay unos fondos estatales que nosotros e incluso yo he sido una fundadora, pero ahora no sé porque se acaba de nombrar en el Estado de México, un Instituto Mexiquense de vivienda Social IMEVIS y sinceramente no hemos recibido ningún apoyo en los últimos meses, pero en algunas otras ocasiones logramos que el Gobierno del Estado aportará el 70% del costo del terreno y el 30% nosotros. Ese 70% se los pagábamos al gobierno estatal en tres años o en 4 años, es decir hay muchas formas de adquirir un terreno” (Representante de la UNIFEM, A. C.).

b. Urbanización del terreno (introducción de servicios públicos):

Una vez comprado el terreno para construir el Fraccionamiento Vergel de Guadalupe, iniciaron los trámites relacionados con el cumplimiento de las normas urbanas y las autorizaciones solicitadas por el gobierno municipal, para obtener finalmente la autorización estatal y así comenzar con la construcción y/o venta de lotes.

La urbanización del terreno consistió en la introducción de los servicios como el agua, drenaje, energía eléctrica y la colocación de guarniciones, con recursos económicos de los propios miembros de la organización y materiales otorgados por el gobierno del Estado de México (específicamente por parte del Lic. Cesar Camacho) el cual aportó cemento y las autoridades municipales que dieron arena y grana.

Por su parte los integrantes de la organización pusieron la mano de obra y aunque en promedio cada familia en promedio aportó de 10 mil pesos entre guarnición, banquetas, agua, drenaje, pero más del 50% del costo total de la

urbanización estuvo a cargo lo sumaron los materiales que dieron las diversas autoridades gubernamentales.

Una vez realizado lo anterior, los miembros de la UNIFEM realizaron el proyecto lotificación y con ello se dieron aviso al gobierno estatal para iniciar la venta de lotes y la construcción de las viviendas y.



Lotificación del Fraccionamiento "El Vergel de Guadalupe"

c. Venta de lotes y construcción de las viviendas.

A diferencia del caso de la UPREZ que todos los lotes tenían ya un dueño, es el caso del fraccionamiento Vergel de Guadalupe, no todos los lotes tenían un propietario por lo que los representantes de la organización comenzaron a ofrecerlos a la población afiliada e interesada en comprar un terreno y posteriormente el ofrecimiento fue abierto a la población en general, ofreciendo diversas alternativas de pago, como las siguientes:

- Compra en pagos:

La gente tuvo la oportunidad de pagar su lote en un periodo de hasta tres años, dinero que se iba depositando en cuentas bancarias de ahorro de la propia UNIFEM, y una vez finiquitado el pago, los nuevos propietarios tenían la oportunidad de seguir ahorrando, en una especie como de tandas, y recibir el dinero según cumplieran a tiempo con los pagos, lo cual les permitía empezar a construir su propia casa, pero siempre considerando el prototipo de vivienda diseñado para el proyecto.

- Pago inmediato:

En este caso la gente paga su terreno de manera inmediata o hasta en dos pagos, y posteriormente para iniciar la construcción de su casa también tenían la oportunidad de ir ahorrando, como en el caso anterior.

- Préstamo del terreno:

Consiste en el préstamo de un pedazo de tierra a través de la creación de campamentos para las familias interesadas en adquirir un terreno y que no podían pagarlo porque se en ese momento se encontraban rentaban rentando una vivienda.

“La creación de campamentos fue con la intención de que las familias no siguieran pagando renta; por ejemplo había familias que pagaban 800 pesos de renta, y aquí hay personas que pagan 300 pesos al mes por su terreno, entonces ese dinero para la renta ahora lo podían darlo para pagar su propio lote” (Representante de la UNIFEM, A. C).

En el campamento la gente cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, por su parte el servicio del sanitario consta de 1 baño por cada tres familias.



Prototipo de vivienda



Construcción de las viviendas, noviembre de 2005

En términos generales, independientemente de la forma de pago de los terrenos una vez que los propietarios inician la construcción de sus vivienda, ya sea con ingresos propios o con apoyo de la organización (préstamos), tienen la opción elaborar sus propios blocks, en la fábrica que tiene dicha organización.

Además, objetivo es tener casas iguales por lo menos en el caso de Vergel de Guadalupe, porque en otros el dueño ha tomado la decisión de construir un tipo de vivienda, es para eliminar las casas de lámina o de cartón, por casas dignas que son posibles gracias al apoyo financiero de la organización.

Durante el proceso de construcción de la casa, el propietario, tiene la oportunidad de iniciar la escrituración, la cual tiene un costo de aproximadamente 3 mil pesos, que también le son prestados y puede pagar en 6 meses.

Finalmente, este caso es un ejemplo del trabajo compartido de un grupo de personas que no se limita si no que ha acotado cualquier alternativa para que las familias, es particular de escasos recursos tengan una casa propia.

c. Alcances y expectativas de la UNIFEM, A. C.

Esta organización social ha tenido una fuerte participación en el municipio desde la década de los noventa, que se ha reflejado en la transformación de sus prácticas, al pasar de ser simplemente una asociación que buscaba apoyar a la población de escasos recursos ofreciendo diversos productos a gestores de

servicios públicos y, su mayor éxito, estar trabajando en el quinto proyecto de vivienda.

Actualmente, está contemplado un proyecto de vivienda en el poblado de Coatepec, dentro del mismo municipio, de aproximadamente 500 casas, con lotes de 200 m², incrementando así su área de influencia en el municipio y también en otros como Ecatzingo, en Los Reyes, en Tecámac, con intenciones de extenderse hacia Toluca, y fuera del Estado de México, por ejemplo en Villa Hermosa, ya tienen contemplado un proyecto de vivienda.

En general la UNIFIEM tiene un reconocimiento en el ámbito estatal por el trabajo que ha desarrollado desde su fundación, y que ha logrado satisfacer la demanda de vivienda de más de 700 familias.

Para concluir, es posible decir que los casos estudiados permitieron comprender mejor los problemas y luchas que han tenido que enfrentar las organizaciones sociales y sus agremiados para encontrar lugares donde asentarse dentro de la urbanización formal.

Al mismo tiempo, muestran las complicadas prácticas que deben seguir para hacerse de un terreno y tener la aprobación de las autoridades correspondientes.

Por otro lado, pese a que ambos casos se tratan de una modalidad de urbanización popular, tienen características particulares, porque a diferencia de la Unión José Guadalupe Posada, de la UPREZ, la UNIFEM se ha desarrollado más de un proyecto de vivienda, que le da el carácter de pequeña inmobiliaria con expectativas fuera del municipio y hasta de la entidad.

3.4.3. La posición del municipio frente a esta urbanización diversificada y tendencias de urbanización en Ixtapaluca

El papel de las autoridades municipales en el proceso de urbanización del territorio municipal, sin duda se ha ido transformando a través del tiempo, debido a la incorporación y expansión de las diversas formas de urbanización, como las colonias populares, los conjuntos habitación y los fraccionamientos populares.

Todos ellos han vuelto más complicada la intervención de las autoridades municipales, para orientar el desarrollo urbano en el municipio, que recae principalmente en la Dirección de Desarrollo Urbano, la cual determina la factibilidad de los usos del suelo; sin embargo, pese a que su acción ha tenido sustento en los planes estratégicos (1976 y 1993) y actualmente en el Plan municipal de Desarrollo Urbano, 2003, su acelerado crecimiento físico ha rebasado los lineamientos de estos instrumentos de planeación.

De acuerdo, con entrevistas realizadas a los responsables del área de desarrollo urbano, durante el periodo de investigación, su posición con respecto a las formas de urbanización tiene que ver con la forma en que éstas se han venido desarrollando en el municipio.

En lo que corresponde a la creación de **colonias populares** aún cuando los planes en materia de desarrollo urbano definen los usos del suelo, integrantes de la organización Antorcha Campesina se han asentado en terrenos ejidales que han estado fuera de los límites permitidos de urbanización, a través de la invasión y compra ilegal de predios, situación a la que no han recurrido las organizaciones sociales.

