



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA**

**UNIDAD – AZCAPOTZALCO**

**LAS PRÁCTICAS DE NEGOCIACIÓN ENTORNO DE LA ORGANIZACIÓN  
DEL SUELO, EN ESPACIOS DE INTERACCIÓN URBANO- RURAL EN LA  
PERIFERÍA DE LA ZMCM.**

**(EL CASO DEL PUEBLO DE SAN PABLO DE LAS SALINAS, ESTADO DE  
MÉXICO).**

**T E S I S**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
MAESTRO EN PLANEACIÓN Y  
POLÍTICAS METROPOLITANAS**

**P R E S E N T A**

**ARMANDO GONZÁLEZ GONZÁLEZ**

**MARZO DE 2005.**

**L** LINCOLN INSTITUTE  
OF LAND POLICY

## ÍNDICE

### INTRODUCCIÓN

#### CAPITULO 1. NUEVAS FORMAS TERRITORIALES RURAL - URBANO EN LA PERIFERIA DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

1.1 La ciudad como espacio de lo moderno .....	2
1.2 El campo como espacio de lo tradicional .....	3
1.3 La nueva relación campo-ciudad.....	5
1.3.1 La suburbanización o periurbanización .....	6
1.3.2 La contraurbanización .....	10
1.4 El debate interno de la nueva relación campo-ciudad.....	13
1.5 Repensando lo rural.....	15
1.5.1 La cultura rural urbana manifiesta en el territorio.....	18

#### CAPITULO 2. CARACTERÍSTICAS DEL CRECIMIENTO URBANO DE TULTITLÁN, EN EL CONTEXTO DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (ZMCM)

2.1 Patrón de Urbanización Periférico en la ZMCM.....	24
2.2 Contexto Espacial del Municipio de Tultitlán.....	28
2.3 Acontecimientos históricos en el Municipio de Tultitlán.....	30
2.4 Clasificación actual del Territorio en Tultitlán.....	38
2.5 Formas Actuales de Urbanización en el Municipio.....	40
2.5.1 Usos de Suelo en el Municipio.....	40
2.6 Problemas Actuales de la Estructura Urbana Municipal.....	44

CAPITULO 3. SAN PABLO DE LAS SALINAS  
(DISPUTA POR LA “PERMANENCIA”  
DE UNA DINÁMICA RURAL HISTÓRICA,  
EN UN ENTORNO URBANO)

3.1 Contexto Geográfico.....	48
3.2 Antecedentes Históricos de la Propiedad de la Tierra en la Localidad.....	49
3.3 El proceso de urbanización en las Tierras de Común Repartimiento en la Localidad de San Pablo de las Salinas.....	62
3.4 Análisis Sociodemográfico en la Localidad de San Pablo de las Salinas.....	69
3.5 La confrontación en la estructura de poder y de gobierno sobre el territorio.....	77

CAPITULO 4. LA PARTICIPACIÓN DE LOS AGENTES URBANOS Y  
LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN DEL SUELO  
EN EL PUEBLO DE SAN PABLO DE LAS SALINAS

4.1 Estructura de la Planeación Urbana en el Estado de México.....	88
4.2 Instrumentos de la Planeación Urbana con disposiciones sobre el territorio municipal de Tultitlán.....	92
4.2.1 Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.....	92
4.2.2 Plan de Desarrollo Urbano.....	93
4.2.3 Plan Parcial de San Pablo de las Salinas (1993).....	95
4.2.4 Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán.....	100
4.3 El mercado de suelo y de vivienda en la Zona Oriente de Tultitlán.....	103

## CAPITULO 5. LA PERSPECTIVA LOCAL DE LA PLANEACIÓN DEL TERRITORIO

5.1 Las prácticas tradicionales en la ocupación de los espacios de tipo rural-urbano.....	116
5.2 Tendencias actuales en la conformación y ocupación del territorio en el Pueblo de San Pablo de las Salinas.....	118
5.2.1 Usos de suelo.....	118
5.2.2 La forma de ocupación del “ Lote Tradicional” en el interior del Pueblo.....	119
5.2.3 La vivienda al interior del pueblo en San Pablo de las Salinas.....	121
5.3 La propuesta del Pueblo acerca de la planeación de su territorio.....	123
5.4 La dimensión política de la planeación.....	126
5.4.1 El papel de las organizaciones sociales dentro del Pueblo.....	133
5.4.2 La propuesta de conformación del nuevo municipio de “San Pablo de las Salinas”.....	130

CONCLUSIONES.....	138
-------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA.....	142
-------------------	-----

ANEXO I

ANEXO II

ANEXO III

## INTRODUCCIÓN

El municipio de Tultitlán, al igual que la mayoría de los que componen la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), integra en su territorio pueblos que recogen la memoria histórica de la vida local. Estos son los primeros asentamientos humanos a lo largo del proceso de urbanización, son también, hablando concretamente de sus habitantes y sus actividades, actores en las transformaciones que ocurren en el territorio municipal.

En la actualidad, el suelo ha representado el punto de encuentro entre la ocupación urbana y el mundo rural, el cual se ve atravesado por las políticas de suelo que reflejan la tendencia planificadora, y reguladora. Esta investigación, aborda el encuentro rural-urbano a través del proceso de “planeación” que los actores urbanos han delineado en la Zona Oriente del Municipio de Tultitlán; así también se considera la participación de los actores tradicionales ubicados en el casco del Pueblo de San Pablo de las Salinas y la influencia que tienen en el diseño de las políticas de suelo.

A partir de la incidencia de los actores involucrados en el proceso, se intenta responder al cuestionamiento primordial de este trabajo **¿CUÁLES SON LAS ESTRATEGIAS Y PROCEDIMIENTOS PARA ORGANIZAR EL SUELO, EN UN CONTEXTO DE INTERACCIÓN DE PRACTICAS TRADICIONALES RURALES Y URBANAS?**

Esta pregunta se intenta responder en tres planos fundamentales de análisis. El primero, que tiene que ver con lo urbano: ¿Cuál ha sido el comportamiento de los pueblos en términos de expansión urbana? y ¿Cuáles son los actores involucrados en este proceso?. En el segundo, se encuentra lo rural: ¿A través de que se explica la persistencia de actividades, y prácticas tradicionales vinculadas a la relación mítica-religiosa con la tierra en un municipio metropolitano como Tultitlán?. El último plano, tiene que ver con los instrumentos, y estrategias implementadas por cada uno de los actores para influir en el ámbito de poder formal (políticas de gobierno) entorno de la planeación.

Asimismo, el objetivo primordial de la investigación es: *Analizar los procesos de producción, organización, transformación y gestión del suelo urbano, a partir de los actores rurales y urbanos involucrados.*

La hipótesis inicial que respondía a los planteamientos citados, fue la siguiente: *“Las estrategias de organización del suelo por parte de los distintos actores (urbanos y rurales) se definen desde una exigencia aparejada al proceso de urbanización. Sin embargo, la forma de ocupación de los espacios por cada uno de los agentes, sigue generando pugnas y conflictos, que se manifiestan en procedimientos novedosos de negociación que intentan influir en las decisiones del poder político, y que se traducen en políticas de suelo acordes a los intereses de cada grupo en particular”*.

Bajo lo anterior, la estructura y la forma de plantear el trabajo fue la siguiente:

Un primer capítulo dedicado a la forma que adquiere el encuentro rural-urbano, el cuál tuvo sus primeras interpretaciones en el establecimiento de relaciones de centralidad y dominio a través de las capacidades de gestión de la ciudad, fundado esto en la dicotomía entre lo moderno y lo tradicional. Sin embargo, el planteamiento hecho por Whirt (1998) entre otros, rompe con la dureza de las antiguas interpretaciones al mencionar que la urbanización no se inscribe dentro de los límites de la ciudad o dentro de los territorios urbanos, la urbanización tienen que ver con la práctica de modos de vida acusadamente urbanos, y que no llegan necesariamente a través de la expansión física de la ciudad, sino más bien a través de los medios de comunicación y transporte.

En este mismo sentido caminan las nuevas conceptualizaciones de lo rural, es decir, las contradicciones entre lo rural y lo urbano ya no son vistas como el forzoso aniquilamiento del campesino dando fin a lo rural. Conceptos como el de rururbanización y ruralidad reconocen que existen comportamientos urbanos en los pueblos, pero plantean que hay ruralidad en la ciudad, es decir, el punto de partida van más allá de las actividades agrícolas y del campo mismo, aunque éstos sean sus nichos ideales. Se trata pues de modos de vida basados en prácticas y conductas que tiene que ver con el manejo del espacio.

La forma de organizar el capítulo, se formó desde de las percepciones que diversos autores han construido a partir del encuentro rural-urbano. En primer término, en el plano espacial (el campo y la ciudad). En segundo, a partir de las prácticas y conductas que construyen los actores (rural-urbanos), mas allá de los criterios territoriales.

El segundo capítulo trata sobre las características del crecimiento urbano periférico en la ZMCM, particularmente en el municipio de Tultitlán, siguiendo los últimos resultados de los Censos de Población y Vivienda del INEGI. Posteriormente, dentro de este contexto se sitúa de manera espacial al municipio de Tultitlán en el contexto de la ZMCM.

De la misma forma, se han de considerar como parte del desarrollo de este capítulo los antecedentes históricos del municipio y su proceso de urbanización hasta la actualidad. Finalmente, se exponen los problemas que en la actualidad enfrenta el municipio como entidad urbana.

Para la parte histórica, se realizaron una serie de visitas al Archivo Histórico Municipal de Tultitlán, así como una entrevista al Cronista Municipal el Arqueólogo Luis Córdoba Barradas. En la revisión del proceso de urbanización, se retomaron como fuentes de información los Censos de Población y Vivienda del INEGI, materiales producidos por la Administración Municipal, como es el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, y algunos documentos del Archivo Histórico.

En el tercer capítulo, se abordan los elementos históricos, demográficos, económicos, sociales, y de propiedad de la tierra, que han logrado construir la particularidad de una entidad rural (en este caso, del Pueblo de San Pablo de las Salinas). Esta particularidad, que al transcurrir del tiempo conforma la memoria del colectivo, se convierte en la base cultural sobre la cuál los actores sociales al interior del pueblo negocian con los agentes externos, para la construcción del espacio urbano, lo cuál tiene implicaciones directas en la forma en la que conciben el proceso de gestión, y configuración del suelo desde una perspectiva urbana.

La forma en que se abordó este capítulo, partió de reconstruir la memoria histórica del pueblo de San Pablo de las Salinas, a partir de la historia de la propiedad, -y la importancia que ésta tiene en el proceso de urbanización actual-. Esto se logró a partir de la consulta de algunos documentos antiguos que son resguardados en la Delegación Administrativa del Pueblo, así como el esbozo de un incipiente material bibliográfico acerca de la localidad, por parte del Arqueólogo Barradas. Para la parte referente al Ejido de San Pablo de las Salinas, además de la metodología señalada se realizó una entrevista al presidente del Comisariado Ejidal de San Pablo. (Ver Anexo II)

Posteriormente, dentro del mismo capítulo se da la realización del análisis sociodemográfico de la Zona Oriente de Tultitlán, en donde se retoman los datos que arrojó la Muestra Censal por Ageb's del 2000. Y Finalmente, se revisan las estructuras de gobierno tradicionales y urbanas en la localidad.

En el cuarto capítulo, se presenta la visión sobre la gestión, ordenación, y configuración del suelo en la localidad de San Pablo de las Salinas, desde la perspectiva que tienen los agentes urbanos. Con este propósito, se plantea la estructura operativa que interviene en la ordenación territorial en el Estado de México, y se retoman los instrumentos de la planeación urbana, que se determinan en cada una de las instancias de gobierno. Por otra parte, se retomó el análisis sobre el mercado del suelo, y la acción de las inmobiliarias en la localidad. Finalmente, se analizaron las implicaciones que sobre el territorio han derivado de los instrumentos de planeación que operan en la zona.

Este capítulo tiene que ver con el marco regulatorio de la planeación urbana, que se divide en dos esferas: La primera hace referencia al ámbito reglamentario de la planeación, que tiene que ver con las facultades expresas que cada instancia de gobierno tiene sobre el particular. La segunda tiene que ver con los instrumentos que desde los niveles federal, estatal y municipal conciernen al desarrollo urbano del municipio de Tultitlán (Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México, Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Urbano Municipal y el Plan Parcial de San Pablo de las Salinas). Finalmente se ubica el accionar de los distintos actores respecto de éstos planes. Para ello se realiza una entrevista al Director de Desarrollo Urbano Municipal (Ver Anexo III), así como también se recuperan algunos documentos emitidos por el Gobierno Municipal.

En el capítulo cinco, se expone la visión de los pobladores sobre la gestión, ordenación, y configuración del suelo en la Zona Oriente del Municipio de Tultitlán. Para ello, se analizan las estrategias e instrumentos de ocupación del suelo, de quienes son partícipes históricos en el territorio, a partir del reconocimiento de sus necesidades, costumbres y tradiciones, en el nuevo contexto rural- urbano. En este apartado se recupera la información obtenida de la encuesta que se realizó a diferentes productores agrícolas en el pueblo, entre ellos los ejidatarios

Como punto final, se plantean las conclusiones. Estas presentan una relación positiva respecto a la hipótesis inicial de investigación, ya que en el momento en que se articulan en el territorio la lógica de la estructura social agraria, y las necesidades de reproducción del capital (industrial e inmobiliario), genera discursos urbanos con identificaciones sobre el espacio de manera distinta y muchas veces contrapuesta. Este discurso, al ser asumido por cada uno de los grupos sociales (inmobiliarias, pobladores tradicionales) proyecta estrategias de negociación particulares con la estructura de poder formal (gobierno) para tratar de compatibilizar las políticas de estado respecto del suelo con sus propios interés. De ahí la importancia que adquiere, el gobierno local-municipal y estatal como entidad urbana con poder de decisión real sobre la forma en que se constituye el territorio.

## CAPÍTULO 1

### **NUEVAS FORMAS TERRITORIALES RURAL -URBANO EN LA PERIFERIA DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Para poder ubicar a nuestro objeto de estudio (Pueblo de San Pablo de las Salinas, Tultitlán, Estado de México) y las prácticas en torno de la urbanización que se han generado en el territorio, a través de los actores (Pobladores, Inmobiliarias y el Gobierno), es necesario partir de la discusión urbano-rural desde la perspectiva espacial, ya que esta, referencia al pueblo en el contexto de urbanización de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

La temática citada ha sido objeto de estudio del urbanismo, así como de otras disciplinas relacionadas tales como: La sociología urbana, la sociología rural y la geografía.

En primera instancia, se aborda el encuentro rural-urbano, el cual tuvo sus primeras interpretaciones basadas en el establecimiento de relaciones de centralidad y dominio a través de las capacidades de gestión de la ciudad. Particularmente, la revolución industrial introduce una relación distante entre el espacio rural (tradicional) y el urbano (moderno), cuando el primero deja de ser soporte del medio de producción primordial. A partir de este momento la tierra deja de ser elemento esencial referente entre productores y los demás miembros de la sociedad.

Asimismo, en los estudios urbanos actuales se manifiesta una complejidad del fenómeno urbano, dado que las categorías tradicionales que lo definían han quedado rebasadas; por lo que se han tenido que acuñar nuevos términos -tanto en la literatura internacional, como en la nacional- que intentan explicar el fenómeno, ante la dificultad teórico-metodológica para precisar con claridad la “zona limítrofe de la ciudad”.

Para finalizar, y ante el hecho de que es un estudio acerca de las prácticas que sobre el suelo manifiestan los actores (rurales-urbanos) en el proceso de urbanización, se requieren otras esferas de análisis que ayuden a precisar cuales son estas prácticas. Ante lo cual se recurre a la antropología social, que en años recientes, ha generado aportes importantes para abordar la temática referida, desde la visión de los actores. De esta

disciplina se retoman las categorías de identidad que definen la cultura urbana de cada uno de los actores, y como se manifiesta sobre el territorio, ya que el suelo no representa sólo una determinante geográfica, sino también es producto de una construcción histórica y una práctica cultural.

## **1.1 La ciudad como espacio de lo moderno.**

A partir de la división del trabajo, la cuál se desprende de la industrialización, la ciudad es pensada como el instrumento para arribar a otra sociedad -a una sociedad moderna-, contrapuesta a las comunidades locales pequeñas de carácter tradicional. El arribo a una sociedad moderna se concibe como el momento en que la ciudad encabeza la evolución de nuestra sociedad y la simboliza como un centro concentrador de riqueza, al punto de que urbanización, en el lenguaje común es sinónimo de modernización.

En términos generales, a partir de este momento el concepto de ciudad está estrechamente relacionado con la dominación y el control, con la centralidad. Así, la ciudad de la época moderna se impone como órgano de gestión eficaz, absorbe todas las funciones de centralidad, afirma su papel nodal múltiple reiterativo en las redes de información, de comunicación y de innovación cultural. (Claval, 1980 en Pepin, 1996:72)

La centralidad asumida por la ciudad se construye a partir de lo que ella misma representa: la ciudad no sólo es, en grado cada vez mayor la morada y el taller del hombre moderno, sino también el centro de iniciación y control de la vida económica, política y cultural que ha traído a su órbita las partes más remotas del mundo, formando un cosmos de diversas zonas, pueblos y actividades. (Wirth, 1988:169)

Wirth, definía la ciudad como un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente heterogéneos. Se caracteriza por tamaño, densidad y heterogeneidad; las consecuencias que tienen estas tres variables en la confirmación de unas relaciones sociales específicas, altamente impersonalizadas, que crean un vacío social. En cuanto a la heterogeneidad, hace referencia a las diferencias raciales y étnicas, de idioma, de renta, y de estatus. Esta composición social lleva al individuo a una adscripción superficial a diferentes círculos, grupos y relaciones interpersonales, que no generan lealtades ni compromisos fuertes.

Finalmente, la ciudad establece una separación esencial entre residencia y trabajo, permeado por la distancia entre uno y otro, a partir de la cuál la comunidad entabla una serie de estrategias de socialización entorno a los lugares donde se vive y donde se trabaja. De manera contraria en el campo, tienden a entrar en estrecha interconexión, cuando no están confundidos en una sola actuación por el núcleo familiar.

## **1.2 El campo como espacio de lo tradicional.**

En contraposición de la sociedad moderna, nos encontramos ante el concepto de sociedad campesina acuñado por Wolf (1966), donde se refería a una “sociedad incompleta”, como un tipo de ordenamiento social comunitario fundado en la agrupación preferencial de semejantes, la personificación de las funciones y un uso socialmente extensivo del espacio, donde se evita compartir o superponer derechos territoriales, dado el caso, sólo se admite como resultado de lazos sociales previos. Los pueblos campesinos se regulan según estas normas, participan a la vez de los procesos de densificación del espacio, desarticulación de la unidad doméstica, diferenciación de las funciones de producción y consumo, involucrándose en un intercambio social asiduo con múltiples sujetos sociales.

Shanin coloca la idea de lo rural como lo tradicional, en términos de desarrollo de las fuerzas productivas, ya que concibe al campesino como una entidad social preindustrial que lleva a la sociedad contemporánea elementos específicos de una estructura social, economía y cultura diferentes, que se construyen a partir de la relación con la tierra, la apropiación y división de la misma. (Shanin, 1979)

En el campo, la residencia de una familia deriva generalmente de su pertenencia a una comunidad, ya sea a través del parentesco o por el proceso agrario (en México). En un hábitat donde el corto número de corresidentes y el paralelismo de sus actividades los llevan necesariamente a interactuar. Con todo y sus matices, en las sociedades llamadas “tradicionales”, los intereses de la familia tienden a ocupar un rango muy elevado en la organización de toda la vida del individuo, de su residencia y trabajo, articulados en la búsqueda de la mejor reproducción del conjunto. La sociabilidad está fuertemente marcada por la pertenencia a los grupos de edad y el rango ocupado en la jerarquía familiar, sobre todo cuando se despliega en festividades locales y familiares donde se trata de reiterar una adhesión y una identidad, producto de la asignación de tareas

específicas marcada por el sexo y edad para generar la reproducción social. En cambio, la escuela que inculca un orden social no comunitario (desacralizado, racional, fundado sobre acción y méritos personales) es la vía privilegiada de la participación individual.

Las principales actividades de reproducción familiar y social están ligadas a la existencia de un lugar con múltiples usos, una sola área común. El bienestar en términos materiales se traduce en una ampliación del espacio común y su mejor dotación en enseres domésticos antes que por la multiplicación de cuartos separados. Resulta un aflojamiento de este orden entre sexos y roles familiares cuando la introducción de servicios públicos - agua, luz, drenaje y transporte- despersonaliza y mercantiliza las tareas (se paga por el servicio) y da a cada uno un acceso más libre, menos intencionado, al espacio doméstico. Al crear un solo espacio material y social se engloban la producción, el consumo, el trabajo y la residencia, en donde se intenta preservar un acceso exclusivo al medio que le proporciona sustento y justifica la existencia de un presunto egoísmo familiar, vecinal y comunal a la entrada de elementos perturbadores de esta dinámica.

Hay que decir que desde la perspectiva de los estudios rurales Hobsbawm (1976) plantea que, a pesar de las particularidades de las sociedades tradicionales -citadas en los párrafos anteriores- éstas no son estáticas e inmutables; no están exentas de evolución y cambios históricos, ni tampoco existe un único modelo de modernización que determine su transformación. Así se sitúa a los campesinos en un *continuum* en donde el planteamiento histórico parecería ser que el campesino se transforma pero no desaparece bajo la influencia o "colonización" de la ciudad de lo urbano. Esto se puede percibir en el proceso de urbanización de la periferia de la ZMCM.

Después de haber revisado las características de la ciudad moderna diferenciadas a las particularidades del campo tradicional, rescatamos la existencia de principios contradictorios de ordenamiento social y físico del espacio, en el cual sus ocupantes desarrollan constantemente estrategias para la redefinición de sus territorios.

En México, la tenencia ejidal así como la propiedad sobre Tierras de Común Repartimiento<sup>1</sup> ha moldeado fuertemente las prácticas territoriales y la sociabilidad de los

---

<sup>1</sup> Las Tierras de Común Repartimiento tienen su origen en el siglo XVII, con el repartimiento de tierras de la Corona Española a los indígenas del país para habitación, así como para actividades agropecuarias. A partir de este hecho, se constituye una forma sui generis de propiedad privada de

campesinos, incorporándoles valores y usos “urbanos” que la migración amplifica y actualiza constantemente. Lejos de ser incompleta, la sociedad campesina es ambivalente y se nutre de dos culturas. En el campo como en la ciudad, se caracterizan por una combinación particular de urbanidad y de ruralidad.

### **1.3 La nueva relación campo-ciudad.**

La dinámica interna de urbanización de las ciudades, ha modificado los procesos rurales y urbanos considerados dicotómicos. En la actualidad, las referencias a un mundo cohesionado y de escasa diferenciación social no son suficientes para distinguir lo urbano de lo no urbano, ya que la urbanización de las ciudades se representa en el territorio como una sucesión de discontinuidades entrelazadas por vías de comunicación terrestres e informáticas que han alcanzado formas de vida rurales, perfectamente integradas a los sectores más dinámicos del desarrollo de las metrópolis.

Los efectos espaciales de esta difusión social son la relativa densificación de áreas no urbanas de recepción de migrantes permanentes y temporales, y el aumento desmesurado de pequeñas localidades “en transición rural-urbana”. Todo ello sucede mientras las ciudades disminuyen sensiblemente su crecimiento demográfico interno e, incluso llegan a un alto grado de despoblamiento de sus áreas centrales.

Lo más notable en los estudios urbanos actuales es la consideración del fenómeno urbano como un espacio de complejidad en el que las categorías tradicionales para su estudio han sido desbordadas por la realidad. Desde el punto de vista teórico-metodológico esto ha motivado la acuñación de nuevos conceptos para explicar estos procesos, ante los problemas conceptuales para precisar con claridad la “zona limítrofe de la ciudad” como urbana o rural. Fenómenos como la flexibilización en los procesos productivos en el campo y en la ciudad, los movimientos migratorios que ya no fluyen exclusivamente en dirección rural-urbano, sino también lo hacen en dirección urbano-rural, y rural-rural la recomposición socio-profesional experimentada y el papel que los pueblos y comunidades tienen en estos procesos, vienen a reconstituir y a redefinir la ruralidad de hoy.

---

la tierra, en la que no existe certidumbre jurídica respecto de la propiedad, y en la que además por la forma de gestión de la misma obliga a respetar determinadas prácticas de uso y disfrute impuestas por el colectivo.

En la literatura internacional, particularmente la europea y norteamericana, a partir de la década de los ochenta se pone de manifiesto el éxodo de los habitantes de los núcleos urbanos, lo cual advierte una nueva concepción de ciudad: el abandono de las tendencias concentradoras demográficas y económicas que llevan asociado una dispersión de las características propiamente urbanas en el campo. Con ello se consigue la superación de la tradicional dicotomía social y espacial que distinguía lo urbano de lo rural. (Clout, 1976)

Por otra parte, la dispersión de la ciudad se asume como la principal característica que define a la nueva urbanización en las sociedades occidentales en la actualidad (Bryant *et al*, 1982). En ambos casos conllevan flujos económicos y de población desde las áreas urbanas a las áreas rurales pero su naturaleza es distinta en función de la distancia que recorren. Por una parte, tenemos el proceso denominado de *contraurbanización* o *rururbanización* que contribuye al declive urbano a favor de un renacimiento de áreas rurales remotas, y por otra, el de la *suburbanización* o *periurbanización* en áreas rurales próximas a las ciudades. Estos procesos se encuentran muy relacionados con las nuevas formas de urbanización dispersa. La *contraurbanización* y *suburbanización* previstas u ordenadas impulsan un nuevo equilibrio territorial entre el campo y la ciudad y entre las regiones más desarrolladas y menos desarrolladas. (Ferrás, 1998)

### **1.3.1 La suburbanización o periurbanización.**

Las primeras referencias al concepto se encuentran en la literatura anglosajona de los años 40, donde se describen los espacios del *commuting*, que hacían referencia a los traslados necesarios por la disociación de espacios de residencia y trabajo, así como del comercio. Inicialmente, el fenómeno se conceptualizaba bajo el término de *franja urbano-rural*. Dicho término denota una transición entre las formas de vida rural y urbana. Asimismo, ocurría un crecimiento residencial, estimulado por la flexibilidad de la transportación entre el límite y el centro de la ciudad. También se señala que los especuladores inmobiliarios persuadían a la población empleada en las oficinas y fábricas de los suburbios, a construir casa en el área de la franja. (Aydalot, 1987)

La suburbanización tradicionalmente ha sido el proceso de crecimiento o extensión superficial de las ciudades a través del cual se creaba un área suburbana (A.N. Clark, 1989). Desde un punto de vista espacial, las áreas suburbanas son adyacentes a los espacios de edificación continua propiamente urbanos. Suelen ser espacios de transición

entre las ciudades y las áreas rurales, donde entran en competencia las funciones urbanas con las rurales. Suelen mostrar bajos niveles de densidad demográfica y un alto volumen de movimientos pendulares que se dirigen a las áreas propiamente urbanas debido a la vinculación funcional de sus poblaciones residentes. Existe una correspondencia entre las áreas suburbanas y la denominada "Urban Fringe" que es la área de influencia directa de una ciudad. (Bryant, Russwurmm, McLellan, 1982)

Es frecuente asociar la suburbanización con fenómenos de segregación social y de especulación urbanística, por lo que las áreas suburbanas han recibido tradicionalmente una atención especial en las políticas planificadoras de las ciudades (Flowerdew y Boyle, 1992). En ellos entran en competencia diferentes usos del suelo, urbano y rurales, además de los agentes sociales que pretenden rentabilizar al máximo sus intereses que resultan en la mayoría de ocasiones contrapuestos. El concepto de *área suburbana* se utiliza frecuentemente en la planificación territorial y urbanística en el mundo anglosajón, de tal forma un *suburbio* suele ser una unidad administrativa diferenciada de la ciudad central y localizada en su periferia. En los Estados Unidos poseen independencia fiscal y son objeto de políticas de planificación de los usos del suelo y de los servicios propios. (A.N. Clark, 1989)

La manifestación espacial más clara del proceso de suburbanización lo constituye la conformación de coronas o espacios periféricos concéntricos, en los cuáles se entrelazan las actividades económicas y formas de vida que manifiestan características tanto de los ámbitos urbanos, como de los rurales. En los países industrializados, la periurbanización ocurre fundamentalmente por dos razones: por un lado, debido a la descentralización de los sectores industrial y comercial desde su localización original, hacia la periferia de las ciudades e inclusive en el ámbito rural inmediato a la urbe. La otra razón tiene que ver con el éxodo poblacional hacia el campo, como una alternativa en cuanto a la calidad de vida que hay en unas ciudades, así como también por el desarrollo de las actividades recreativas, medios de transporte, de la segunda vivienda y/o turísticas y/o esparcimiento.

En definitiva, la suburbanización es un proceso clásico en las ciudades a través del cual se producen movimientos de desconcentración tanto de infraestructura como de personas hacia su periferia. En él intervienen personas de diferente condición social que son atraídas por motivaciones también muy distintas. A través de este proceso se crea un

área suburbana en una antigua área rural, generándose conflictos de competencia sobre los usos del suelo y segregación social.

En América Latina, el espacio periurbano está muy desarrollado en las grandes capitales y las principales ciudades en los distintos países, de manera muy diferente al periurbano de los países industrializados. En A.L se trata de un periurbano habitacional, lo mismo se encuentran barrios de poblacional acomodada con zonas marginales. El proceso esta marcado por una heterogeneidad de los agentes sociales y los procesos espaciales con una alta movilidad e incidencia en el juego de fuerzas que construyen el territorio.

El avance de la urbanización en las áreas agrícolas periféricas metropolitanas, ocasiona cambios en la estructura productiva de las comunidades agrícolas, que se manifiestan fundamentalmente en la difusión de actividades de corte urbano, principalmente terciarias, así como el paulatino avance de las prácticas agrícolas de tiempo parcial. Los habitantes de estos espacios simbióticos se ven influenciados por la dinámica urbana, al grado que asumen y se insertan en las actividades y funciones que impone la jerarquía urbana. Mantienen sin embargo, el proceso de producción agropecuaria por razones que tienen que ver con la tradición y su condición campesina. Tales procesos están presentes lo mismo cuando las parcelas agrícolas son paulatinamente cercadas por las construcciones o por la expansión de la ciudad (agricultura urbana), que cuando las áreas de explotación agrícola, ganadera y forestal han resistido el avance de la urbanización, pero que ya forman parte del espacio funcional de las ciudades y tienen un determinado rol en su ámbito jerárquico.

Tradicionalmente, la dinámica de los espacios periurbanos ha sido analizada a partir de la expansión de las ciudades, y de cómo las zonas rurales que circundan a la urbe se van transformando, ubicándose finalmente éstos espacios en una determinada jerarquía dentro del conjunto urbano. En este sentido, existe un cierto sesgo en este tipo de estudios, ya que es necesario profundizar en las relaciones campo-ciudad, haciendo énfasis en el enfoque desde lo rural, de cómo los actores y/o agentes sociales rurales viven y experimentan el cambio.

Desde la óptica más afín a lo rural, el espacio periurbano es aquel que se encuentra en proceso de definición de su espacialidad y su identidad propia. Los procesos de

ocupación de la tierra, el desarrollo de las vías de comunicación, los medios de transporte individual y la modificación de los ritmos de trabajo cotidiano, han alterado esta caracterización de las zonas rurales que se encuentran alrededor de las ciudades. El espacio sometido a la presión periurbana tiene una coherencia económica y social, derivada en principio del mundo rural y es lo que entra en conflicto con la influencia que, sobre este espacio, ejerce la expansión urbana.

El proceso de la periurbanización se desarrolla sobre un territorio susceptible de ser ocupado, contemplado generalmente como reservas territoriales (Charvet, 1994). Así la cuestión radica en torno al establecimiento en los límites de uno y otro espacio. El proceso de la periurbanización constituye un espacio de interfase entre lo rural y lo urbano. Si bien se trata de un paisaje aún ampliamente dominado por las actividades agropecuarias y forestales, en el cual existe una antigua sociedad rural, dicho espacio ha sido ampliamente transformado por las construcciones, el consumo de bienes y servicios y la localización de núcleos de trabajo en las ciudades a proximidad, en modos y estilos de vida cada vez más afines a los de la aglomeración. Sin embargo, este enfoque pone el énfasis en el reacomodo espacial; plantea que el descenso en la densidad de la población y la expansión física de las ciudades han favorecido el desarrollo de las centralidades secundarias al interior de las aglomeraciones, recayendo ese rol en las ciudades pequeñas de la periferia. Dentro de la ZMCM este fenómeno se puede observar en lugares como Xochimilco, donde se cultivan las flores, o el cultivo del nopal en Milpa Alta.

La suburbanización puede ser concebida como un estadio del proceso de desarrollo urbano, en el cual comienzan a despuntar movimientos desconcentradores desde las ciudades hacia su periferia. Sin embargo se puede afirmar, que el proceso de convergencia rural-urbano que se percibe en el Pueblo de San Pablo en el Municipio de Tultitlán, está embestido de características distintas. Si bien es cierto que la ciudad atraviesa un proceso de desconcentración demográfica y de infraestructura productiva, comercial y de servicios hacia la periferia, del cuál San Pablo no ha sido ajeno de esta desconcentración, la localidad no se encuentra en un área limítrofe en la ciudad, ni mucho menos es una zona de reserva a la urbanización, por el contrario, se encuentra inserto en la ciudad y su dinámica desde hace al menos tres décadas.

### 1.3.2 La contraurbanización.

A.N. Clark (1989); Ferrás, (1996a) definen a la *contraurbanización* como el proceso de movimiento de personas y actividades económicas desde las áreas urbanas hacia las rurales, mientras que Berry (1976) habla de la contraurbanización como un fenómeno que surgió en los años setenta en los Estados Unidos para dar nombre a un proceso contrario al de urbanización. Es decir, frente al proceso clásico de urbanización que conllevaba movimientos centrípetos de población y flujos económicos hacia las principales ciudades y grandes áreas metropolitanas, comienza a despuntar un proceso de sentido contrario, de movimientos centrífugos desde las grandes ciudades hacia los pequeños asentamientos urbanos y rurales.

Los flujos de población urbana a las áreas rurales tiene una composición social variada; suelen ser jubilados que buscan lugares tranquilos y con un medio ambiente sano (Cross, 1990), emigrantes que regresan a sus orígenes tras trabajar en la ciudad (Perry *et al*, 1986), grupos sociales en busca de formas de vida diferentes relacionadas con las filosofías verdes, lo que se ha denominado como contraurbanización contracultural (Ferrás,1998), e incluso profesionales liberales de la medicina, administración o educación que ejercen en las áreas rurales tanto en los servicios públicos como privados. (Beale, 1984)

Para algunos autores el status de la *contraurbanización* o *rururbanización* sólo se refiere a un momento o situación específica en que se manifiesta la expansión del hábitat urbano (Prost, 1994; Jalabert, et al, 1984). Se trata de una mutación territorial en la cuál hay un cambio en las funciones territoriales de las zonas rurales, que paulatinamente van perdiendo sus componentes agrícolas y/o agrarios, en provecho de las características urbanas en definición; ya sea de tipo industrial o habitacional. Es una etapa intermedia de dicha mutación, que se acompaña de la implantación de equipamientos y de actividades que no están ligados al mundo rural, pero provienen y participan del sistema urbano. (Prost, 1991:9)

Durante siglos el éxodo rural fue promovido por el desarrollo económico de las áreas urbanas que ofrecían buenas posibilidades de empleo a los excedentes de mano de obra rural, generados por la progresiva e imparable tecnificación del trabajo del campo (Berry, 1976; Aydalot, 1987). Los movimientos migratorios campo-ciudad eran una tónica habitual

en todas las sociedades del mundo occidental (Bender, 1984). Sin embargo, la urbanización industrial ha dejado paso a otro tipo de urbanización pos-industrial cada vez con mayor relevancia en las sociedades occidentales. El desplazamiento campo-ciudad se ha visto transformado en otro de signo contrario, siendo cada vez mayor el número de familias e individuos que abandonan la ciudad para fijar su residencia en espacios rurales tradicionales, por diversos factores entre los que podemos encontrar: el declive del empleo industrial, y el fuerte crecimiento de los servicios, la proliferación de la vivienda a menores costos por el bajo precio del suelo, hasta los factores ambientales y de seguridad.

Al registrarse este hecho, el concepto de rururbanización “nace” como búsqueda para salvar la posición dura que representan los criterios estadísticos basados en el número de población a partir del cual una aglomeración se convertiría en urbana, mientras que todas aquellas entidades que no alcanzasen dicho monto pasarían a engrosar el conjunto de la población rural (Barros, 1995:5). En este sentido, los criterios censales resultaban poco claros dentro de un área en donde persisten características de la población rural, pero que se encuentra rodeando una gran metrópoli, con una clara influencia de esta. Desde este momento, el concepto de “espacio rururbano” juega el papel de bisagra en la definición del proceso y matiza la dureza de la oposición urbano-rural.