Asimismo, existen líderes en el municipio, que compran terrenos a ejidatarios, dentro y fuera los límites del área urbana y posteriormente los venden a la población interesada en un terreno, aún cuando no es posible darles un documento oficial (escrituras) por el tipo de tenencia del suelo. En ambos casos esto representa un problema para las autoridades municipales, en el sentido de que los colonos ven como obligación del municipio la dotación de los servicios públicos, sin considerar las dificultades y lo costoso que llevar estos a las zonas altas y accidentadas del territorio municipal.

Sin embargo, como bien lo señaló el Subdirector de Desarrollo urbano, el plan de Desarrollo Urbano marca ciertos límites de crecimiento urbano, lo cual significa que no es su obligación dotar de servicios públicos a los que están fuera del área urbana. Pero en la realidad la situación es distinta ya que al no recibir los servicios, los líderes comienzan a organizar a los habitantes de las colonias para

manifestarse frente a la presidencia municipal, dos o tres días, hasta obtener una respuesta por parte del Ayuntamiento a favor de ellos.

En el caso de los **conjuntos habitacionales** en el municipio, no existen se detectan problemas en lo que se refiere a la dotación d servicios públicos, debido a que desde el momento de su autorización, son señaladas como obligaciones del desarrollador la dotación de la energía eléctrica, el agua potable, la red de drenaje, la pavimentación de calles y hasta los equipamientos educativos, por lo que al municipio, sólo le corresponde la prestar los servicios de seguridad pública, protección civil y recolección de basura.

Sin embargo, las autoridades municipales reconocen, entre sus tareas, la necesidad de crear la infraestructura para los nuevos habitantes, como vialidades, equipamientos de salud y de educación, la creación de fuentes de empleo, a través de la instalación de zonas industriales, de servicios y comerciales, mismos que ya contemplados en el Plan municipal de Desarrollo Urbano, pero que es necesario trabajar para ir consolidando el municipio.

Señalan por lo tanto, que de seguir autorizando grandes conjuntos habitacionales, los servicios se escasearían, y en general no se estaría cumplimiento con el objetivo, antes mencionado, por eso hasta el momento ya no se tiene contemplada ninguna autorización.

Finalmente, en lo que se refiere a **los fraccionamientos populares**, construidos por las organizaciones UPREZ y la UNIFEM, las autoridades municipales señalan que este tipo de urbanización evidentemente ha contribuido al desarrollo urbano más ordenado debido a que atraen a las familias buscan tener una vivienda propia en un terreno delimitado, con el ofrecimiento de oportunidades para que cada familia pueda construir una vivienda digna. Además en este caso, la población es participativa con la mano obra y los recursos económicos necesarios para la urbanización del área, y pese a que el municipio también participa con la aportación de materiales, por lo general existe una buena relación entre la autoridad y las organizaciones.

Pero en general, cada forma de urbanización tiene sus ventajas y desventajas en el desarrollo urbano del municipio. Entre las ventajas que ofrecen están el aseguramiento de una vivienda propia para la población, en su mayoría de escasos recursos, que no puede acceder a un crédito, por su parte los conjuntos habitacionales satisfacen de la necesidad de vivienda a gran parte d población de otros lugares pero que demanda una vivienda.

Asimismo, tanto en las colonias populares como en los fraccionamientos populares existe una participación activa de los colonos, para urbanizar el área que habitan.

Pese a que existe una participación activa, el acelerado crecimiento de este tipo de urbanización dificulta para las autoridades llevar a toda la población los servicios que demanda, además de que los costos se incrementan por el hecho se localizarse en zonas con alta pendiente, de ahí que esto represente una desventaja.

Además de que gran parte de la acción de las organizaciones depende de los apoyos económicos de les brinden las diferentes autoridades gubernamentales.

Por su parte, los conjuntos habitacionales, tienen una desventaja de que una vez habitadas las casas, los nuevos habitantes comienzan a demandar servicios volviéndose insuficientes ara atender a toda la población municipal.

En último lugar, la influencia de varios actores en el proceso de urbanización del municipio, hace pensar en la importancia que tienen los ejidatarios, dueños de las tierras que históricamente se han urbanizando en el municipio y que continuarán porque se localizan en el centro del municipio.

Por lo que en este caso, las autoridades municipales tienen un contacto constante con los ejidatarios para que no vendan sus tierras y agranden el problema de la urbanización irregular; sin embargo, cuando se trata de los hijos de los propios ejidatarios es inevitable que estas tierras se urbanicen, por lo que en

este caso acuden a protección civil sólo para corroborar que la zona no sea de riesgo.

Finalmente, las autoridades municipales señalan que más que tratarse de la preferencia hacia una de estas formas de urbanización, lo importante es intervenir en la medida de lo posible en el control del crecimiento urbano, a menos que esté se de dentro el marco de la legalidad, en lo que corresponde a la propiedad territorial y los límites de urbanización, pero sobre todo el objetivo es propiciar la consolidación del territorio municipal.

CONCLUSIONES.

La realización del presentado trabajo de investigación en el municipio de Ixtapaluca, ha representado un acercamiento a las características de las formas predominantes de urbanización y al papel que juegan los diferentes actores sociales en cada una de ellas, los cuales hasta se han transformado para atender las necesidades de suelo y vivienda de la población, predominantemente de escasos recursos. Con ello, también fue posible identificar la problemática urbana del municipio relacionada con el abastecimiento de servicios públicos y las dificultades en la orientación y ordenación del territorio.

De esta forma, se desprenden las siguientes conclusiones obtenidas en cada uno de los apartados analizados durante el desarrollo de este trabajo.

En el capítulo I, se identificó que el proceso de urbanización de la ZMVM, se hizo evidente a partir de la década de los setenta, producto de un fenómeno de despoblamiento del área central, una redensificación de zonas intermedias y el crecimiento de la periferia, caracterizado predominantemente por un poblamiento popular que concentraba, ya en los setenta, más del 65% del área urbanizada, concentrado sobre todo en el nor poniente y oriente (Chimalhuacán y La Paz) de la ZMVM.

De manera particular, en la región oriente donde está inmerso el municipio de Ixtapaluca, comenzó a cobrar importancia este tipo de poblamiento popular en suelo de propiedad ejidal, producto de la disponibilidad de tierras agrícolas, la oferta de suelo por parte por parte de los propios ejidatarios e intermediarios, en el marco de una ilegalidad, y sobre todo a que podían pagar un terreno, porque se traba de un suelo barato; aunque en su mayoría eran terrenos pedregosos, en lomeríos con altas pendientes, que en general no eran aptos para la urbanización.

En algunos casos los terrenos fueron adquiridos a través de invasiones promovidas por líderes, los cuales comenzaron a representar una respuesta normal, casi natural de diversos grupos sociales, razón por la cual la propiedad ejidal cuya

urbanización hasta 1992 era prohibida comenzó a cobrar gran importancia en la urbanización popular, trayendo consigo la agudización de la urbanización irregular, y más tarde la implementación de políticas como la regularización de la tenencia de la tierra para incorporar al sector formal esta urbanización.

En el **capítulo II**, fue posible destacar el papel de Ixtapaluca en la región oriente a través un análisis de Tasas de Crecimiento (TC), el cual demostró que desde los setenta el municipio ha registrado importantes TC, alcanzando en el periodo 2000-2005 una TC de 6.7%, sólo por debajo del municipio de Chicoloapan (14.8%) y con una importante población proveniente del D. F. (66.5%) y de otros estados del centro del país (13.6%).

En lo que corresponde a su urbanización, se observó que pese a que en el municipio predominan los tres tipos de propiedad territorial reconocidos en México, más del 51.44% de la superficie urbanizada corresponde a tierras ejidales, es decir más de la mitad del crecimiento urbano de Ixtapaluca ha sido sobre este tipo de propiedad territorial.

Lo anterior, hace evidente que los ejidatarios estén en un marco de especulación, sin proyectos todavía definidos pero con la certeza de que estos serán urbanizados. Por ello, se considera interesante que las autoridades municipales incorporen a estos actores en su toma de decisiones sobre el destino del territorio, ya que los ejidos se han convertido en la única opción de tierra para urbanizar y ya no sólo en términos de urbanización popular, sino de fraccionamientos populares y conjuntos habitacionales.

En este sentido, es recomendable el planteamiento de proyectos que beneficien a los ejidatarios, a la población originaria del municipio y a los nuevos residentes de los conjuntos habitacionales, considerando las propuestas de los ejidatarios de San Francisco Acuautla, quienes interesados y preocupados en el destino de sus tierras están buscando apoyo y asesoría de especialistas en materia de desarrollo urbano para llevar a cabo algunos proyectos en donde ellos puedan obtener un beneficio por sus tierras y hasta participar en éstos.

En el **capítulo III**, se observó que el predominio de tres formas de urbanización en el municipio, las colonias populares, los conjuntos habitacionales y los fraccionamientos populares, han transformado la estructura original del municipio integrada por pueblos y haciendas, y han generado una división física y social en el territorio, además de agudizar los problemas de accesibilidad.

En lo que corresponde a las **colonias populares** estas concentran el 29.89% del total de la superficie urbanizada del municipio, pero tienen sus antecedentes desde los años cincuenta y aumentaron de manera significativa a partir de 1970, al margen de los límites permitidos de urbanización, en terrenos poco aptos para el desarrollo urbano y en tierras ejidales, que les ha dado el carácter de irregularidad.

En la formación de colonias populares ha habido una fuerte participación de organizaciones sociales, como Antorcha campesina, la UPREZ y la UNIFEM. Sin embargo, sólo Antorcha campesina se ha destacado por la invasión de tierras para la creación de colonias, mientras que las segundas durante mucho se encargaron únicamente de gestionar los servicios públicos ante las autoridades municipales y estatales, principalmente, para la consolidación de estas colonias, porque actualmente como se ha mencionado están trabajando en sus respectivos proyectos de vivienda.

En este tipo de urbanización existe una participación de los colonos en la introducción de los servicios públicos; sin embargo, al localizarse fuera de los límites de urbanización y en terrenos con altas pendientes, los costos de urbanización se incrementan porque es más complicado llevar hasta dichos lugares la infraestructura necesaria para dotar de los servicios, situación que hace más lento el proceso de mejoramiento de las colonias.

Asimismo, la situación de irregularidad de estas colonias se ha vuelto algo natural, porque las autoridades dan mayor peso al hecho de situarse fuera de los límites del área urbana, por lo que la regularización parece no tener mayor importancia, pese a que existen las posibilidades, por ejemplo Corett invita a la regularización

de éstos, desafortunadamente en este caso no existe un acuerdo entre los colonos para realizar la regularización de manera conjunta.

En segundo lugar, los **conjuntos habitacionales** han sido otra de las formas predominantes del municipio desde mediados de la década de los ochenta, al concentrar para el año 2000, el 9.41% de la superficie total urbanizada.

Estos conjuntos habitacionales se dividen en dos momentos que van de 1984 a 1993, y de 1994 en adelante. Los primeros fraccionamientos, fueron creados por instituciones gubernamentales como AURIS e INFONAVIT, estos son Izcalli, San José de la Palma y Rancho el Carmen.

A partir de 1994, se identificó que los conjuntos habitacionales empezaban a ser construidos importantes inmobiliarias como GEO y ARA, ésta última, destacando con un conjunto de más de 20 mil viviendas.

Pero, en general, los conjuntos habitacionales no tienen ningún problema de irregularidad, puesto que fueron construidos sobre terrenos de propiedad privada, que en algún momento fueron tierras de cultivo, de las haciendas existentes en el municipio.

En lo que respecta, a la relación con las autoridades municipales tampoco existen dificultades en la prestación de los servicios públicos, porque los desarrolladores tienen incluidas estas tareas como parte de sus obligaciones, y al municipio sólo le corresponde la prestación de los servicios de limpieza, protección civil y vigilancia.

En tercer lugar, **fraccionamientos populares** son una nueva modalidad en el municipio, hasta el momento poco estudiada con detalle, y que permitió responder el planteamiento inicial de la hipótesis.

Este tipo de urbanización, ocupa menos de 1% dentro del área urbana, pero es importante en términos del proceso que se sigue para su construcción y de los actores participantes, es decir, las organizaciones sociales, quienes que han arribado al municipio desde los setenta y han logrado satisfacer la demanda de suelo y vivienda y otras necesidades como servicios públicos a la población con

escasos ingresos, convirtiéndose en los actores más importantes del proceso de urbanización Ixtapaluca.

Con lo anterior, se confirma que efectivamente las organizaciones sociales han cambiado sus prácticas, porque ya no son simplemente gestoras de servicios públicos, sino que están desarrollando una nueva forma de urbanización dirigida a los sectores de menos recursos con permiso de las autoridades gubernamentales.

Estas organizaciones sociales son la UPREZ y la UNIFEM, A. C., la primera tuvo que adoptar la figura de Asociación Civil, para poder llevar a cabo su proyecto de vivienda, mientras que la segunda sólo puse en marcha a partir de los noventa sus proyectos de vivienda destinados en primer lugar a sus agremiados y en segundo a familias interesadas que no cuentan con una vivienda propia.

En ambos casos, las prácticas que han desarrollado son la negociación con el propietario del terreno para poder adquirirlo, la solicitud de autorización del fraccionamiento ante el Gobierno del Estado de México y la gestión de apoyos financieros antes diversas instituciones para disminuir los costos de urbanización del terreno, aportados por los propios interesados en un lote.

Asimismo, es importante mencionar que aún cuando han actuado como pequeñas inmobiliarias, porque sus fraccionamientos han sido autorizados por el gobierno estatal, la Unión José Guadalupe Posada a diferencia de la UNIFEM, se ha enfrentado a diversos obstáculos durante la construcción de su fraccionamiento, tanto que a más de 15 años haber adquirido el terreno, aún no se han pavimentado las calles, carecen del servicio de drenaje, pues sólo cuentan letrinas y esto evidentemente se ha reflejado en apenas 44 casas construidas de las 352 contempladas.

En cambio la UNIFEM, ha progresado gracias a que ha agotado diversas alternativas para captar ingresos que le han permitido financiar sus 5 proyectos de vivienda, y aunque se ha apoyado del financiamiento de autoridades gubernamentales, no se ha vuelto dependiente de éstas, como parece ser el caso de la Unión José Guadalupe Posada, de la UPREZ.

Lo anterior permite señalar que de las tres formas de urbanización predominantes, los fraccionamientos populares son buena alternativa para las familias de escasos recursos que no tienen otra forma de acceder a un terreno, sin embargo, aquí es elemental que las organizaciones tengan sus propias fuentes de ingresos.

Pero en general, es evidente y necesaria la consolidación del territorio municipal, a través de la coordinación entre los diferentes actores sociales como los ejidatarios, las organizaciones sociales, los colonos, las inmobiliarias y las autoridades municipales para reconocer en primer lugar las necesidades de la población en general e implementando las siguientes propuestas:

- Crear infraestructura para los nuevos habitantes, nuevas fuentes de empleo a través de la instalación de zonas industriales, de servicios y comerciales, lo cual está establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para ir consolidando el municipio.
- Prohibir la construcción de más conjuntos habitacionales porque los servicios públicos, como el agua potable se escasearían, además de que sería insuficiente la red de drenaje y saneamiento.
- Del suelo urbanizable, ya prácticamente sólo quedan ejidos y aunque ahora pueden ser urbanizados dentro del marco de la formalidad, tendría antes que considerarse el interés de los ejidatarios en el que hacer con sus tierras.