Caracterizando el fenómeno de la contraurbanización para el caso de nuestro país, pudiéramos ubicar ciertas manifestaciones del proceso en el Estado de Morelos, sobre todo en la periferia a Cuernavaca, donde se han establecido procesos de migración ciudad-campo y expansión de la infraestructura recreativa en las zonas rurales, con fines de esparcimiento de la dinámica cotidiana de la ciudad. De igual forma, podemos descartar de antemano que para el caso de nuestro objeto de estudio, se encuentre en el tránsito de un proceso semejante, ya que San Pablo de las Salinas se encuentra insertó en la dinámica metropolitana desde hace 30 años; por lo que el desplazamiento de personas se da al interior de la misma ciudad.

Dentro de ésta dinámica espacial de análisis sobre el crecimiento de la ciudad, la periferia se convierte en un elemento fundamental para explicar la expansión de la misma, ya que dentro del nuevo proceso de redefinición de las funciones de la ciudad, la periferia tiene por lo menos dos acepciones generales. La primera la podemos retomar de Paolo Portoghesi, quien afirma que *"la periferia es la parte inacabada de la ciudad"*. Por su

parte, Bernardo Secchi, afirma que *"periferia es un término insuficiente para representar algo que se escapa a cualquier definición"*. Es cada vez menos cierto que la periferia sea el lugar de la actividad subordinada, de la degradación, y la marginalidad, representando más bien el instrumento de integración para la apropiación privada de las fuerzas del mercado, es decir, los frentes del capital modelan o diseñan el territorio para la reproducción del mismo.<sup>2</sup>

Dentro de la periferia se puede identificar una doble relación: por un lado, la apropiación del suelo en forma privada, ahora se ha diversificado la forma de apropiarse del territorio, misma que concentra actividades propias de la terciarización de la economía en detrimento de los sectores primario (la agricultura, ganadería, etc.); y la expansión de la mancha urbana de manera irracional, hacia las diferentes direcciones.

La discusión sobre la nueva relación campo-ciudad aborda fenómenos que se presentan en los límites entre el campo y la ciudad, en lo que se pudiera denominar como "Franja de transición rural-urbano en la periferia". Estas franjas de transición, son las áreas agrícolas con fuerte presión de ocupación por asentamientos irregulares y, generalmente, son tierras agrícolas de temporal de baja productividad; aunque en ocasiones también pueden ser tierras de alta productividad que por su localización céntrica, y próximas a la mancha urbana están en proceso de conversión del suelo. Se caracterizan por tener pocas viviendas muy dispersas en las parcelas, pero mantienen la utilización agrícola de la tierra. Se ubica entre la franja de expansión urbana y la franja de conservación ecológica.

#### **1.4 El debate interno de la nueva relación campo-ciudad.**

El debate interno no ha estado ajeno a la discusión de las nuevas dimensiones de la relación campo-ciudad. Desde el urbanismo, los especialistas del tema han tratado de explicar el fenómeno a partir de intentar reconciliar el conflicto histórico entre lo urbano y lo rural, acuñando para el caso de la ciudad términos integradores que ahora se usan cotidianamente como la Megalópolis, Ciudad-Región, (Geddes, 1985:46-48, cit. Por Delgado, 1996:60) Corona Regional de la Ciudad de México (Delgado et al., 1997:99), la nueva periferia (Hiernaux, 1995), conceptos que a su vez han sido criticados con el

---

<sup>2</sup> Carlos Ferrás Sexto. *"Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y su significado social"*. En Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales 69, Agosto de 2000. Universidad de Barcelona.

argumento de que no tienen una razón de ser y son salidas falsas al problema real que es el tratar de clarificar el límite entre la ciudad y el campo (Connolly: 1999:44). En el ámbito de los estudios de la sociología rural también se ha abordado el fenómeno y generado términos como nueva rusticidad (Arias, 1992) agricultura urbana (Torres Lima, 2000 a y 2000b), o bien otros que remiten a posturas teóricas del marxismo, pero que cayeron en desuso por algún tiempo como el del la urbanización del campo (Ramírez, 1995). En la actualidad, todos estos conceptos articulan lo que se ha dado en llamar *nueva ruralidad*. Esta representa un cuerpo teórico que trata de explicar el crecimiento de las ciudades que sobrepasan la frontera urbano-rural, que tiene un intenso intercambio pero con límites difusos, los cuáles se enmarcan en procesos de corte regional. (Ramírez, 2003)

Estas nuevas conceptualizaciones sobre lo rural parten de las características recientes que ha tomado el fenómeno urbano, principalmente en la periferia de las grandes ciudades, y de los fenómenos socioeconómicos en los espacios rurales dentro del contexto europeo, latinoamericano, nacional. La ZMCM no ha estado ajena a estos cambios. Este proceso se ha calificado como el repoblamiento del campo debido a un fuerte incremento de población en los llamados municipios rurales. Se habla inclusive del paso de una ruralidad agrícola a una ruralidad no agrícola. Esto se ha visto favorecido por el desarrollo de los medios de comunicación en el contexto de la globalización.

En México, podemos observar claramente la relocalización de las maquiladoras y de las instalaciones y áreas de explotación de las empresas agroalimentarias y consecuentemente de una nueva dinámica migratoria y una creciente proporción de ingresos ajenos a la agricultura en el total de los ingresos de las familias campesinas marcan una serie de transformaciones que evidencia un proceso de desagrarización que hace que lo rural, concebido como un espacio geográfico y social diferenciado, ocupado fundamentalmente por grupos agrarios e integrado básicamente por campesinos, no tenga hoy en día un sustento real. Sin embargo no se trata de un proceso de extinción sino de reestructuración. (Lara, 1996: 161)

En la ZMCM se dice que a pesar de la problemática en la que se desarrollan sus actividades, los productores de zonas especiales como la chinampera de Xochimilco en el Distrito Federal, generan una importante actividad productiva, económica y hasta social, tan activa que no los desvincula con los principales procesos sociales que se han generado en los núcleos urbanos (Canabal, 1998:235). De la misma forma, en el ámbito

de los municipios metropolitanos se pueden encontrar unidades político-administrativas con una actividad de carácter regional como es el caso de Texcoco y Zumpango, o bien municipios con un proceso de urbanización significativo, pero con una presencia importante de sus pueblos tal es el caso de Ecatepec,<sup>3</sup> o el mismo Tultitlán en donde se sitúa nuestro objeto de estudio.

El sector ejidal y algunas Tierras de Común Repartimiento en la periferia de la ZMCM, forman parte de una estructura productiva agropecuaria que participa tanto en el autoconsumo como para el mercado local-regional, que da empleo a los pobladores rurales y sufre en la actualidad el proceso de urbanización. La urbanización de este tipo de tierras depende del vigor económico del sector agrario en la región (sobre todo ejidal) y de las presiones que impulsan el poblamiento de determinadas zonas de la ciudad.

Sin embargo, el debate teórico no se limita a la espacialidad del proceso ya que la urbanización post-industrial implica también un aspecto político, social, y de control, en donde la imagen de los valores culturales relativos a lo urbano y a lo rural, tienen un papel fundamental. El grado de desarrollo del capitalismo no necesariamente lleva aparejada un proceso de destrucción o disminución drástica del campesinado y la necesaria separación del trabajador de sus medios de producción. Se puede dar también la alternativa de un desarrollo capitalista sin una profundización de la descampesinización. Este planteamiento representa la idea de que el avance de lo urbano no necesariamente trae consigo la “extinción” de lo rural.

El proceso de urbanización que experimenta la ZMCM, en donde son ocupadas algunas áreas rurales de la periferia, ha favorecido la conformación de multiplicidad de espacios donde los grupos sociales, elaboran y se apropian de lo urbano, como un modo de vida más allá de la perspectiva física del territorio.

---

<sup>3</sup> Para mayores referencias se puede consultar el artículo de Contreras y Cruz Rodríguez. “Ecatepec entre lo urbano y lo rural” en: *Dinámica Urbana y Procesos Socio-políticos* Vol. 2. Coulomb y Duhau (Coordinadores). Observatorio Urbano de la Ciudad de México. México, 1997. En este artículo se puede apreciar, la investigación realizada por las autoras un sector agrícola bastante dinámico en uno de los pueblos del municipio: Santo Tomas Chiconautla.

## 1.5 Repensando lo rural.

En contraste con el interés urbanista por entender el territorio, se ha venido trabajando el concepto de ruralidad como un proceso desde la perspectiva de los agrónomos, antropólogos y sociólogos rurales. Desde esta perspectiva *la ruralidad* no se confina al campo, y menos a la agricultura, aunque estos aparecen como sus nichos ideales.

Esta perspectiva de la problemática, se pregunta “si también el campo incide en la ciudad, y cómo, o bien, qué peculiaridades del campo perduran en la ciudad y si ésta le ha dado algo a las zonas rurales”.<sup>4</sup> De acuerdo, con Blanca Ramírez, esta visión esta empezando a ser trabajada sobre todo por León y Guzmán en cuya argumentación se sugiere que el factor cultural rural es el elemento clave en el proceso donde: “la agricultura como actividad única del campo casi no existe, la pluractividad cobra nuevos significados, la vocación diferente de los miembros de la familia cada vez es más común, las costumbres y tradiciones se modifican incorporando pautas de modernidad”. (León y Guzmán, 2000:46)

Desde esta concepción, la dicotomía agricultura-industria se altera y las relaciones entre el campo y la ciudad se hacen complejas y se entrecruzan (León y Guzmán, en Ramírez, 2003:62). Las identidades campesinas adoptan dado este proceso de hibridación visiones del mundo y valores propios, con una recreación de la memoria histórica, una determinada relación con la naturaleza y sus recursos. Esta posición, es muy clara en el pueblo de San Pablo en donde el proceso de hibridación genero la adopción de instrumentos urbanos, para mantener su identidad como grupo comunitario en donde la memoria histórica apunta a la preservación de su control sobre su espacio para no perecer.

Para la sociología rural, ya no existe un campo aislado, los grupos aún los más tradicionales se conectan con las urbes a través del consumo, sin abandonar sus tierras. Aún así no presentan un patrón homogéneo ya que cada zona construye sus referentes identitarios de manera particular y éstos tienen que ver con la vigencia de su memoria

---

<sup>4</sup> Ramírez Velásquez, Blanca Rebeca. “La vieja agricultura y la nueva ruralidad enfoques y categorías desde el urbanismo y la sociología rural”. En Revista Sociológica, Número 51. Enero-Abril 2003.

colectiva, sus costumbres, tradiciones, su cosmovisión de la localidad y la misma propiedad de la tierra

En la década de los noventa, la sociología rural ha generado las innovaciones para abordar el estudio de este tipo de espacios, agrupándose en tres grandes líneas: a) la diferenciación territorial donde, si bien existen vínculos entre lo urbano y lo rural, cada uno guarda sus particularidades; b) la simbiosis de los territorios, donde los límites entre lo urbano y lo rural son difusos, donde se entremezclan las características del sistema productivo, la cultura, los hábitos de vida y las reivindicaciones políticas, tanto en un ámbito como en otro; c) la subordinación del campo a la ciudad, donde lo rural tiene un rol específico en los distintos niveles de la jerarquía urbana (Ramírez, 2001:1-5). Sin embargo representa una veta de estudio poco trabajada todavía y en donde las aportaciones de disciplinas como la antropología, a partir de sus trabajos empíricos nos están dando las pautas teórico-metodológicas para entender el proceso fuera de lo que esta sucediendo con el territorio, que para muchos investigadores no sólo es una representación geográfica, sino también una construcción histórica y una práctica cultural, a partir de la apropiación simbólica y física del territorio, constituyéndolo en un espacio cultural.

Desde la antropología, ser pueblo en la ciudad tiene una connotación profunda determinada por dos factores fundamentales a partir de los cuales se comprenden y adquieren sentido las prácticas sociales. El primero, tiene que ver con la noción de que los habitantes del pueblo ya no son en su mayoría campesinos, y sin embargo, conservan vínculos de identidad en lo mítico/religioso con la tierra; es decir se mantiene una relación directa con ella, ya no como fuente principal de subsistencia pero sí como un punto de partida de pertenencia a la comunidad. Inclusive existen lugares en donde la agricultura está subsidiada por la industria, el comercio y los servicios. (Portal, 1997:44)

El segundo aspecto, es que en el pueblo se reproducen y consolidan las relaciones sociales a través del parentesco, a diferencia de lo que sucede en las colonias urbanas, donde las relaciones de parentesco pueden existir pero no son fundamentales para su definición, en los pueblos la estructura parental sí representa uno de los ejes de la organización colectiva.

Tanto el vínculo con la tierra como las redes de parentesco están a travesadas -ordenadas simbólicamente- por las creencias religiosas, las cuales se manifiestan teniendo como símbolo estructurante al santo patrón. La vida social de un pueblo en la ciudad se organiza y dimensiona en esta relación con lo sagrado. (Portal, 1997:45) Tal forma particular de ordenar su mundo, de comprenderlo y actuar sobre él; no esta determinada por la incorporación de servicios urbanos a las comunidades, ni por el mejoramiento en el nivel de escolaridad de una generación a otra, ni por el aumento del ingreso o la transformación de las actividades productivas, ni siquiera por la práctica política partidaria, sino es producto de un marco ideológico y cultural de identidad que ha perdurado a través del tiempo en sus prácticas históricas entorno a las cuales organizan su experiencia urbana siendo congruentes con su memoria colectiva.<sup>5</sup>

Los pueblos en la ciudad, siguen manifestando una identidad social de grupo en continuo movimiento, -urbana en la mayoría de los casos- que les diferencia de los demás, generando la territorialización de la solidaridad y del conflicto en el espacio, en dosis variables y en infinidad de situaciones, los nuevos habitantes de estos espacios buscan aprovechar las ventajas disponibles que ofrece este sistema incluyendo formas de hábitat y de comportamiento: Asimismo, los pueblos campesinos participan en la densificación del espacio, desarticulación de la unidad doméstica, diferenciación de las funciones de producción y consumo, involucramiento en un intercambio social asiduo con múltiples sujetos sociales. Esto último es de especial interés para el trabajo, ya que corresponde en lo general con el papel que los pueblos de la ZMCM asumieron ante la urbanización de sus tierras, y el Pueblo de San Pablo de las Salinas en el Municipio de Tultitlán no representa una excepción.

### **1.5.1 La cultura rural urbana manifiesta en el territorio**

En el pueblo de San Pablo de las Salinas, históricamente el ordenamiento y la gestión del territorio habían descansado en la población nativa al lugar, como único interlocutor con poder de decisión en esta materia. Sin embargo, a comienzos de la década de los noventa, se manifiestan en el lugar una serie de transformaciones territoriales y en la

---

<sup>5</sup> La memoria colectiva o del grupo no debe confundirse con la historia, ya que de acuerdo con la perspectiva de Luis Villoro, la historia es resultado de la acción creadora del hombre, de su capacidad de ordenamiento, de su creatividad; mientras que la memoria colectiva es una vivencia continua, la cuál sólo retiene del pasado aquello que para el grupo que la sustenta permanece vivo ( algunas costumbres y tradiciones).

interacción de nuevos actores, las cuales obedecen fundamentalmente a dos fenómenos que van de la mano: En primer lugar, la posibilidad de venta de las tierras ejidales producto de la Reforma a la Ley Agraria en 1992; de manera secundada y no menos importante, la acelerada urbanización en los alrededores del pueblo, producto de la promoción inmobiliaria en los municipios de Tultitlán, Tultepec y Coacalco, los cuáles continúan con su crecimiento, incorporando paulatinamente a la urbanización territorios con vocación rural.

El municipio de Tultitlán de Mariano Escobedo, inmerso desde hace varias décadas en la dinámica metropolitana, se ha convertido en una zona de atracción de la urbanización popular por factores diversos, tales como la cercanía de la mancha urbana, la disponibilidad de vías de comunicación, la expansión del empleo industrial, y la gran oferta habitacional. Es uno de los municipios que hasta 1995, presentaban mayores tasas de crecimiento social<sup>6</sup> Dentro de esta medición del crecimiento social, Leticia Cruz integra las tasas de crecimiento anual de la población entre 1990-1995 (que para el caso de Tultitlán fue del 8%) y la tasa de crecimiento de la vivienda fue del 9% anual, en el mismo período.

La puesta en marcha de proyectos de urbanización en la zona, particularmente, -la construcción masiva de unidades habitacionales- sin un soporte de infraestructura y equipamiento, dificulta el porvenir para la localidad, pensando en el bienestar de la colectividad, ya que se han venido dando fuera de la lógica de la planeación, suprimiendo los intereses comunes de los pobladores, por los intereses particulares de cada uno de los empresarios inmobiliarios en función de una lógica rentista.

Este hecho pone en predicamento la reproducción de los rasgos comunitarios y de identidad dentro del pueblo, lo que genera el malestar de los habitantes originarios del territorio. Ante este panorama, se revive la identidad colectiva de los pobladores, quienes se han organizado al interior de la comunidad, para tratar de hacer frente al debilitamiento de los poderes políticos ante los económicos. A partir de este momento, los diversos actores sociales (tradicionales y urbanos) compiten por ganar posiciones e influir al

---

<sup>6</sup> Leticia Cruz Rodríguez. "Los procesos de urbanización periférica y la relación entre vivienda y empleo en la zona metropolitana de la ciudad de México". En Espacios Metropolitanos. (2001). Coordinador. Emilio Duhau.

gobierno para acordar las reglas de construcción del espacio urbano. En este sentido, el gobierno es el actor central sobre el que desemboca el conflicto, el cual se interpreta por los agentes como una suerte de recurso, por el que los diferentes grupos contienden para asegurar las condiciones de su reproducción cultural e intereses propios, pues tenerlo como aliado los posiciona de mejor manera para el proceso de negociación para la construcción del espacio urbano.

Los resultados de la transformación urbana en torno del pueblo, han tenido manifestaciones en el ámbito económico, político y social en el pueblo, lo que ha venido a modificar su cosmovisión sobre el territorio.

Desde la perspectiva económica, se ha manifestado el hecho de que los habitantes del pueblo intercalan sus actividades tradicionales agropecuarias, con el trabajo en pequeños talleres manufactureros al interior del pueblo o fuera del mismo; con la prestación de servicios (como es el caso de la basura) y, finalmente, con la adaptación de sus viviendas con un sentido económico -comercial y de servicios-, ante la poca remuneración obtenida de las actividades agropecuarias realizadas en el territorio. Este fenómeno ha sido impulsado principalmente por los jóvenes (hijos o nietos) de los habitantes originarios, ya que los primeros no comulgan con el discurso de los grupos sociales organizados al interior del pueblo, además de que tienen niveles educativos poco asociados con el trabajo rural, pero con un fuerte sentido identificador hacia él.

En cuanto a la dimensión política, se ha agudizado el ambiente de histórica disputa entre el gobierno municipal y la población nativa del lugar quienes respaldados en su fuerte organización como comunidad, han tenido enfrentamientos directos con la autoridad municipal ante la insatisfacción de sus necesidades y de que éste gobierno no toma en cuenta los intereses de la colectividad en la toma de decisiones con respecto al pueblo y sus Tierras de Común Repartimiento.<sup>7</sup> Ante esta situación, los habitantes del pueblo han venido manifestando un deseo de redefinición de su política local y constituirse en un nuevo municipio, para que de esta manera se puedan llevar a cabo sus proyectos teniendo el control de la acción social.

---

<sup>7</sup> Los agentes privados y las autoridades municipales en su afán de integrar los nuevos proyectos comerciales y habitacionales, han enardecido a los habitantes organizados del pueblo, quienes presentan en su accionar, una estrategia de identificación residencial. A fin de distinguirse no sólo con los habitantes de los fraccionamientos de reciente creación, sino con los habitantes de las áreas populares del mismo municipio.

Por otro lado, se percibe al interior del pueblo, una fuerte creencia en la organización social y comunitaria, lo cual deviene en la nutrida participación de los pobladores para tomar decisiones respecto de los asuntos que atañen a la comunidad, sobre todo en aquellos que tienen que ver en la organización de la vida pública; por ejemplo, en la organización de las festividades del pueblo, la cuál tiene una importancia fundamental para la perpetuación de su identidad, frente a los grupos externos al pueblo. En San Pablo de las Salinas aún se conservan vivas las festividades religiosas dedicadas a sus santos patronos, estas representan el acontecimiento más importante del año, ya que se nutre de una gran participación de la comunidad de San Pablo, así como de los pobladores al exterior del mismo: Este hecho se reproduce de generación en generación en la memoria colectiva de los asistentes, y se convierte en el elemento de identidad más fuerte con que cuenta el pueblo respecto del resto de la localidad.

25 de enero	La conversión de San Pablo
29 de Junio	San Pedro y San Pablo
Semana Santa	La representación de la pasión de Cristo
16 Mayo	Peregrinación al Santuario del Señor de la Palma
29 de Septiembre	San Miguel

Las tradiciones artísticas son otro de los elementos definatorios de la identidad del pueblo. Prueba de ello, es la pirotecnia, actividad que se desarrolla desde hace muchos años en el lugar, tal vez por la influencia que ejerce el municipio de Tultepec dada la cercanía que existe con este último. Dicha artesanía fue introducida por el señor Benjamín Ramírez Cortés, originario del vecino pueblo de Tultepec y radicado en San Pablo en la década de los treinta. Su trabajo ha sido continuado por sus descendientes hasta la cuarta generación y por otros dos de sus familiares. Dicha actividad les representa un ingreso económico y además una satisfacción como herencia cultural.

A partir de la categoría de “identidad”,<sup>8</sup> se puede decir que hay un repliegue en torno a la configuración de una urbanización integrada a la dinámica metropolitana. Se pudiera pensar que las comunidades tradicionales se encuentran en una etapa en la que se busca lo propio y distintivo, como forma de manifestar fortaleza y resistencia ante lo nuevo. Este repliegue produce una revaloración del espacio local (barrio, área urbana), convirtiéndolo

<sup>8</sup> La categoría identidad entendida como la distinción que se establece respecto al otro.

en una extensión compleja del espacio privado. Se tiene así un punto de partida (un centro colectivamente creado) para estar en la ciudad, que no deja, de producir conflictos como son la exclusión de los socialmente ajenos y exacerbación de medidas de seguridad, entre otras.

Dentro de esta toma de identidad, existen estrategias y tomas de posición política por cada uno de los grupos que participa en la construcción de la cultura urbana.<sup>9</sup> Entre las gamas que configuran la identidad se encuentran las siguientes:<sup>10</sup>

**Pertenencia.** Se trata de la adscripción a una entidad particular, trátase de familia, grupo de pares, género, espacio.

**Construcción.** A partir de un proceso de interacción y socialización, se apela en este sentido a una transmisión social de sus contenidos como formas de elaboración. La patria se conoce cantando himnos.

**Pertinencia situacional.** Frente a la amplia gama de adscripciones posibles se elige una o algunas de ellas a partir de un contexto social. La dimensión elegida funcionará como estructura dominante o principio organizativo del resto y esto puede transformarse en función de las circunstancias. En todo caso resulta de primordial importancia resaltar que se trata de adscripciones elegidas o asumidas; no cabe afirmar esencialismos últimos.

**Jerarquía de pertenencias.** Ésta no necesariamente se lleva a cabo sólo bajo un principio de coherencia racional. Es posible ser científico social y buscar todos los días la sección de horóscopos en el diario. La pertenencia implica una definición del grupo o la entidad que la genera y se establecen categorías o rasgos distintivos. Definir la categoría de pertenencia señala igualmente aquello que no pertenece a ella; es decir, define otras categorías de manera negativa, afirmando aquello que no se es.

---

<sup>9</sup> La cultura urbano no existe perse, sino es un proceso que actores y colectividades sociales construyen en la cotidianidad de sus vidas, y en sus negociaciones políticas a partir de sus propios intereses para la organización, utilización y modificación del territorio.

<sup>10</sup> Eduardo Nivón. *La metrópoli como problema cultural*. En *Antropología y Qudad*, Margarita Estrada et. al. (coordinadores). UAM-Iztapalapa (1993). Pp. 65.

Hay un proceso de conformación recíproco de atributos definitorios en contextos de interacción e intercambio social. El individuo, el grupo o la colectividad no son autónomos en cuanto a los rasgos a privilegiar, los "otros" lo definen también. A partir de esta interacción entre los distintos grupos de socialización en el territorio se integra la cultura urbana, caracterizada por el conflicto y la tensión social.

La cultura urbana se construye en el contexto de la metrópoli, en ella diversos grupos sociales movilizan sus propias disposiciones y propiedades culturales, configurando así marcas, proyectos, resistencias, yuxtaposiciones, fusiones y cambios socioculturales. De esta forma cada grupo posee ciertas propiedades culturales que han sido internalizadas en el proceso de socialización primaria de la vida cotidiana.

La cultura se flexiona en ideología para la negociación. En el momento de la disputa, la cultura aparece instrumentada para la negociación, de tal suerte que se convierte en voluntarismo político y conciencia de la particularidad cultural a partir de la cual se despliegan las energías para la negociación por el espacio urbano.

El hecho de que cada actor social posea sus propias estrategias de negociación respecto del territorio, nos muestra la pluralidad cultural de los actores involucrados en la construcción de ciudad. Asimismo, la forma en la que se están dando los vínculos entre los distintos actores sociales (incluido el gobierno), -a partir de discursos e intereses muy divergentes- produce una cultura urbana con limitantes de gobernabilidad, ya que como se menciono anteriormente, cada uno de los actores que tienen atribuciones para la construcción del espacio urbano buscará influir en el poder formal para garantizar sus propias exigencias y garantizar la no-agresión de sus intereses.

## CAPITULO 2

### **CARACTERÍSTICAS DEL CRECIMIENTO URBANO DE TULTITLÁN, EN EL CONTEXTO DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (ZMCM)**

El presente capítulo, tiene como objetivo inicial revisar las tendencias actuales del crecimiento urbano reciente en la periferia de la ZMCM. Posteriormente, se sitúa de manera espacial al municipio de Tultitlán -municipio en el cual se encuentra inserto el pueblo de San Pablo de las Salinas-. De la misma forma, se considera como parte del desarrollo de este capítulo los antecedentes históricos del municipio, sus formas de urbanización y su dinámica sociodemográfica. Finalmente, se exponen los problemas que en la actualidad enfrenta el municipio como entidad urbana.

#### **2.1. Patrón de Urbanización Periférico en la ZMCM.**

Como parte de la puesta en marcha del modelo de desarrollo tendiente a la sustitución de importaciones -por medio del cual se trató de incentivar la industria nacional, subsidiada en gran medida por el sector primario exportador- se acentuó el papel de centralidad y concentración que en el ámbito nacional ya presentaba la Ciudad de México. En términos territoriales, esta política atrajo una ola constante de corrientes migratorias del interior del país, que aunado a la desconcentración de las actividades industriales generan el crecimiento del área urbana de la ciudad.

La periferia aparece como el envolvente de la Ciudad Central manteniendo relaciones socioeconómicas directas, constantes y de cierta magnitud con ésta. Entre 1940 y 1950 el proceso de expansión urbana avanzó dirigiéndose a las delegaciones periféricas al Distrito Federal en una trayectoria hacia el sur, sureste y hacia el norte con los límites del Estado de México.

Es a partir de la década de 1950, cuando se da inicio el proceso de crecimiento metropolitano, justo en el momento en que la expansión urbana rebasa los límites territoriales del Distrito Federal para alcanzar a los municipios contiguos del Estado de México. Las políticas de incentivos para la actividad industrial, los requerimientos de suelo para vivienda, así como las políticas permisivas para los asentamientos irregulares hizo

que la expansión tomara rumbo hacia Naucalpan, Ecatepec, Tlalnepantla y Chimalhuacan (en 1964 parte de su territorio constituyó a Nezahualcóyotl). Éste municipio creció de 87 mil a 309 mil habitantes con una tasa del 13.4%.<sup>11</sup>

A partir de este momento, la forma en que se manifestó la urbanización popular en el proceso de expansión del área urbana hacia la periferia generó procesos muy visibles, producto de la ausencia de la planeación, como lo pueden ser: una extrema degradación ambiental, una desarticulación funcional urbana entre colonias periféricas y la ciudad, una irracionalidad de usos del suelo, una dispersión e insuficiencia de equipamiento y servicios, una masa humana desintegrada socialmente que motivó el surgimiento de problemas como son la desadaptación, drogadicción y pandillerismo, los cuales crearon familias sin sentido de pertenencia hacia el lugar en que viven por la ausencia de identidad en docenas de colonias nuevas de las periferias.<sup>12</sup>

En los años setenta, la migración es ya el elemento central del crecimiento poblacional en el área urbana de la ciudad, la población de la ZMCM, alcanzó 8.81 millones de habitantes, correspondiendo 6.93 millones al Distrito Federal y 1.88 a los municipios conurbados, ocupando una superficie urbana de 682.60 km<sup>2</sup> y una densidad de 129 hab/ha.<sup>13</sup>

Entre 1970 y 1980, el crecimiento poblacional alcanzó tasas sumamente elevadas en el Estado de México del 8.6%, incorporándose al crecimiento un total de 7 municipios: Cuautitlán, La Paz, Huixquilucan, Tultitlán, Coacalco, Nezahualcóyotl y Atizapán de Zaragoza. La característica principal del crecimiento urbano hacia éstos municipios, sigue estando asociada al desarrollo de las actividades de tipo industrial. La urbanización en la periferia se traducía en la conformación de colonias populares, ya sea de manera planificada o como parte de invasiones irregulares; ambas perseguían las fuentes de trabajo industrial que empezaban a tener una relocalización del centro a la periferia. Mientras que en el Distrito Federal se incorpora a la ZMCM la delegación Tláhuac.

---

<sup>11</sup> Francisco Covarrubias Gaitán. El crecimiento metropolitano de la Ciudad de México y necesidades de financiamiento. COLMEX. Pp. 4.

<sup>12</sup> En general, el poblamiento iniciaba en tierras poco aptas para la urbanización (terrenos salitrosos, pedregosos etc.), los cuales son tomados producto de invasiones promovidas por líderes, así como también de las ventas fraudulentas de terrenos sin urbanizar y con problemas de tenencia de la tierra. (Cruz, 2001:90)

<sup>13</sup> Idem

Para 1980, la ZMCM contó con una población de 12.33 millones de habitantes, 8.02 millones en el Distrito Federal, se adhirió al crecimiento la delegación Milpa Alta, y en el Estado de México 4.3 millones de habitantes, que representaban el 34.9% extendiéndose a 17 municipios metropolitanos, se incorporaron: Chalco, Chicoloapan e Ixtapaluca en el oriente; Tecámac en el norte; en el norponiente Cuautitlán Izcalli y Nicolás Romero.<sup>14</sup> El crecimiento en los municipios metropolitanos que se incorporaron, siguió patrones diferentes. Chalco y Chicoloapan, se produjeron como fruto de la irregularidad, particularmente en el primero, originado por la migración de anteriores habitantes de cuartos de azotea en Nezahualcóyotl, que buscaban un lote para asentarse. En Ojo de Agua, como prolongación de Coacalco se produjeron en mayor grado unidades habitacionales y un proceso especulativo de adquisición de tierra en breña. En Nicolás Romero alrededor del antiguo poblado y de las zonas industriales, y como prolongación de la carretera Atizapán de Zaragoza a Villa del Carbón, se producen colonias residenciales y asentamientos irregulares. Cuautitlán Izcalli, fue un desarrollo planeado por el Gobierno del Estado de México como nuevo municipio, el cual tuvo patrones de crecimiento dirigido a clases medias, donde se vendió la tierra urbanizada para fraccionamientos y se desarrollaron grandes conjuntos habitacionales. Puede señalarse como una grave omisión de este proyecto, la falta de generación de alternativas de poblamiento para los grupos de menor ingreso. Paralelamente a la consolidación de la zona industrial de Cuautitlán, coexistieron viejas fábricas con nuevos desarrollos industriales y que durante la década incidió, en que se sumaran fraccionamientos y conjuntos habitacionales de promotores urbanos en todo el norponiente del Valle de México, tomando como eje principal la carretera México-Querétaro, prácticamente hasta Palmillas; lo que provocó la saturación de esta vía.

A partir de este momento, la urbanización de la periferia cambia de matiz, presentando un crecimiento sostenido de un nuevo producto inmobiliario denominado (conjunto habitacional) de pequeña, mediana y gran escala que se ha asentado de manera poco planificada, en donde existe una oferta de suelo a muy bajo costo, muchas de las veces inducida fundamentada en la necesidad económica de los ejidatarios y pobladores, quienes no tienen otra posibilidad y tienen que vender sus tierras. En este contexto nuevos actores económicos privados (inmobiliarios) están intentando satisfacer la demanda de viviendas para sectores de bajos ingresos, en algunos de los municipios

<sup>14</sup> Idem.

considerados como metropolitanos, tal es el caso del Municipio de Tultitlán en el Estado de México.

En la década de los noventa, el crecimiento metropolitano acusa diversas modalidades. En el Distrito Federal se presiona las áreas de conservación ecológica esto se manifiesta en el crecimiento de las tres delegaciones principalmente: 1) Iztapalapa, con población de escasos recursos; 2) Álvaro Obregón, donde se produce el desarrollo de Santa Fe y 3) Cuajimalpa, que por influencia de la anterior, genera el mayor número de proyectos inmobiliarios. En menor grado de poblamiento popular y con presión en las áreas de conservación se encontraron las delegaciones Tláhuac, Xochimilco, Tlalpan, Magdalena Contreras y Milpa Alta.

El Estado de México manifestó su crecimiento en el área urbana ya integrada e incorpora a 10 municipios: Acolman, Atenco, Jaltenco, Melchor Ocampo, Nextlalpan, Teoloyucan, Tepetzotlán, Texcoco, Tultepec y Zumpango -municipios que desde 1980 han tenido tasas de crecimiento superiores a 5.0%, destacando Chimalhuacán con una tasa de 9.4% de 1990 a 1995-. El Estado se caracterizó por una urbanización discontinua y en muchos casos segregada, apoyada en la infraestructura carretera, en el crecimiento de los poblados conurbados y en el desarrollo de promociones habitacionales y colonias populares.<sup>15</sup>

En este sentido, y bajo la perspectiva que pretende adoptar este trabajo, es importante revisar la participación del ámbito rural en el proceso de la urbanización de la ZMCM. Los terrenos en los pueblos representan para un amplio sector de la población una opción de acceso al suelo, y consecuentemente a una vivienda. En este proceso encontramos dos dinámicas diferenciadas. Por un lado, los sectores de bajos recursos en busca de suelo accesible y otro, las condiciones en que se encuentran los productores rurales, las cuáles no sólo se han visto deterioradas por las presiones del crecimiento urbano, sino también por la crisis que el sector sufre de tiempo atrás, fenómenos que al fin y al cabo terminan por entrecruzarse en parte de la periferia. De acuerdo con René Coulomb (1993), lo anterior no hubiera sido posible de no presentarse, por un lado, condiciones adversas de producción del sector agrícola metropolitano y consecuentemente la urbanización irregular

---

<sup>15</sup> René Coulomb, y, Alejandro Suárez Parellón, Cenvi. Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010. Serie Estudios Regionales, CONAPO, México 1998.

y por otro, el papel del estado quien continua legitimando la urbanización irregular en lugar de instrumentar políticas de acceso al suelo para las clases populares.

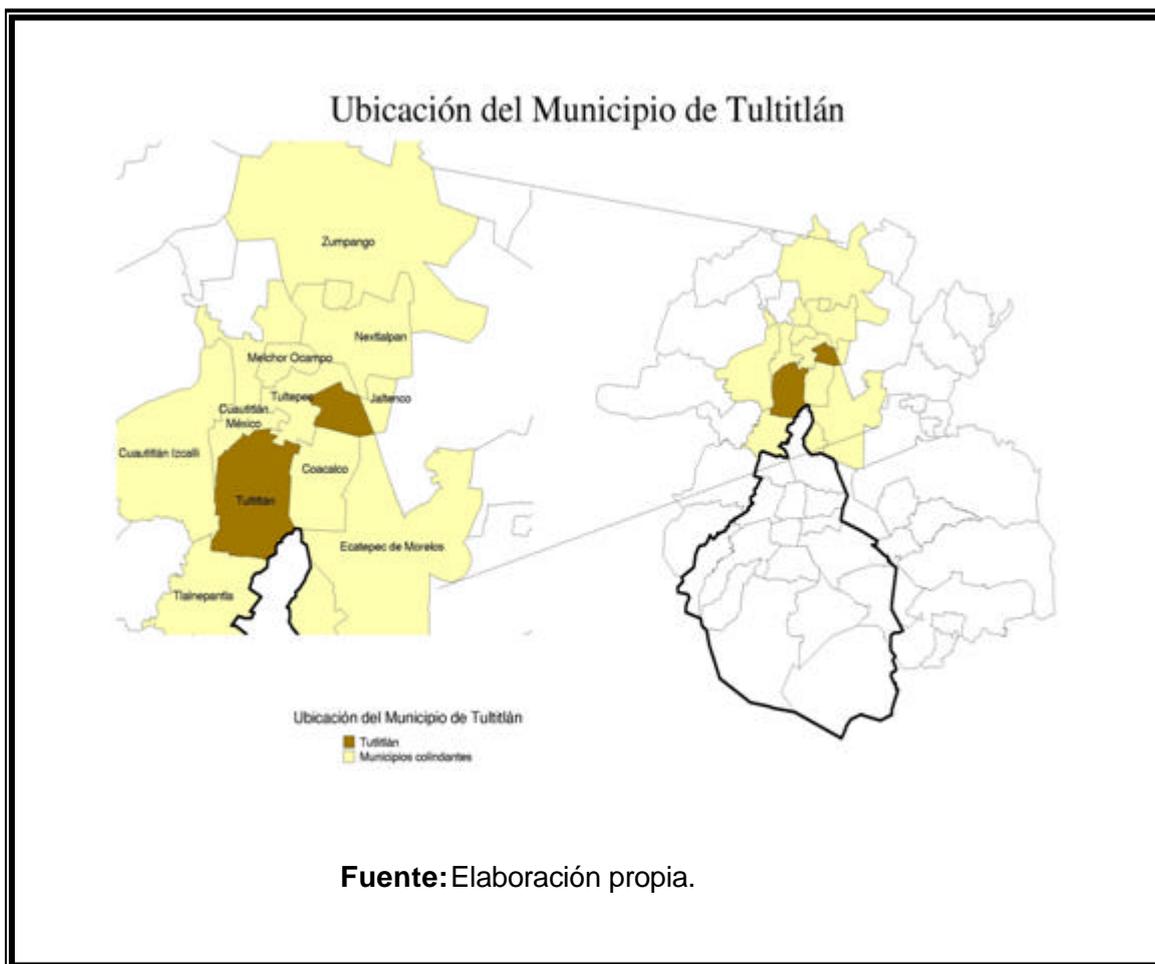
Las prácticas de ocupación de suelo urbano en la periferia de la ZMCM no se han interrumpido, y en los últimos años se torna recurrente que el acceso al suelo por los diferentes actores en la periferia se ha apoyado en una estructura geográfica histórica previa de asentamiento antiguo cuyas costumbres y modos de vida son “propiamente rurales”. Esto ha dado como resultado, pueblos que han quedado atrapados en la urbanización que ha expandido su polígono de actuación a lugares cada vez mas alejados del antiguo centro de la Ciudad de México.