BIBLIOGRAFÍA.

- Connolly, Priscilla (1993), "La reestructuración económica y la ciudad de México" en: Coulomb & Duhau, *Dinámica Urbana y procesos socio-políticos*, OCIM, UAM-A, México, D. F., 45-70 p.
- _____ (1988). "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario" en *Revista A. Universidad Autónoma Metropolitana*, Azcapotzalco. México.
- Coulomb, René y S. Mejorada (1992a), *Pobreza Urbana, autogestión y política*. 254 p.
- _____ (1992b), "*Solicitantes de suelo y vivienda ¿una alternativa?*" en *Revista Ciudades*, núm. 13, Puebla, Méx. 58-63 p.
- Coulomb, René y S. Mejorada C. (1991) *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México*, CENVI, México, D. F.
- Cruz, Ma. Soledad (2001), *Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, RNIU/UAM-Azc, Méx. D. F.
- _____ (1992), "*México, D. F: Colonias y política urbana (1920-30*" en *Revista Ciudades*, núm. 13, Puebla, Méx. 46-51 p.
- Delgado, Alfredo y Perló Manuel (2000), *El estado del conocimiento sobre el mercado del suelo urbano en México*, México, El Colegio Mexiquense, 138 p.
- Duhau, E. y Ma. S. Cruz (2006), "Suelo para vivienda" en R. Coulomb y M. Schteingart (coordinadores). *Entre el Estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*. Universidad Autónoma Metropolitana Miguel Ángel Porrúa, 389-444 p.
- Duhau, Emilio (1996), *Hábitat Popular y Política Urbana*, Miguel Ángel Porrúa / UMA-A, México.

- Duhau, Emilio y M. Schteingart (1997) *"La urbanización popular la Ciudad de México"* en Martha M. Schteingart (coordinadora), *Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México*, El Colegio de México, 29-42 p.
- EPOT, S. C. (2002), *Visión y Perfil del Desarrollo Regional del Estado de México*. Toluca, Méx.
- Esquivel, Ma. Teresa (1993), "Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana" en: Coulomb & Duhau, *Dinámica Urbana y procesos socio-políticos*, OCIM, UAM-A, México, D. F., 25-44 p.
- _____ (2004), *El Conjunto Urbano San Buenaventura. Un caso de poblamiento en la periferia metropolitana, Primeros resultados de investigación*, PAPIT-UNAM y UAM-Azc. México, D. F.
- Fausto Brito, Adriana (1998), *Políticas y estrategias sobre suelo urbano. El control de la ciudad y la organización e la sociedad*. Guadalajara, Jal, México.
- Ferniza, P. Magdalena (2004), "*Programa cofinanciado de mejoramiento de vivienda*" en Foro: *De la Marginación a la Ciudadanía, 38 Casos de Production Social del Hábitat, Barcelona, España*.
- Fosovi (2004), *Informe de la visión de evaluación del Fondo Solidario de Vivienda*, Fosovi, México, D. F.
- Garza, Gustavo (2003), *La urbanización de México en el siglo XXI*. El colegio de México. Ed.1.
- Gobierno del Estado de México. *Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México de 1999*.
- Gobierno Municipal de Ixtapaluca. *Bando Municipal de Ixtapaluca del año 2000*.
- Gobierno Municipal de Ixtapaluca. *Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno de Ixtapaluca, 2003-2006*.

- Gobierno Municipal de Ixtapaluca. Plan de Desarrollo Municipal de Ixtapaluca, 2003-2006. Gaceta de Gobierno 3 de septiembre de 2003.
- Gobierno Municipal de Ixtapaluca. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapaluca, 2003 (PDMU I, 2003). Gaceta de Gobierno. 3 de septiembre de 2003.
- Gobierno municipal de Ixtapaluca. Plan del Centro de Población Estratégico de Ixtapaluca. Gaceta de Gobierno. 29 de agosto de 1996.
- Hiernaux, D. y A. Lindón. (1998), "Proceso de ocupación del suelo, mercado de tierra y agentes sociales. El Valle de Chalco, Ciudad de México: 1978-1991" en E. Jiménez (Compiladora), Análisis del suelo urbano. 225-253p.
- Huamán, Elías (1998), Políticas de regularización y acceso popular al suelo urbano. Avances de investigación, El Colegio Mexiquense, Toluca, México, 104 p.
- Iglesias, Guillermina y R. Felipe (1993), Tenencia del suelo, su transformación e incorporación al proceso urbano: el caso de la colonia en el Valle de Chalco, (1980-1990), Tesis de licenciatura, Departamento de Sociología, UAM-Azc, Méx. D. F.
- INEGI. Censo General de Población y Vivienda, 2000. Estado de México.
- Iracheta C. Alfonso y M. Smolka (Coordinadores) (2000), Los pobres de la ciudad y la tierra. 247 p.
- Iracheta, C. Alfonso (1997), Planeación y Desarrollo. Una visión del futuro, Plaza y Valdez, Toluca, Méx. 261 p.
- _____ (1984), El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano, GEM. UAEM, Toluca, Méx. 504 p.
- Ley que crea el Organismo público descentralizado de carácter estatal denominado Comisión para la regularización del suelo del Estado de México"
- Ley General de Asentamientos Humanos.

- Ley de la Reforma Agraria, 1992.
- Lima, P. y H. Rodríguez (2003), *"El espacio social de la Ciudad de Ixtapaluca: proceso de periurbanización de la ciudad de México"* en Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, núm. 146(042), vol. VII, Scripta Nova.
- Martínez, A. Julieta (2004) El sector inmobiliario privado como un agente promotor en la urbanización de la periferia metropolitana de la Ciudad de México, estudio de caso: Municipio de Ixtapaluca, Estado de México. Tesis de Licenciatura. UNAM. México. D. F. Pp. 117.
- Monografía Municipal de Ixtapaluca, 1999.
- Monografía municipal de Ixtapaluca, Región III. 1987.
- OCIM (1996), Escenarios Demográficos y Urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1990-2010, México, Observatorio de, la Ciudad de México, CENVI/UAM-Azc.
- _____ (2005), Base de datos por Agebs del municipio de Ixtapaluca.
- Registro Agrario Nacional, Archivo Histórico. Expedientes de los ejidos de Ixtapaluca. Noviembre de 2004
- Schteingart, Martha (1989), Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad civil en la Ciudad de México. El Colegio de México, México, D. F.
- Sedesol (2001), Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, 2001-2006.
- Vega J. Ana Lourdes (S/F), Los retos que enfrentan los gobiernos locales del oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México al final de siglo XX, UAM-X, México, D. F.
- Villavicencio, J. y A. Durán (1993) "Características territoriales de la ZMCM" en: Coulomb & Duhau, Dinámica Urbana y procesos socio-políticos, OCIM, UAM-A, México 119-136 p.

Entrevista 1
Organización social

No. Entrevista: _____

Fecha: _____

Objetivo:

Conocer el proceso de adquisición y urbanización del suelo según el tipo de propiedad de la tierra que ha seguido la organización social.

Datos generales:

1. Entrevistado (a):

Nombre: _____

Cargo dentro de la organización social: _____

Año de incorporación a esta de la organización social: _____

2. Organización social:

Nombre: _____

Año en que se creo la organización social: _____

Municipio o entidad en que tuvo origen la organización social: _____

Principales áreas de influencia (Desde su creación a la fecha):

Guión de entrevista:

1. Características de la organización social:

- Evolución de la participación de la organización social en el municipio de Ixtapaluca (tiempo dentro del municipio)

2. ¿Qué papel juega esta organización en el proceso de urbanización de Ixtapaluca?

3. ¿Quién decide la urbanización de esta forma en el municipio (fraccionamientos, colonias populares, pueblos)?

4. En particular ¿Cuáles son las formas de acceso al suelo por parte de esta organización?

- ¿Cuáles son los mecanismos de acceso al suelo (compra, invasión, otros)

- ¿Cuáles son los criterios de compra de los terrenos?
 - ¿Cuáles son los criterios de localización de los terrenos?
5. ¿En dónde han adquirido terrenos la organización y por qué en esos lugares (dentro del municipio de Ixtapaluca, sobre todo)?
 6. ¿Cuáles son los costos del suelo que urbanizan?
 7. En la adquisición del suelo ¿qué problemas han tenido con los propietarios?
 8. ¿Cuántas colonias han gestionado en el municipio y con quién, además cómo se decide esto?
 9. ¿Cómo se decide el tamaño de las colonias y qué tamaño predomina?
 10. ¿Por qué las colonias están localizadas en determinado lugar (según información y observación de campo en el poniente del municipio)?
 11. ¿Cuál es la situación actual de las colonias que han creado?
 - Con respecto a la disponibilidad de infraestructura y servicios públicos
 - Con respecto a la situación de irregularidad de los asentamientos humanos que conforman las colonias
 12. ¿Cuál es la periodicidad de actuación de esta organización en el municipio?
 13. Debido a las características geográficas (terreno accidentado, con altas pendientes) de la zona poniente, justo dónde localizan las colonias más alejadas, ¿Hacia dónde piensan dirigirse (la organización), es decir dónde piensan comprar terrenos ó tienen alguna reserva de suelo?
 14. ¿Cuál es la relación que tienen con el municipio de Ixtapaluca, en el proceso de urbanización popular?
 15. ¿Cuál considera que sea la posición del municipio con respecto a su intervención el territorio de Ixtapaluca?
 16. Existe una vinculación con la autoridad municipal para trabajar en el proceso de urbanización (creación de colonias)? Si existe ¿cómo se da está vinculación?
 17. ¿Hacia dónde cree que deba dirigirse la urbanización en Ixtapaluca?

Entrevista 2
H. Ayuntamiento de Ixtapaluca
Dirección de Desarrollo Urbano

No. Entrevista: _____

Fecha: _____

Objetivo:

Conocer el papel las autoridades municipales en el proceso de urbanización y planeación del territorio, así como su posición con respecto a las formas de urbanización en el municipio y su relación con los actores sociales que participan en cada una de éstas, además de la identificar las perspectivas que tienen para promover el desarrollo urbano ordenado en Ixtapaluca.

Datos generales:

1. Entrevistado (a):

Nombre: _____

Cargo dentro del H. Ayuntamiento de Ixtapaluca: _____

Guión de entrevista:

1. ¿A qué áreas del H. Ayuntamiento de Ixtapaluca, le corresponde orientar el crecimiento urbano?
2. ¿Qué instancias participan en el proceso de urbanización, además del H. Ayuntamiento?
3. ¿Cómo se ha orientado el proceso de urbanización?
4. Desde el municipio ¿cuál es la lógica de la urbanización y cómo se ha dado?
5. ¿Cuál es la posición del municipio en la combinación de varias formas de urbanización?
6. ¿Cómo han resuelto la problemática de acceso a los servicios públicos?
7. ¿Cuál es la relación de municipio y las colonias populares (organizaciones sociales)?
8. ¿A qué se debe que las colonias populares estén al poniente del municipio?
9. ¿Cuál es el balance de la existencia de colonias populares?
10. ¿Cuál fue el papel del municipio con respecto a los fraccionamientos?
11. En general ¿Cuál ha sido la política del municipio con respecto a los fraccionamientos?

12. ¿Qué problemas y ventajas han generado la existencia de fraccionamientos en el municipio?
13. ¿Cuál es el balance de la existencia de los fraccionamientos?
14. ¿Cuál es la posición del municipio con respecto a las formas de urbanización?
15. ¿Hay otro tipo de fraccionamientos? ¿Qué opina con respecto a este tipo de urbanización?
16. ¿Qué opina del proceso de urbanización en Ixtapaluca? ¿hacia dónde va? y ¿qué proyectos tienen pensados a futuro?

Entrevista 3
Ejidatarios de Ixtapaluca

No. Entrevista: _____

Fecha: _____

Objetivo:

Conocer el papel de los ejidatarios en el proceso de urbanización de Ixtapaluca y su posición con respecto al destino de sus tierras, que han sido objeto de una presión social, como consecuencia de la intervención de diferentes organizaciones sociales y desarrolladores en el crecimiento urbano de Ixtapaluca.

Datos generales:

Entrevistado (a):

Nombre: _____

Cargo dentro del núcleo agrario: _____

Guión de entrevista:

17. ¿Cómo se han urbanizado los ejidos?
18. ¿Cuáles han sido los mecanismos de urbanización de los ejidos (compra, invasión, herencia)?
19. ¿Cómo ha sido la negociación con las personas que pretenden o que compran sus terrenos?
20. ¿Cuándo se trata de vender sus terrenos ¿con qué tipo de compradores es mejor negociar (colonos, desarrolladores, grupos organizados), por qué y cómo se da esto?
21. ¿Cuál es la problemática de los asentamientos irregulares?
22. ¿Qué piensan hacer con sus tierras, para la obtención de mejores beneficios?
23. ¿Cuál ha sido la relación con el municipio y qué tipo de apoyo han recibido para la producción, urbanización o venta de sus terrenos ejidales?
24. ¿Han tenido contacto u ofertas de desarrolladores, cómo se ha dado esto?
25. ¿Cómo quisieran que se urbanizara el municipio?
26. ¿Qué desean para sus ejidos?
27. ¿Tienen pensado algún proyecto para el aprovechamiento de sus ejidos?

RESUMEN.

La dinámica demográfica y urbana en México desde mediados del siglo pasado ha dado origen a la conformación de grandes ciudades, pero al mismo tiempo a un número importante de regiones expulsoras de población, trayendo como consecuencia un territorio urbano disperso y diferenciado que se manifiesta en sus distintas formas de urbanización.

Particularmente, la Zona Metropolitana del Valle México (ZMVM) representa un claro ejemplo de estas diferencias urbanas, pues en ella es posible identificar desde pueblos conurbados, conjuntos habitacionales, colonias residenciales y hasta colonias populares, entre otros. Las últimas, han predominado en el oriente de la Zona Metropolitana desde la década de los setenta, consecuencia de la construcción de asentamientos humanos en lugares no previstos para la urbanización como los vasos de los lagos de Texcoco y Chalco, tierras ejidales, comunales y propiedades privadas.

Lo anterior dio origen a la región oriente, integrada por siete municipios del Estado de México (Chicoloapan, Chimalhuacán, Ixtapaluca, Netzahualcóyotl, La Paz y Valle de Chalco Solidaridad), en donde el municipio de Ixtapaluca es el que presenta mayor dinamismo poblacional, al pasar de 36,722 en 1970 a 429,033 habitantes en el año 2005, y urbano en él predominan diversas formas de urbanización popular, las cuales responden a la localización geográfica del municipio, la disponibilidad de terrenos para urbanizar y a las facilidades para acceder a un terreno en cualquiera de su tipos de propiedad.

En consideración con lo anterior, resultó interesante analizar las tres formas predominantes de urbanización en Ixtapaluca, como colonias populares, los conjuntos habitacionales y en especial los fraccionamientos populares porque constituyen una nueva modalidad de urbanización en Ixtapaluca a cargo las organizaciones sociales, aún no estudiada con detalle. Bajo el supuesto de que algunas organizaciones sociales han cambiado sus prácticas tradicionales, es decir, ya no sólo gestionan servicios públicos, si no que ahora trabajan de forma organizada para llevar a cabo proyectos de vivienda, probablemente debido a su preocupación por la disponibilidad de servicios y equipamientos y por la necesidad de proporcionar y garantizar suelo urbanizable a la población que participa con ellos.