Relacionado con lo anterior, y de acuerdo al Observatorio de la Ciudad de México (OCIM 1996) la ZMCM perfila tres tendencias de crecimiento. La primera se ubica en el norte comprendiendo los municipios de Huixquilucan, Nicolás Romero, Cuautitlán Izcalli, Tultitlán, Coacalco, Ecatepec y Tecámac; la segunda al sur en las delegaciones de Iztapalapa, Xochimilco, Tlalpan y Álvaro Obregón; y la tercera al oriente sobre los municipios de Chalco, Ixtapaluca y Chimalhuacan.

## **2.2 Contexto Espacial del Municipio de Tultitlán.**

El municipio de Tultitlán se localiza en la parte norte-central del Estado de México y pertenece a la región IV del mismo. Limita al norte con los municipios de Cuautitlán y Tultepec, al oriente con Jaltenco Ecatepec y Coacalco, al sur con Tlalnepantla y el Distrito Federal y al poniente con Cuautitlán Izcalli. Las coordenadas geográficas en el centro de la cabecera son 19° 39' 44" de latitud norte y 99° 10' de longitud oeste.

## MAPA 1



Como se puede apreciar en el mapa, el municipio está conformado por dos secciones principales: la primera se encuentra integrada por la cabecera municipal, la parte sur y suroeste, contando con una superficie territorial de 5,569.78 ha.; la segunda sección llamada *isla municipal* localizada en la zona nororiental, cuenta con 1,549.54 ha. de superficie, conformando la localidad de San Pablo de las Salinas.

La estructura actual del municipio de Tultitlán no ha sido afectada desde el año de 1973, cuando debido al decreto del Congreso del Estado del 23 de junio de ese año, a Tultitlán le fueron quitados más de 20 km<sup>2</sup>, al crearse el municipio de Cuautitlán Izcalli. Dentro del territorio segregado se incluyeron el pueblo de Santiago Tepalcapa, el antiguo Rancho de Guadalupe Tepoxaco, y el Lago de Guadalupe.

En la actualidad, el municipio de Tultitlán cuenta con una superficie total de 71.087 Km<sup>2</sup><sup>16</sup> divididos en 12 localidades todas ellas de corte urbano. Es para destacarse que en sólo dos localidades se concentran el 72.22% de la población total del municipio.

**CUADRO 1**  
**Principales Localidades de Atracción Poblacional en el Municipio (2000)**

LOCALIDAD	POBLACIÓN	(%) RESPECTO AL TOTAL MUNICIPAL
Tultitlán de Mariano Escobedo (Cabecera Municipal).	25, 497	5.90%
Buenavista	165, 596	38.31%
San Pablo de las Salinas	146,560	33.91%
Fuentes del Valle	52, 026	12.03%
TOTAL	389, 679	90.15%

**Fuente:**Elaboración Propia con datos del Censo de Población y Vivienda, 2000.

### 2.3 Acontecimientos históricos en el Municipio de Tultitlán.

La revisión de los acontecimientos históricos al interior del municipio resulta una actividad obligada para entender el proceso de conformación de la estructura urbana actual del mismo y su articulación con el resto de la ZMCM. La información que se presenta en este apartado del trabajo es producto principalmente de dos fuentes de información. La primera es el Archivo Histórico Municipal de Tultitlán, la cual es ordenada, revisada y custodiada por el área de Patrimonio que pertenece a la Secretaría del Ayuntamiento. La segunda es la referida en una entrevista realizada al cronista municipal de Tultitlán, el arqueólogo Luis Córdoba Barradas.

La palabra Tultitlán pertenece a la lengua o idioma náhuatl, que es el que hablaban los aztecas o mexicas y su significado es el siguiente: tollin o tullin, tule, espadaña o juncia; titlan, entre o junto. Tultitlán se traduce como “lugar entre tules”.

El glifo de Tultitlán es el símbolo prehispánico que identifica a la población. Se encuentra representado con algunas variaciones en los códigos Mendocino, Osuna de Huichapan, Quinatzin y además en un relieve de piedra del siglo XVI; este último ubicado

<sup>16</sup> GEM, Nomenclátor de Localidades del Estado de México, IIIGCEM 1995.

en la barda de la parroquia de Tultitlán. El glifo que más se ha utilizado en años recientes es el del código Mendocino, el cual se compone de unas largas hojas de tule y unos dientes. Éstos dan la sílaba *tlan*, significando “lugar entre tules”.

De acuerdo con el arquitecto Luis Córdoba, en el municipio se encontraron huesos de mamut en la zona hoy conocida como Izcalli del Valle, así como, en el Pueblo de San Pablo de las Salinas. Los restos descubiertos en este último sitio fueron explorados por arqueólogos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en el año 1991. Este hallazgo es importante, pues nos estaría hablando de la presencia muy antigua del hombre en el territorio de lo que ahora es Tultitlán, aproximadamente desde hace 15,000 o 13,000 a.C. Actualmente estos restos fósiles se encuentran resguardados en las instalaciones de la Delegación Municipal de San Pablo de las Salinas.

Posteriormente, entre los años 200 y 750 d.C. existieron varios pueblos que se ubicaban en lo que hoy es el Barrio de San Juan, la Colonia Loma Bonita, San Mateo Cuauhtepac, Santa María Cuauhtepac y el Terramoto cercano a San Pablo de las Salinas. La gente de esos pueblos era teotihuacana, dedicada principalmente a la agricultura, pero también desarrollaban otras actividades como la cestería, el tejido de ropas de algodón y fibras de ixtle, la alfarería y el tallado de piedras.

El periodo u horizonte posclásico (850 al 1521 d.C.) se divide en dos etapas: El Posclásico Temprano que va del año 850 al 1110 y el Posclásico Tardío del año 1110 al 1521. En la primera de las dos etapas se desarrolló, en el Centro de México la cultura tolteca, en Tultitlán existieron pequeños asentamientos toltecas en los Pueblos de la Concepción, San Miguel, Santiaguillo, San Bartolo, además de la zona conocida como el Cornejal y en la Colonia Loma Bonita.

En el Posclásico Tardío, Tultitlán fue reocupado por los tepanecas, que fueron mandados desde Azcapotzalco, la capital tepaneca, debido a que en Cuautitlán ya se habían establecido los chichimecas. El hecho de que Tultitlán se fundara en un sitio tan cercano a Cuautitlán parece una medida político-militar por parte del gobierno de Azcapotzalco quien trataba de contener el posible avance de los chichimecas sobre el territorio tepaneca.

En la época colonial (1521 a 1821 d.C.) Tultitlán pertenecía a la alcaldía mayor de Tacuba, regido por un gobernante indígena y un teniente de alcalde mayor español. En lo religioso pertenecía al arzobispado de México.

La jurisdicción civil y parroquial de Tultitlán estaba comprendida por los Pueblos de: San Lorenzo Tultitlán, Santiago Tepalcapa, San Francisco Chilpan, San Mateo Cuauhtepac y San Pablo de las Salinas, así como por los Ranchos y Haciendas de: Fuentes, Lechería, La Cueva, Hacienda de Arriba, Cartagena, La Mariscal y Portales. En alguna época también estuvo comprendida por el ahora desaparecido Pueblo de San Jerónimo Tamazolac y los Ranchos de San Felipe y Cadena en el actual territorio de Coacalco.

Después de terminada la conquista de Tenochtitlán, Hernán Cortés inicio el reparto de tierras de soldados, como recompensa por su ayuda durante la guerra; además de las tierras, concedió a los españoles el derecho de utilizar la mano de obra de los indígenas que habitaban en ellas. Esas concesiones se llamaron encomiendas, donde los indígenas sembraban las tierras, prestaban sus servicios como trabajadores domésticos y daban alimentos al encomendero, éste a cambio, tenía la obligación de facilitarles el aprendizaje de la religión católica y sostener a los doctrineros. Las tierras que se debían sembrar con maíz, trigo y frijol al encomendero de Tultitlán eran dos; una media cerca de 48 hectáreas y la otra 168 hectáreas aproximadamente.

El primer encomendero de Tultitlán se llamó Juan de la Torre, originario de Ciudad Real, pasa a Santo Domingo en 1508 y a la Nueva España en 1522. Fue muy poco tiempo encomendero de Tultitlán, pues Hernán Cortés le cambió la encomienda por la de Ixtlahuaca. Los encomenderos vivían sólo por temporadas en los pueblos de su encomienda, pues su residencia permanente la tenían en la Ciudad de México.

Otra forma en que fueron recompensados los conquistadores y sus familias fue con las llamadas “mercedes de tierras”, que consistían en que el gobierno virreinal les otorgaba una propiedad de grandes extensiones, que eran utilizadas para cultivar trigo y otras plantas o para tener ganado mayor o menor (bovinos y ovinos). Las medidas utilizadas en aquellos tiempos eran las estancias y las caballerías de tierra.

En la zona de Tultitlán fueron otorgadas varias mercedes de tierra a distintos españoles, como ejemplo: En 1542 Pedro Lozano tenía una estancia de ganado menor, en 1567, se

concedió a Pedro González caballería y media de tierra, en 1581 a Martín de Olarte cuatro caballerías de tierra, en 1584 a Pedro de Cueva y para 1587 se otorgó a Beatriz Olvera una caballería de tierra. Esas mercedes de tierras son las que posteriormente dieron origen a las haciendas y ranchos de la jurisdicción de Tultitlán.

En el siglo XVII una de las haciendas más importantes de la zona fue la de Cartagena, de la cual se tiene registro que en 1698 pertenecía a Bernardo Ramírez. En la actualidad se conserva la fachada de la Hacienda, en lo que hoy se conoce como la Zona Industrial Cartagena.

En ese mismo siglo, se registra la existencia del rancho de San Felipe de Jesús, ubicado entre Tultitlán y Coacalco, perteneciente a Antonio de Ávila Velasco. Por último, se puede mencionar, la Hacienda de San Jerónimo Tamazólac o Hacienda de Arriba, la cual se encontraba cerca de San Mateo Cuauhtepic y pertenecía a Luis Fernando de Córdoba.

Para el siglo XIX, Tultitlán surgió como municipio el 12 de julio de 1820, la municipalidad estuvo presidida por el teniente coronel Ezequiel de Lizarza, comandante militar y subdelegado de la jurisdicción de Tacuba y por el teniente coronel Francisco Leguizamón, encargado de justicia de Tultitlán.

El 25 de julio de 1823, se da otro episodio importante en la vida política del municipio; ya que el Pueblo de San Pablo de las Salinas contó con un ayuntamiento propio, en ese momento se realizó la junta para la elección y el nuevo ayuntamiento quedó integrado de la siguiente manera: alcalde, José María Paredes; regidor primero, Julián Santiago; regidor segundo, Calixto de Luna; regidor tercero, Felipe de Jesús; regidor cuarto, Pascual García; regidor quinto, Sebastián Fabián; regidor sexto, Juan García; síndico, Francisco Sánchez.<sup>17</sup> Este ayuntamiento sólo tuvo una duración de dos años.

Comenzando el siglo XX Tultitlán entra en la modernidad con la instalación del teléfono en 1902 y la introducción de la vía del ferrocarril hacia Pachuca.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> AMT, Libro de Actas de lección de Ayuntamiento del Pueblo de San Pablo de las Salinas, 1823.

<sup>18</sup> AMT, 1902, libros de registro de llamadas telefónicas y planos de afectación del ferrocarril de Pachuca.

Hacia finales de los años veinte seguían existiendo grandes haciendas, a las cuáles se les expropiaron importantes extensiones de terreno como producto del reparto agrario, para formar ejidos. Así por ejemplo, a la Hacienda de Cartagena, que era de Rafael y Luis Roqueñi, se le quitaron 180 hectáreas de temporal, 200 de agostadero y 333 de cerro, para el Ejido de Tultitlán; 56 de temporal y 150 de cerro para el Ejido de Buenavista. En 1937, 80 hectáreas de riego para el Ejido de Santa María Cuautepec y 176 de temporal, 224 de cerro y 20 de riego para San Mateo Cuautepec; así pues, a esta sola hacienda se le expropiaron 1503 hectáreas.

De la misma forma, también fueron afectadas las Haciendas de Lechería y Tecoloapan, para formar el Ejido de Santiago Tepalcapa. Con tierras de las Haciendas La Virgen, El Chilar, Xaltipa de Guadalupe y la Mitra se formó el Ejido de San Pablo de las Salinas, y con tierras de Cuamatla y Tecoloapan fracción 4 se formó el Ejido de Plan de Guadalupe Victoria, zona que actualmente es conocida como el Lago de Guadalupe en el municipio de Cuautitlán Izcalli. Otras haciendas afectadas fueron Portales, La Mariscala y el Salitre.<sup>19</sup> En la década de 1930, continuó el reparto agrario y el fraccionamiento de las grandes haciendas, donde la mayoría de la población siguió dedicándose a las actividades rurales.

En la década de 1940, se iniciaron los grandes cambios en el municipio. En primera instancia con la introducción de la energía eléctrica en la zona centro-sur, para 1945 tocó el turno a la localidad de San Pablo de las Salinas. En el año de 1949 entró en servicio la termoeléctrica Lechería, la cuál surte de energía eléctrica a buena parte de los municipios del norte del estado.

Posteriormente, se da un acontecimiento que sienta un precedente importante en el futuro urbano del municipio, con la introducción del servicio de transporte público en 1947, cuando comienzan a dar servicio de pasaje los autobuses de Azcapotzalco, llamados “los chintololos”, aunado a esto en 1949, se formó en Tultitlán la línea de autobuses “Sociedad Cooperativa 13 de Junio”, desde ese año no ha dejado de dar servicio de pasaje hacia la Ciudad de México y al interior del municipio.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Gobierno del Estado de México, Catálogo de los ejidos del Estado de México, pp. 817-824.

<sup>20</sup> Los dueños originarios de esta línea de transporte procedían de San Pablo de las Salinas.

Paralelo a la introducción del servicio del transporte público, se construyó la autopista México-Querétaro (uniendo a Tultitlán, Cuautitlán Izcalli y Tepetzotlán) y la vía José López Portillo, entrelazando a Tultitlán con tres municipios (Ecatepec, Coacalco y Tlalnepantla).

En la década de 1950, continua la transición urbana del municipio, ya que se empiezan a establecer en el territorio municipal, algunas de las empresas más importantes del país, entre ellas: La empresa Goodyear Oxo,. Bacardí, Tornell, Fabrica Nacional de Vidrio, Mexicana de Autobuses, Herramientas Klein, Altos Hornos de México. A partir de la instalación de este tipo de complejos industriales, la vida de Tultitlán cambia drásticamente.

Asimismo, en las siguientes tres décadas se establecen empresas de los más variados productos. Algunas están dedicadas a la producción de manufacturas, otras a los materiales derivados de la fundición de fierro; las hay productoras de vidrio; plásticos; tintas de impresión; armadoras de automóviles; vinos y licores; refrescos; productos químicos; empaques de cartón; marmoleras; herramientas; lámparas; llantas de hule, entre otros.

De manera paralela, a la instalación de los complejos industriales comienza el movimiento migratorio hacia el municipio, proveniente principalmente, del Distrito Federal y algunas otras entidades cercanas como Hidalgo y Puebla, esta situación termina por desencadenar la urbanización. La población se multiplicó en pocos años con tasas de crecimiento superiores al promedio nacional. En tres décadas la población pasa de una vida campesina y rural, a una industrial y urbana.

**CUADRO 2**  
**Porcentaje de Población Migrante al Municipio**

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA MIGRACION</b>	<b>(%) DE LA POBLACION MIGRANTE</b>
Población Que Nació En La Entidad	(38.33%)
Población Que Nació En Otra Entidad	(54.09%)
Población Que Nació En Otro País	(0.08%)

**Fuente:** Elaboración Propia con datos del Censo de Población y Vivienda (2000).

Es de vital importancia para el trabajo señalar que éstos acontecimientos estaban sucediendo en la zona centro-sur del municipio, mientras que la zona oriente del municipio denominada “isla municipal” permeaba la tranquilidad de la vida rural.

La ocupación urbana de carácter habitacional se da mediante dos procesos diferenciados. Por un lado, la invasión irregular de ejidos y tierras de común repartimiento de los pueblos, en la zona centro-sur del municipio, por parte del Movimiento Urbano Popular, que tenía su expresión en los *Antorchistas* del Estado de México.

Por otro lado, a principios de la década de 1970, inicia la construcción de los primeros fraccionamientos por parte del INFONAVIT, que tenían como finalidad otorgar vivienda a los trabajadores que laboraban en las empresas ubicadas en el municipio y que se desplazaban para trabajar desde el Distrito Federal. Como ejemplo de esta situación tenemos al Fraccionamiento de Ciudad Labor y al Fraccionamiento del Sindicato Mexicano de Electricistas. Para 1970, la superficie urbana representaba, 260.72 ha., 6.13% de la superficie urbana actual del municipio, contando con una población de 52,317 habitantes.<sup>21</sup>

En el período de 1970 a 1980, Tultitlán presentó una de las tasas de crecimiento poblacional más importantes en el ámbito de la Zona Norponiente: al pasar de 52,317 a 142,168; en el transcurso de diez años triplicó su población, lo que claramente marca su incorporación a la ZMCM en esta década.

En la década de 1980, el proceso de urbanización se empezó a mostrar con mayor auge sobre la cabecera municipal, ocupándose el suelo del actual Parque de Cartagena y la Zona Industrial. Para ese entonces se estableció la empresa VOLVO y se creó el Parque Industrial Lechería, incrementándose la ocupación del suelo en la zona sur, ante lo cual surgieron colonias como; El Tesoro, Ampliación Buenavista y Rinconada San Marcos. En esta década el aumento de la superficie urbana llegó a 1,060.39 ha., (24.92%) de la superficie urbana actual, en este periodo el municipio vuelve a figurar entre los municipios con mayor crecimiento poblacional al pasar de 142, 168 a 246, 464 con una tasa de crecimiento del 7.35% sólo superado por los municipios de Cuautitlán Izcalli (7.79%), Tultepec (8.76%), y Huehuetoca (11%).

<sup>21</sup> Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán. 2003.

En la década de 1990, se expandieron las zonas industriales de Cartagena, Tepalcapa y Lechería. Asimismo, el incremento de la población se dio principalmente sobre la cabecera municipal y fue dirigido hacia la vialidad José López Portillo y el Ejido de Teyahualco. Las colonias que se empezaron a formar fueron Los Reyes, Villa Jardín, Fuentes del Valle, Villas de San José, Santa María de Cuauhtepic, San Mateo Cuauhtepic, La Libertad, Independencia, Bello Horizonte, El Paraje de San Francisco Chilpan y la colonia 10 de Junio, entre otras. Entre los años de 1990 y 1995, se alcanzaron superficies urbanas de 1,797.28 ha. a 3,396.22 ha. (42.25% a 79.83%) de la superficie urbana actual, albergando una población de 246,464 a 361,434 respectivamente, con una tasa de crecimiento de 5.7%.

Para el año 2000, se tiene una superficie urbanizada de 4,254.30 ha. siendo ocupada por 432,141 habitantes. Este incremento de la población, aunado a la escasa planeación del municipio, ha provocado el déficit y carencia en la dotación equipamiento urbano y servicios como agua potable, drenaje, alumbrado público, educación, comercio, abasto, recreación y deporte.

**CUADRO 3**  
**Población de 1980 a 2000 en la Zona Poniente de la ZMVC-T**

Municipio	Población			Tasa de Crecimiento	
	1980	1990	2000	1980-1990	1990-2000
Coacalco	85,456	152,082	252,555	5.89	5.20
Coyotepec	17,377	24,451	35,358	3.49	3.79
Cuautitlán	34,697	48,858	75,836	3.5	4.4
Cuautitlán Izcalli	152,520	326,750	453,298	7.7	3.3
Ecatepec	688,637	1'218,135	1'622,697	5.8	2.8
Huehuetoca	8,704	25,529	38,458	11	4.2
Melchor Ocampo	15,792	26,154	37,716	5.2	6
Tecámac	84,129	123,218	172,813	5.2	3.4
Teoloyucan	25,312	41,964	66,556	5.1	4.7
Tepotzotlán	23,787	39,467	62,280	5.2	4.6
Tultepec	20,110	47,323	93,277	8.7	7
Tultitlán	120,108	246,464	432,141	7.3	5.7

**Fuente:** Censos de Población y Vivienda, 1980, 1990, 2000. INEGI

Se hace mención que la ocupación urbana de la Zona Oriente del Municipio de Tultitlán, se tratará de manera específica en el siguiente capítulo.

#### **2.4. Clasificación actual del Territorio en Tultitlán.**

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán recién aprobado el 10/09/2003 el municipio de Tultitlán se encuentra clasificado en dos zonas:

- a) Centro-Sur
- b) Zona Oriente

##### **a) Zona Centro-Sur.**

Integrada por la cabecera municipal, barrios, pueblos, colonias, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, ejidos, así como 5 parques industriales y un parque ecológico. Concentra además, la mayor cantidad de población, extensión territorial urbana, actividades comerciales y de servicios en el municipio. Por su grado de urbanización es la zona más compleja a escala municipal.

Ésta zona se encuentra comunicada entre sí, principalmente en el sentido Norte-Sur por la carretera Tlalnepantla-Cuautitlán, en el sentido Oriente-Poniente por la Av. José López Portillo. En ésta se distribuye el 57% (286,104 habitantes) de la población total del municipio en el año 2000; siendo las localidades de Lomas de Cartagena (2.33%), Benito Juárez (2.39%), Izcalli del Valle (2.48%), Ampliación Buena Vista 2da. Sección (2.63%), Unidad C.T.M (3.33%), Villas de San José (4.81%) y Fuentes del Valle (4.99%), donde se concentran los mayores porcentajes de habitantes, con relación al total del área.

##### **b) Zona Oriente.**

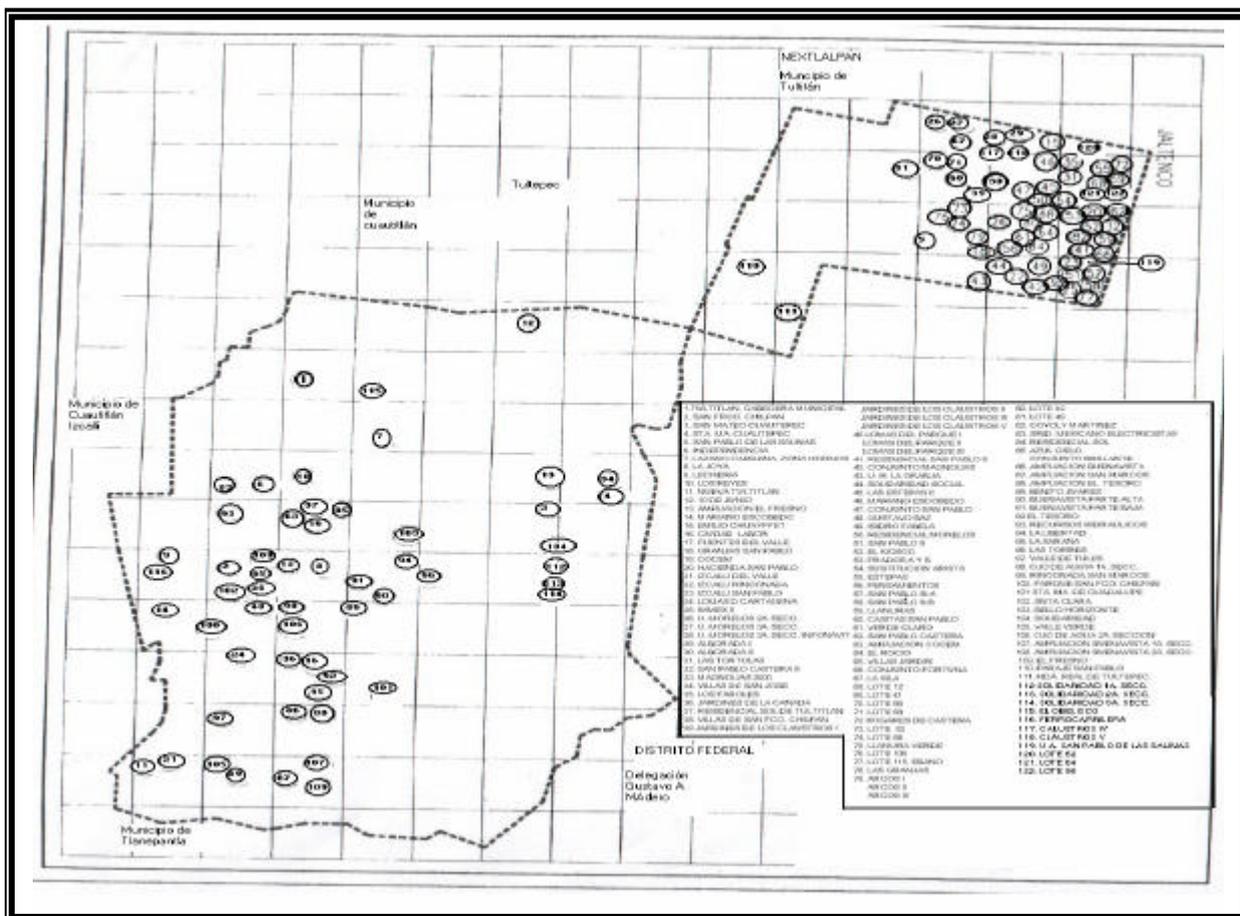
De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) se considera a la zona oriente, como la localidad de San Pablo de las Salinas. Ésta se integra por el pueblo de San Pablo de las Salinas, además de los fraccionamientos y conjuntos habitacionales construidos en los alrededores del pueblo, en las Tierras de Común Repartimiento del mismo. Esta zona se caracteriza por tener una alta oferta de vivienda, que se refleja en la rápida ocupación del suelo provocada por la construcción de

conjuntos urbanos y unidades habitacionales, llegando a representar el 43% de la población total del municipio, es decir 146,037 habitantes.

Por su parte, la Zona Oriente del Municipio tiene una comunicación a través de las vialidades Prados Norte, y la Av. Canal de Castera, a las cuales sólo se puede ingresar por la Av. José López Portillo y la carretera federal Recursos Hidráulicos, paralela al Gran Canal, donde actualmente se construye el Circuito Metropolitano.

El Pueblo de San Pablo de las Salinas cuenta con una propiedad de la tierra privada y federal en la parte de las vías del ferrocarril. Cuenta con una extensión de 182.12 ha., en la cuál se asientan 1765 viviendas, agregando a esta extensión la parte del Paraje San Pablo con una extensión de 2.42 ha. Con 15 viviendas.

## MAPA 2 Asentamientos Urbanos en el Municipio de Tultitlán 2004



Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2003-2006.

## **2.5 Formas Actuales de Urbanización en el Municipio.**

### **2.5.1 Usos de Suelo en el Municipio.**

#### **a) Uso urbano.**

El uso del suelo del municipio se ha transformado rápidamente en las últimas décadas, en las cuales transitó de ser agrícola a industrial, habitacional y comercial, donde las parcelas agrícolas cambiaron su uso de suelo destinado para convertirse en zonas industriales, comerciales y de casas-habitación.

En la actualidad el uso de suelo urbano cubre una superficie de 4,188.51 ha., lo que corresponde al 53.83% del área total municipal.<sup>22</sup>

La consolidación del uso de suelo urbano, ha ido de la mano en la realización de actividades económicas, comerciales e industriales; particularmente producto de la actividad en la industria manufacturera y el comercio, que es de gran relevancia en el ámbito municipal y estatal, desde finales de los años cincuenta.<sup>23</sup>

En los últimos años, ha sido evidente la atracción de un mayor número de empresas manufactureras transnacionales y de capital nacional, hacia el municipio, principalmente en las ramas de alimentos, bebidas y tabaco, automotriz, auto transporte, eléctrico-electrónico, hule, plástico y química farmacéutica; éstas se ubican en los 4 parques industriales localizados en la zona centro-sur.<sup>24</sup> En 1993, como parte de las estrategias del Plan Parcial de San Pablo de las Salinas,<sup>25</sup> se planteó la propuesta de creación de un parque industrial en la zona oriente, pero no se ha concretado aún.

A finales de la década de los noventa, y como parte de la actividad comercial, las grandes cadenas comerciales nacionales y transnacionales pusieron sus ojos en Tultitlán, tiendas de autoservicio como: Wall Mart, Comercial Mexicana, Gigante, Sam's Club, Home Mart; además se instalaron tiendas como Suburbia, Elektra y Famsa, por citar

---

<sup>22</sup> Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2003.

<sup>23</sup> Actualmente el 89.74% del valor agregado generado en el municipio es producto de la actividad en la industria manufacturera y el comercio.

<sup>24</sup> En este sentido, es importante apuntar que más del 95% de la actividad industrial, se realiza en la zona centro-sur, y el resto se realiza en pequeños talleres en la zona oriente del municipio.

<sup>25</sup> En el cuarto capítulo se profundizará más acerca de este Plan.

algunas. De la misma forma, y relacionado con la aparición de las grandes cadenas comerciales, en 1997 las distintas instituciones bancarias, como HBSC-BITAL, SCOTIABANK-INVERLAT, CITYBANK-BANAMEX, BBV-BANCOMER y SANTANDER-SERFIN, decidieron invertir en sucursales dentro del territorio municipal.

Con respecto a la zona urbana del municipio, la promoción para la vivienda existe; por ende, la oferta para el uso de suelo habitacional es alta, principalmente en la parte oriente del municipio. La oferta de tierra al sur del municipio para uso de suelo habitacional se está dando de forma dispersa, y esto trae por consecuencia la subutilización de suelos baldíos en el área urbana actual.

En cuanto a la urbanización formal, gran parte del mercado inmobiliario tiene su expresión física en desarrollos emplazados en zonas urbanizables que cuentan con la infraestructura, equipamiento urbano y servicios básicos, esta situación se da particularmente en la zona oriente, que por su forma de urbanización intensiva, cuentan con mayor potencial de desarrollo a un menor costo. Esta forma de promoción de la vivienda, ha generado en los últimos años un proceso de urbanización intenso en la zona, sin un proceso de planificación y ordenación del territorio de manera consistente.

Por otro lado en la zona centro-sur del municipio, persiste la promoción y venta de lotes irregulares sin servicios que van conformando fraccionamientos no autorizados en suelo de carácter social, los cuales generalmente se localizan en las inmediaciones de los desarrollos consolidados o en proceso, así como en las orillas del área urbana actual y de los poblados.

Este proceso de ocupación irregular del suelo se debe en gran medida, al régimen de propiedad social de la tierra que va siendo incorporada a usos urbanos sin contar con el pleno dominio para su aprovechamiento. Naturalmente, es producto de las presiones mercantiles a que está sujeta, provocadas por la plusvalía del suelo urbano en expansión y sobre todo, por la demanda de los sectores de población que no son sujetos de crédito para el financiamiento de vivienda y de especuladores que aprovechan el costo de oportunidad del suelo social.

En la actualidad la demanda de suelo que existe en el municipio hace que el uso urbano se esté extendiendo en mayor magnitud sobre áreas en las que anteriormente se

practicaban actividades agrícolas; con una forma de ocupación a través de conjuntos habitacionales de pequeña, mediana y gran escala sobre un suelo de bajo costo en el caso de la zona oriente, por otro lado, en la zona sur del municipio, se está adquiriendo suelo de manera irregular en zonas localizadas fuera del actual límite de crecimiento urbano, favoreciendo con ello la existencia de un mercado ilegal de tierra.

Existen zonas habitacionales de reciente creación al sur del municipio que se localizan en áreas poco favorables, debido a que están construidas sobre superficies con topografía agreste y susceptibles de sufrir deslaves.

#### **b) Uso agrícola.**

Actualmente la superficie agrícola en el municipio es de 1,477.4 ha., lo que corresponde al 20.76% del territorio total. Ésta actividad se desarrolla principalmente en tierra de propiedad social y comunal, aporta el 1% del Producto Interno Bruto Municipal, generando aproximadamente el 0.6% de la oferta total del empleo.<sup>26</sup>

**CUADRO 4**  
**Distribución de la Tenencia de la Tierra en el Municipio de Tultitlán<sup>27</sup>**

<b>PROPIEDAD</b>	<b>SUPERFICIE. (ha.)</b>	<b>%</b>
Privada	3,427.76	48.15
Social	3,641.81	51.15
Comunal	49.76	0.70
<b>TOTAL</b>	<b>7,119.33</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Elaborado por Asure, S.C. 2002

Aunque la propiedad social corresponde al 51.15% del total del territorio, con el paso del tiempo los 7 ejidos que se encuentran en el municipio, han sido ocupados total o parcialmente con fines urbanos. La ocupación de los ejidos se ha llevado de una manera anárquica y desarticulada, produciéndose nuevos asentamientos irregulares con un escaso control para su ordenamiento urbano, ocasionando desajustes formales en el

<sup>26</sup> Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán.

<sup>27</sup> El cuadro es retomado del Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán.

desarrollo y desequilibrio en la generación de satisfactores urbanos básicos para la población.

En las tierras que aún son productivas para la actividad agrícola, se obtienen cultivos de maíz, alfalfa y en menor medida de sorgo, frijol y calabaza, reduciéndose los cultivos frutales al uso doméstico.

El aprovechamiento actual se está reduciendo considerablemente, debido a que hay carencia de agua limpia para el riego y algunos ejidatarios han transferido sus derechos sobre la tierra a particulares argumentando que las actividades agropecuarias han dejado de ser rentables en esta zona.

### **c) Uso forestal.**

Tultitlán mantiene alrededor del 47% de su territorio como superficie forestal y con actividad agropecuaria. La primera, forma parte del Parque Estatal Sierra de Guadalupe, decretada como área natural protegida y sometida a programa de manejo para su restauración-preservación como espacio recreativo; y la segunda está dedicada parcialmente a actividades agrícolas de temporal aunque cuenta con sistema de riego que conduce aguas residuales sin tratar.