Ante estos planteamientos se realizó una investigación documental, pero también de campo que permitió el acercamiento a informantes clave para alcanzar el objetivo y comprobar el supuesto, antes mencionados. Dichos informantes fueron las representantes de las organizaciones sociales, ejidatarios y responsables de la Dirección de Desarrollo Urbano, todos del municipio de Ixtapaluca.

En este sentido, se identificó que del total de la superficie municipal (31,854.77 has), el 13% corresponde al área urbanizada, en donde destacan las colonias populares y los conjuntos habitacionales con 44.14% y el 9.41% respectivamente, mientras que los fraccionamientos populares ocupan menos del 1por ciento.

Las colonias populares se han creado en tierras ejidales no aptas para la urbanización, algunas de ellas producto de la invasión, pero en todas existe la

intervención de organizaciones sociales que se han encargado de la gestión de servicios públicos para el mejoramiento y la consolidación de las colonias.

Con respecto a los conjuntos habitacionales, estos se dividen en dos momentos de 1984 a 1994 y de 1994 en adelante. Los primeros AUIRIS y el INFONAVIT y los segundo por inmobiliarias como GEO Y ARA, estos sobresalen por su número de viviendas, como San Buenaventura que supera las 20 mil viviendas.

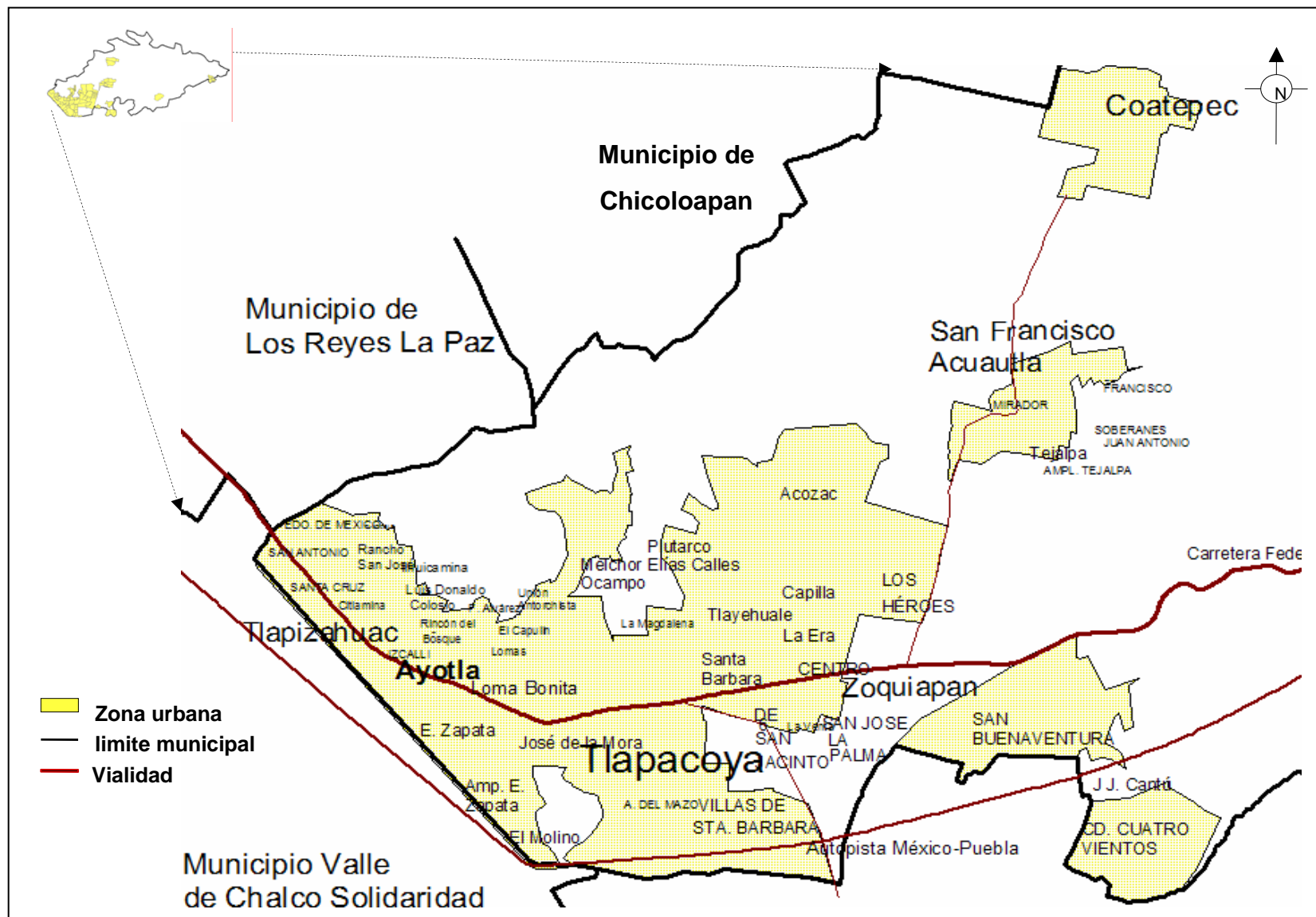
Por su parte, los fraccionamientos populares tienen características particulares y por ello constituyen la parte especial de este trabajo, ya que son construidos por organizaciones sociales, constituidas en Asociales Civiles para poder tener la autorización del Gobierno del Estado de México, estas son la Unión Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), a través de la Unión José Guadalupe Posada y la Unión de Fuerza Populares del Estado de México (UNIFEM, A. C.). Son organizaciones que efectivamente han cambiando sus prácticas por la necesidad de dar vivienda a la población de escasos recursos que no tiene otra forma de acceder una vivienda, en especial los afiliados a dichas organizaciones.

La Unión José Guadalupe Posada está construyendo su primer fraccionamiento, mientras que la UNIFEM, A. C. ya está con el 5 proyecto de vivienda, aunque en ambos casos existe un proyecto con lotes definidos, señalamiento de áreas comunes y prototipos de vivienda en el primer caso ha resultado difícil el desarrollo debido a que la organización no tiene recurso propios si no que ha dependido de instituciones públicas, a diferencia del segundo caso, por ello es la que muestra mayor dinamismo en el municipio.

En términos generales, es posible ver que, aunque existe en el municipio una nueva opción para acceder a una vivienda, si tener que recurrir las invasiones o a la compra ilegal, el municipio ha crecido tanto en términos urbanos que las únicas áreas que quedan libres son las tierras ejidales, por lo que existen una fuerte presión sobre los ejidatarios y aunque ellos están concientes de que sus tierras se urbanizaran, no está claro el destino de éstas por ello miembros del núcleo ejidal San Francisco Acuautla están acercándose a especialistas en Desarrollo Urbano para elaborar una propuesta que los beneficie.