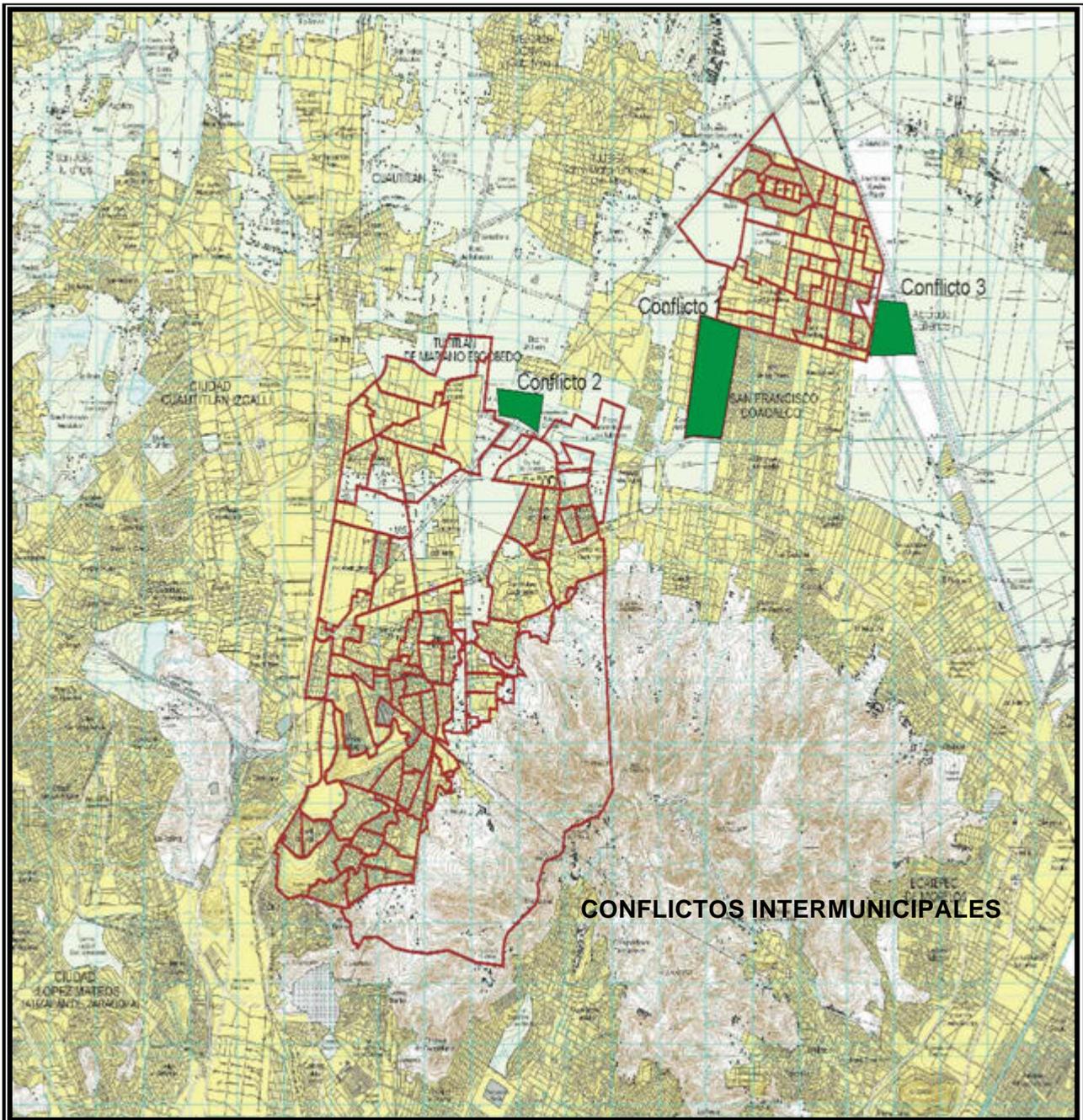
El uso agrícola y primordialmente el urbano, han eliminado gran parte de la vegetación natural existente en el municipio, de tal manera, que en la actualidad el único lugar donde aún existe vegetación nativa es en la Sierra de Guadalupe; en el resto del municipio predominan hierbas, arbustos y especies exóticas (Pirul y Eucalipto).

## **2.6. Problemas Actuales de la Estructura Urbana Municipal.**

La revisión de los acontecimientos históricos no fue infructuosa, justamente porque en la actualidad, el municipio de Tultitlán presenta algunas dificultades en su estructura urbana, debido a situaciones que tuvieron su origen en el reparto agrario de la década de 1930. En este sentido, cabe señalar que existen tres extensiones de tierra en litigio intermunicipal, para determinar la propiedad de las mismas. Dos situaciones de conflictividad limítrofe son con el municipio de Tultepec, una al oriente de la cabecera municipal que abarca una superficie de 463.73 ha., que corresponden al ejido de Santiago

Teyahualco; otra en la zona colindante a San Pablo de las Salinas, en el denominado Paraje San Pablo, con una superficie de 178.82 ha. Y en la tercera, la autoridad municipal de Tultitlán interpuso un litigio, con el municipio de Jaltenco por la posesión de tierras de propiedad ejidal con una superficie de 56.66 ha.

### MAPA 3



Fuente: Elaboración propia.

El primer litigio tiene que ver con el Ejido de Santiago Teyahualco, sobre el cuál las autoridades del municipio de Tultepec sustentan que tal zona le pertenece y respaldan su postura en peticiones populares y supuestos derechos adquiridos a través del tiempo. Tultitlán también reclama la posesión de dicha área sosteniendo que históricamente les ha pertenecido, respaldando su postura, con la presentación de una Resolución Presidencial fechada el 12 de diciembre de 1929, a través de la cual se dota de ejidos al poblado de Santiago Teyahualco, Municipio de Tultitlán. Al documento citado se anexa el acta de deslinde y amojonamiento de los terrenos de dotación ejidal concedidos por dicha, y la respuesta de la Coordinación Agraria dependiente de la Secretaría de la Reforma Agraria fechada el 6 de septiembre de 1996, en la cual se indica de manera textual que:

*“...los terrenos del Ejido Santiago Teyahualco, Municipio de Tultepec de esta Entidad Federativa, físicamente se ubican dentro del Municipio de Tultitlán...”*

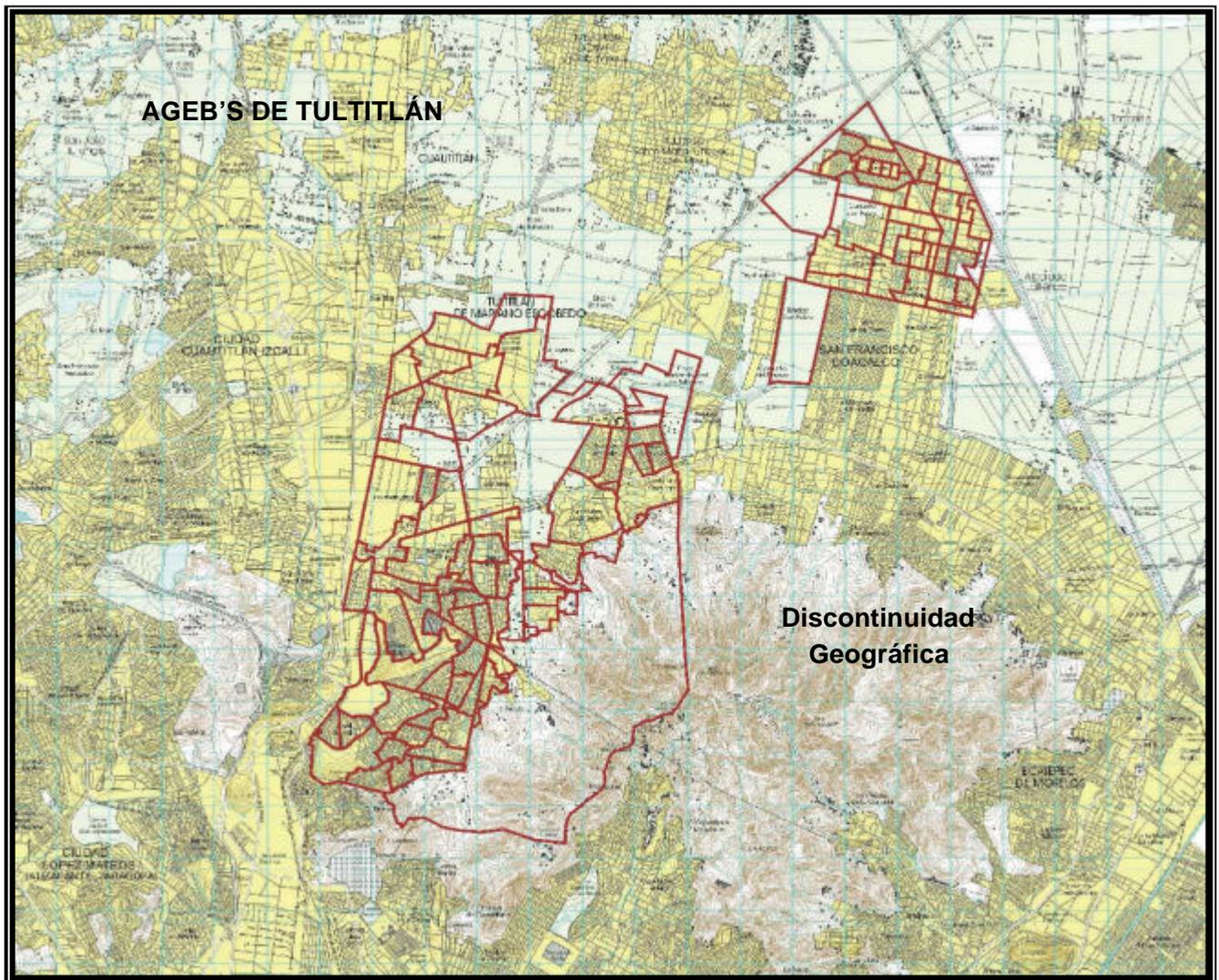
El segundo litigio con el municipio de Tultepec, es sobre la posesión de la zona donde hoy están asentadas las colonias: Arcos de Tultepec, Hacienda Real de Tultepec, Unidad San Pablo C.T.M. y predios localizados al oriente del barrio de Talmimilolpan, colindantes con el Pueblo de San Pablo de las Salinas. El litigio tiene su origen en un reclamo que hace el pueblo de San Pablo de las Salinas sobre algunas Tierras de Común Repartimiento, que están registradas con el mismo tipo de propiedad de la tierra en el municipio de Tultepec. Sin embargo, el propietario señalado es el Pueblo de Santiago Teyahualco.

El tercer litigio con el municipio de Jaltenco, tiene su origen en el reclamo que hacen los pobladores del pueblo de San Pablo de las Salinas, sobre tierras de propiedad ejidal, que les fueron otorgadas durante el reparto agrario en este municipio, y ante lo cuál el municipio de Tultitlán pelea la adscripción municipal de tales tierras limítrofes.

Aunado a estos los litigios, el municipio de Tultitlán presenta una saturación de su infraestructura carretera, debido a que cuenta únicamente con tres vías de acceso a todo el municipio, que resultan insuficientes como vías de soporte para el elevado número de habitantes que se tienen que trasladar a municipios aledaños a realizar sus actividades laborales, académicas, de esparcimiento y recreación. Éstas vías son la carretera federal Recursos Hidráulicos, la carretera federal México-Cuautitlán y la vía José López Portillo.

Finalmente, se presenta un problema de conexión intermunicipal, debido a que la construcción del Fraccionamiento Urbano “Real de Tultepec”, obstruyó la conexión directa entre la zona oriente y la centro-sur del municipio, ya que para poder acceder a la primera, tiene que hacerlo atravesando ya sea el municipio de Coacalco o el municipio de Tultepec.

**MAPA 4**



**Fuente:** Elaboración propia.

En el ámbito general se ha expuesto la problemática en torno a la ocupación urbana en el municipio de Tultitlán, sin embargo, aún falta profundizar de manera específica lo pertinente a la zona oriente, la cual es objeto de esta investigación, particularmente, lo que se refiere al pueblo de San Pablo de la Salinas. Situación que se aborda en los siguientes capítulos.

## CAPITULO 3

### **SAN PABLO DE LAS SALINAS (DISPUTA POR LA “PERMANENCIA” DE UNA DINÁMICA RURAL HISTÓRICA, EN UN ENTORNO URBANO)**

En este capítulo, se abordan los elementos históricos, demográficos, económicos, sociales y de tenencia de la tierra, que han logrado construir la particularidad de una entidad rural (en este caso, del Pueblo de San Pablo de las Salinas). Esta particularidad, que al transcurrir del tiempo conforma la memoria del colectivo, se convierte en la base cultural sobre la cuál los actores sociales al interior del pueblo negocian con los agentes externos para la construcción del espacio urbano, lo cuál tiene implicaciones directas en el proceso de gestión y configuración del suelo urbano.

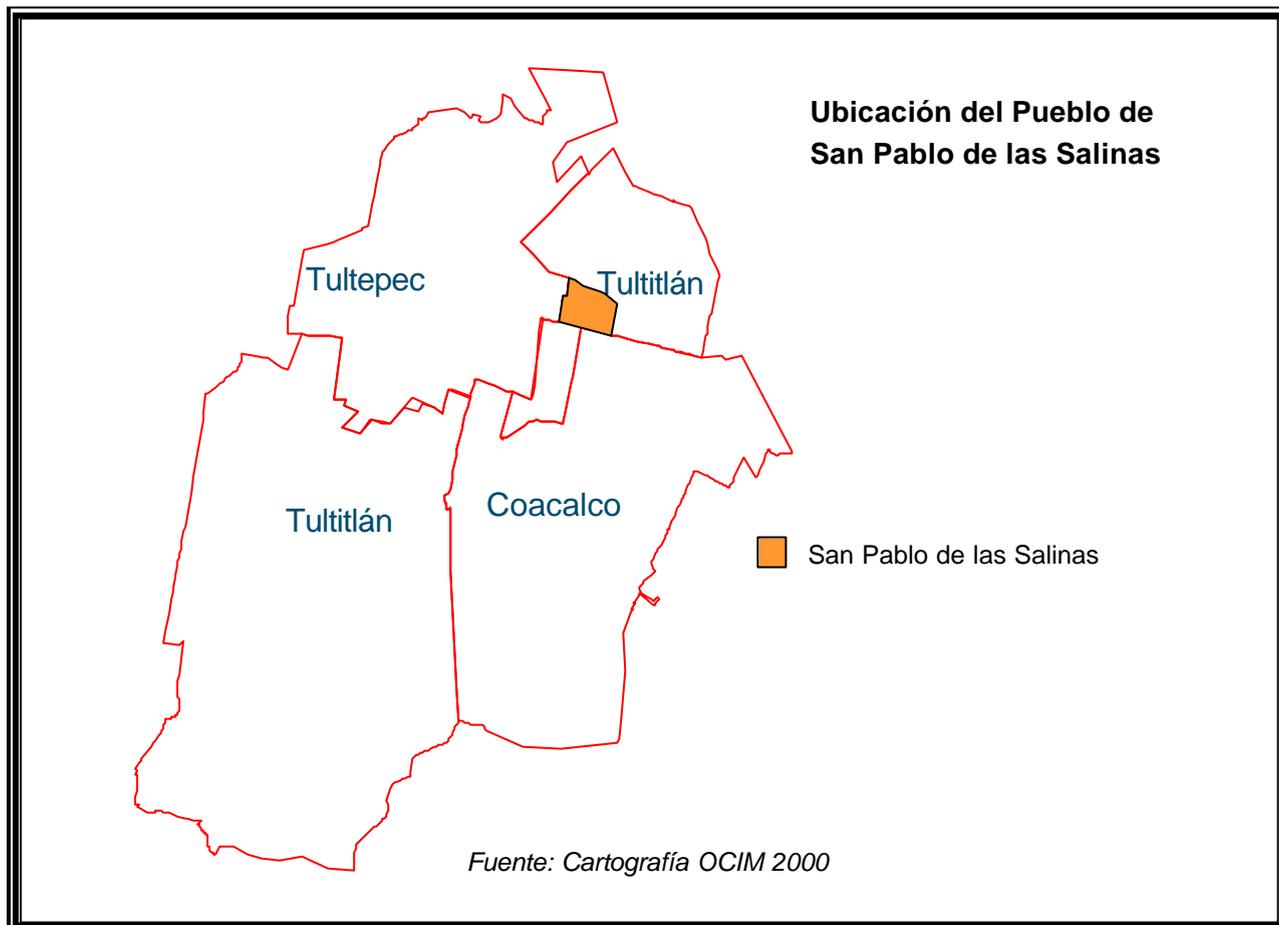
#### **3.1 Contexto Geográfico.**

Dentro del territorio municipal de Tultitlán, existen varios pueblos reconocidos por el Bando Municipal, los cuáles enlazaron sus nombres prehispánicos (*toponimos*, en náhuatl), con los nombres cristianos que impusieron los frailes, entre los que se encuentran: San Francisco Chilpan, San Mateo Cuauhtepic, Santa María Cuauhtepic y San Pablo de las Salinas.

El Pueblo de San Pablo de las Salinas, se localiza en la porción noreste del Municipio de Tultitlán, y es parte integrante de la llamada “*isla municipal*” de la Zona Oriente del Municipio, la cuál no sólo está integrada por el pueblo, sino también comprende 25 fraccionamientos y 89 conjuntos habitacionales, que en su conjunto conforman toda la localidad que recibe el nombre del pueblo, por ser el asentamiento más antiguo.

La localidad de *San Pablo de las Salinas*, limita al oriente con los municipios de Coacalco, y Ecatepec, al norte con los municipios de Jaltenco y Tultepec, al poniente también con Tultepec, y finalmente, al sur con Coacalco.

## MAPA 5



La parte sombreada de la isla municipal, corresponde a la ubicación del Pueblo de San Pablo de las Salinas "Iztatla". El resto del territorio corresponde a la ubicación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales urbanos, así como a las tierras de común repartimiento que aún no han sido enajenadas para usos urbanos por parte de los habitantes originarios del Pueblo, como se explicará más adelante en el trabajo.

### 3.2 Antecedentes Históricos de la Propiedad de la Tierra en la Localidad.

La revisión histórica de los antecedentes de la propiedad de la tierra, es un elemento determinante para entender el proceso actual de urbanización en la localidad, ya que es un factor que influye de manera decisiva en la forma de gestión, y organización del suelo con tintes urbanos.

Al igual que en el capítulo anterior, la revisión de los acontecimientos históricos de la localidad es parte de la información obtenida del Archivo Municipal así como de los trabajos del Arqueólogo Luis Córdoba Barradas, quien al ser avecindado en el Pueblo de San Pablo de las Salinas, en este momento trabaja la realización de una monografía histórica de la localidad.

### **Los primeros grupos.**

En la época prehispánica, San Pablo de las Salinas, así como los municipios conurbados, estuvieron cubiertos por las aguas del lago Xaltocan y sus orillas ocupadas por pantanos. En el período clásico surgió la ciudad de Teotihuacan y con ella una serie de pueblos pequeños que fueron ocupados por gente teotihuacana, principalmente en el cerro de Tultepec, en el Terremote al poniente de San Pablo de las Salinas, Coacalco, Xaltocan y Zumpango. En este momento aún no era ocupado el centro de San Pablo de las Salinas, debido a que esa zona al parecer seguía siendo fondo del lago hasta el período posclásico tardío.

En el período posclásico tardío que termina con la conquista de Tenochtitlán, diversos grupos de gente que provenían del norte del país se asientan en el Centro de México. Entre esos grupos estaban los chichimecas, los toltecas, los aztecas y mexicas, además de los otomíes. Para el año 1390, Xaltocan era la capital de un territorio ocupado por los otomíes, el cuál se extendía desde Tizayuca hasta lo que en la actualidad es el Pueblo de San Francisco Chilpan en el sur de Tultitlán, y desde Tultepec hasta Chiconautla. Dentro de esta jurisdicción quedaban las islas de Xaltocan, y Tonatitla, los terrenos de lo que ahora es San Pablo, y numerosos pueblos como Coacalco, Nextlalpan, Tecámac, Zumpango, entre otros.

Para el año 1450 se habían ocupado varios islotes dentro del lago Xaltocan y esa gente se dedicaba principalmente a extraer sal,. Es quizá en ese tiempo, cuando se ocupó lo que ahora es el Pueblo de San Pablo de las Salinas, en donde buena parte de la población se debió dedicar a la extracción de sal, actividad que no cesaría hasta mediados del siglo XX. El cese de esta actividad económica en la localidad, fue importante -junto con otros aspectos que se verán más adelante- para dar paso a la venta de predios para urbanizar en el lugar. Esta situación se retoma más adelante en el capítulo

## **Siglo XVII. Congregación de pueblos y barrios.**

Debido a que el siglo XVI se destacó por ser de grandes epidemias varios de los pueblos contiguos a San Pablo quedaron con poca gente, por lo que era más difícil evangelizar a esa población dispersa y cobrarle los tributos. Debido a esta situación se inició la llamada política de congregación, la cual consistía en juntar a la población dispersa para que viviera en un solo pueblo. Pero el hecho de cambiar a la gente de un lado a otro trajo muchas dificultades y abusos; en ocasiones el traslado no era benéfico, pues los ubicaban en sitios en los que las tierras de cultivo eran pobres. Así pues, se menciona que en 1603 se ordenó que se congregaran los barrios de San Bartolomé, Santa Cruz, San Andrés y San Sebastián de Coacalco en San Pablo de las Salinas llamado "*Iztatla*", por ser éste un lugar cenagoso y de tierras salitrosas con muy baja productividad.<sup>28</sup> Al fin se dispuso que la gente de esos barrios se congregara en Coacalco.

Fue en el mismo siglo cuando se repartió la gran mayoría de las tierras entre los españoles. En el siglo XVII esas tierras que se consolidaron como fincas de explotación agrícola y ganadera, dieron origen al paso del tiempo a los ranchos y haciendas. Ya desde el año 1698 se menciona en los registros del Archivo Municipal la hacienda de San Felipe de Jesús, en la jurisdicción de Coacalco, la cual pertenecía a Antonio de Ávila Velasco. Para el año 1704, dicha hacienda contaba con tres caballerías de tierra en Coacalco y una en Tultitlán. Limitaba al norte con el llamado Río Viejo, al sur con tierras de Manuel Jerónimo de Tovar, caballero de la orden de Santiago, al oriente con tierras de los indios de Coacalco y al poniente con tierras de la Mariscala de Castilla. Además, se dice que la mesilla que se formaba al sur por Santiago Xóloc pertenecía a la hacienda.

### **Las primeras familias españolas.**

Un aspecto interesante sucedido en San Pablo de las Salinas fue el proceso de mestizaje. Como se recordará, la época colonial se inició en el año 1521 con la caída de Tenochtitlán. A partir de ese año se inició la llegada de españoles a lo que se llamó la Nueva España.

---

<sup>28</sup> El nombre prehispánico del Pueblo de San Pablo de las Salinas, tiene su origen en la explotación de la sal.

Al principio, la llegada de los españoles tenía como meta principalmente las ciudades de México, Puebla y Guadalajara. Debido a los constantes abusos que cometían los españoles con los indígenas, el gobierno español prohibió a los europeos vivir en pueblos de indios. Esta medida de alguna forma aisló a los naturales de los blancos y, en consecuencia, en los pueblos del centro siguieron perdurando las lenguas náhuatl y otomí. Pero, con el paso de los años, la prohibición se fue olvidando y tuvo lugar el mestizaje. En el caso de San Pablo de las Salinas, la población indígena fue mayoría hasta más allá del año 1730, es decir, durante dos terceras partes de la época colonial.

De acuerdo a las investigaciones del Arqueólogo Barradas, en el año 1630 o 1640 se debió iniciar la construcción del templo actual, ya que el retablo del templo es de estilo barroco, con columnas salomónicas, por lo que tal vez su construcción inicia alrededor de finales de ese siglo. La construcción del templo de San Pablo sin duda implicó un gran esfuerzo, y trabajo de los antepasados, ya que la piedra fue trída de la Sierra de Guadalupe como del cerro de Tultepec.

Desde el año 1658 o quizás un poco antes, se empezaron a instalar las primeras familias españolas en San Pablo y los alrededores de Coacalco o en los ranchos cercanos. Si bien desde el siglo XVI se otorgaron mercedes de tierras a españoles, al parecer éstos sólo vivían en ellas por temporadas cortas, pues su casa estaba en la ciudad de México, por lo que el establecimiento mayor de españoles en Coacalco se dio hasta mediados del siglo XVII.

Es en el año de 1658, cuando ya se tiene registro de la presencia de gente con los apellidos Ávila, Benavides, Blancas, Fragoso, Fuentes, González, Herrera, Hidalgo, Idagorri y Jácome, y por el año 1730 arriban los Meléndez, Montoya, Oropeza, Paredes, Ponce, Rodríguez, Tinoco y Zúñiga, que fueron los antepasados de las actuales familias de Coacalco. En esos años se inicia el mestizaje.

Por otra parte, las familias españolas citadas en el párrafo anterior, no sólo estaban en el territorio del pueblo y en Coacalco, pues se sabe que había una gran movilidad y podían mudarse a Tultitlán, Cuautitlán, Ecatepec o las haciendas cercanas como Portales, Cartagena o San Felipe, por lo cual muchas de ellas estaban emparentadas. Poco a poco, miembros de estas primeras familias fueron formando nuevas familias y, al contraer

matrimonio o tener hijos con indígenas de Coacalco, los mestizos comenzaron a multiplicarse.

### **Reconocimiento de las Tierras de San Pablo en el año 1710.**

Un hecho decisivo en la historia de San Pablo de las Salinas, el cuál explica en gran medida la problemática en la gestión urbana actual, consistió en el recorrido, reconocimiento, amojonamiento de los linderos y extensión de las tierras otorgadas al pueblo por parte de las autoridades españolas, indígenas y colindantes. En este momento se le estaban entregando a los indígenas de la localidad tierras de propiedad privada para habitación, y por supuesto, tierras para realizar sus actividades agropecuarias; sin embargo, la forma en la que se gestionaron las tierras ante la Corona Española por parte de los indígenas, le imprimiría un elemento sui géneris para las actuales formas jurídicas de reconocimiento de la propiedad.<sup>29</sup>

Los datos sobre el hecho, se obtuvieron de un libro manuscrito que se conserva en las instalaciones de la Delegación en San Pablo, que fue elaborado en el año de 1878, copia de otro manuscrito más antiguo que se conserva en el Archivo General de la Nación. El Libro copia, se realizó a solicitud hecha al Archivo General por parte de Máximo García, Ciriaco Pablo e Hilario Luna, quienes eran delegados de San Pablo en 1878.

El proceso de dotación de tierras se inicia el 23 de febrero de 1710, cuando Juan Pascual alcalde de San Pablo, Lorenzo Antonio regidor y Juan Francisco alguacil mayor, hacen una solicitud para que se recorran los linderos del pueblo y se les entreguen títulos que amparen esas tierras. En su petición mencionan que las tierras limitaban al norte con la hacienda de Santa Inés, propiedad de los padres de la Compañía de Jesús, al sur con tierras de los naturales de San Cristóbal y las de Manuel Jerónimo Tovar. Al oriente con tierras de los naturales de Chiconautla y al poniente con los naturales de Cuautitlán. Es necesario recordar, que en esos años Coacalco pertenecía a la jurisdicción de la alcaldía Mayor de Ecatepec y cuando se dice que San Pablo limitaba al sur con Ecatepec, en realidad es con tierras de Coacalco. Por otra parte en ese mismo tiempo, Tultepec

---

<sup>29</sup> Con el paso de los años, y el arraigo de los lazos comunitarios y de parentesco en el Pueblo, éstas tierras pasarían a ser lo que hoy se conoce en la literatura como *Tierras de Común Repartimiento*, en donde la certidumbre jurídica de la propiedad quedó como un elemento sin importancia para la memoria colectiva de los pobladores de la localidad por siglos.

pertenecía a la jurisdicción de la alcaldía mayor de Cuautitlán, por lo que se debe entender que la colindancia hacia el poniente es con tierras de los naturales de Tultepec. Por último, la Hacienda de Santa Inés se localizaba al noreste de lo que ahora es la Unidad Morelos Tercera Sección al interior de la localidad de San Pablo de las Salinas.

El proceso continuo, con la presentación de la solicitud y el pago de 50 pesos como costo de los títulos, por parte de las autoridades indígenas de San Pablo. En el acto de petición actuaron como testigos el Padre Hidalgo vecino de San Cristóbal, Mateo Jácome y Juan Francisco quien era gobernador indígena de San Miguel Xaltocan. Se menciona además que las autoridades de San Pablo presentaron unos títulos anteriores que constaban de 32 fojas, en los cuáles se incluían un amparo de las tierras concedido al pueblo y expedido por el virrey Duque de Albuquerque<sup>30</sup> y un mandamiento del virrey José Sarmiento de Valladares, por el cuál se otorgaba licencia para que los del pueblo pudieran tener ganado mayor y menor en sus tierras.

El día 25 de febrero continuo el proceso y fueron nombrados los tanteadores Manuel Oviedo y Nicolás Paredes, labradores y vecinos de la jurisdicción. Se les dio la comisión de reconocimiento de los límites de las tierras de San Pablo, pues se decía que eran personas peritas inteligentes y de entera satisfacción”. El reconocimiento se inicio de la siguiente forma:

*“En dicho pueblo de San Pablo, en dicho día veinte y cinco de febrero y año de mil setecientos diez, yo dicho juez comisario para estas diligencias, con su vista y en conformidad de lo mandado en el auto antecedente, y para efecto de hacer la vista de ojos, reconocimiento y tanteo de las tierras expresadas en ellas, salí de este dicho pueblo en compañía de los testigos de mi asistencia Pedro Hidalgo, Mateo Jácome y don Juan Francisco, testigos que han depuesto en la información dada por el alcalde, regidor y alguacil mayor de este dicho pueblo, en la de estas. Don Nicolás Ambrosio, indio ladino que hace de oficio interprete, Manuel Oviedo y Nicolás Paredes, personas nombradas para tanteadores de estas tierras; Antonio de Aguirre administrador de las haciendas de don Manuel Jerónimo de Tovar; Pedro de la Vega mayordomo de la hacienda nombrada Santa Inés, que poseen los padres de la Compañía de Tepetzotlán. En la de don Juan Francisco gobernador del pueblo de San Miguel Xaltocan y otros naturales de él. De don*

---

<sup>30</sup> El Duque de Albuquerque fue virrey de la Nueva España del 15 de agosto de 1653 al 16 de septiembre de 1660.

*Pascual de la Cruz alcalde del pueblo de Tultepeque, todos como personas que lindan con estas tierras*<sup>31</sup>

El recorrido de los linderos se inicia al oriente de San Pablo en un sitio denominado Santa Catarina, el cuál se ubica en lo que años después fueron los lotes 116,117, 120 y 121 y que ahora corresponde a la Unidad San Pablo de las Salinas y Unidad CTM (Alborada-Jaltenco). De este sitio caminaron al norte, hasta llegar a un paraje llamado Huexoyacaqui, que se ubica después del lote 15. De ese punto caminaron al poniente atravesando un llano hasta llegar a un cerillo llamado Santa Cruz Tepeyacaqui. Este segundo tramo lindero correspondía al límite norte de las tierras de San Pablo y actualmente es el lindero norte de las unidades habitacionales Alborada I y Unidad Morelos Tercera Sección. De Tepeyacaqui siguieron caminando al sur hasta llegar a un manantial que estaba junto al terremote blanco, el cuál servía de lindero entre las tierras de San Pablo, Santiago Teyahualco y Tultepec. Del terremote blanco caminaron al oriente hasta llegar hasta Santa Catarina, que es donde se inició el reconocimiento de las tierras.

En el recorrido de los linderos, no estuvieron de acuerdo los representantes de los hacendados quienes alegaban que no eran los límites verdaderos, a lo cuál la autoridad española con el transcurrir del tiempo parece que al final le dio la razón a los indígenas de San Pablo de las Salinas, pues esos límites son los que se han conservado hasta la actualidad. Aunque también hay que citar, que se han tenido algunos problemas con el Municipio de Tultepec para definir los límites de sus jurisdicciones administrativas con el municipio de Tultitlán.

### **El Ayuntamiento de San Pablo de las Salinas.**

Un episodio importante para la vida de los habitantes de San Pablo ocurrió de 1823 a 1825, porque en ese tiempo el pueblo se erigió con un ayuntamiento propio, aunque esta situación sólo duró dos años; su jurisdicción se componía únicamente por el Pueblo de San Pablo con sus "*tierras de común repartimiento*", fue uno de tantos pequeñísimos municipios que ante su poca población y escasa capacidad económica fueron suprimidos, ya que no podían mantenerlo. Al suprimirse quedó reintegrado a la jurisdicción de

---

<sup>31</sup> Testimonios de los títulos de tierras del Pueblo de San Pablo de las Salinas de la municipalidad de Tultitlán, 1878. Documento consultado en la Delegación de San Pablo, copia original del libro que se encuentra en: Archivo General de la Nación, ramo tierras, vol. 1551, exp.5.

Tultitlán. Sin embargo, éste acontecimiento sigue vivo en la memoria colectiva de los habitantes originarios del pueblo, y es parte importante en su posicionamiento que en la actualidad reivindican ante las autoridades del Gobierno del Estado de México, acerca de convertirse en un nuevo municipio dentro de la entidad.

Durante la intervención francesa y el imperio de Maximiliano otro cambio importante afectó la vida política de San Pablo de las Salinas. El 31 de mayo de 1865, el gobernador del Estado de México, aprobó a sugerencia del subprefecto del Valle de México, una nueva división territorial, quedando Cuautitlán como cabecera del sexto distrito. Dentro de ese distrito, San Pablo pasó a formar parte del Municipio de Tultepec. La notificación de ese cambio se le hizo saber por oficio del ocho de junio al señor Domingo Guerrero, quien era Juez Auxiliar en San Pablo de las Salinas. Ese cambio no fue del agrado de los vecinos, pues se hizo sin haberlos consultado. En enero de 1868, éstos enviaron un escrito de protesta, diciendo entre otras cosas, lo siguiente:

*“1. Que el pueblo de San Pablo, de tiempo inmemorial ha pertenecido a este municipio (de Tultitlán)....”*

*2. Que en el año 1866, por una nueva división territorial decretada por el gobierno usurpador llamado imperial, el pobre pueblo de San Pablo de las Salinas fue agregado en contra de su voluntad y sin motivo alguno por Tultepec.....”*

*3. Que los vecinos de Tultepec abusan con sus animales en los pocos pastos que hay en el llano común, al grado de haberse querido tomar un trecho de terreno, motivo por el cuál siempre han estado en disgustos.....”*

La protesta debió ser escuchada, pues la pertenencia de San Pablo de las Salinas a Tultepec solamente duró tres años, pues a partir del 13 de mayo de 1868, por decreto del Congreso del Estado, regresó al municipio de Tultitlán, dentro del Distrito de Zumpango de la Laguna.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Moisés Pérez Alvirde, *Erecciones Municipales, villas, anexiones y segregaciones territoriales del Estado de México*, México LII Legislatura del Estado de México, 1994, p.14. Archivo Histórico Municipal de Tultitlán, expediente de la agregación del pueblo de San Pablo de las Salinas al municipio de Tultitlán, año de 1868, 9 fojas.

En aquellos tiempos la organización política del pueblo estaba conformada por cuatro personas que eran electas popularmente

- 1.) Un auxiliar de policía o juez auxiliar, el cual cuidaba el orden, veía por que los padres enviaran a sus hijos a la escuela y enviaba cada semana a la presidencia municipal las listas de los niños que faltaban a clase a fin de que los padres fueran sancionados. Además, cumplía con varias de las funciones que ahora desempeñan los delegados municipales, y otras distintas. En este caso también existía el auxiliar de policía suplente.
- 2.) El auxiliar de hacienda era otro funcionario del pueblo, el cual desarrollaba la función de llevar los censos de población a fin de cobrar las contribuciones. También había un auxiliar de hacienda suplente.

### **La conformación del Ejido de San Pablo de las Salinas.**

Como parte del trabajo metodológico para el desarrollo del presente apartado, se implementaron algunos instrumentos de investigación como son: a) La entrevista al representante del Comisariado Ejidal, el cuál despacha en el recinto de la delegación del Pueblo de San Pablo de las Salinas; b) una encuesta a un número reducido de ejidatarios con lo que se tuvo contacto. Esta encuesta no tuvo un criterio de representación estadística debido a que no era parte fundamental en la explicación del objeto de estudio, y solamente se utilizó para puntualizar algunos tópicos.