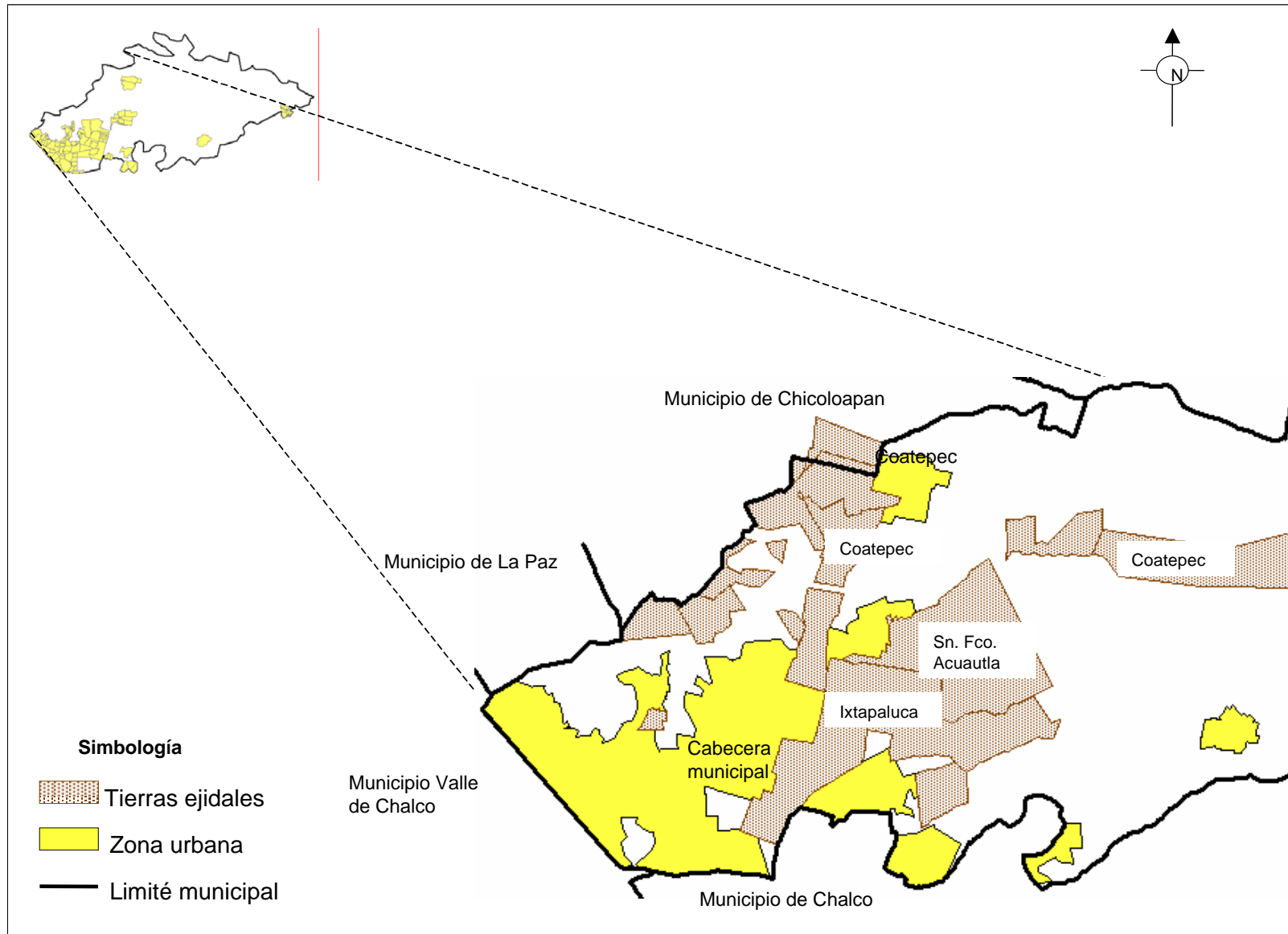
Asimismo, debido a que la población en el municipio ha incrementado de manera significativa, la propuesta es la consolidación del territorio municipal, a través de la coordinación entre los diferentes actores sociales como los ejidatarios, las organizaciones sociales, los colonos, las inmobiliarias y las autoridades municipales con el fin de crear infraestructura para los nuevos habitantes, nuevas fuentes de empleo a través de la instalación de zonas industriales, de servicios y comerciales, prohibir la construcción de más conjuntos habitacionales porque los servicios públicos, como el agua potable se escasearían, además de que sería insuficiente la red de drenaje y saneamiento.

Mapa 1: Distribución de las localidades del municipio de Ixtapaluca, año 2000.



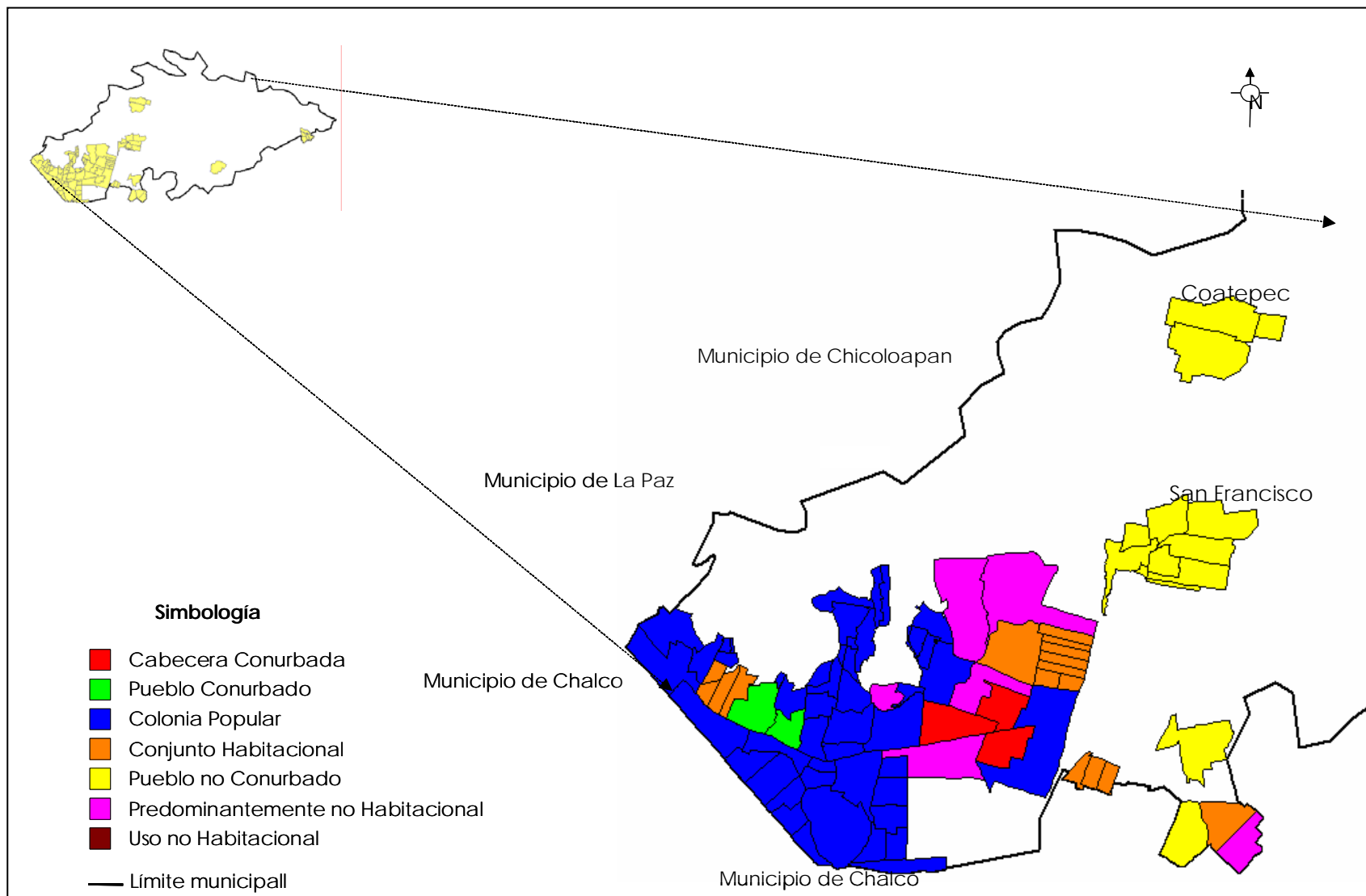
Fuente: Elaboración propia, con información del RAN, año 2005.

Mapa 2: Distribución de los núcleos ejidales del municipio de Ixtapaluca, año 2004.