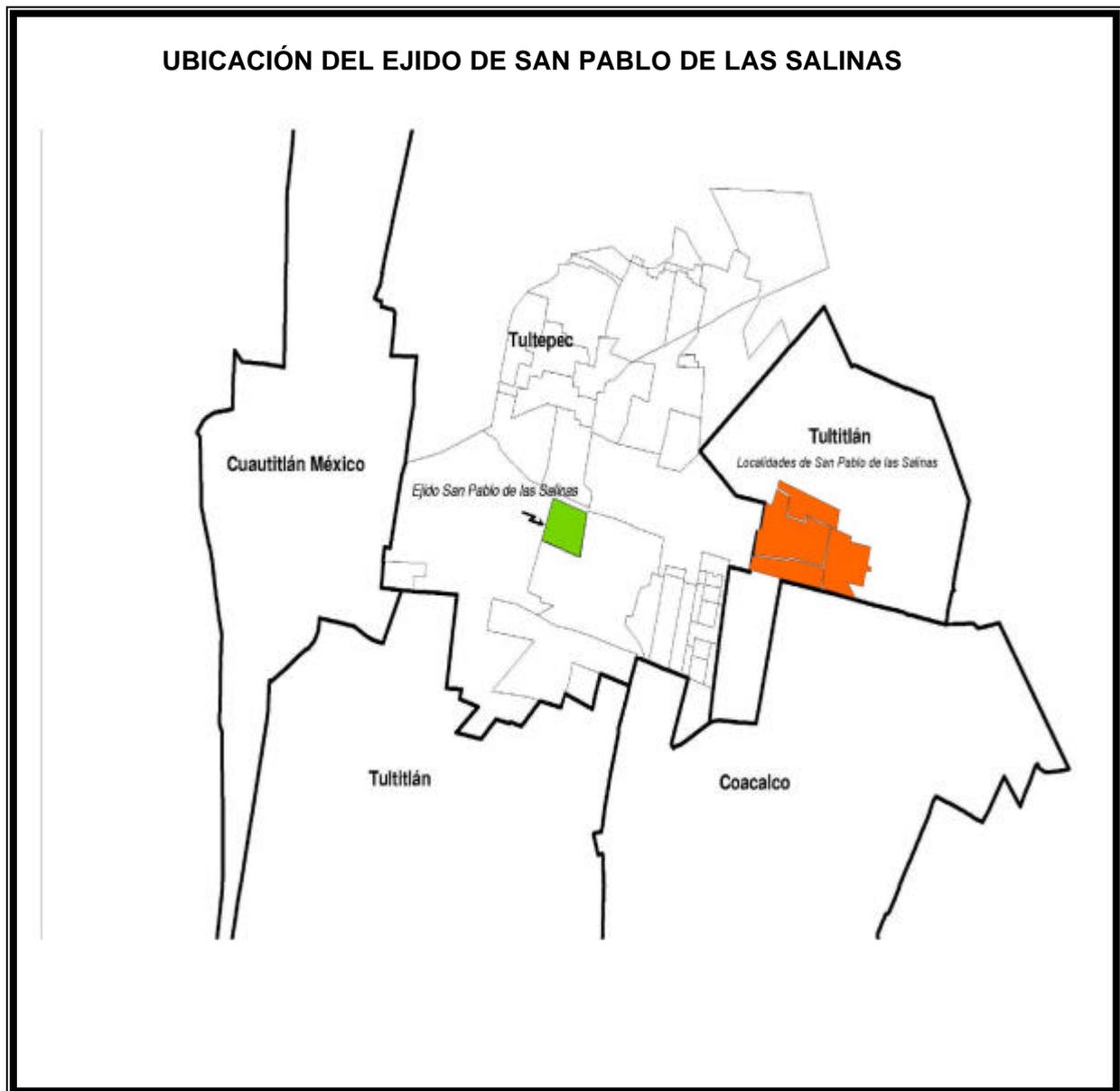
En el año de 1934, los vecinos de San Pablo: Lucio Montes, Ángel Sanabria, Pedro Velásquez, Domingo Montes, Miguel Astorga, Refugio García, Benito Ramírez, Santos Montes, Lorenzo Alvarado, Cesario Tapia, Domingo Villa, Rosendo López, Antonio Juárez y veintiséis más, realizaron la solicitud al gobierno federal para adquirir tierras en propiedad ejidal.<sup>33</sup> La dotación de tierras se dio el 2 de agosto de 1938, afectando a las haciendas de La Virgen y el Chilar, que eran propiedad de Bartolo Lorenzani y el rancho de Jaltipan de Guadalupe y la Mitra, propiedad del señor Zerboni. De esas dos afectaciones se obtuvieron 110 hectáreas de riego para los ejidatarios de San Pablo de las Salinas.

---

<sup>33</sup> Gaceta de Gobierno, Tomo XXXVIII, No. 40, 17 de Noviembre de 1934.

Para su localización geográfica, el Ejido de San Pablo de las Salinas se encuentra dividido en dos partes: La primera en el Municipio de Cuautitlán México, en la localidad de Santa Elena. Por otra parte, existe otra porción de tierras ubicado en las antiguas tierras del Rancho Guadalupe en Tultepec, específicamente en la zona del conocido “*Tianguis de Cuetes*” de Tultepec.<sup>34</sup>

### MAPA 6



**Fuente:** Elaboración Propia.

<sup>34</sup> Hay que señalar que a pesar de que el Ejido de San Pablo, se encuentre en otros municipios los ejidatarios viven en el Pueblo de San Pablo de las Salinas.

En una primera instancia fueron beneficiados 26 ejidatarios, los cuáles casi 4 años más tarde vieron revocado el decreto presidencial que les había otorgado el ejido por un recurso de interpelación que interpusieron los propios terratenientes; por el cuál engañaron al gobierno federal, argumentando que esos terrenos habían sido ya afectados con anterioridad. Los ejidatarios en respuesta realizaron diversos actos de protesta y se les acuso de tirar el casco del Rancho Guadalupe, que de acuerdo con la Ley Agraria debería ser protegido. Por esta acción se les privo de sus derechos agrarios y 10 años después volvieron a pelear el ejido. Posteriormente, en 1974 se llevó acabo una nueva adjudicación de tierras para el ejido y un aumento en el número de beneficiarios hasta alcanzar la cifra de 33 ejidatarios.

En agosto de 1974, se da una afectación al ejido por Petróleos Mexicanos (PEMEX) para introducir ductos de combustible. Posteriormente, se dio otra afectación por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE). De acuerdo con los trámites publicados, en el Diario Oficial de la Federación como parte del historial agrario del ejido, sólo se ha hecho una nueva expropiación en diciembre de 1984, momento hasta el cuál, se tienen registrados a 79 ejidatarios que conservan sus derechos ejidales, con un número de parcelas de 77, en una superficie total medida de 39. 27 ha., <sup>35</sup> siendo uno de los ejidos más pequeños de todo el Estado de México, Certificado por el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE) en 1996.

A partir de los cambios realizados al artículo 27 constitucional y lo contemplado en la nueva Ley Agraria, el gobierno federal buscó estrategias tendientes a la incorporación al desarrollo urbano de las parcelas ejidales. En este sentido, el PROCEDE <sup>36</sup> representa un programa gubernamental por medio del cuál se intenta dar certeza a la propiedad individual de las parcelas, para que en un siguiente paso se adoptare el dominio pleno, el cuál plantea un cambio de propiedad de la tierra de ejidal a privada y con ello, la posibilidad legal de la venta de las parcelas, ya sea de forma individual o en grupo.

Como parte de este proceso, el 15 de mayo de 1997 se publicó un listado de Ejidos Certificados como parte de los resultados del Programa de Certificación de Derechos

---

<sup>35</sup> El ejido de San Pablo de las Salinas, cuenta con parcelas cuya extensión es diversa -en promedio de 5,000 metros cuadrados-. El total de las parcelas es de riego.

<sup>36</sup> El PROCEDE es un programa del Gobierno Federal que se dedica de manera exclusiva a la escrituración y certificación de derechos individuales a los propietarios de las parcelas ejidales de todo el país.

Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, en el Estado de México. En este listado, se incluyó al Ejido de San Pablo de las Salinas. A partir de este momento, la visión patrimonialista del ejido cambia, y aún sin que los ejidatarios adopten el dominio pleno de sus parcelas para considerarse propietarios privados de las tierras, ya se consideran en posición de vender sus tierras sin pasar por la autorización de la asamblea ejidal, a pesar de no haber dado por terminado el régimen ejidal como lo marca la legislación agraria con la adopción del dominio pleno.

Conforme a la información obtenida de la entrevista con el Comisario Ejidal, pasados los años y después de varias discusiones en la Asamblea Ejidal,<sup>37</sup> se iniciaron los tramites para la adopción del dominio pleno de las parcelas, lo cuál se consiguió en noviembre de 2003.<sup>38</sup> A pesar de contar en la actualidad con la propiedad privada de sus tierras, se respeto el ciclo agrícola de ese año, y se siguió produciendo en el ejido.

### **La perspectiva del ejido por los propietarios de las parcelas.**

Los ejidatarios tienen su domicilio en el casco del Pueblo de San Pablo de las Salinas, y de acuerdo con una encuesta levantada a algunos de ellos se obtuvo como información que la actividad agropecuaria a la que se dedica el mayor número de ejidatarios es a la producción agrícola de Alfalfa, Fríjol y Maíz; los dos últimos se destinan al consumo familiar de manera primordial. Por su parte, la alfalfa se destina para el consumo de sus animales, para la venta en la zona, ya que las tierras se encuentran en un distrito lechero, y de productos lácteos importante en el Estado de México. Los ejidos de la zona se encuentran en la lógica general del Distrito de Riego Zumpango, “cooperando” con la industria de productos lácteos. De igual forma, los ejidatarios combinan sus actividades tradicionales relacionadas al trabajo de la tierra, con actividades económicas poco calificadas, y remuneradas como lo puede ser la albañilería en el mismo pueblo, o en las comunidades y municipios aledaños.

---

<sup>37</sup> En las discusiones de la Asamblea Ejidal, un total de 15 ejidatarios argumentaban que el proceso de adopción del dominio pleno era un proceso desfavorable, en el sentido de que el gobierno se adueñaría de sus tierras, además de que dificultaría la planeación del lugar ante el desconocimiento de las autoridades del potencial urbano real que tenían las tierras.

<sup>38</sup> Dirección General de Catastro Rural- Subdirección de Normatividad Catastral- Departamento de Normas y Dictamen Técnico.

Asimismo, el 70% de los productores realiza actividades laborales como son: obreros, comerciantes, empleados y trabajadores por su cuenta. En este sentido, la fuente principal de ingresos de los mismos ejidatarios ha dejado de ser la agricultura; este fenómeno implica una disminución de la importancia económica de las actividades agrícolas, por los bajos ingresos que esta genera. Así de esta manera; la fuente de ingresos ajenos a la agricultura representa una creciente proporción de los ingresos totales de las familias agrícolas. Particularmente, a partir de la pluractividad de los ejidatarios, el dedicarse a la actividad agrícola sólo de tiempo parcial, a la integración del proceso agrícola del ejido al consumo familiar y a la lógica de los complejos agroindustriales alimentarios de la zona; que generalmente se dedica a la producción de lácteos y derivados de la leche.

A pesar de esta situación, para la mayoría de los ejidatarios de edad avanzada este es el momento más rentable para seguir cultivando la tierra, debido a que en la actualidad; no representa la única fuente de ingreso familiar como en antaño, ya que se perciben ingresos de otras actividades económicas, así como también de las actividades realizadas por sus hijos. Sin embargo, la mayoría de los descendientes de ejidatarios, ya no se interesaron por el trabajo de la tierra, en gran medida porque tienen una preparación educativa superior a la preparación que los ejidatarios pudieron tener en su tiempo, -que en promedio es de primaria- Esta situación parece ser determinante en la expectativa futura del ejido.

### **Problemática Actual del Ejido.**

Para los ejidatarios de San Pablo de las Salinas, la reforma al artículo 27 constitucional fue más que benéfica, ya que los pone en la posición de decidir sobre el futuro de sus parcelas. Y de acuerdo con sus propias palabras, *“tanto es rentable seguir trabajando la tierra, al igual que también es rentable vender la tierra en conjunto por todos los ejidatarios”*.

En este sentido, los ejidatarios se encuentran en la encrucijada de decidir sobre el futuro de sus tierras, el cuál parece perfilarse hacia la venta de la tierra y la consecuente incorporación de la tierra ejidal al desarrollo urbano. En este sentido, estructuran una serie de demandas hacia las autoridades municipales de Tultepec, como también hacia el

Gobierno del Estado, que rebasan lo puramente rural, para incorporarse a demandas que tiene que ver más con lo urbano dado el nuevo contexto de la urbanización de la región.

A partir del año 2002, el ejido se viene rodeando por el crecimiento de la mancha urbana, ya que las tierras vecinas al mismo, han sido invadidas o adquiridas por inmobiliarias, para la habilitación de conjuntos urbanos como es el caso del '*Conjunto Parnelli*' en sus dos etapas, el cuál fue habilitado en tierras fronterizas con el ejido. La construcción de este conjunto habitacional, generó confusión entre los habitantes del Pueblo de San Pablo de las Salinas, quienes sin ser ejidatarios transitaban por las tierras cercanas al ejido, y por un momento creyeron consumada la venta del ejido, al iniciarse la construcción de las obras. Ante esta circunstancia se les solicito a los ejidatarios por parte de la asamblea del pueblo, una aclaración del supuesto.

Para finales del 2004, y debido a de que cada día quedan menos reservas de tierra para la futura urbanización, la presión de los agentes externos para que vendan sus tierras se hace cada día más fuerte. Esta situación, es aprovechada por los agentes urbanos (industriales y principalmente inmobiliarios), quienes se presentan como una opción viable de "asegurar el futuro" de los ejidatarios ante la carencia de las condiciones necesarias para conservar sus tierras. Como sucede en la mayoría de los municipios metropolitanos en donde se mantiene esta forma de propiedad de la tierra, las propuestas de compra incluyen las asesorías necesarias, para la adopción del dominio pleno, bajo la visión de ubicar la tierra principalmente en el mercado inmobiliario.

### **3.3 El proceso de urbanización en las Tierras de Común Repartimiento en la Localidad de San Pablo de las Salinas.**

Las Tierras de Común Repartimiento son categorizadas por la Doctora Soledad Cruz (2001) como "*las tipologías internas de la propiedad privada*", ya que los pueblos no siempre contaron con los títulos de sus tierras y cuando llegaron a existir no se establecían las diferencias ni se delimitaban las tierras del asentamiento de los pueblos y las de explotación comunal. En el siglo XIX, inicio el proceso tendiente a desincorporar las tierras de los pueblos y el problema que se presento fue que en los títulos primordiales no se esclarecía la situación jurídica de la posesión de la tierra, es decir, que la confusión radicaba en saber si eran tierras en las que se habían fundado los pueblos y el título de las tierras de los pueblos. La política liberal de dividir los terrenos comunales ayudó a

delimitar el pueblo o “fundo legal” de la “tierra de los pueblos”. Estos últimos se dividieron y su repartimiento estuvo avalado, aunque no en todos los casos por documentos jurídicos (“ojuelas”) que determinaban la propiedad individual del nativo del pueblo.

Este tipo de modalidad de propiedad se integró de manera diferenciada al proceso urbano, pues aun cuando se inserta en el tipo de propiedad privada, tiene aspectos de la propiedad comunal que hace que la toma de decisiones no sea ampliamente determinada por el propietario sino que considera instancias tradicionales para incidir en su terreno.

Como ya se mencionó en un apartado anterior, en la localidad de San Pablo de las Salinas se llevaba acabo la actividad de la extracción de la sal que era complemento adicional de ingresos durante la época de sequía, del trabajo agrícola desde la época precolombina, situación que fue posible a la existencia de un alto contenido de sales de las *tierras de común repartimiento*,<sup>39</sup> y que terminó en el año de 1958. Don Adán García y su hijo Pedro fueron las últimas personas dedicadas a la obtención de sal de tierra (*Iztatleros*). La finalización de la extracción de sal resulta uno de los precedentes importantes en la historia urbana de la localidad, debido a que algunos pobladores abrieron el mercado del suelo con la venta de sus parcelas en las Tierras de Común Repartimiento.

Otro detonante importante de la urbanización fue la mejora de las vías de acceso a la localidad en la década de los sesenta, fecha en la que se mejoró una de las pocas vías de acceso a la localidad, la llamada Calzada Coacalco (actualmente, calle Zarzaparrilla-Villa de las Flores); la cuál comunicaba a toda la Zona Oriente de Tultitlán con la carretera de Circunvalación (actual Vía López Portillo). Antiguamente, el acceso a la *isla municipal* se daba por cuatro vías que eran: Camino a Tultepec, Camino a Teyahualco, Camino a Coacalco y Calzada San Lorenzo, todos totalmente de terracería y sin elementos complementarios de señalización. De esa manera permanecieron hasta los años setenta. Actualmente, el acceso a la localidad se da en primera instancia, por la Vialidad de Recursos Hidráulicos (que cruza los municipios de Jaltenco y Ecatepec), también se logra acceder por los fraccionamientos de Villa de las Flores, San Rafael y la Unidad Morelos Primera Sección, todos ya urbanizados y pertenecientes al municipio de Coacalco. Finalmente, existe acceso de terracería por Tultepec y el Ejido de Santiago Teyahualco.

---

<sup>39</sup> Esta situación nos habla de que las tierras en la localidad fueron de mala calidad para la actividad agrícola, por su alto contenido en sales.

Desde ese momento, la zona de las antiguas *Tierras de los Pueblos*<sup>40</sup> en San Pablo de las Salinas se ha venido ocupando por fraccionamientos y conjuntos habitacionales, que si bien en un principio tenían un cierto orden, respetando la dualidad rural- urbano de la localidad, al pasar de los años se ha convertido en un problema al concentrar una población bastante grande en un espacio reducido, con carencia de infraestructura y equipamiento urbano, problemática que también tiene su afectación al interior del Pueblo.

Aquellas tierras otorgadas en el siglo XVIII, por la Corona Española a los habitantes del Pueblo de San Pablo de las Salinas se subdividieron en "*Lotes*" con una extensión diversa, que van desde los 5,000 metros.<sup>41</sup>

Es en el año de 1962, cuando aparecen por última vez en los libros de pago del impuesto predial<sup>42</sup> todos los dueños originarios de las Tierras de Común Repartimiento - "lotes"-, de lo que hasta ese entonces comprendía la extensión territorial de la Zona Oriente de Tultitlán, fuera del casco del Pueblo. A partir de este momento los apellidos tradicionales como los Alvarado, Astorga, Barrera, Buendía, Calzada, Canales, Flores, Gálvez, García, Guerrero, Juárez, Luna, Martínez, Morales, Sanabria, Sandoval entre otros, poco a poco han desaparecido de los registros como dueños de los "lotes".

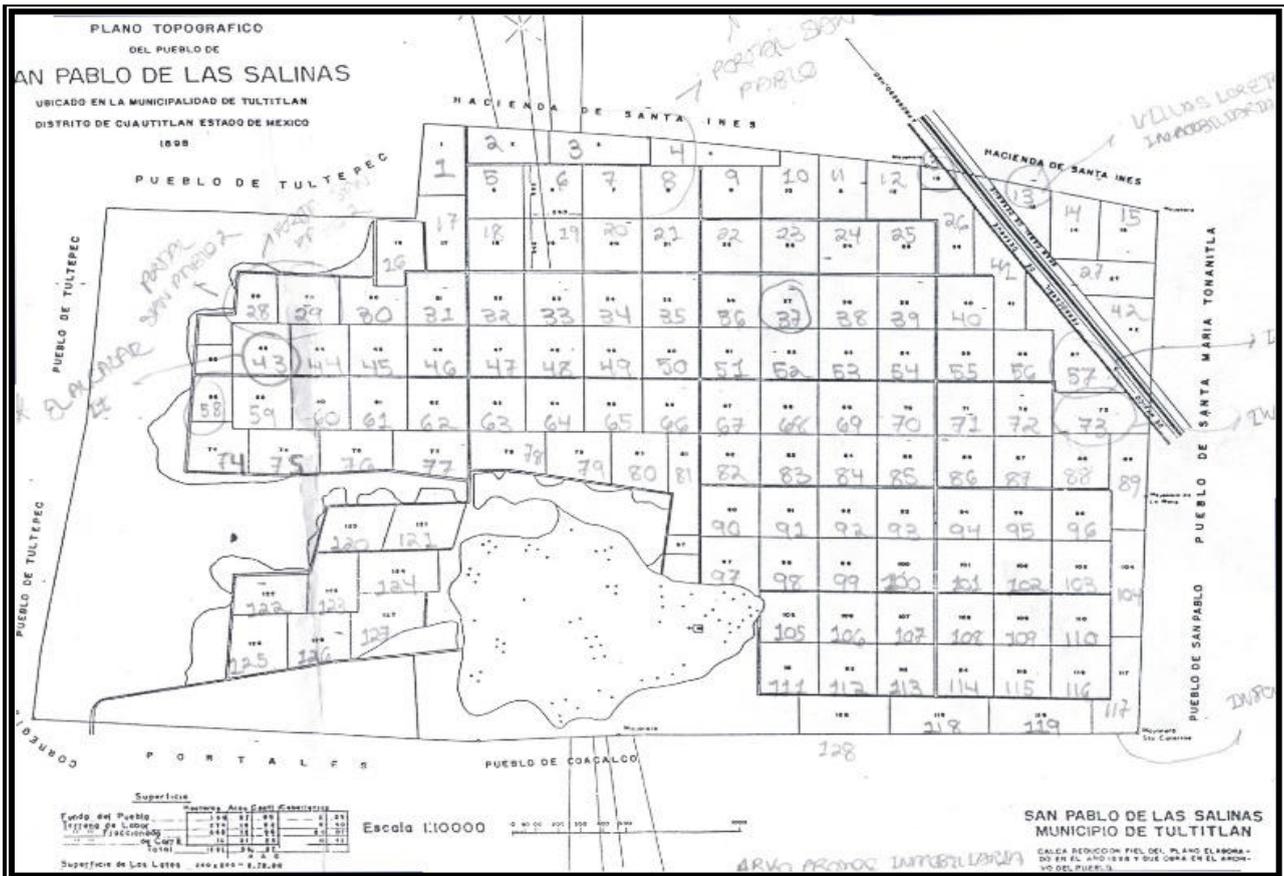
---

<sup>40</sup> Tierra de los Pueblos es un sinónimo común con el que se denomina a las Tierras de Común Repartimiento.

<sup>41</sup> Se tienen indicios gráficos (MAPA 1898) de que el proceso de lotificación de las Tierras de Común Repartimiento se dio en el siglo XIX.

<sup>42</sup> Los libros de pago del Impuesto Predial se encuentran en el Archivo Histórico Municipal de Tultitlán.

## MAPA 7



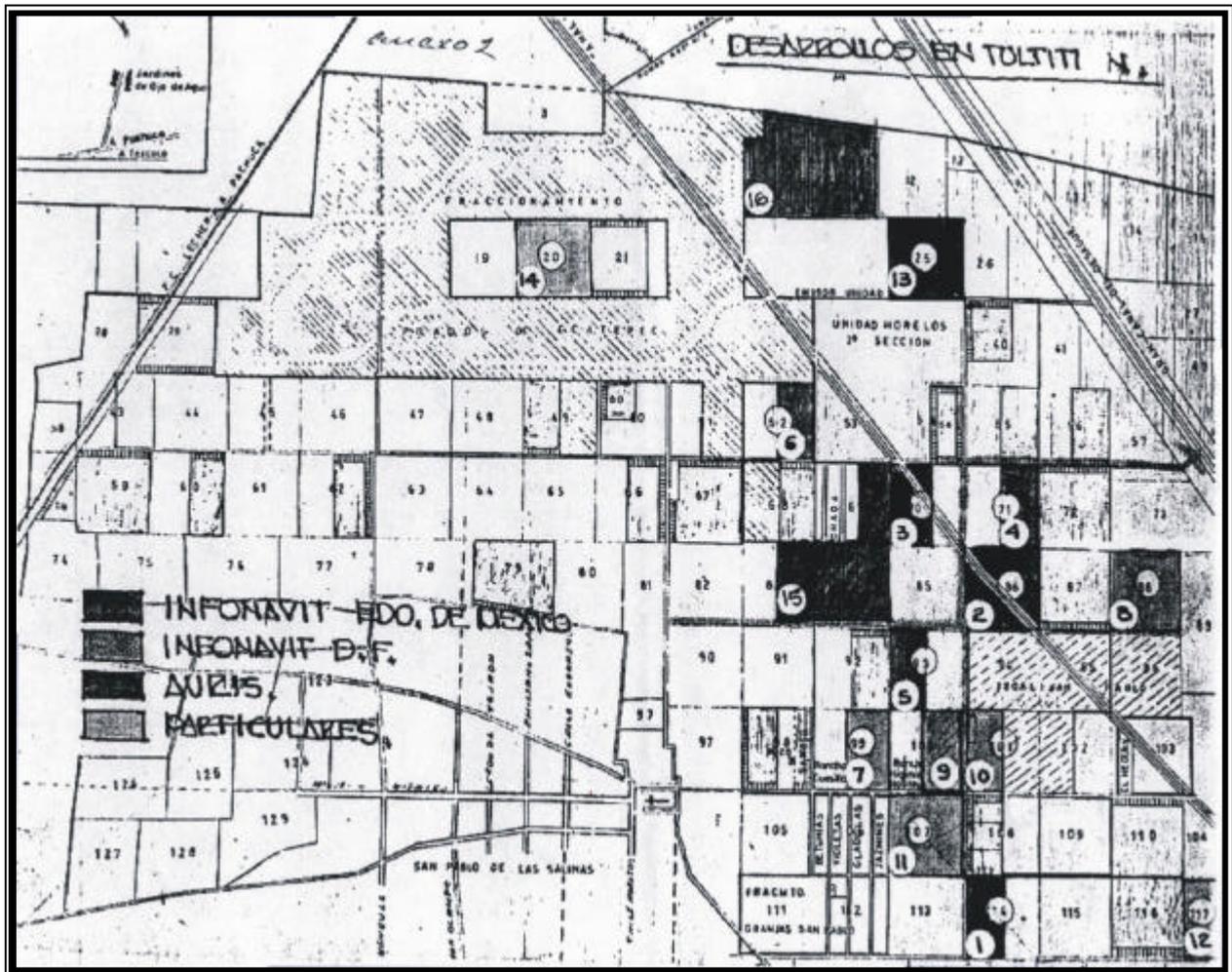
**Fuente:** Plano Histórico de 1898, localizado en el Archivo Histórico de San Pablo de las Salinas.

A mediados de la misma década aparecen en los registros citados del pago del predial, varios apellidos de extranjeros, lo cual se explica por el hecho de que un grupo de judíos se dedicaron a comprar muchos lotes a los pobladores de San Pablo. Dichos lotes, fueron fraccionados por empresas constructoras, también de judíos, para la edificación de los primeros fraccionamientos urbanos en la *isla municipal*.<sup>43</sup>

En una segunda etapa los propietarios judíos quienes especulaban con la tierra, vendieron una parte de esos lotes adquiridos al gobierno mexicano representado por las instituciones de vivienda (INFONAVIT e ISSSTE), las cuáles encabezaron el proceso de urbanización del lugar, por espacio de dos décadas desde finales de los años sesenta hasta principios de la década de 1980.

<sup>43</sup> Apellidos como Weinsten Swarts, Wilk de Grezemkousky, Wulfovich de Dunn, Wulfovich de Lifshitz comienzan a ser comunes en los registros de pago del impuesto predial para la Delegación del Pueblo de San Pablo de las Salinas

## MAPA 8



**Fuente:** Elaboración Propia.

En la década de 1990, el mercado del suelo en la Zona Oriente de Tultitlán empieza a ser más dinámico, presentándose una venta fluida de los *lotes*, a la iniciativa privada, generalmente pequeños y medianos grupos inmobiliarios; los cuáles, dirigen el proceso de urbanización en esta década.

Finalmente, a inicios de la presente década un nuevo grupo pretende conducir el ritmo de urbanización en la localidad. Este grupo ésta a cargo de las grandes compañías inmobiliarias reconocidas en toda la ZMCM, tales como (BETA, ARA, GEO) entre otras de importancia menor, quienes no habían hecho acto de presencia en el lugar, y están generando una fuerte presión por el suelo.

En los últimos años, el dinamismo en el proceso de urbanización genera material para la actualización constante del Bando Municipal de Tultitlán, el cuál para el año 2004, reconoce la existencia de los siguientes asentamientos, en las afueras del Casco del Pueblo de San Pablo de las Salinas.

1. **Fraccionamientos:** Alborada I, Alborada II, Conjunto Magnolias Granjas San Pablo, Hacienda San Pablo, Imnex II, Izcalli Rinconada (lote 113), Izcalli San Pablo, Jardines de la Cañada, Jardines de los Claustros I, Jardines de los Claustros II, Jardines de los Claustros III, Jardines de los Claustros IV, Jardines de los Claustros V, Jardines de los Claustros VI, Las Estepas II, Las Tórtolas, Magnolias 2000, Residencial San Pablo II, San Pablo Castera II, Solidaridad Social (lote 105), Unidad Habitacional la Granja, Unidad Morelos 2ª Sección, Unidad Morelos 3ª Sección, Unidad Morelos 3ª Sección, Infonavit.
  
2. **Conjuntos:** Arcos I, Arcos II, Arcos III, Arcos IV, Arcos V, Arcos VI, Azul Cielo, Bonito Tultitlán (lote 60), Bosques de Tultitlán, Casitas San Pablo, Conjunto Brillante, Conjunto Fortuna, Conjunto San Pablo, El Campanario, El Faro (Lote 3 pte.), El Golfo, El Kiosco, El Laurel, El Obelisco, El Rocío, Estepas, Estrella de Tultitlán (Lote 55 pte.), Gustavo Baz, Hogares de Castera, Jardines de San Pablo, Jardines de Tultitlán, La Isla, Las Almenas, Las Bugambilias, Las Fuentes, Las Granjas, Los Agaves (Lote 71), Los Agaves Tultitlán, Los Portales, Los Tulipanes, Los Sauces, Crepúsculo (Lote 12), El Carmen (Lote 41), El Reloj Villas (Lote 46), El Reloj Residencial (Lote 47), El Reloj Cronos (Lote 48), Las Laderas (Lote 50 A y Lote 50 B), Real de Tultitlán (Lote 50 C), Torres Tultitlán (Lote 50 D y Lote 52), Los Tejados (Lote 55), Lote 56 (Los Girasoles), Lote 59 (Torres del Reloj), Juan Rulfo (Lote 62), Octavio Paz (Lote 64), El Reloj (Lote 76), Guillermo González (Lote 82), Las Adelas (Lote 84), Juana de Asbaje (Lote 90), Las Rosas (Lote 92), Amalia (Lote 93), Tehuantepec (Lote 104), Lote 104 Sur, Ébano (Lote 115), Llanura Verde, Llanuras, Parque San Pablo, Pensamientos, Portal San Pablo, Porto Alegre, Prados A, Prados B, Privada Los Prados, Quinta San Pablo, Residencial Sol, San Pablo Castera, San Pablo Dos, San Pablo III-A, San Pablo III-B, Sol de Tultitlán (Zona Oriente), Solar San Pablo, Unidad Habitacional San Pablo de las Salinas, Sustitución Arista, Unidad Habitacional Arboledas (Lote 49), Unidad Electricistas, Verde Claro, Villas de San Pablo, Villas Jardín, Villas Loreto, Villas San Pablo (Lote 117 Sur), Villas Santa Teresita, Villas Tultitlán (Lote 65).

La mayor parte, de los 88 conjuntos habitacionales registrados en el actual Bando Municipal 2004, no tiene más allá de 10 años de existencia, lo cuál es un indicador del dinamismo en la urbanización.

De la misma forma, el número de fraccionamientos asentados en los terrenos de la Zona Oriente representa el 70% del total de fraccionamientos del Municipio de Tultitlán. Por su parte, los conjuntos habitacionales representan el 84% de todos los existentes en el municipio.

### MAPA 9

#### Ocupación urbana actual en la Zona Oriente de Tultitlán.



**Fuente:** Plano de la Zona Oriente de Tultitlán (INEGI, 2000).

De acuerdo con el proceso descrito anteriormente, las Tierras de Común Repartimiento en la región se fueron ocupando por fraccionamientos, y últimamente ante la derogación de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, en el año de 2001 a base de conjuntos habitacionales de pequeña, mediana y gran escala, consolidando el paisaje urbano en la Zona Oriente de Tultitlán, o localidad urbana de San Pablo de las Salinas.<sup>44</sup>

<sup>44</sup> La derogación de la Ley de Asentamientos Humanos en el Estado de México permitió la urbanización a partir de la figura de conjuntos urbanos. Esto debido a que los requerimientos de equipamiento y servicios solicitados a las constructoras para su edificación fue severamente disminuido respecto de lo que se solicitaba a los fraccionamientos urbanos.

### **3.4 Análisis Sociodemográfico en la Localidad de San Pablo de las Salinas.**

En el siguiente apartado, se hace patente la dinámica rural- urbana, comentada líneas atrás en el trabajo. Por un lado, podemos encontrar la vertiente del desarrollo urbano en las Tierras de Común Repartimiento en las afueras del Pueblo de San Pablo de las Salinas, lo cuál se refleja en las estadísticas sociodemográficas. La segunda vertiente, es lo que sucede en el interior del casco del pueblo, donde no se presenta el mismo dinamismo sociodemográfico; además de percibirse la permanencia de las actividades tradicionales en lo económico, en lo político, en lo social y en lo cultural. Ante esta situación, resulta insalvable la distinción en los procesos.

#### **Crecimiento Poblacional en la Zona Oriente de Tultitlán.**

La localidad de San Pablo de las Salinas que comprende el casco del pueblo, además de la población asentada en los alrededores en las antiguas Tierras de los Pueblos presentó un lento crecimiento poblacional de 1950 a 1960, pues en esos años contaba con 1,198 y 1,579 habitantes respectivamente. Es a partir de 1966 a 1970, cuando las Tierras de Común Repartimiento empiezan a poblarse más aceleradamente, pues llegó a 9,081 habitantes, debido a la creación de los primeros fraccionamientos en los alrededores del Pueblo.

Para 1980, la población alcanzó la cifra de 52, 253 habitantes, cifra que supero por mucho lo ocurrido en la década anterior. Al parecer en esta década el proceso de urbanización se contuvo un poco, ya que en la década de 1990, la localidad contaba con 57, 382. Como se observa, en veinte años la población se multiplicó casi en 36 veces. En 1995, se realizó el conteo preliminar, a cargo del INEGI, y la población de San Pablo de las Salinas y los fraccionamientos asentados en sus antiguas tierras llegó a 126,659 personas. Finalmente en el año 2000, se tiene un total poblacional de 146,560 personas; para éste año 2004 la cifra debió sufrir un incremento considerable ante la llegada de nuevos asentamientos en los últimos tres años. En tres décadas y media el crecimiento poblacional alcanzó 80 veces más. Ese gran crecimiento se debe principalmente a la elevada migración, de manera primordial de la que se dio al interior de la ZMCM. De dicha cifra, 63,339 fueron hombres y 63,320 mujeres, siendo aproximadamente el 56% de esa población joven, con edades de 0 a 24 años.

La población que actualmente reside en la zona tiene varios orígenes, y en orden de importancia procede de los siguientes lugares: Distrito Federal, y ZMCM (57%), Guanajuato (6.9%), Hidalgo(6.1%), Michoacán (5%), Jalisco(3.5%), Querétaro (3.1%), Puebla (3%), Veracruz (2.9%) y el restante 12.5% lo constituyen personas de las otras 23 entidades federativas del país.<sup>45</sup>

### **Crecimiento Poblacional en el “Casco” del Pueblo de San Pablo de las Salinas.**

El casco del pueblo de San Pablo de las Salinas, esta inserto en cuatro Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB'S), la (002-7, 032-8, 022-4, y la 028-1) conforme al catalogo de las mismas, realizado por el INEGI. En primera instancia, debemos comentar que la poligonal de las AGEB'S (022-4 y la 028-1) sobrepasan el vértice del casco del pueblo, agrupando asentamientos urbanos fuera de él. Esta situación, afecta la información contenida en las AGEB'S citadas, ya que descontextualiza los datos referentes de manera exclusiva al pueblo.

**CUADRO 5**  
**Comportamiento de la Población en San Pablo de las Salinas**  
**(Análisis por AGEB's)**

<b>AGEB'S</b>	<b>POBLACIÓN TOTAL (1990)</b>	<b>POBLACIÓN TOTAL (1995)</b>	<b>POBLACIÓN TOTAL (2000)</b>	<b>(INCREMENTO) 1990-2000.</b>
022-4	1747	4217	6330	4583
002-7	4501	5228	6025	1524
028-1	3153	5337	6345	3192
032-8	1473	1873	2034	561

**Fuente:** Elaboración Propia.

Como parte del análisis, se puede percibir que no existe un crecimiento poblacional tan acelerado como en el resto de la localidad, salvo en las dos AGEB'S ya mencionadas, que abarcan una parte de los nuevos asentamientos urbanos y que presentan crecimientos del orden del 362% en 10 años.

Asimismo, podemos hablar de un porcentaje significativo de población mayor de 12 años en el interior del pueblo, en un porcentaje que va entre los (65 y 68%) del total de la población. La población mayor a 15 años de edad, representa el 88% del total

<sup>45</sup> INEGI 2000 (Muestra Censal).

poblacional. Segmento de la población, que demanda equipamiento educativo de nivel (medio superior), además de las fuentes de empleo, que no existen en el pueblo ni en el resto de la localidad.

**CUADRO 6**  
**Población de 12 años y más, por AGEB's**

<b>AGEB S.</b>	<b>POBLACIÓN (12 AÑOS Y MÁS). 1990</b>	<b>POBLACIÓN (12 AÑOS Y MÁS). 1995</b>	<b>POBLACIÓN (12 AÑOS Y MÁS). 2000</b>
022-4	1098	2858	4085
002-7	3007	3681	4126
028-1	2122	3669	4235
032-8	1007	1327	1395

**Fuente:** Elaboración Propia.

#### **Escolaridad en la Zona Oriente.**

De acuerdo con las cifras, se percibe que la asistencia escolar en los niveles de instrucción básica es aceptable. De la misma forma, a pesar de la inexistencia del equipamiento educativo y cultural en la zona, el porcentaje de la población con instrucción media superior no es tan bajo como se pudiera esperar. El problema de la falta de instituciones educativas en este nivel se resuelve en otros municipios metropolitanos, o en las instituciones de carácter federal asentadas en el Distrito Federal.

**CUADRO 7**  
**Asistencia Escolar**

<b>Asistencia Escolar</b>	<b>Número</b>	<b>(% respecto al total)</b>
Población de 6 a 14 años que asiste a la esc.	26,713	96.47%
Población de 15 a 17 años que asiste a la esc.	6,257	72.38%
Población de 15 a 24 años que asiste a la esc.	11,465	43.87%

**Fuente:** Elaboración Propia con base en los datos del Censo de Población y Vivienda, 2000.

### **Escolaridad en el Pueblo de San Pablo de las Salinas.**

Mediante el siguiente cuadro, se puede observar que el nivel escolar promedio en el Pueblo de San Pablo de las Salinas es de educación básica, por lo que respecta a la educación media y superior, es poco recurrente entre sus habitantes. Hasta el año 2000, en la suma de las cuatro (AGEB's), se tenían sólo 640 profesionistas, que comparado con las 10,622 personas de 18 años y más, que no tienen instrucción media superior representa sólo el 6%. Sin embargo hay que decir, que en los últimos años se ha dado un esfuerzo de los jóvenes y sus padres por tener una instrucción universitaria

**CUADRO 8**  
**Nivel de Escolaridad en el Pueblo de San Pablo de las Salinas**

<b>AGEB'S</b>	<b>Años de Escolaridad Promedio.</b>
022-4	7.84
002-7	6.92
028-1	8.24
032-8	7.1

**Fuente:** Elaboración Propia.

### **Aspectos económicos en la Zona Oriente de Tultitlán.**

En la Zona Oriente, resulta una tarea difícil hablar de producción económica relevante más allá del comercio y los servicios en pequeña escala. Esta cuestión, tiene una relación directa con la forma de urbanización que se ha llevado a cabo en la localidad, en ésta se ha priorizado la construcción de conjuntos y fraccionamientos habitacionales sin un soporte económico para el empleo de los pobladores de la región. Como se dijo anteriormente, las actividades económicas en el municipio se concentran en las áreas industriales y comerciales de la Zona Centro- Sur, lo que obliga a los habitantes de la localidad en primera instancia a trasladarse hacia los municipios aledaños, así como al Distrito Federal en la búsqueda del empleo; y de manera secundada al autoempleo.

## Empleo.

El porcentaje de población ocupada respecto del total de la PEA es bastante significativo, lo que sería un indicador de empleo casi óptimo en la localidad; sin embargo, sabemos que se debe en gran medida a las categorizaciones de empleo creadas por el INEGI.

**CUADRO 9**  
**Población potencial para el empleo en la localidad**

<b>POBLACIÓN</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>(% RESPECTO AL TOTAL DE POBLACIÓN EN EDAD DE LABORAR)</b>
Población Económicamente Activa	52, 517	71.23%
Población Económicamente Inactiva	46, 574	63.17 %
Población Ocupada	51,528	69.89%

**Fuente:** Elaboración Propia

En lo que se refiere a la población ocupada por sectores de actividad, se distribuye de la siguiente manera:

*Sector primario:* Esta representado por 142 agricultores y ganaderos que viven en el casco del pueblo. Estos trabajan las parcelas de riego y temporal al interior del pueblo; además trabajan las Tierras de Común Repartimiento que aún se cultivan. Finalmente, los ejidatarios trabajan sus parcelas de riego, que al igual que las anteriores son de baja productividad (casi de autoconsumo).

*Sector secundario:* Dicho sector alberga una población ocupada de 15,293 habitantes que representan el 29.12% de la (PEA). Un dato sobresaliente en este rubro es que el 92% de la población de este sector realiza sus actividades fuera del territorio, principalmente en el Distrito Federal en sus industrias ligeras, medianas y pesadas.

*Sector terciario:* Este sector representa la fuente de empleo más recurrente para los habitantes de la localidad, brinda empleo al 65.72% de la PEA en las ramas de servicios y comercio principalmente. Entre otras cosas por la carencia de infraestructura para el empleo en la zona. Como parte de sus actividades se encuentran el comercio al menudeo, los servicios relacionados a las comunicaciones, el transporte, entre otros.

**CUADRO 10**  
**Población Económicamente Activa (Por Sector de Ocupación)**

Población Ocupada en el Sector Primario	142
Población Ocupada en el Sector Secundario	15,293
Población Ocupada en el Sector Terciario	34,516

**Fuente:** Elaboración Propia.

**Ingresos.**

El nivel de Ingresos de la PEA, en la Zona Oriente del Municipio registra a 18,350 personas ganando entre 1 y 2 salarios mínimos; así como a 19,097 personas con un rango entre 2 y hasta 5 salarios mínimos. La suma de estos dos grupos representa el 71.30% de la PEA.

**Aspectos Económicos en el Pueblo de San Pablo de las Salinas.**

En el interior del pueblo, existen cuatro pequeñas empresas manufactureras, y por lo que respecta a los establecimientos de comercio y servicios es muy difícil determinarlos, ya que la mayoría no esta dado de alta ante las autoridades correspondientes.

**CUADRO 11**  
**Población potencial a ser fuerza laboral por AGEB's**

AGEB S.	POBLACION (15 A 64 AÑOS). 1990	POBLACION (15 A 64 AÑOS). 1995	POBLACION (15 A 64 AÑOS). 2000
022-4	937	2484	3600
002-7	2514	3148	3554
028-1	1793	3211	3694
032-8	870	1130	1236

**Fuente:** Elaboración Propia.

Un fuerte porcentaje de la población total del pueblo (por arriba del 50%), se ubica en una situación de potencial fuerza laboral. De los 13, 841 personas que sobrepasan los 12 años, el 90% realiza una actividad económica. El nivel tan grande de PEA se explica por varias situaciones: 1) La falta de equipamiento educativo en los niveles medio-superior y

superior, en el interior del pueblo y en los alrededores; 2) La situación de precariedad económica en la que viven los habitantes del pueblo; 3) Las actividades de comercio, y sobre todo la prestación de servicios (Bicitaxis y Recolectores de Basura) la realizan en buena medida los jóvenes en edad de estudiar.

La actividad laboral predominante es la de Empleado u Obrero ya que ocupa el 37.98% de la Población Económicamente Activa al interior del Pueblo, seguida de la actividad comercial y de servicios a pesar de que la población conserva muchos rasgos relacionados con el trabajo agropecuario. Dada la trascendencia del trabajo de la tierra en la identidad comunitaria es importante ahondar en la realización de esta actividad económica.

Las áreas circundantes al pueblo que no han sido abiertas al mercado del suelo son dedicadas a la agricultura. Dichos terrenos son irrigados con las aguas negras de un canal que sirve de límite entre San Pablo (Tultitlán) y Coacalco. Este canal se forma actualmente de dos secciones: La primera, a cielo abierto en el extremo poniente y la otra entubada que corre por debajo del Eje 3, sumando las dos secciones 3060 metros. Las principales especies que se explotan son el maíz y la alfalfa, la superficie de uso agrícola se halla equitativamente distribuida entre ambos cultivos aunque en ocasiones consideran sembrar remolacha y cebada. El maíz es destinado para autoconsumo y el resto de los cultivos se ocupan en la alimentación animal y la venta residual.

El ganado que se observa en el poblado es bovino y ovino. El primero se caracteriza por ser estabulado y la raza que se explota es la Holstein que es productora de leche, cuyo destino es de consumo local tanto en el pueblo como en los asentamientos colindantes. El segundo se dedica prácticamente en su totalidad al autoconsumo. Sin embargo, dada la expansión urbana de la región, las actividades agropecuarias pudieran tender a desaparecer para el grueso de la población, ya que sólo las personas mayores se dedican a estas actividades y para los jóvenes es un trabajo secundario.

Como parte del trabajo metodológico realizado en esta investigación, una pregunta en la encuesta levantada a los productores refería hacia la problemática para producir. En este tópico se planteaba, que a pesar de que reciben buenos apoyos -en efectivo y granos- por parte de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario (SEDAGRO) del Gobierno del Estado de México, se tienen varias problemáticas para continuar con la producción en las tierras

de labor: a) la falta de mecanismos de comercialización a precios de mercado de la producción obtenida, y b) la carencia de agua para riego, dado que los pozos existentes solo alcanzan para abastecer al área urbana del pueblo y los asentamientos de los alrededores (conjuntos y fraccionamientos habitacionales). A pesar de ser una zona rodeada por cuerpos de agua.

### CUADRO 12

#### Población Económicamente Activa (Por Sector de Ocupación)

Jornalero O Peón	161
Cuenta Propia	1,932
Empleado U Obrero	4,687
Sector Secundario	2,438
Sector Terciario	3,120
PEA Total * Ageb	12,338

Fuente: Elaboración Propia.

#### Ingresos

El 54.82% de las personas que laboran en San Pablo de las Salinas reciben un ingreso entre 1 a 2 salarios mínimos, lo cuál es comprensible si se hace el cruce con su sector de actividad económica y su nivel de escolaridad. Cabe señalar que para solventar los gastos familiares, alimentación, vestido, habitación y transportación principalmente los jefes de familia tienen que recurrir al apoyo económico de la esposa y alguno(s) de los hijos. Existe un promedio de 3 personas activas por familia para poder subsistir con sus ingresos.

### CUADRO 13

#### Población Económicamente Activa (Por Nivel de Ingresos)

Población Ocupada Sin Ingresos	194
Población Con Ingresos Menor A 1 Salario	939
Población Ocupada Que Recibe De 1 A 2 Sm.	3259
Población Ocupada Que Recibe De 2 A 5 Sm.	1998
Población Ocupada Que Recibe (+) De 5sm.	446

Fuente: Elaboración Propia.

### **3.5 La confrontación en la estructura de poder y de gobierno sobre el territorio**

Al igual que en las cuestiones sociodemográficas, en donde se percibe un nivel de desarrollo dispar entre el pueblo de San Pablo de las Salinas y el resto de la Zona Oriente, la dinámica rural-urbana sobre el territorio se hace patente en la representación de la autoridad y del poder, el cuál se presenta desde dos perspectivas contrapuestas; marcadas claramente por su origen como asentamiento. Por un lado, la autoridad que personifica el poder de la municipalidad como entidad urbana depositada en sus órganos auxiliares (Consejo de Participación Ciudadana y Delegación Administrativa Municipal); por el otro lado, se conserva al interior del pueblo una estructura de poder y de gobierno (con cierta autonomía de gestión y en la toma de decisiones) que no responde a la lógica de municipalidad sino a las costumbres y tradiciones comunitarias ancestrales ligadas a la organización colectiva. Esta situación tiene una influencia decisiva en la forma de llevar a cabo la gestión, ordenación y configuración futura del territorio.

#### **La Autoridad Urbana Municipal.**

En cada fraccionamiento, conjunto habitacional, colonia popular, -no necesariamente en los pueblos-<sup>46</sup> teóricamente debe existir una representación auxiliar de la autoridad municipal. Esta última sólo es mediador administrativo y de gestión ciudadana ante la autoridad municipal, la cuál se subdivide en dos instancias paralelas, que se denominan *Consejo de Participación Ciudadana*, y *Delegación Municipal* de acuerdo con la Ley Orgánica Municipal para el Estado de México y el Bando Municipal del mismo. Las instancias de representación municipal, simbolizan exclusivamente un elemento de enlace; entre la población, y el gobierno municipal, ya que no manejan ningún presupuesto, y no ejercen un poder de decisión y de mando más allá de buscar preservar la convivencia armónica entre los habitantes de su poblamiento correspondiente, no más allá de lo que determina la legislación.

---

<sup>46</sup> Aunque la Ley no los excluye de contar con una estructura de representación auxiliar del poder municipal, en lo general, los pueblos tradicionalmente han contado con una estructura de representación tradicional, que no sólo tiene las funciones de interlocución del pueblo con el municipio; si no que al mismo tiempo, es definidor, y tomador de decisiones, además de manejar un presupuesto. En la actualidad, se han tratado de adecuar estas estructuras de representación tradicional, con lo que señala la legislación pero tratando de respetar las funciones tradicionales de una autoridad.

En este sentido, el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, estipula que al interior de cada uno de los asentamientos dentro del municipio deberá existir un órgano de comunicación, y enlace entre el municipio, y la comunidad respectiva, denominado como Consejo de Participación Ciudadana.

*“Cada consejo de participación ciudadana municipal se integrará hasta con cinco vecinos del municipio, con sus respectivos suplentes; uno de los cuales lo presidirá, otro fungirá como secretario y otro como tesorero y en su caso dos vocales, que serán electos en las diversas localidades por los habitantes de la comunidad, entre el último domingo del mes de octubre y el 15 de noviembre del año de la elección del ayuntamiento, en la forma y términos que éste determine en la convocatoria que deberá aprobar y publicar el ayuntamiento en los lugares mas visibles y concurridos de cada comunidad, cuando menos quince días antes de la elección. El ayuntamiento expedirá los nombramientos respectivos firmados por el presidente municipal y el secretario del ayuntamiento, entregándose a los electos a mas tardar el día en que entren en funciones, que será el día uno de diciembre del mismo año”.*

En el artículo 74 de la misma ley quedan definidas sus atribuciones y funciones:

- I. Promover la participación ciudadana en la realización de los programas municipales;*
- II. Coadyuvar para el cumplimiento eficaz de los planes y programas municipales aprobados;*
- III. Proponer al ayuntamiento las acciones tendientes a integrar o modificar los planes y programas municipales;*
- IV. Participar en la supervisión de la prestación de los servicios públicos;*
- V. Informar al menos una vez cada tres meses a sus representados, y al ayuntamiento sobre sus proyectos, las actividades realizadas y, en su caso, el estado de cuenta de las aportaciones económicas que estén a su cargo.*

Por su parte, el Bando Municipal en cada municipio del Estado considera facultades, y atribuciones adicionales a los Consejos de Participación Ciudadana:<sup>47</sup>

*“Los Consejos de Participación Ciudadana, se encargan de mantener el orden, y prestar auxilio a los ciudadanos. Entre otras cosas, se encargan de tramitar ante las autoridades municipales, estatales o federales, los apoyos para la realización de obras civiles de beneficio para la comunidad. Los servicios que prestan los miembros de la Delegación y Consejo de Participación, son sin remuneración alguna”.*

En este mismo sentido, se da la representación de las Delegaciones Municipales, que están integradas con vecinos de la comunidad y al igual que los Consejos de Participación Ciudadana (COPACI), serán electos por fórmulas. La Dirección de Gobierno Municipal determinará por la extensión territorial y /o densidad poblacional, si habrá subdelegados y el número que los represente.

Con arreglo a la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, las funciones del Delegado en su carácter de autoridad auxiliar del ayuntamiento son las siguientes.<sup>48</sup>

- I.- Vigilar el cumplimiento del Bando Municipal de las disposiciones reglamentarias que expide el Ayuntamiento, y reportar a la dependencia administrativa correspondiente, las violaciones a las mismas
- II.- Coadyuvar con el Ayuntamiento en la elaboración y ejecución del Plan de Desarrollo Municipal y los programas que se deriven;
- III.- Auxiliar al Secretario del Ayuntamiento con la información que requiera para expedir certificaciones, y;
- IV.- Elaborar los programas de trabajo para las delegaciones y subdelegaciones, con asesoría del Ayuntamiento.

En sentido práctico, la elección de éstos representantes de la comunidad a través de la elección por fórmulas o planillas “ciudadanas” esta muy ligada al sistema de partidos, ya

---

<sup>47</sup> Artículo 26, del Bando Municipal de Tultitlán de Mariano Escobedo (2004).

<sup>48</sup> Artículo 57 Fracción I. Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

que cada uno de éstos últimos promueve de manera clandestina sus propuestas en el período de campaña definido por el Gobierno Municipal, antes de la elección.<sup>49</sup> Finalmente, el corporativismo que se da ante la intervención de los partidos políticos en la elección de los representantes comunitarios inhibe la participación ciudadana en el proceso, y a la fórmula o planilla ganadora resulta afectada en la legitimidad en su accionar frente a la ciudadanía.

### **El esquema de representación comunitaria -de corte tradicional- en el pueblo de San Pablo de las Salinas.**

La estructura de autoridades urbanas descrita anteriormente, no tiene operación concreta al interior del pueblo de San Pablo de las Salinas. Esto debido a que históricamente se ha tenido un esquema de representación comunitaria -que los pobladores consideran más eficiente-, a través de un órgano de gobierno en sentido estricto como lo es “la Delegación tradicional”, parte integrante de las figuras institucionales que operan por tradición en la comunidad, la cuál tiene que ver con el poder de un grupo de ciudadanos elegidos bajo asamblea pública, y por lo tanto reconocidos por los habitantes, para incidir y decidir sobre algunos problemas sociales que se presenten en el pueblo. Este órgano de poder opera bajo normas no escritas, y tiene funciones -al igual no escritas- que son interiorizadas por la comunidad, lo que caracteriza a éste tipo de estructuras socio-políticas.

Desde tiempos inmemoriales, la delegación tradicional cumplía con las funciones de una unidad de gobierno descentralizada de la autoridad municipal. Manejaba su propio presupuesto, se dedicaba a la prestación de servicios públicos como el agua potable y la seguridad pública. Además era una unidad receptora de rentas en donde las personas pagaban sus contribuciones acordadas previamente en Asamblea del Pueblo. Finalmente, cumplía también la función de representación comunal ante la autoridad municipal -como las autoridades urbanas-, ya que bajo la intermediación del delegado del pueblo se llevaban los trámites administrativos, y de obligatoriedad jurídica a la cabecera municipal.

---

<sup>49</sup> En la mayoría de las ocasiones las estructuras de los distintos partidos políticos elaboran sus fórmulas o planillas para la elección ciudadana, además de dotar de recursos a los ciudadanos para la campaña a cambio de realizar gestión comunitaria con tintes partidistas, lo cuál resulta un capital político importante para los partidos políticos con miras a las elecciones constitucionales.

El Delegado tradicional es elegido por usos y costumbres, en una asamblea pública, y abierta a la participación de la gente del pueblo, que se lleva a cabo en la misma fecha en que el gobierno municipal realiza la elección de sus autoridades auxiliares en todas las comunidades de Tultitlán. El Delegado y su estructura de gobierno funcionan en su cargo por tres años; sin embargo, tiene una legitimidad con la gente no comparable con ningún nivel de autoridad urbana.

El Pueblo de San Pablo de las Salinas, era prácticamente la única localidad en el Municipio que administraba su propio presupuesto, obtenido de las contribuciones que cobraba en torno al servicio de agua potable, el predial,<sup>50</sup> permisos y licencias de construcción, constancias de residencia, de recomendación, entre otros trámites jurídicos-administrativos que se realizaban en el ahora denominado "Centro Administrativo -San Pablo de las Salinas-".

Esta situación impera hasta el año de 1993, cuando se presentan dos factores que modifican éstas prácticas de manera momentánea. El primer factor, fueron las negociaciones que se entablaron en ese momento, con el gobierno municipal, y estatal, para llegar a la consecución de lo que posteriormente sería el Plan Parcial de 1993. El segundo factor, tiene que ver con la promulgación de la nueva Ley Orgánica Municipal para el Estado de México en 1992. Transitoriamente, y producto de las negociaciones con las distintas instancias de gobierno, el pueblo se adhiere a la norma y trata de adecuar su estructura de representación tradicional, respetando las funciones que para una Delegación Municipal y Consejo de Participación Ciudadana (COPACI) establecía la Ley Orgánica Municipal para el Estado de México, y el Bando Municipal de Tultitlán.

A partir de este momento, el Delegado Tradicional se convierte en Delegado Municipal, pasando de ser un definidor y tomador de decisiones, a un simple interlocutor entre el Pueblo y la autoridad municipal. Sus funciones se limitaron a las definidas en la reglamentación respectiva, perdiendo su carácter tradicional, y se convirtió así en una autoridad urbana de carácter administrativo. Aún y con esta situación, el Delegado Municipal al interior del pueblo mantiene las funciones judiciales, y administrativas que la gente tradicionalmente le reconocía.

---

<sup>50</sup> Hasta principios de los años noventa, existía un convenio entre la autoridad municipal, y las autoridades del pueblo en el cuál se les delegaba el cobro del impuesto.

### **Funciones Judiciales:**

- ❖ Tienen funciones policiales, y ministeriales.
- ❖ Realizan la verificación de un delito, y lo turnan a la instancia correspondiente
- ❖ Acompañan a las autoridades judiciales municipales, o estatales cuando ingresan al Pueblo
- ❖ Operan como una especie de Jueces Conciliadores, de los problemas entre los habitantes de San Pablo.
- ❖ Levantan actas informativas de presentación ante la autoridad judicial, ya sea que ellos mismos puedan resolver el problema, o lo turnan al gobierno municipal.

### **Funciones Administrativas:**

- ❖ Expiden cartas de recomendación con una cuota de cooperación definida por ellos mismos.
- ❖ Expiden constancias de domicilio, de igual manera con cuota de cooperación definida por la misma autoridad.
- ❖ Realizan tramites y gestiones para la recuperación de documentos extraviados.
- ❖ Otorgan su anuencia para la transportación de animales fuera del pueblo, previa cooperación.

Por otra parte, la nueva estructura de la representación municipal en el Pueblo, el Consejo de Participación Ciudadana además de las funciones consagradas para ellos en la legislación correspondiente, adopto funciones que se realizaban en el antiguo Centro Administrativo del Pueblo entre ellas, el cobro de las contribuciones por la prestación del Agua Potable, Permisos, y Licencias de Construcción. De igual manera, el Consejo lleva un expediente paralelo al de la autoridad municipal acerca del pago del impuesto predial que hacen los pobladores en la Tesorería Municipal y del cuál deben dar cuenta a la autoridad del pueblo.

La adopción de la estructura de representación urbana en el pueblo no ha sido fácil, y se ha enfrentado a muchas dificultades de asimilación por la población de las nuevas funciones y facultades. Prueba de ello, en el período de gobierno (2000-2003), se tuvo en funciones dos representaciones de Consejos de Participación Ciudadana, y dos representaciones de las Delegaciones Municipales. Una de las representaciones fue elegida por el sistema de partidos, y sujetándose a la convocatoria respectiva del Ayuntamiento de Tultitlán; y por el otro lado, operaba una representación elegida de manera tradicional, a través de la asamblea del pueblo la cuál tenía mayor legitimidad al interior del pueblo, entre otras cosas porque rompió relaciones con la autoridad municipal. Esta situación generó un desequilibrio y desunión en la población.

Para el período (2003-2006), tratando de evitar lo sucedido en el período anterior, una vez que la autoridad municipal emitió la convocatoria para la elección de autoridades auxiliares; un grupo de gente convoca a una asamblea abierta a toda la comunidad, por primera vez desde la década de los noventa. La reunión convocada tendría un carácter resolutivo, respecto de los ciudadanos que integrarían la planilla, que sería apoyada por la gente en la contienda por la Delegación Municipal y el Consejo de Participación Ciudadana, independientemente de las fórmulas que los distintos partidos políticos apoyaran. El carácter de la reunión, se dio por la asistencia de un número importante de pobladores, y principalmente porque estaban presentes los líderes de todas las organizaciones sociales al interior del pueblo.

En esta asamblea se debatieron dos proyectos. El primero, consistía en integrarse de lleno al proceso de urbanización delineado por el Gobierno del Estado, y el Gobierno Municipal asumiéndose sólo como autoridades auxiliares de estos órganos de gobierno como ocurre en todas las comunidades aledañas. El segundo proyecto; argumentaba la posición de retomar los usos, y costumbres tradicionales ante la desconfianza generada por las autoridades municipales y estatales que en nada habían ayudado a resolver los problemas de la comunidad.

El primer grupo de personas, influenciados por las posiciones tanto de los vecindados en el pueblo, así como de la gente que opera políticamente para los distintos partidos en el pueblo, argumentaba que los usos y costumbres habían sumido al pueblo en la miseria y el atraso, por lo que la mejor opción que tiene el pueblo es la negociación con el nuevo ayuntamiento perredista para exprimirlo con los recursos.

El segundo grupo, contaba con la mayoría en la asamblea y enarbolaba un “nuevo” proyecto para el pueblo. Este proyecto, consistía primordialmente en retomar para las autoridades auxiliares, la totalidad de las funciones que tenían hasta antes de adoptar el esquema vinculado a la representación municipal por la inoperancia de ésta última. Otro de los puntos importantes del proyecto, tenía que ver con mantener vivas las costumbres y tradiciones del pueblo; así como detener el intenso proceso de urbanización que se daba a las afueras del pueblo, y que generaba problemas al interior del mismo, como lo era: la delincuencia, la drogadicción, la falta de agua potable, la discriminación social de los fuereños entre otros.

El citado proyecto, se venía trabajando a petición de algunas familias originarias del lugar y fue abanderado en la reunión, por dos jóvenes profesionistas universitarios; el Arquitecto Jesús Reyes, y el Ingeniero Anselmo Sandoval. Estas personas adicionalmente, participan activamente de las diligencias vinculadas al culto religioso en el pueblo como la *mayordomía*,<sup>51</sup> institución religiosa de trascendental importancia en la organización de las fiestas del pueblo, y en la difusión de las costumbres, y cultura ancestral del pueblo.

Para sacar una planilla de unidad, y tratar de evitar confrontaciones entre la gente, se negoció con las organizaciones civiles, y sociales del pueblo que también respaldaban la posición de retomar los usos y costumbres, la representación de éstas en el Consejo de Participación Ciudadana y la Delegación Municipal, integrando a las personas que habían participado en el “nuevo” proyecto para el pueblo. Un acontecimiento inédito en el proceso de elección de las autoridades del pueblo, fue el respaldo a la participación de los jóvenes (profesionistas) así como de las mujeres en cargos que antes sólo ocupaban las personas mayores con cierto prestigio en el pueblo. Esta cuestión fue argumentada, por el dicho de que era gente que no estaba maleada con el fin de evitar situaciones de corrupción. La cuestión estaba fresca en el ambiente local, por lo ocurrido en el pasado anterior, donde el representante del Comité de Agua Potable y Aguas Negras recibió una fuerte cantidad de dinero por otorgar conexión de agua a una inmobiliaria que intentaba construir dentro del pueblo.

---

<sup>51</sup> *La mayordomía*, es un sistema de cargos vinculado con la actividad religiosa en la comunidad en la que los participantes en ella, año con año públicamente refrendan así su vínculo con la figura sagrada (Santo Patrón).

El 5 de febrero de 2004, las nuevas autoridades tradicionales tomaron posesión de su encargo y entablaron pláticas de inmediato, con las autoridades municipales para intentar retomar las funciones que históricamente realizaban. La más importante para ellos era el cobro del impuesto predial, ya que les facilitaría una entrada importante de recursos para realizar obra pública. Sin embargo, el presidente municipal en funciones, el perredista Juan Antonio Preciado Muñoz cerro el paso a las autoridades auxiliares para dialogar sobre lo relativo al predial, así como de otros asuntos (que tiene que ver con la planeación urbana, y el futuro de la localidad) lo cuál ha tensado nuevamente la relación entre el pueblo y el municipio.

Hasta el momento, en el presente capítulo se ha realizado un recuento acerca de la historia de la propiedad de la tierra, que como se ha visto ayuda a explicar de manera decisiva el proceso de urbanización en la zona, que es uno de los objetivos del trabajo. Así también se ha hecho un recuento de las vicisitudes generadas sobre el territorio, a partir de un proceso de desarrollo contrapuesto ligado claramente a una dinámica rural que desarrolla su modo de vida ancestral en lo que respecta al pueblo; y a la dinámica urbana el resto de las comunidades de la localidad con una forma de organización despersonalizada, ligada a los designios de las autoridades en sus distintos niveles de gobierno.

Sin embargo, aún falta ver el papel que juegan en el proceso los distintos actores que intervienen en el mercado de suelo que básicamente se concentra en tres grupos que definen la producción, organización y gestión del suelo, que es la parte medular a desarrollar en el trabajo: El primer grupo es representado por los propietarios del suelo (propietarios de tierra privada y / o ejidal, si es el caso). Este grupo desde su perspectiva rural incide en la producción del suelo para satisfacer las necesidades de vivienda tanto de sus hijos y familiares,<sup>52</sup> así como de algunos particulares que se interesan en adquirir un pedazo de tierra para darle un uso conveniente con los intereses de la colectividad. Esta forma de producción y organización del suelo será abordada en el capítulo cinco. Por otro lado, esas tierras son susceptibles de ser adquiridas por empresas inmobiliarias, para la construcción de desarrollos habitacionales; como también de empresarios interesados en consolidar complejos industriales o comerciales. Ante lo cuál, el suelo se vuelve un

---

<sup>52</sup> Es importante señalar, que la historia de los pueblos se reproduce gracias a los fuertes lazos comunitarios que existen en donde los intereses de la familia tienden a ocupar los rasgos más altos, en coherencia con su papel en la organización de la vida, la residencia y trabajos articulados en beneficio de la colectividad

recurso estratégico para el desarrollo urbano, que se agranda en los pueblos en donde se encuentra la mayor reserva territorial que se necesita para satisfacer las diferentes necesidades.

El segundo grupo, es representado por los demandantes del suelo inmobiliarias o fraccionadoras individuales, y los industriales. Este grupo entabla su negociación por su parte con los propietarios y con las autoridades municipales y estatales que son las que brindan la posibilidad de realizar cambios en los usos del suelo.

El vínculo que se da entre los demandantes del suelo con los propietarios del mismo, viene precedida de la necesidad de recursos que experimentan éstos últimos, ante el poco apoyo de todo tipo para seguir trabajando la tierra.

Por su parte, la relación se establece las fraccionadoras privadas con el Estado se da a través de tres vías.

- a) A partir de normas, impuestos o restricciones, que el Estado le fija para la realización de una operación.
- b) A través de crédito público (INFONAVIT) o mixto (Banca Privada - FOVI) que le permite financiar la vivienda en su etapa de producción así como asegurar su venta a los sectores solventes que tienen acceso al crédito.
- c) A través de las obras públicas que permiten la realización de la operación en una zona determinada.

La gestión del suelo realizada por las fraccionadoras, inmobiliarias e industriales tanto con el Estado, como con los particulares es materia del capítulo siguiente, donde se presentan los resultados correspondientes a la negociación de las Tierras de Común Repartimiento en la Zona Oriente de Tultitlán.

Finalmente, el tercer grupo esta representado por las autoridades municipales y estatales que tienen las facultades de gestionar el suelo de acuerdo con los intereses estratégicos de los distintos grupos sociales que se plantan en los instrumentos de planeación.

A partir de la década de los 50, el Estado promovió el crecimiento urbano por la vía de los incentivos de todo tipo, la creación de fraccionamientos industriales y habitacionales que lo han llevado a enfrentar una contradicción histórica planteada por la necesidad de estimular su propio desarrollo y controlar de manera simultánea los efectos negativos de la concentración económica y demográfica en los municipios metropolitanos, como se percibe en el siguiente capítulo.

## **CAPÍTULO 4**

### **LA PARTICIPACIÓN DE LOS AGENTES URBANOS, Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DEL SUELO EN EL PUEBLO DE SAN PABLO DE LAS SALINAS**

En este capítulo, se aborda la visión sobre la producción, gestión y ordenación del suelo en la localidad de San Pablo de las Salinas, enfocado desde la perspectiva que tienen los agentes urbanos. Con este propósito, se plantea la estructura operativa que interviene en la ordenación territorial en el Estado de México, y se retoman los instrumentos de la planeación urbana, que se determinan en cada una de las instancias de gobierno. Por otra parte, se retomara el análisis sobre el mercado del suelo y el accionar de las inmobiliarias en la localidad. Finalmente, se analizan las implicaciones de la planeación sobre el territorio.

#### **4.1 Estructura de la Planeación Urbana en el Estado de México.**

En la producción y del suelo urbano no se puede dejar de incorporar la acción pública del Estado, en dos momentos: la regularización, y la planificación. En estas dos etapas del proceso, la acción sistematizada o la no-acción del gobierno según sea el caso, se percibe -en términos del suelo- en la planeación del territorio y en la regularización del mismo. De esta manera, resulta trascendental revisar los ordenamientos legales, y de planeación en los cuáles queden definidas las reglas que desde un contexto urbano, y de manera formal deben seguir los distintos actores para lograr el ordenamiento del territorio en beneficio de todo el espectro social.

Finalmente, serán éstas reglas sobre las cuáles, los actores relacionados con el uso, y aprovechamiento del suelo (pobladores, industriales, agentes inmobiliarios, gobierno -estatal y municipal-, entre otros.) negociaran los procedimientos para organizar el mismo, ya que en última instancia quien regulariza lo irregular es el gobierno, quien planifica, quien “decide” que se urbaniza, y que no se urbaniza es el mismo gobierno.

El Reglamento del Libro V. del Código Administrativo del Estado de México, regula el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y el desarrollo urbano de los

Centros de Población, ante la derogación de la Ley de Asentamientos Humanos en el Estado de México en el año 2001.

El Reglamento contempla además la estructura del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano; el régimen jurídico de los conjuntos urbanos; las subdivisiones de predios, y los condominios; las reglas básicas de funcionamiento de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda; así como la integración organización y funcionamiento del Registro Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El Sistema de Planeación Urbana en el Estado de México esta compuesto de una serie de planes jerárquicamente ordenados, como se presenta a continuación.

### DIAGRAMA 1

#### Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano del Estado de México.



**Fuente:** Elaboración Propia.

Las instancias involucradas en la Planeación Urbana en el Estado de México son: *Los Ayuntamientos, La Legislatura Estatal y el Ejecutivo Estatal*, de forma concurrente entre las tres instancias de poder. Aunque de manera formal, el Ejecutivo Estatal concentra las mayores facultades ejecutorias respecto de la Planeación del Territorio. Ya que le corresponde elaborar, aprobar, ejecutar, y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU), los Planes Regionales Metropolitanos (PRM) y los Planes Parciales (PP), contando sólo con la concurrencia y coordinación de los Ayuntamientos<sup>47</sup> (Ver Cuadro 14). Corresponde también al Ejecutivo Estatal conceder las autorizaciones, los permisos y las licencias de fusión, lotificación condominal, subdivisión, relotificación, fraccionamiento de terrenos y la licencia estatal de uso de suelo.

#### CUADRO 14

##### Elaboración y Aprobación de Planes de Ordenamiento Territorial en el Estado de México.

PLAN	LEGISLATIVO	EJECUTIVO	MUNICIPIO
PEDU-PRM	Aprueba	Elabora (SDUyOP) Aprueba (Gobernador)	Emite Opinión.
Planes Parciales	Aprueba (3)	Elabora Aprueba (2)	Elabora (concurrente) Aprueba (1)
PMDU-PP	Aprobación Definitiva (2)	Dictamen de Congruencia a través de la SDUyOP.	Acuerda su elaboración. Aprueba (1)

- (Los números representan a las instancias de acuerdo al orden, por la que tiene que pasar la puesta en marcha de un Ordenamiento Territorial).

#### Equivalencias:

PEDU: Plan Estatal de Desarrollo Urbano

PMDU: Plan Municipal de Desarrollo Urbano

PRM: Plan Regional Metropolitano

SDUOP: Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado

**Fuente:** Elaboración propia con base en las facultades otorgadas a cada una de las instancias en el Libro V, del Código Administrativo del Estado de México.

<sup>47</sup> De acuerdo al artículo 29 fracción I de la LAHEM (derogada), el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, elaborará el Plan de Centro de Población Estratégico y sus Planes Parciales con la concurrencia del Ayuntamiento respectivo, lo cuál fue retomado por el Libro V del Código Administrativo del Estado de México.

Como puede apreciarse parecería que el Poder Ejecutivo en el Estado tiene el control de las decisiones de “Planeación” sobre los espacios en el ámbito real; sin embargo, no tiene responsabilidad exclusiva sobre las decisiones que se toman respecto de los espacios del Municipio, ya que dentro del Libro V del Código Administrativo como marco regulador vigente se especifica el margen de participación para los gobiernos locales, en particular el que tiene que ver con la constitución de nuevos conjuntos habitacionales y fraccionamientos.<sup>48</sup> Este tema en el caso de la localidad de San Pablo de las Salinas reviste interés primordial, dado el contexto actual entorno al pueblo.

Previa autorización para la constitución de un fraccionamiento a cargo del Gobierno del Estado, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del mismo, el dictamen de su factibilidad, en cuanto a los aspectos suficientes; la existencia de la necesaria dotación de agua, y seguridad del suelo, que se garantice la preservación y protección de los elementos naturales; integración a la imagen urbana, incorporación a la estructura vial, equipamiento urbano, sistemas de agua potable y alcantarillado. En su caso, el dictamen señalará las condiciones a que deberá sujetarse la elaboración del proyecto de fraccionamiento y asimismo los proyectos de obras.

En dicho dictamen se tomará en cuenta la opinión de las instancias técnicas -operativas del municipio respectivo, la cuál en los hechos resulta decisiva, ya que se considera que el personal del municipio conoce mejor que nadie las posibilidades reales de soporte que se le pueden otorgar a los nuevos equipamientos en este caso inmobiliarios. Ante esta situación, el municipio no tendría porque rehuir a su responsabilidad en la planeación y escudarse en las atribuciones concentradas por el Ejecutivo Estatal, ya que este último considera de manera casi absoluta la opinión municipal al respecto, en el ámbito de la constitución de nuevos fraccionamientos al menos; la situación puede llegar a cambiar cuando se trata de una obra que tenga que ver con la estructura vial o la instalación de una nueva industria, o parque industrial.

El gobierno municipal participa emitiendo su opinión con respecto a la factibilidad de servicios para la construcción de un fraccionamiento. Esta se retoma íntegra en la mayoría de los casos por parte del gobierno estatal, sin hacer ningún tipo de evaluación a dicha opinión, con lo que se deja un margen importante de acción y negociación entre las

---

<sup>48</sup> El artículo 70 del capítulo II.

autoridades locales y los fraccionadores reproduciéndose un juego de intereses que se materializa en el ámbito municipal.