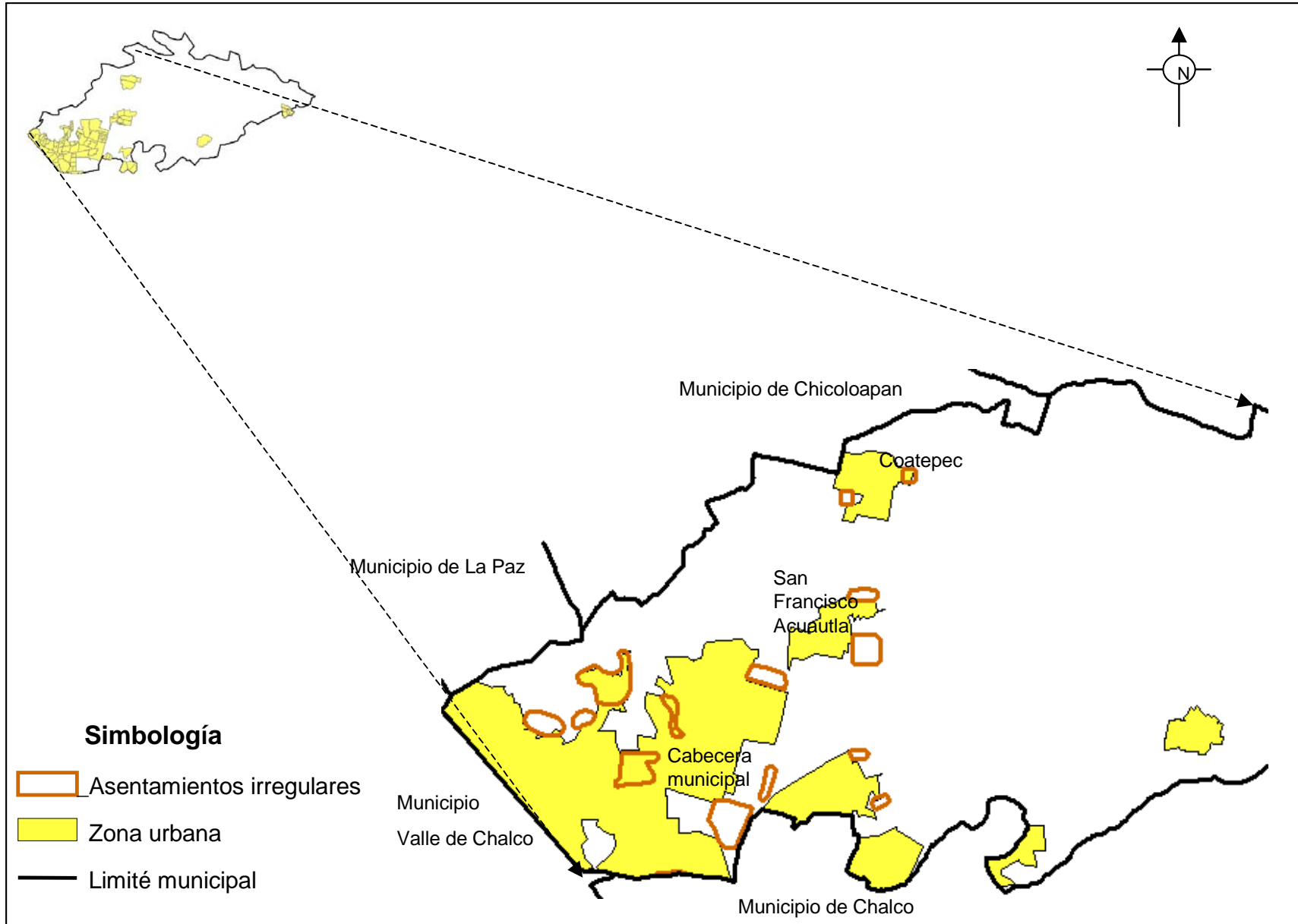
Fuente: Elaboración propia, con información del RAN, 2005.

Mapa 3: Distribución del área urbana de Ixtapaluca, según tipo de poblamiento, año 2000.



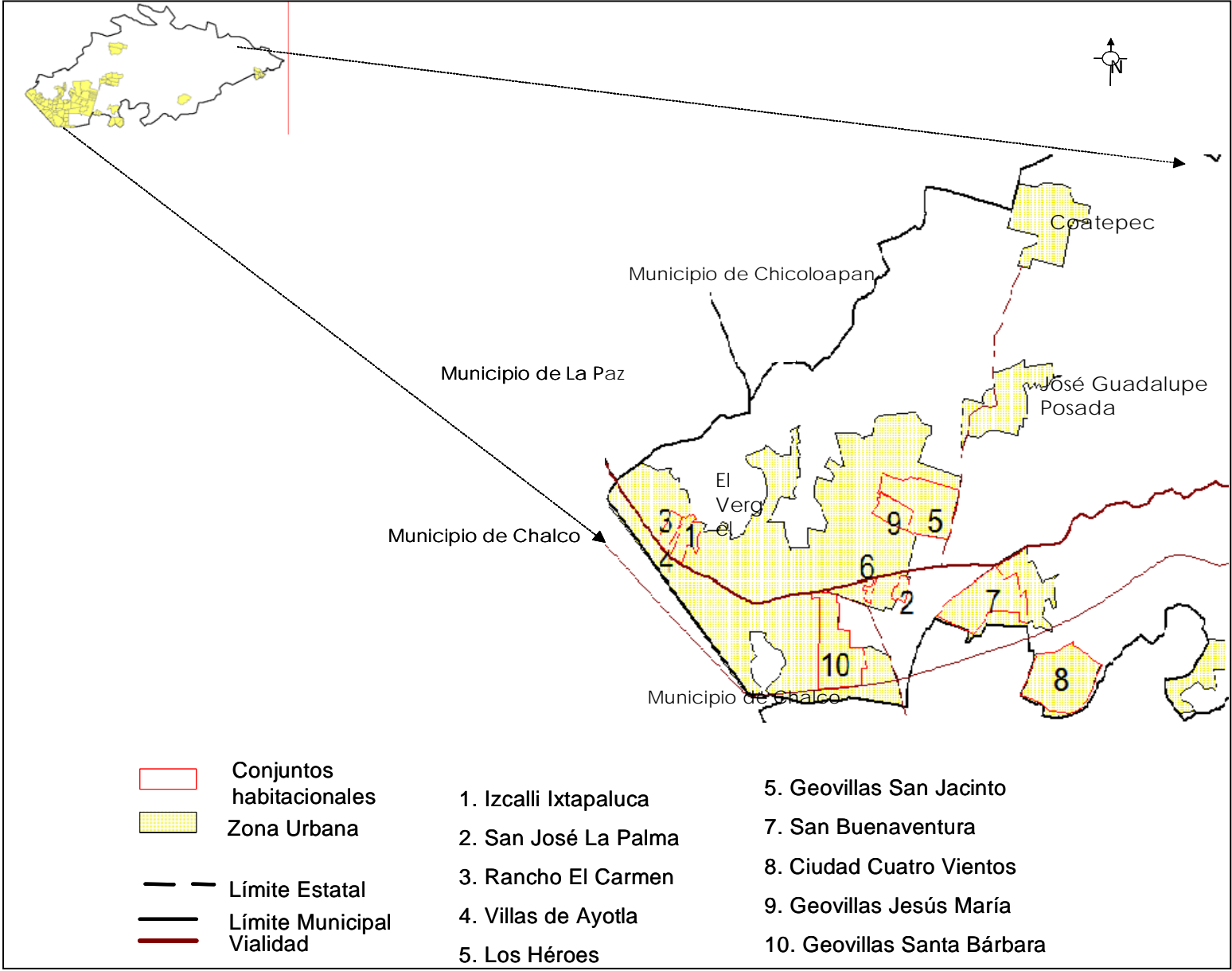
Fuente: Elaboración propia, con información del OCIM, 2000.

Mapa 4: Distribución de los asentamientos irregulares por polígonos del municipio de Ixtapaluca, año 2000.



Fuente: Elaboración propia, con la información del PMDU de Ixtapaluca, año 2005.

Mapa 5: Distribución de los conjuntos habitacionales en el municipio de Ixtapaluca, 1983-2005.



Fuente: Elaboración propia.