De la misma forma, el artículo 5.10 del Libro V del Código Administrativo establece que son atribuciones del municipio: Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar, y en su caso, modificar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU), los Planes de Centro de Población (PCP) y los Planes Parciales (PP) de éstos. Se otorga al Ayuntamiento la participación en la creación y administración de las reservas territoriales y ecológicas de sus respectivos municipios. Por último, la forma en que el Ayuntamiento puede influir en la planeación es a través de otorgar la licencia municipal de construcción, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y expedir los reglamentos, además de las disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el desarrollo urbano del municipio.

A la Legislatura Estatal, le corresponde decretar la fundación de los nuevos centros de población que el desarrollo urbano requiera, aprobar los Planes de Desarrollo Urbano a que se refiere la ley, excepto los Planes Parciales que deriven de los Planes de Centro de Población Estratégico, y de los Planes de Desarrollo Urbano, así como fijar en lo que corresponda los límites de los centros de población, además de celebrar reuniones de consulta popular con los ciudadanos, organizaciones sociales y a la sociedad en general, para recabar su opinión en la materia.

#### **4.2 Instrumentos de la planeación urbana con ámbito de aplicación sobre el territorio municipal de Tultitlán.**

##### **4.2.1 Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.**

De acuerdo a la jerarquización que contempla el Sistema de Planeación del Estado de México (Diagrama 1), se tendría en primer término al Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), documento que dado el carácter que tiene, plantea líneas de acción para el municipio de Tultitlán desde una perspectiva megapolitana.

El Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), aprobado el 9 de mayo de 1999, se presenta como un instrumento de carácter intermedio entre las disposiciones en materia de desarrollo urbano establecidas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, y el Programa de Desarrollo Urbano del Estado de México.

En este programa, se señala que la expansión urbana se deberá realizar en las ciudades que forman el anillo regional alrededor de la Ciudad de México como son Cuernavaca, Cuautla, Toluca, Tlaxcala y Pachuca. En cuanto al crecimiento urbano en el ámbito metropolitano, este deberá efectuarse en los municipios situados al norte y oriente del Valle de México.

En los dos ámbitos, se pretende mantener fuera de la urbanización los espacios intermedios con actividades agropecuarias y forestales, esto con el propósito de que cumplan una importante función ambiental. El Municipio de Tultitlán está incluido dentro del grupo de aquellos territorios que deberán conservar como no urbanizables sus zonas agrícolas, y las áreas naturales protegidas como la Sierra de Guadalupe.

Los municipios de Huehuetoca, Tequixquiac, Hueyoxtla, y Apaxco (Nuevo Desarrollo Norte) están propuestos para impulsar su desarrollo urbano, industrial y de servicios. Esta planteado que por el territorio de Tultitlán crucen vialidades metropolitanas, como son la Autopista Diagonal Huehuetoca- Ecatepec, que en un tramo corresponde la Zona Oriente del Municipio, y la Autopista Atizapán-Venta de Carpio, también llamado Transmetropolitano.

#### **4.2.2 Plan Estatal de Desarrollo Urbano.**

El Plan de Desarrollo Urbano del Estado señala que el Municipio de Tultitlán se encuentra localizado en el Centro de Población del Valle Cuautitlán- Texcoco, dentro de la Región IV: Cuautitlán Izcalli. Para esta región, se establecen las siguientes estrategias, objetivos y políticas:

Dentro de los lineamientos de estrategias (Ciudad Tultitlán) es el número 17 de las Ciudades Periféricas, las cuáles están clasificadas con la categoría de Centros de Población Estratégico. La estrategia de este plan se conforma con tres políticas en cuanto

al ordenamiento territorial: 1) Control de las 17 ciudades periféricas localizadas en el Valle Cuautitlán-Texcoco; 2) impulso (Zona Poniente del Estado); y 3) arraigamiento poblacional (Zonas Centro, Norponiente y Sur del Estado).

Con relación al sistema de ciudades, al Municipio de Tultitlán se le incluye con la categoría de centro urbano concentrador de servicios básicos. Dentro de la categoría de zonificación territorial, es una zona de alta restricción al crecimiento urbano, con fuerte protección de las áreas agropecuarias, por lo que el Municipio tiene que cumplir con las recomendaciones generales siguientes:

- Contener la expansión de asentamientos humanos atendiendo a los límites definitivos.
- Las previsiones de crecimiento poblacional deberán fundarse en el crecimiento natural de la población existente, evitando la instalación de actividades económicas que induzcan la atracción de población.
- Las áreas agrícolas o en estado natural deberán protegerse, conservando su uso actual y evitando la subdivisión de predios.

El Gobierno del Estado de México, parece abanderar un doble discurso respecto de la urbanización de la zona. Por un lado, se percibe en los ordenamientos de planeación urbana que intenta limitar el crecimiento de los asentamientos humanos en gran escala, para preservar las áreas rurales y de reserva ecológica. Y por el otro, promueve la urbanización dando autorizaciones de uso de suelo para grandes inmobiliarias que densifican la zona con asentamientos de amplias proporciones, que además construyen dejando una infraestructura urbana mínima, para la cantidad de población hacinada en sus fraccionamientos y conjuntos habitacionales.

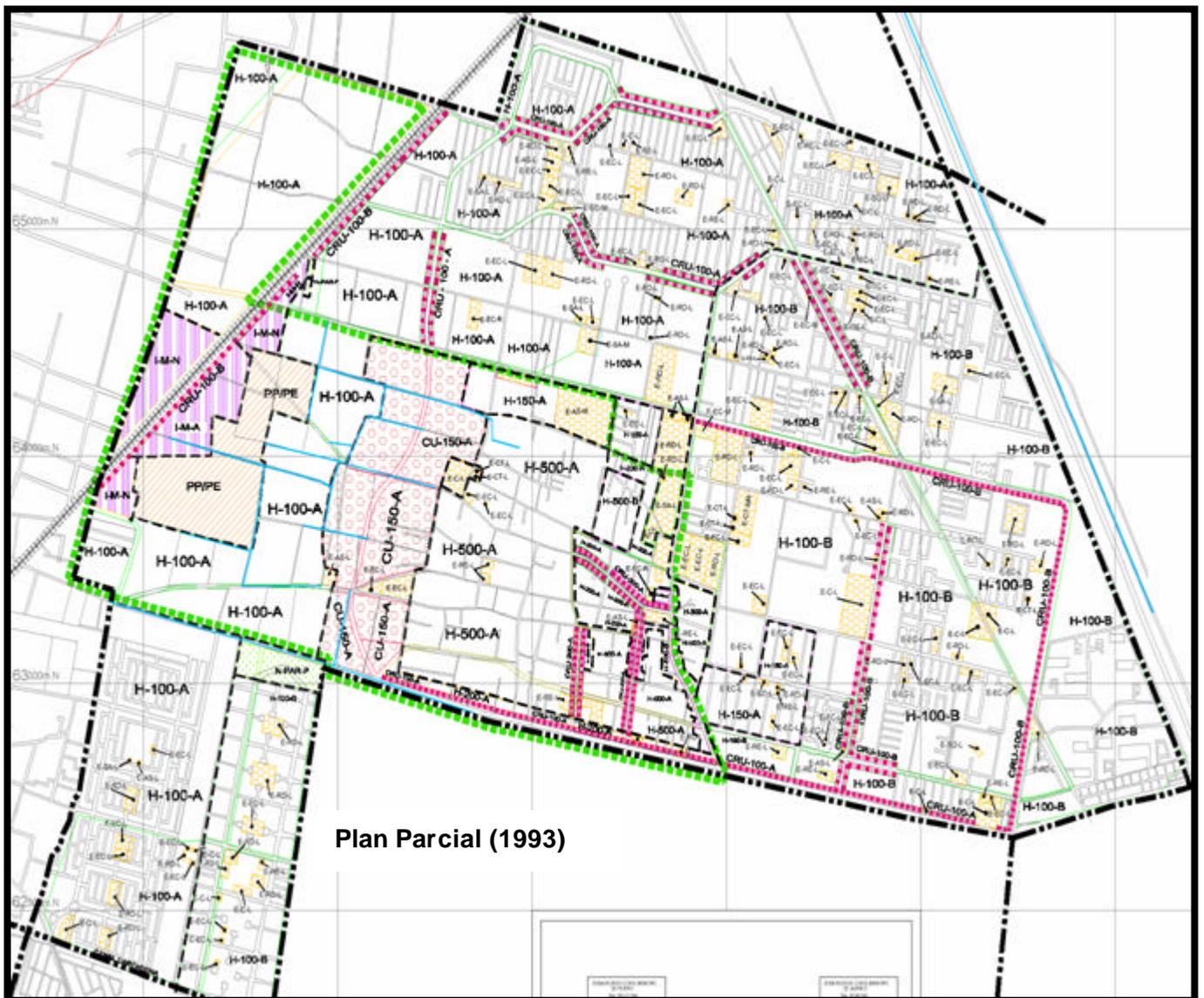
En la práctica, el crecimiento de la urbanización en el Valle Cuautitlán-Texcoco no atiende a los límites definitivos en el crecimiento de los asentamientos humanos, citados en los instrumentos de planeación. Al contrario, cada día se densifica aún más la zona, lo cuál presiona a las cada vez más escasas áreas agrícolas, y de protección ecológica a cambiar su uso de suelo actual, e incorporarse a la urbanización.

### 4.2.3 Plan Parcial de San Pablo de las Salinas (1993)

En el municipio de Tultitlán existen dos zonas sujetas a un Plan Parcial. La zona de Villas de San José, en la región centro-sur; y la zona de San Pablo de las Salinas. Este instrumento de planeación local, tiene como finalidad determinar las porciones urbanizables, definir los alcances de la estructura urbana, regular la zonificación de usos del suelo y la normatividad.

#### MAPA 10

#### Polígono de actuación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la localidad de San Pablo de las Salinas



La línea punteada en verde representa el polígono de actuación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pablo de las Salinas. Este polígono de actuación cuenta con una superficie de 195.04 has. Y representa un porcentaje importante de la totalidad del territorio en la Zona Oriente.

El Plan Parcial de San Pablo de las Salinas fue elaborado en concurrencia entre el Gobierno del Estado de México, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano; el H. Ayuntamiento de Tultitlán, a través de su Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, quien efectuó las consultas necesarias; y finalmente, el Consejo de Participación Ciudadana del Pueblo de San Pablo de las Salinas. Este documento aparece publicado en Gaceta de Gobierno del Estado el 3 de agosto de 1993, dada la problemática que tiene origen en la zona en la década de los años setenta en que el proceso de urbanización de la Zona Norte del Valle de México, involucró a la localidad de San Pablo en una dinámica muy particular, al ser rodeada básicamente por desarrollos “planificados” del municipio de Coacalco, y la zona norte del Municipio de Tultitlán.

Este documento tuvo como justificación de origen, el corregir la problemática urbana generada por los nuevos desarrollos habitacionales para el casco del Pueblo de San Pablo, ya que éstos absorbieron gran parte de la infraestructura de equipamiento y servicios públicos construidos, dejando al pueblo fuera de los beneficios de la urbanización. Ello propició que el pueblo permaneciera en una situación de marginación, reflejada en un bajo nivel de servicios de infraestructura, y un nivel de dotación de equipamiento deficitario con respecto del nivel de urbanización del resto del municipio y del nivel de urbanización medio estatal.

El objetivo primordial del Plan Parcial, era propiciar la concentración de áreas de donación en el polígono de actuación, situación que permitiría al municipio contar con una importante reserva de suelo para albergar el equipamiento necesario para el desarrollo de la zona. De igual manera, se contemplaba en una porción reducida del territorio, el cambio de usos de suelo de agrícola a mixto, en donde se pueda utilizar el suelo en actividades industriales, y primordialmente habitacional de pequeña escala.

Las estrategias que se pretenden llevar acabo a partir del Plan son las siguientes:

- Consolidar la zona centro del poblado con comercio y servicios ligados a la vivienda, induciendo usos que atiendan y den cobertura al resto de la zona oriente de Tultitlán, y a la Zona Norte de Coacalco con la cuál colinda.
- Aprovechar los baldíos urbanos significativos en la localidad, definiendo las áreas de donación al interior del poblado. Esta situación permitirá contar con las reservas de suelo para ubicar el equipamiento urbano requerido actualmente.
- Generar las condiciones que permitan a los dueños de los terrenos baldíos o construidos desarrollar alguna inversión progresiva, para lograr en el corto plazo un beneficio en la economía familiar, aportando en un largo plazo beneficios para la economía local.
- Definir una zona para la agroindustria que reactive las actividades agropecuarias del poblado previniendo el desarrollo del distrito de riego “Los Insurgentes”.
- Proteger las zonas agrícolas, y de preservación ecológica implementando los mecanismos necesarios. Se plantea rehabilitar la infraestructura agrícola que la sustenta, y desde la óptica urbana propiciar la transformación de ciertos productos y fomentar su comercialización hacia la Central de Abastos de Tultitlán, buscando se concesione una bodega para los productos agrícolas del pueblo de San Pablo de las Salinas.

Una actividad importante para el logro de los objetivos planteados y el desarrollo de las estrategias para ello, es la definición de políticas urbanas adecuadas respecto del suelo, que se esbozan de manera sintética en el documento del Plan Parcial, las cuáles plantean lo siguiente:

- ✓ Se debe implementar una política de dosificación del equipamiento urbano en el ámbito vecinal, otorgando prioridad a los subsistemas de educación, salud, recreación, cultura y abasto.
- ✓ Implementar una política de generación de reservas territoriales, para garantizar la ubicación de los equipamientos planteados.

- ✓ Revisar la política de localización de nuevos asentamientos humanos en la zona, debido a que se tiene que dar una limitación del crecimiento poblacional hasta alcanzar su nivel óptimo de saturación en función de la capacidad de soporte de las infraestructuras y densidad previstas.
- ✓ En este mismo sentido, se debe dar la protección y contención de los límites de crecimiento urbano del poblado, hacia el poniente, y al mismo tiempo se tiene que consolidar la zona agrícola, estableciendo una frontera urbano-agrícola en los linderos de la localidad.

La reestructuración urbana estaba planteada para llevarse acabo de manera progresiva, con metas establecidas a corto(1994), mediano (2000) y largo plazo (2010), momento en que la localidad obtendría su estructuración urbana final, con la densidad poblacional óptima; las dotaciones adecuadas de equipamiento e infraestructura, los niveles de servicios óptimos; así como la oferta y diversificación de empleo que los pobladores del grueso de la Zona Oriente esperarían.

El Plan se presenta, como el instrumento rector para la ocupación urbana del territorio, a su vez debe servir como la herramienta mediante la cuál se tiene que evaluar el proceso de urbanización del pueblo, y de las Tierras de Común Repartimiento fuera del casco de San Pablo. Además se considera que la existencia misma de un Plan Parcial en el territorio de San Pablo de las Salinas, le confiere la oportunidad de ser considerada como Zona No Urbanizable o Urbanizable de bajo impacto por considerarse sujeta a un proyecto especial, o definida como área para actividades agrícolas.

Como parte del trabajo metodológico realizado; en este segmento de la investigación se rescata la posición de la autoridad municipal, respecto de los alcances del Plan Parcial de 1993, y el futuro de las Tierras de Común Repartimiento en la localidad, a partir de una entrevista con el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Tultitlán, el Arquitecto Valencia. Y al comentarle sobre el particular, comentó lo siguiente:

***“El género y tamaño de las obras de equipamiento urbano a construirse en el poblado de San Pablo de las Salinas serán determinados por el Ayuntamiento atendiendo a la demanda del número de habitantes, y a la oferta existente con el fin de guardar un equilibrio entre las instalaciones requeridas y las realizadas. El valor***

***de las obras que se determinen será el equivalente al 15 % de las obligaciones del constructor titular de la autorización en este rubro, mismo que será calculado de acuerdo con el Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado como lo marca el Plan Parcial”***

En este fragmento de su comentario, hace alusión a que el gobierno municipal debe dirigir los destinos de la urbanización, así como de los equipamientos que se requieran al interior del pueblo, situación que por supuesto es motivo de rechazo total por parte de los habitantes de San Pablo.

Al cuestionarle sobre la visión de la administración municipal respecto del poblado, precisa lo siguiente: ***“Se ha ido presentando una ocupación paulatina de conformidad con el Plan Parcial de 1993; sin embargo, la mayoría de las obras realizadas por propietarios nativos carecen de licencias debido a que no reconocen la necesidad de realizar los trámites ante la autoridad municipal”***. Esto último es una realidad, ya que de acuerdo con los usos y costumbres del pueblo, la autorización para realizar una obra nueva o ampliación de la misma, sólo se requiere del permiso del Consejo de Participación Ciudadana, no así del municipio.

### **Evaluación del Plan Parcial de San Pablo de las Salinas.**

El Plan Parcial de San Pablo de las Salinas surgió como uno de los instrumentos de regulación y conducción del crecimiento urbano más importantes en el Estado de México. De la misma forma, resultaba un instrumento innovador dado el compromiso adquirido por la población local, y las entidades gubernamentales (Municipal y Estatal). Este acuerdo tenía la finalidad de generar un modelo de desarrollo armónico en la zona, en donde se pudieran conciliar los usos del suelo relacionados con el trabajo agropecuario, y los usos urbanos industriales e inmobiliarios, sin generar los desequilibrios que se viven en la actualidad en dicha zona.

Un punto trascendental en el debate entre las autoridades del pueblo y las autoridades gubernamentales, se centró en la aportación que se les fijo a los nuevos desarrollos que partir de 1993, se autorizarían en la localidad. La aportación para cada una de las inmobiliarias se fijó en el 15% del total de sus compromisos de equipamiento marcados en el Reglamento del Libro V, los cuáles deberán ser destinados, y aplicados en el interior del pueblo de San Pablo de las Salinas. Esta disposición, generaría los recursos

necesarios para sacar del atraso al pueblo, insertándolo en el desarrollo de la localidad. Sin embargo, tal disposición no ha sido cumplida por distintos factores, entre los cuáles destacan los arreglos turbios entre las inmobiliarias y las diferentes instancias de gobierno tanto en el ámbito estatal, como en el municipal. También se ha dado el caso -aunque en menos ocasiones- de situaciones corruptas entre las inmobiliarias, y los representantes tradicionales tanto del Consejo de Participación Ciudadana como de la Delegación Municipal cuyo comportamiento ético ha dejado un mal sabor de boca entre los habitantes del pueblo. El último caso de este tipo, se dio con el anterior, encargado del Comité de Aguas quien ya había otorgado su anuencia para que una pequeña inmobiliaria conectara su red de agua al pozo que abastece del servicio al pueblo. La inmobiliaria no pudo seguir construyendo ya que el actual Consejo de Participación 2003-2006, junto con pobladores nativos del lugar pararon las obras.

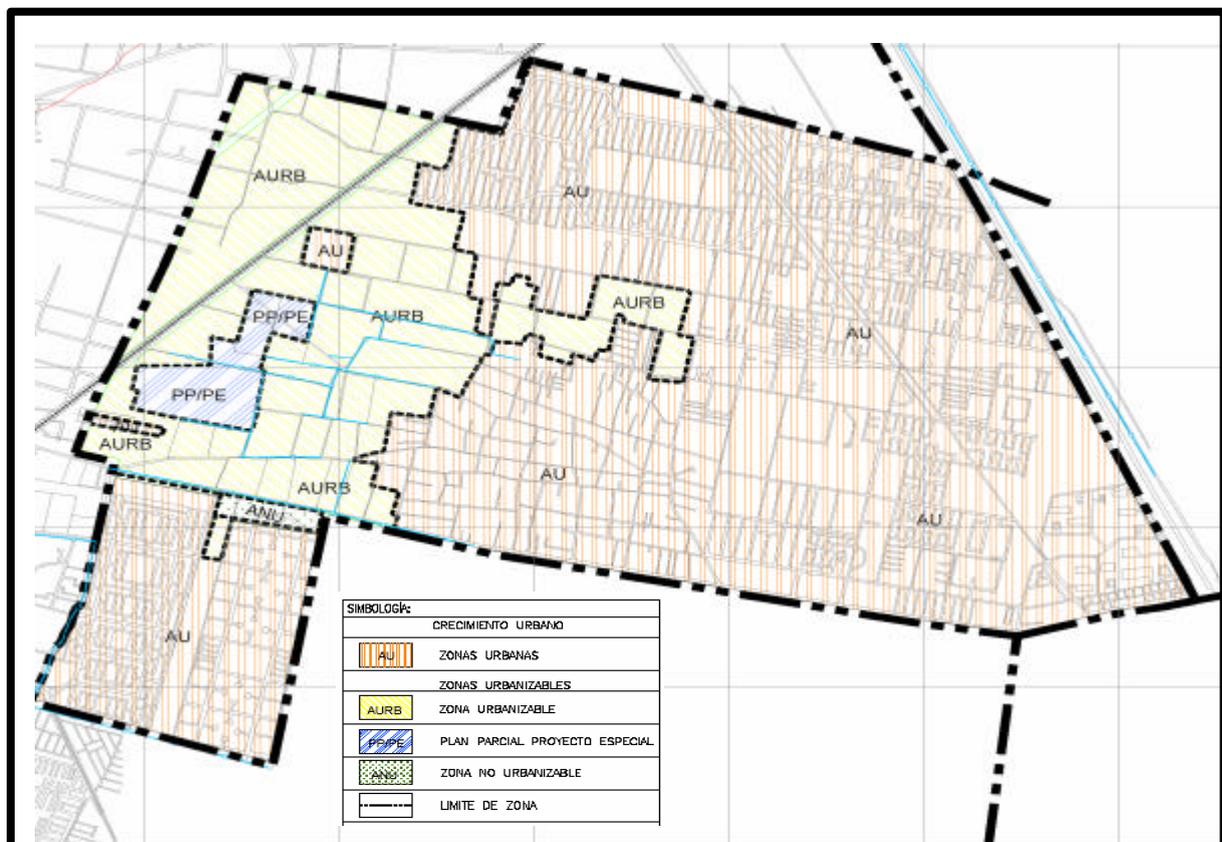


Respecto a la construcción del equipamiento comprometido por parte de las autoridades del Gobierno del Estado, cabe hacer mención, que después de 10 años de la puesta en marcha del Plan Parcial, escasos han sido los esfuerzos para ocupar baldíos con equipamiento e infraestructura para la localidad. Sólo se tienen registradas dos obras hasta el momento: El Deportivo "Morelos", el cuál fue obra del Gobierno Municipal, y la segunda el Hospital Regional de San Pablo de las Salinas, que desde hace algunos años se encuentra parada su conclusión, y el área contemplada para su futura expansión, ya fue invadida en los últimos días por una inmobiliaria la cuál ya esta construyendo en el lugar.

#### 4.2.4 Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán.

El Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán, fue publicado en Gaceta de Gobierno el 10 de septiembre de 2003. De acuerdo con dicho ordenamiento, en el plano base de estrategias se contempla un cambio en el uso de suelo, de (*No Urbanizable a Urbanizable*) en la zona que comprende el casco del pueblo de San Pablo de las Salinas, así como en lo que corresponde a los "lotes" que circundan al pueblo. Esta situación, contrapone lo planteado por el Plan Parcial de 1993, ya que en este último se expone que el polígono de actuación de dicho ordenamiento permanecería como -zona no urbanizable -, y sujeta a un proyecto especial de rehabilitación agrícola. La autoridad municipal, logró salvar la modificación al cambio de uso de suelo, mediante un candado que promueve en la explicación de las estrategias del plan. En este apartado del Plan, se dice que sólo podrá preservarse la actividad agrícola en el municipio en las zonas en donde exista la infraestructura de riego, y en el caso de todo el municipio esta infraestructura no existe, y parece no haber disposición de la autoridad municipal para construirla.

**MAPA 11**  
**Plano Base de Estrategias del Plan**  
**de Desarrollo Urbano.**



En la citada entrevista al Arquitecto Valencia, -Director de Desarrollo Urbano Municipal- se le cuestionó sobre la modificación que se planteaba en el Plan de Desarrollo Municipal (2003), respecto de lo estipulado en el Plan Parcial(1993), ante lo cuál refirió lo siguiente: **“los terrenos al poniente del pueblo de San Pablo de las Salinas son agrícolas, pero el área de regulación del Plan Parcial no incluye esos terrenos; circunstancia que no-impedimenta al Plan de Desarrollo Urbano vigente, a que esas tierras se puedan contemplar como centro urbano; es decir, es urbanizable con usos mixtos; sin embargo, un sector de la comunidad insiste en que debe mantenerse como agrícola”**. De la misma forma, hace alusión a que los terrenos previstos en el Plan Parcial para constituirse como agroindustria, carecen de un programa de fomento para esta actividad, por parte del Gobierno del Estado y del propio Gobierno Municipal, por lo cuál se están llevando a cabo las acciones pertinentes para cambiar el uso de suelo, y la densidad del mismo con fines habitacionales, ante la “preocupación” de que puedan ser invadidos tarde o temprano ya que la mayoría de los terrenos en cuestión se encuentran baldíos.

La explicación vertida por la autoridad municipal, contiene una imprecisión., Esta consiste en que los terrenos considerados como agrícolas, si son parte del polígono de actuación del Plan Parcial, y que de acuerdo con la ley dado su carácter de proyecto especial de desarrollo no puede ser modificado sin la autorización de las partes firmantes (Gobierno Estatal, Gobierno Municipal y Consejo de Participación Ciudadana del Pueblo de San Pablo de las Salinas). Este último por supuesto no fue consultado.

La violación al Plan Parcial de San Pablo de las Salinas, va desde la modificación del polígono de afectación del Plan Parcial, hasta la modificación de usos de suelo de agrícola a mixto, declarando la zona urbanizable en el futuro inmediato, para así poder cubrir la “alta demanda” de vivienda existente en la zona, de acuerdo con las autoridades. Sin embargo, la rápida ocupación del suelo que se ha tenido en los últimos años, no tiene una relación directa con la demanda, sino que es producto de la oferta exagerada de conjuntos urbanos, y unidades habitacionales que se han promovido en el lugar.

Ante la trasgresión cometida por parte de las autoridades municipales, los representantes comunitarios del pueblo interpusieron su inconformidad ante las instancias correspondientes, por el sinnúmero de situaciones desatinadas que presenta el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, no sólo en su producto final, sino también en todo su

proceso de consecución. Incluso se interpuso una demanda jurídica en contra de quien resulte responsable.

#### **4.3 El mercado de suelo, y de vivienda en la Zona Oriente de Tultitlán.**

##### **Los Agentes Inmobiliarios Privados.**

A partir del 19 de junio de 1964, fecha en la cuál se otorga la autorización para la construcción del primer asentamiento urbano (José María Morelos), sobre las Tierras de Común Repartimiento de San Pablo de las Salinas empieza el proceso de apertura del mercado urbano de suelo y vivienda en donde el papel que juegan las pequeñas inmobiliarias privadas es determinante para entender el proceso de gestión del suelo en la localidad.

Retomando el proceso de urbanización de las Tierras de Común Repartimiento, - proceso ya comentado en el capítulo anterior-. La participación de los agentes inmobiliarios privados es decisiva en las cuatro etapas en que se divide el proceso. La primera etapa se presenta a finales de los años sesenta e inicio de los setenta, con la venta de tierras de los propietarios originales, a fraccionadores privados, muchos de ellos judíos.

En una segunda etapa, que data de los años setenta y ochentas; participan estos mismos actores fraccionadores revendiendo la tierra a la representación estatal, a través de las instituciones de vivienda como lo son, el INFONAVIT y el ISSSTE, quienes compraban tierras en la zona, para generar sus reservas territoriales y desarrollar posteriormente sus proyectos de vivienda principalmente de interés social. Hay que citar, que la venta de tierra a las instituciones del estado no se generalizó del todo, ya que la mayoría de los fraccionadores conservó la tierra, ya sea para la posterior ejecución de obra a través de una pequeña inmobiliaria, o para su venta en otra etapa del proceso de urbanización, a las grandes inmobiliarias (especulación).

En la tercera etapa, ya en la década de los años noventa, pequeñas inmobiliarias privadas empiezan a urbanizar la zona con pequeños desarrollos en la modalidad de conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas como máximo. Se dio el proceso de construcción de varios desarrollos habitacionales por parte de la misma constructora, bajo una razón social distinta por dos razones principales: La primera fue la necesidad de

burlar los requerimientos de equipamiento que se solicitaba en la todavía vigente Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para fraccionamientos con un número más elevado de viviendas, como los que construyó el INFONAVIT en una etapa anterior del proceso. La segunda razón tenía que ver con la negociación, tanto de la licencia de uso de suelo como la de construcción, ya no con el Gobierno del Estado de México, sino con el municipio de Tultitlán. Esto les traía beneficios enormes en cuanto a reducción de costos por los permisos, y una negociación más favorable respecto de los equipamientos a construir para la zona. Siendo éste uno de los motivos principales por los cuáles, la zona carece de la infraestructura y equipamientos necesarios para la población que alberga, además de que sumió en el atraso al pueblo de San Pablo de las Salinas.

Finalmente, la última etapa del proceso que está surtiendo efectos en la actualidad, enmarca la entrada de las grandes inmobiliarias que tienen participación en el ámbito nacional en la adquisición de tierras, y la construcción de vivienda de mediana, y gran escala.

### **Gestión y operación de las inmobiliarias de capital privado en la zona.**

Entre los actores que intervienen en el mercado de la vivienda de la Zona Oriente, destaca principalmente el capital inmobiliario privado de pequeña escala, ya que son responsables de un gran número de los fraccionamientos y conjuntos habitacionales de la actualidad. En la década de los ochenta, las inmobiliarias privadas empezaron a intervenir en el territorio. Algunas de ellas participaban sólo como promotores, otras como ejecutores de obra, y una minoría se conservaba sólo como fraccionadora. Su forma de intervención sobre el territorio requería del establecimiento de una serie de relaciones, con los demás agentes involucrados en la producción de este bien, como lo son: Grupos Sociales, Gobierno, Instituciones Financieras (Públicas y Privadas), Nacionales e Internacionales.

Los métodos de adquisición de suelo urbano para llevar a cabo sus operaciones, en la mayoría de las ocasiones, fueron hechas a través de la compra directa de reservas territoriales a los institutos vivendistas del Estado -INFONAVIT e ISSSTE, y en otros casos, se dio por otra empresa de un mismo consorcio. En esta localidad, el Estado, ha sido uno de los agentes más importante en la dotación de suficientes reservas territoriales dirigidas al sector privado (inmobiliarias), en donde llevan a cabo la producción de

vivienda de interés social; como también lo ha sido la población originaria de San Pablo y sus ventas directas.

En el caso de las Tierras de los Pueblos en la localidad, la intervención de las instituciones de vivienda ligadas al Estado (INFONAVIT, ISSSTE, ISSSEMYN entre otros), no fue tan importante en el proceso de urbanización, en lo que respecta a la edificación de fraccionamientos o conjuntos. Participación que sí tuvieron, los agentes inmobiliarios locales desde mediados de la década de los ochenta.

Un ejemplo de la forma de operación y gestión de suelo en la zona, se da con la Inmobiliaria "SANDOR S.A de C.V", la cuál en la década pasada era propiedad de Gregorio Valner, quien además de ser empresario, sostenía a la par una carrera política importante dentro del Gobierno del Estado de México, respaldado en el poder de Carlos Hank González. Esta situación privilegiada fue bastante importante para allegarse de algunas tierras, y contar con la facilidad de las instancias correspondientes para poder explotarlas sin problemas.

### **Inmobiliaria SANDOR.**

Esta inmobiliaria tiene como antecedente a la inmobiliaria YEKA que surgió en 1980, la cuál pertenecía al Grupo Inmobiliario Gregorio Valner. En 1984, YEKA construye su primer desarrollo habitacional inscrito al INFONAVIT denominado "Plaza del Kiosco". Para 1985, da inicio al desarrollo habitacional denominado "Casitas San Pablo", la cuál por motivos financieros le otorgó sus permisos y licencias a la Inmobiliaria "SANDOR, S.A de C.V.", para que continuara con la construcción de dicho desarrollo y siguiera como promotora titular.

El Dr. Gregorio Valner tuvo la inquietud por formar esta inmobiliaria debido a dos factores primordiales. El primero de ellos se derivó de la compra de algunas hectáreas que había realizado a mediados de los setenta en San Pablo de las Salinas. Por otra parte, contaba con la experiencia en el ramo y conocía el negocio, ya que fue participe de la creación del Instituto "Auris", para la producción de vivienda social, por parte del gobierno del Estado de México (1970-1976). Posteriormente fungió como Subsecretario de Asentamientos Humanos, en la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (1976-1982).

Esta inmobiliaria fue muy afortunada al obtener una extensa cantidad de metros cuadrados de terreno, gracias a que el Instituto "Auris" los había adquirido con anterioridad y vendido al antiguo fundador del Instituto, y a otros promotores de vivienda - cercanos al gobierno- a precios muy bajos, incentivando de esta manera el desarrollo de casas de interés social, ante la rentabilidad que se podía obtener con este tipo de proyectos.

Una vez aprobado el proyecto arquitectónico, la Inmobiliaria se dispuso a realizar un proyecto ejecutivo, para tramitar los permisos y licencias necesarios para comenzar la edificación como lo son: Usos del suelo; factibilidad de servicios: drenaje, luz, etc.; Licencias de construcción; Números Oficiales y Alineamientos; Permisos de Venta y Publicidad.

Para construir el desarrollo "Casitas San Pablo", el Dr. Valner obtuvo los permisos requeridos por el Gobierno del Estado con cierta facilidad:

- ✓ La subdivisión del predio en 10 fracciones de 3,200 m<sup>2</sup>
- ✓ La factibilidad de servicios, agua potable y drenaje
- ✓ La licencia de uso de suelo donde se aceptó el desarrollo de las viviendas por fracción resultante hasta llegar a 440 viviendas que suman 10 módulos.

De igual forma, obtuvo por parte de la Comisión Estatal del Agua y Saneamiento (CEAS), la aprobación del proyecto de agua potable y alcantarillado combinado, que presentó la inmobiliaria, quien construyó estos servicios bajo la supervisión de CEAS.

Asimismo, el Municipio de Tultitlán, le otorgó la licencia de construcción (una para cada módulo o fracción), los alineamientos y los números oficiales. Le dio por igual el permiso de venta y licencias de publicidad en 1992. Finalmente, la inmobiliaria pagó el derecho de conexión de agua y drenaje individualizado.

Dentro de la licencia de uso de suelo que obtuvo la inmobiliaria, aparecía implícita la obligación del equipamiento urbano y donaciones especiales de tierra para el municipio. En este sentido, el Gobierno del Estado de México negoció con la inmobiliaria la pavimentación de varias calles, y la construcción de aulas para una primaria en el pueblo de San Pablo de las Salinas, tal como lo determinaba el Plan Parcial de 1993. Sin

embargo, se dio una situación que exhibe el proceso de negociación fuera de lo que determinan las normas entre las inmobiliarias y el gobierno, debido a la intervención del gobierno municipal, ya que este último hizo la petición al gobierno del Estado para que se trasladara el equipamiento hacia la Cabecera Municipal, con la finalidad de construir aulas en una escuela preparatoria, prioridad en ese entonces de la autoridad municipal.

Esta negociación incrementó en un 40%, los costos previstos por la inmobiliaria para la construcción del equipamiento urbano que se le solicitaba por la licencia de uso del suelo que otorga el Gobierno Estatal, sin la cual las autoridades municipales jamás hubieran entregado licencia de construcción. Este procedimiento presionó a las autoridades municipales, y a los ejecutivos de SANDOR a entablar pláticas que duraron aproximadamente de 6 a 8 meses, dando como resultado la elaboración de un convenio en el cual el Ayuntamiento aceptó el desplazamiento del costo provocado por el cambio de aulas de tipo rural para primaria, a un edificio con características especiales como laboratorios, aulas, talleres, oficinas de rectoría, a nivel preparatoria.

En este convenio, las autoridades municipales autorizaron que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, devolviera la diferencia por medio de licencias de construcción, autorización de agua potable y drenaje. Y que cancelara cualquier otro compromiso de equipamiento con este Ayuntamiento.

Este es sólo un ejemplo, de las situaciones que han impedido que se lleven a cabo los objetivos del Plan Parcial de 1993, en lo que corresponde a equipamiento e infraestructura urbana para la zona, necesidad prioritaria del Pueblo de San Pablo de las Salinas.

En la actualidad, el mecanismo de operación de las principales empresas inmobiliarias privadas que construyen en el ámbito de toda la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), y el interior del país como lo son: BETA, SADASI, ARA, GEO y SARE, es la construcción prioritaria de vivienda de interés social en una cantidad exorbitante, en donde lo interesante del proceso es que construyen en terrenos de su propiedad, ya que operan como consorcios integrados. Un ejemplo de esta forma de operación es el Consorcio de Ingeniería Integral (ARA), el cuál absorbe todas las etapas del proceso de introducción de un desarrollo inmobiliario. En primera instancia, una empresa del consorcio se dedica a entablar procesos de negociación con los distintos actores

sociales, para la adquisición de reservas territoriales; su trabajo resulta ser muy eficiente, ya que la reserva territorial de este consorcio asciende en estos momentos a más de 20 millones de metros cuadrados de superficie para construir más de 110, 000 viviendas de interés social en los municipios de Cuautitlán Izcalli, Coacalco, Ecatepec, Ixtapaluca, Metepec, Tecámac, Tultitlán y Toluca.<sup>49</sup> Posteriormente, otra empresa del mismo consorcio hace las funciones de fraccionadora, y finalmente, otra empresa en este caso ARA, se responsabilizara de la dirección de los proyectos habitacionales, y de la promoción de los mismos.

También se da el caso, de empresas que para solucionar las diferentes etapas que enfrenta la construcción de vivienda se han constituido en Sociedades de Participación, procedimiento que les permite a algunas empresas ser las aportadoras de reservas y, a otras de responsabilizarse de la dirección de los proyectos habitacionales fundamentalmente en lo que se refiere a la obtención de financiamiento para realizar el conjunto habitacional.

Por otro lado, las empresas promotoras de vivienda a su vez, desarrollan operaciones como urbanizadoras, dado el sentido de “integralidad” en sus desarrollos habitacionales, particularmente en aquellos de gran densidad, y con miles de viviendas, en donde intentan construir microciudades autosuficientes. En éstas se tiene que dotar a los municipios de calles, drenajes, vialidades, escuelas, áreas verdes, y recreativas, locales comerciales y hasta clínicas de salud según lo determine el Reglamento del Libro V, del Código Administrativo del Estado de México, lo cual en algunos casos se hace con base en acuerdos discrecionales que las inmobiliarias llegan a tener con las autoridades correspondientes, por fuera de lo estipulado en la ley; dejando desprotegidos a los moradores del complejo habitacional, y de los alrededores.

En el caso de la localidad de San Pablo de las Salinas, la única de estas grandes empresas que posee un desarrollo totalmente consolidado, y vendido en la zona es el Grupo Inmobiliario (SARE).<sup>50</sup> La base del grupo es “SARE HOLDING, S.A. de C.V.”, consorcio que opera a diversas empresas subsidiarias dedicadas a la actividad inmobiliaria, principalmente en todo lo relacionado con el desarrollo tanto de vivienda de

---

<sup>49</sup> [www.ara.com.mx](http://www.ara.com.mx)

<sup>50</sup> El desarrollo inmobiliario del cuál se habla es “*Galaxia Tultitlán*”, el cuál comprende una serie de departamentos de interés social, terminados a mediados del año pasado.

interés social, como de nivel medio, y, residencial, y en menor medida, al desarrollo de edificios de oficinas para corporaciones privadas y gubernamentales, así como prestadora de diversos servicios inmobiliarios.<sup>51</sup>

A mitad de los años sesentas, SARE tuvo su origen cuando sus accionistas construyeron una empresa denominada “Dionisio Sánchez y Asociados”, asociación profesional dedicada a la prestación de servicios de asesoría contable y fiscal, enfocada principalmente a los bienes raíces. Más adelante, con la experiencia adquirida en la administración inmobiliaria decidieron incursionar de manera independiente en el ramo inmobiliario, constituyéndose en el año de 1977 las denominadas “Promociones Condo, SC” y “Promociones Galaxia, S.A. de C.V.” dedicadas en un principio al desarrollo de inmuebles habitacionales y edificios para renta y /o venta en la Ciudad de México.

Actualmente, agrupa a varias empresas dedicadas a diversas actividades inmobiliarias entre las que destaca la vivienda de interés social medio, residencial, oficinas, centros comerciales, y parques industriales.

- ✓ SARE BIENES Y RAÍCES: Ofrece opciones en la comercialización de vivienda media, y residencial.
- ✓ SARE METRO: Como un servicio especializado orientado a complementar los servicios del Sistema de Transporte Colectivo Metro.
- ✓ CONSTRUCCIONES AURUM: Es la empresa del grupo especializada en la edificación de obra civil. También ha realizado proyectos para área de oficinas, industria y hotelería.
- ✓ CONSTRUCCIONES TI.: Es una empresa que se dedica al diseño y construcción de interiores, especializada en el acondicionamiento de espacios interiores, la cuál inicia operaciones en 1993, como resultado de una alianza estratégica con una empresa de Estados Unidos.
- ✓ SARE VIS: Ofrece vivienda de interés social, en relación directa con los organismos gubernamentales y particulares de crédito, es la base de un mercado creciente

---

<sup>51</sup> [www.sare.com.mx](http://www.sare.com.mx)

donde este grupo ha encontrado las oportunidades de comercializar, de manera profesional, amplios desarrollos habitacionales para este sector.

Actualmente, la empresa "CASAS BETA del CENTRO, S. A de C. V.", se dispone a edificar sus desarrollos PORTAL SAN PABLO I y II en los Lotes 2, 3, 4, 5, 6, 8, 28, 29 y 58; (Ver Plano p.60) que en el caso de los primeros seis habían adquirido la tierra a finales de la década de los noventa; y los lotes restantes fueron adquiridos en años recientes. En el caso de esta inmobiliaria, al igual que en el caso de Valner se sabe que tiene una relación muy estrecha con el gobierno del Estado de México, por ser patrimonio del ex gobernador Mario Ramón Beteta con amplia tradición en la política mexiquense.

Esta situación privilegiada, al parecer le permite ir en contra de lo dispuesto por el Plan Parcial de 1993, ya que su CONJUNTO URBANO "PORTAL SAN PABLO II" de 1210 viviendas, esta previsto construirse dentro del polígono de afectación de dicha normatividad de ordenamiento estatal, considerada en su mayoría con un uso de suelo agrícola, comercial y de servicios; uso que fue modificado de manera flagrante en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de 2003, en una negociación entre la inmobiliaria, con las autoridades estatales y municipales.

En el caso de este último, el Presidente Municipal Juan Antonio Preciado Muñoz en su calidad de Presidente de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, sin consulta previa otorgó su opinión favorable para el cambio de intensidad de uso de suelo según se desprende del oficio PRÉSSEC/133/2003 de fecha 5 de diciembre de 2003,<sup>52</sup> producto de una negociación entre el presidente municipal, y la inmobiliaria en la cuál esta última se comprometía a entregar 10 patrullas equipadas, una ambulancia, así como maquinaria para obra pública a la administración municipal. Esta situación modifica el uso del suelo en el polígono de actuación del Plan Parcial de 1993, para poder construir vivienda, motivando al enardecimiento en las de por sí maltrechas relaciones entre las autoridades tradicionales del pueblo de San Pablo, quienes como ya se dijo anteriormente, procedieron a la demanda del Alcalde.

Por otro lado, al parecer el interés de las grandes inmobiliarias no se ha parado, ya que de acuerdo con información confidencial del Consejo de Participación Ciudadana, el

---

<sup>52</sup> Gaceta de gobierno del Estado de México. No. 124. Toluca de Lerdo, Martes 23 de diciembre de 2003.

Consortio de Ingeniería Integral (ARA) acaba de adquirir los lotes 124 y 125, para su posterior edificación; y “GEO Edificaciones, S.A de C.V”, esta entablando negociaciones con los propietarios de predios para poder adquirir algunos lotes. Una de las razones fundamentales de ese interés por el suelo de la localidad, es el precio bastante accesible de la tierra comparado con otros lugares de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Prueba de ello, son los precios en que el INFONAVIT esta valuando a precios de mercado, su reserva territorial a desincorporar en San Pablo de las Salinas, la cuál esta vendiendo en un promedio de 750 pesos el metro cuadrado de suelo, como se ve en el siguiente cuadro.

### CUADRO 15

#### Reserva territorial a desincorporar por INFONAVIT Fecha Corte: Junio 2, 2004<sup>53</sup>

NOMBRE DEL PREDIO.	SUPERFICIE TOTAL EN M <sup>2</sup>	VALOR DE VENTA EN (\$).	VALOR POR M <sup>2</sup>
Lote 117 Fracción 5, San Pablo de las Salinas.	7,657.41	5,552,000.00	725
Lote 57, Canal de Castera Mza. B Lote 1 San Pablo de las Salinas	1,850.65	1,366,000.00	738
Lote 57, Castera Canal de Castera Mza. B Lote 9 San Pablo de las Salinas.	2,951.10	2,370,000.00	803
Lote 73 Hogares de Castera Mza. Única, Lote 18 San Pablo de las Salinas.	1,706.71	1,260,000.00	738.26
Lote 73 Hogares de Castera Mza. Única, Lote 8	2,085.55	1,539,000.00	737.93

Fuente: Elaboración Propia.

Al parecer, con todo y las múltiples restricciones para la construcción de vivienda en el polígono de actuación del Plan Parcial, el mercado inmobiliario no tiene freno. Prueba de ello se muestra en el siguiente cuadro en donde se presentan algunos de los desarrollos inmobiliarios que se encuentran en construcción, o están próximos a edificarse sobre las tierras común repartimiento.

<sup>53</sup> [www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx)

Finalmente, las estrategias para la organización del suelo desde la perspectiva urbana no han tenido un resultado satisfactorio al tratar de regular el crecimiento urbano de la zona y mucho menos en tratar de resarcir los rezagos históricos padecidos por el pueblo, ya que la transacción por el suelo en la localidad se ha venido dando por negociaciones discrecionales incitadas algunas veces por los agentes inmobiliarios, y en otras ocasiones múltiples ocasiones por la autoridad.

**CUADRO 16.**  
**Desarrollos inmobiliarios en proceso de construcción (2004).**

<b>CONSTRUCTORA</b>	<b>NOMBRE DEL CONJUNTO</b>	<b>SUP. DE TERRENO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>
PLANEACIÓN URBANA NACIONAL S.A. de C.V.	El Reloj	67,080.00	946
	El Reloj (Mitad Lote 48 )	33,540.00	470
	El Reloj (Mitad Lote 3)	33,540.00	358
	El Reloj (Lote 59)	67,080.00	725
	Lote 50-D		173
	Lote 76		790
	Mitad Lote 90-A		
CASAS BETA DEL CENTRO	Portal San Pablo (Lotes 2, 3, 4, 5, 6, y 8)	67,080.00	346
	Portal San Pablo II (Lotes 28, 29 y 58)	155,720.00	1,210
INMUEBLES KAPRA S.A de C.V.	Lote 47	67,080.00	1,120
	Lote 50-B	16,250.00	256
CONSORCIO AMBAR S.A. de C.V.	Los Agaves	31,207.00	370
MARHNOS VIVIENDA S.A. de C.V.	Esmeraldas	33,540.00	424
INMOBILIARIA DABO S.A. de C.V.	Villas Loreto (Lote 13)	10,313.00	89

CONSTRUCCIONES PANAMERICANA S.A. de C.V.	Lote C y D	117,320.00	
PROMOTORA HABITACIONAL ORLÓN S.A de C.V.	Bonito Tultitlán	117,320.00	1,161
IMPULSORA AURORA S.A. de C. V.	Villas San Pablo (Mitad Lote 117)		60
INMOBILIARIA CORPORATIVA S.A. de C.V.	Los Faroles	67,080.00	
CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ECATEPEC	Lote 65		610
	Lote 120		670
ANROMI CONSTRUCTORA S.A. de C.V.	Mitad Lote 77		60
PROMOTORA Y CONSTRUCTORA S.A. de C.V.	64-B		164
SOCIEDAD MERCANTIL EDIFICASA S.A. de C.V.	Lote 61		
PROMOTORA JBG S.A. de C.V.	Lote 43-B		
	Lote 43-C		
	Lote 43-D		
	Lote 3 Oriente		
INMUEBLES KAPRA S.A. de C.V	Lote 50		
LEBANC	El Solar San Pablo 1	3,230	46
INDUSTRIAS TANKA S.A. de C.V.			300
PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE HOGARES			
PROMOTORA L.A.L.			
CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL (ARA)	Lote 124 Lote 125		1054

INMOBILIARIA SION SHAMOSH COHEN	Calor I (Lote 13)		
	Calor II (Lote 18)		
	Fuego (Lote 37)		
ARKO PROMOTORA INMOBILIARIA	Privada Los Prados		
GRUPO INMOBILIARIO SARE HOLDING S.A. de C.V.	Galaxia Tultitlán		

**Fuente:** Elaboración Propia. Con información obtenida en la Delegación Municipal del Pueblo de San Pablo de las Salinas.

Durante el presente capítulo, se han retomado los instrumentos de planeación y la reglamentación pertinente que teóricamente debe regular el accionar de los agentes desde la perspectiva urbana; sin embargo, como se ha visto no siempre resulta. Es evidente la intervención de factores externos, en la interrelación entre los diferentes actores en torno del suelo. Estos factores, sobrepasan los canales formales del proceso, y se rigen en muchos casos por la necesidad de corto plazo, que éstos manifiestan en su accionar sobre todo en el caso del Gobierno que en la esfera de lo local tiene que resolver problemas en las distintas esferas de su accionar público, en un período de tiempo bastante breve.

Un factor decisivo que juega en la problemática del suelo, tiene que ver con la asignación presupuestal para los municipios, sin tomar en cuenta la realidad y las características de éstos. Esta entidad de gobierno -la más cercana a la población - tiene que resolver su carencia de recursos de cierta manera, y en algunos casos el suelo opera como el catalizador para este propósito. Y es en este sentido, como se autorizan cambios en el uso del suelo de agrícola o forestal, a usos más rentables como el industrial, comercial y de servicios; así el habitacional que es conveniente en términos del cobro del predial.

Ante la carencia de recursos, el municipio tiene una capacidad limitada para ejercer un poder público local, y así controlar la formación y proliferación de los asentamientos de manera regular o irregular.

Otra de las formas recurrentes de gestión ante el gobierno, utilizada tanto fraccionadoras como por inmobiliarias, es a través de la construcción de obra pública, con lo cuál se ganan su derecho a operar en determinada zona. Este mecanismo le permite a las autoridades subsanar obra que por el presupuesto asignado no se podrían llevar a cabo. Lo que lleva a reflexionar si estas vías son las pertinentes para lograr un desarrollo urbano armónico, o bien, podrían propiciar que el mercado inmobiliario sea el que lleve la dirección del proceso, bajo sus reglas y criterios con una nula visión de planeación.

Sin embargo, lejos de la perspectiva de la rentabilidad del capital, es pertinente revisar cuál es la visión que sobre el territorio tienen los actores nativos que en la periferia aún se conservan como propietarios de importantes extensiones de terrenos, que se ven amenazados por la expansión del área urbana.

En el caso de los pobladores de San Pablo de las Salinas, han manifestado su posición respecto a la producción, organización y gestión de su territorio desde su perspectiva tradicional vinculado a lo rural, situación que será abordada en el siguiente capítulo.

## CAPITULO 5

### LA PERSPECTIVA LOCAL DE LA PLANEACIÓN DEL TERRITORIO

Este capítulo, tiene como objetivo abordar la forma de producción, gestión, y ordenación, del suelo en la localidad desde la perspectiva de los pobladores al interior del pueblo. Para ello, se analizan las estrategias e instrumentos de ocupación del suelo de quienes han sido partícipes históricos de lo acontecido en el territorio.

#### **5.1 Las prácticas tradicionales en la ocupación de los espacios de tipo rural-urbano.**

La expansión del área urbana ha incorporado a los pueblos que eran parte de la periferia rural de la Ciudad de México, trastocando los modos de vida y organización de las comunidades rurales con elementos urbanos tales como la introducción del transporte público, impulsado en gran medida por la cercanía de industrias, complejos comerciales y de servicios; finalmente, en los últimos años se ha dado a partir de construcción de conjuntos habitacionales. Estos elementos, conllevan a la producción del espacio urbano en los pueblos.

En este proceso la población rural no es un receptáculo pasivo de los beneficios o las pérdidas sino por el contrario toma iniciativas para enfrentar las pérdidas y presiona para obtener los beneficios, y a través de la utilización de redes interpersonales, de valores y formas de organización local, aprehenden las circunstancias externas, y las transforman (Estrada; 2002). El caso de San Pablo de las Salinas no es la excepción.

Como ya se ha visto anteriormente, en la Zona Oriente de Tultitlán existen prácticas diferenciadas respecto al uso del suelo. Por una parte, se encuentran las practicas tradicionales realizadas por los habitantes originarios en el casco del Pueblo de San Pablo, la cuál se caracteriza por el uso extensivo de los espacios, revestidos de tintes rurales. Y por otra, se encuentran las practicas de ocupación de los espacios, por parte de los agentes urbanos que hacen un uso intensivo del mismo, con la base en criterios de rentabilidad económica.

Al confrontarse por la construcción de su espacio vital, cada grupo defiende sus propios intereses, interpone distintas demandas a la autoridad y, al mismo tiempo que habitan espacios diferenciados en el territorio. Cada uno posee distintos medios para hacer valer sus propias demandas, y el hecho de que los medios usados por cada uno sean distintos, se debe a que poseen una estructura cultural que orienta no sólo las formas de apropiación del espacio urbano sino también las formas negociadoras para construirlo.

En este sentido, los pueblos tradicionales sustentan la construcción de su espacio en los siguientes aspectos:

- ✓ Un pasado común compartido por todos los pobladores de la unidad territorial.
- ✓ El compartir una visión respecto del suelo en función de las características de la propiedad (Tierras de Común Repartimiento).
- ✓ El hecho de que la mayor parte de las comunidades rurales se encuentran vinculadas en un sistema de visitas y correspondencia rituales basadas en la religión.
- ✓ Dicho sistema ritual guarda relación con la agricultura de temporal, de tal forma que establece una separación entre el tiempo de secas y el de lluvias.
- ✓ La permanencia de la práctica agropecuaria en el lugar, pese al hecho de no ser la actividad económica principal en la actualidad.
- ✓ Una identidad basada en principios comunitarios.
- ✓ Un tipo de organización social y política basado en los cargos tradicionales. En este caso la Delegación del Pueblo.

De la conjunción de los elementos citados, se produce una cultura de tipo tradicional en el sentido que existe una vinculación estrecha entre las prácticas de trabajo agrícola, y las creencias, asimiladas en la memoria colectiva del pueblo.

## **5.2 Tendencias actuales en la conformación, y ocupación del territorio en el Pueblo de San Pablo de las Salinas.**

### **5.2.1 Usos de suelo.**

En los últimos años, la tipología de lotificación en el pueblo de San Pablo de las Salinas, ha sufrido modificaciones producto de la influencia del entorno urbano de los alrededores. En la actualidad, el pueblo presenta una amplia gama de densidades habitacionales; ocasionada por un patrón de crecimiento sustentado en la herencia de las propiedades particulares. Actualmente, el patrón de ocupación del suelo está polarizado, bajo dos dinámicas propias de un proceso inmerso en el proceso de metropolización:

- ✓ Bajas densidades habitacionales con dos ó más viviendas, en los lotes históricos que aún se conservan en la localidad.
- ✓ Una combinación de usos de suelo, en la que se entremezcla el uso habitacional primario, con la práctica de la agricultura, la producción en pequeños talleres y microempresas al interior del lote, así como también la comercialización y prestación de servicios, que en algunos casos llegan a tener un nivel de especialización elevado para la región.

En este sentido, los usos de suelo más relevantes en la localidad son:

**Uso Habitacional.** Se localiza en las porciones norte, sur y este de las Tierras de Común Repartimiento en la localidad, llegando hasta los límites municipales con Coacalco y Tultepec. Ocupan aproximadamente 907 hectáreas. Dentro de este rubro se encuentran viviendas unifamiliares y multifamiliares.

**Uso Agrícola.** En dicho uso del suelo existen dos tipos: el de riego y el de temporal, los cuales suman en conjunto aproximadamente 292.5 hectáreas.

El uso agrícola de riego se localiza en la porción suroeste y ocupa aproximadamente 180 hectáreas. El agua que se utiliza es negra o residual, y proviene del fraccionamiento Villa de las Flores, perteneciente al municipio de Coacalco.

El uso agrícola de temporal se localiza en dos porciones: La primera, al noreste limitando con Tultepec, y otra al noreste, limitando con Nextlalpan y Xaltenco. Ambas suman 112.5 hectáreas. En todas esas tierras de cultivo, los productos que principalmente se siembran son: maíz, alfalfa, avena, remolacha, etc. Esas tierras de cultivo están tendiendo a ser urbanizadas.

**Sin uso.** En este rubro se encuentran algunas franjas baldías periféricas a la zona urbana, las cuales fueron adquiridas en su mayoría por empresarios, que a corto o mediano plazo las van a urbanizar. Las áreas baldías suman 91.75 hectáreas.

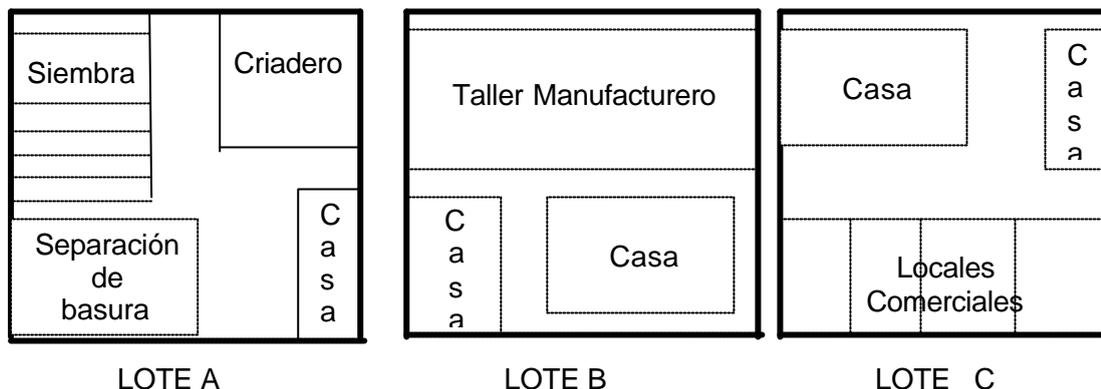
**Rampas o embarcaderos.** Estas se utilizan como depósitos intermedios de la basura recolectada por los “*burreros*” en toda la zona oriente del municipio, para posteriormente ser trasladados al tiradero municipal.<sup>53</sup> Estos se localizan entre la Avenida Leandro Valle, y el fraccionamiento Lote 62, en una zona de asentamientos irregulares. Las rampas tienen hasta 700 metros cuadrados cada una, y se utilizan para maniobrar el traslado de desechos domésticos. A las rampas llega basura en carros tirados por burros, en este sitio se realiza la separación de basura, y lo que no se recicla se traslada en camiones mecánicos al tiradero municipal, ubicado en Sierra de Guadalupe.

### **5.2.2 La forma de ocupación del “ Lote Tradicional” en el interior del Pueblo.**

Retomando el análisis sobre los usos del suelo en el interior del pueblo. Al carecerse de una estructura rural-urbana definida, se encuentran diseminados una mezcla de usos de suelo sobre un mismo predio, predominantemente el habitacional, con el agropecuario, dando como resultado una densidad de construcción baja, ya que el 98% de las edificaciones son de un solo nivel.

---

<sup>53</sup> “*Los burreros*”, son los habitantes del Pueblo de San Pablo de las Salinas que se dedican a la recolección de la basura, en un carrito tirado por animales de carga. Estos realizan la actividad en toda la zona oriente del Municipio, así como en municipios aledaños como Coacalco, Jaltenco y Tultepec.



Como se puede apreciar en las ilustraciones, es común encontrar al interior de los terrenos, la realización de actividades agropecuarias como la siembra de maíz, frijol y alfalfa; así como la cría de animales, entre ellos, los cerdos, vacas, borregos, burros y caballos. Estos últimos tienen una multiplicidad de usos en las actividades cotidianas de los pobladores locales, tales como: La utilización en las labores de cultivo, en las Tierras de Común Repartimiento o en el Ejido, fuera de los terrenos en donde se encuentra la vivienda; además son utilizados de manera muy residual, como medio de transporte al interior del pueblo; y finalmente, se utilizan en la prestación del servicio de recolección de basura que es una de las actividades económicas importantes para los habitantes de San Pablo.

De igual forma, se encuentran diseminados en el pueblo pequeños talleres manufactureros, pirotécnicos, madereros, vidrieros etc. Ubicándose la mayoría en casas-habitación; aunque existen algunos ya establecidos formalmente, éstos representan una mínima parte, coexistiendo con esta dinámica se encuentra el trabajo a domicilio.

Ciertos rasgos comunes en los lotes manifiestan la interpenetración de las funciones de producción y de consumo, las actividades principales suelen realizarse en una sola área en común. Para los pobladores, el bienestar viene precedido por la construcción en material distinto al rústico tradicional, por la ampliación de los espacios en común y la mejor dotación de enseres domésticos, antes que por la multiplicación de cuartos separados. Por tales condiciones, es inevitable no pensar en un orden jerárquico, la introducción de servicios públicos matiza la división del trabajo, y comienza a separar el núcleo jerárquico familiar por hogares o viviendas construidas en el lote; en la medida que

se paga por separado el servicio, y da a cada uno un acceso más libre con menos vinculación al espacio doméstico.

**CUADRO 17**  
**Unidades de Producción Urbanas y Viviendas con actividad agrícola**  
**en la Zona Poniente de la ZMVC – T**

MUNICIPIO	UNIDADES DE PRODUCCIÓN URBANA		UNIDADES DE VIVIENDAS CON ACTIVIDAD AGROPECUARIA	
	NÚMERO	PORCENTAJE	NÚMERO	PORCENTAJE
Coacalco	53	7.75	1386	5.94
Coyotepec	28	4.09	1136	4.87
Cuautitlán	3	0.44	144	0.62
Cuautitlán Izcalli	64	9.36	1365	5.85
Ecatepec	129	18.86	5911	25.32
Huehuetoca	-1	-0.15	966	4.14
Melchor Ocampo	23	3.36	1062	4.55
Tecámac	125	18.27	4118	17.64
Teoloyucan	62	9.06	1850	7.92
Tepotzotlán	122	17.84	2005	8.59
Tultepec	45	6.58	1868	8.00
Tultitlán	31	4.53	1533	6.57

**Fuente:** Censo Agrícola y Ejidal 1991. INEGI

### 5.2.3 La vivienda al interior del pueblo en San Pablo de las Salinas.

El casco del pueblo en San Pablo de las Salinas, se caracteriza por una lotificación de retícula tradicional, de grandes unidades territoriales, bastas con respecto a las colonias populares, y los conjuntos urbanos “planificados” de las inmobiliarias. Cabe hacer notar, que la forma de lotificación y la mezcla de usos (rurales y urbanos del espacio), han originado trazos urbanos irregulares, con vialidades de callejones y cerradas tortuosas.

Por lo que se refiere a la vivienda, se puede observar primordialmente -la vivienda de autoconstrucción-, que se caracteriza por su realización en etapas definidas por los mismos propietarios, y generalmente no cuentan con un proyecto arquitectónico. Los

materiales utilizados en la construcción son variados, y generalmente presentan una combinación de duraderos y semiduraderos, lo que muestra una transición reciente de los materiales tradicionalmente utilizados en la construcción como el adobe, laminas de cartón, madera etc., por la utilización de materiales de construcción de viviendas netamente urbanas, con o sin un proyecto arquitectónico definido.

**CUADRO 18**  
**Total de viviendas en San Pablo de las Salinas, por AGEB's. \***

AGEB S.	TOTAL DE VIVIENDAS (1990)	TOTAL DE VIVIENDAS (1995)	TOTAL DE VIVIENDAS (2000).	(INCREMENTO) 1990-2000.
022-4 (U) M26 **	343	924	1445	1102
002-7 (U) M47	859	1075	1329	470
028-1 (U) M43	623	1161	1499	876
032-8 (U) M10	293	376	453	160

**Fuente:** Elaboración Propia, con datos de la Muestra por AGEB' S del INEGI.

- Cabe resaltar que las Cuatro Ageb's que componen el pueblo de San Pablo de las Salinas se integran dentro del Catalogo de Ageb's urbanas del municipio.

\*\* El Número de Manzanas de las Cuatro Ageb's corresponden a las manzanas registradas en el catalogo de Ageb's, para el Municipio de Tultitlán del Censo de Población y Vivienda de 2000.

De acuerdo con la muestra por Ageb' s de 2000, el Total de Viviendas Habitadas en San Pablo es de 4,726. Las viviendas cuentan con un total de hogares de 4,604; en donde predominan aquellos en donde el jefe de hogar es hombre (3,908), por sólo 696 con jefatura femenina. Con estos datos, se puede percibir un incremento importante del número de viviendas en las Ageb's con una mayor influencia urbana, muy por encima de las Ageb's que se localizan en el interior del pueblo las cuáles muestran un crecimiento natural, producto del desdoblamiento de las familias percibido en el número de hogares.

Como ya se dijo anteriormente, las viviendas son de uno o dos niveles, en algunos casos presentan solares de producción agrícola doméstica, y una zona de corrales para la cría de especies pequeñas de animales. De la misma forma, coexisten en la vivienda las actividades productivas no solamente agrícola, sino manufactureros, talleres artesanales, a la prestación de servicios y venta de productos en locales construidos al interior del lote. Este tipo de vivienda se localiza en otros asentamientos dentro del municipio como lo son: El Pueblo de San Francisco Chilpan, San Mateo Cuautepec y el Pueblo de Teyahualco.

### 5.3 La propuesta del Pueblo acerca de la planeación de su territorio.

Los pueblos conurbados, en la mayoría de los casos son los que parecen decidir en que momento abren a cierran la llave del suelo para su urbanización. Ante la imposibilidad de que los habitantes originarios puedan seguir reproduciendo sus actividades de corte agropecuario, por razones diversas expuestas a lo largo del trabajo, los actores inmobiliarios –de manera principal- se acercan a los pobladores para comprarles sus tierras.

En esta negociación existe un actor tradicional que forma parte del juego, este es la Asamblea del Pueblo. Esta se constituye como el órgano máximo de deliberación de todas aquellas cuestiones que tienen su afectación sobre el colectivo. Y aunque la venta de predios en propiedad privada tendría que ser una decisión particular de cada dueño del lote, la gestión comunal que de las Tierras de Común Repartimiento se realizó en 1710 sigue viva en la memoria colectiva, y define que esa decisión individual tenga que pasar por la aprobación de la Asamblea.

A partir de ese momento, existe un código tradicional *-no escrito-* por medio del cuál se debe explicar a la asamblea del pueblo la intencionalidad de vender su tierra a un agente externo al pueblo; la asamblea emite su opinión y determina si es viable la venta, en función de las necesidades y expectativas de los demás propietarios. Hay que decir, que esta cuestión no se cumple en el 100% de los casos, ya que las inmobiliarias presionan de tal manera, que los impulsan a tomar una decisión *-no consensuada-* con el resto de propietarios de la tierra, como tradicionalmente se lleva a cabo. Los agentes urbanos llegan a persuadir a los propietarios, bajo el argumento de que cuentan con la propiedad privada sobre la tierra, lo cuál no los obliga desde la perspectiva urbana a rendirle cuentas a nadie.

Esta situación ha generado en buena medida, la anarquía en el proceso de urbanización en la localidad, cuestión que en la actualidad es una preocupación latente en la Asamblea del Pueblo, en donde las autoridades tradicionales han instado a la gente que aún conserva tierras en la localidad a no tomar determinaciones que puedan seguir afectando a la colectividad, por la imperiosa necesidad económica.

### **La propuesta local para retomar el rumbo, planteado en 1993.**

Ante la preocupación por el futuro del pueblo de San Pablo de las Salinas, y de la proximidad del 2010, fecha en la que tienen vencimiento el Plan Parcial de 1993, se recupera este documento como bandera política de negociación por parte de las actuales autoridades tradicionales para tratar de regular los usos del suelo, definir la zonificación y organizar los espacios comunitarios de la zona, en concordancia a lo estipulado en dicho documento. Se concibe por éstos actores, como la última oportunidad que desde la perspectiva de la planeación, tiene San Pablo de las Salinas de salir del atraso, conseguir la infraestructura tan largamente anhelada, y ordenar en lo que aún se conserva de las tierras de común repartimiento, y en los mismos lotes del interior del pueblo.

En una asamblea vecinal convocada por las autoridades del pueblo durante el mes de junio(2004), se retomó la discusión sobre la anarquía en la planeación urbana en toda la Zona Oriente del Municipio. El tema fue puesto en el orden del día, dado que desde principios de año, tanto el Gobierno del Estado, como el Gobierno Municipal, habían autorizado la construcción de una serie de conjuntos urbanos, sin el equipamiento básico suficiente, y que en algunos casos se llega al absurdo de autorizar conjuntos y fraccionamientos en terrenos no aptos.<sup>54</sup> De igual manera, se señaló -por testimonios de los presentes-, que la forma en la que están construyendo resulta bastante hábil y ventajosa, debido a que las constructoras presionan la venta de suelo aledaño a sus construcciones, al dejar predios sin entrada ni salida; o bien, tratan de que los terrenos aledaños sufran los perjuicios por las afectaciones que tiene que realizar el Gobierno Municipal, y el Gobierno del Estado para la construcción de vialidades, caminos, pozos de agua etc., lo cuál tiene afectaciones directas sobre la gente del pueblo.

En otro momento de la reunión, se hizo alusión al tema del equipamiento -educativo, cultural, recreativo-, y la infraestructura, que no han construido para el pueblo como lo determina el Plan Parcial de 1993; así como de aquella, que no han construido, ni para sus propios conjuntos. Esto se percibe de manera negativa por los habitantes de San

---

<sup>54</sup> Tal es el caso de la empresa inmobiliaria del ex gobernador Mario Ramón Beteta, CASAS (BETA), inmobiliaria que esta construyendo en un terreno hundido casi dos metros sobre el nivel de las vías del ferrocarril sobre lo que fue un ojo de agua, y que en épocas de lluvia es bastante inundable.

Pablo, ya que a decir de ellos, se les restan oportunidades sobre todo educativas a sus jóvenes, por albergar en las pocas escuelas existentes a los fuereños recién llegados.<sup>55</sup>

Asimismo, se trata de convencer a los pobladores con tierras disponibles, para que no traicionen “las nuevas escrituras constitutivas del Pueblo”, como denominan al Plan Parcial, y eviten vender sus tierras para fines habitacionales, y que tampoco entreguen por dádivas sus escrituras al municipio para legitimar cambios de uso de suelo, como sucedió en meses anteriores, y que dio pie para que una constructora (ya bastante comentada en el trabajo) CASAS BETA, pudiera edificar un conjunto en terrenos con un uso de suelo distinto al habitacional.

Aunque se interpuso la queja correspondiente por parte de las autoridades, en este caso, se reconoce el poco éxito obtenido en las gestiones con el Gobierno Estatal por la empresa que se trataba. Ante esta situación, se decidió como resolutive de asamblea negociar con esta constructora, la pavimentación de todas las calles principales que no cuentan con este servicio en el pueblo, además de habilitar un predio para construir una pequeña clínica al interior del pueblo a cambio de no parar la obra.

Igualmente, la gente se preguntaba “él porque”, del incremento ostensiblemente en el pago que tiene que realizar al municipio por el concepto de impuesto predial. Esta situación según explican las autoridades, es producto de la modificación en los usos de suelo -de agrícola a urbano- que se realizó en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, que entró en vigor el año pasado.

En este mismo sentido, se le informó a la población que se iban a emprender acciones en contra del Gobierno Municipal, para que se invalide dicho Plan de Desarrollo Urbano por las modificaciones al uso de suelo, violatorias del Plan Parcial. Cambios realizados sin una consulta, y acuerdo previo entre las tres instancias firmantes del Plan, como se establece en este documento.

Finalmente, como resultado de la asamblea se tomaron las siguientes determinaciones y acciones a seguir, por parte de las autoridades y la gente del pueblo:

---

<sup>55</sup> En el aspecto de educación y cultura, en el Pueblo de San Pablo de las Salinas se cuenta con una institución en los niveles preescolar, primaria, y secundaria; así como también de un centro social comunitario y una biblioteca pública, equipada por la misma gente del pueblo a través de donaciones.

- Consagrar al Plan Parcial de 1993, como la “escritura del bien común para el pueblo”.
- El parar cualquier obra, que en lo subsecuente se realice sin la contrastación correspondiente, con los intereses del pueblo en el polígono de afectación del Plan Parcial.
- Buscar financiamiento externo para la construcción de una Planta Tratadora de Agua para revitalizar la actividad agrícola en el pueblo.
- Empezar una campaña de “no pago de impuestos” al municipio de Tultitlán, mientras no se les restituya el cobro del impuesto predial, o se dicta veredicto acerca de la municipalización de la localidad, que será abordada en lo subsecuente en el capítulo.
- Negociar en los mejores términos posibles con las inmobiliarias, la infraestructura y equipamiento estrictamente para el casco del pueblo.

#### **5.4 La dimensión política de la planeación.**

En términos generales una política implica la solución u objetivos que el Estado plantea para resolver los problemas públicos, englobando una decisión pública, la sistematización de acciones y la definición de los medios o instrumentos para ejecutar las acciones (Fausto, 1998).

En el caso de San Pablo de las Salinas, el dejar en manos de otros la solución de los problemas públicos desembocó en un crecimiento urbano desordenado, atraso en la prestación de servicios, infraestructura y equipamiento para el pueblo. Las negociaciones al margen del Plan Parcial entre las autoridades estatales, y municipales con las inmobiliarias llevó al fracaso el intento de solucionar la problemática urbana en la localidad mediante el acuerdo comprometido en el “Plan Parcial de San Pablo de las Salinas”.

A pesar de que el pueblo mantiene su filiación política priísta, como lo demuestran los resultados de las últimas elecciones en la localidad,<sup>56</sup> los habitantes de San Pablo de las Salinas tenían muchas esperanzas de llegar a acuerdos con el nuevo gobierno municipal, emanado del Partido de la Revolución Democrática, ya que es la primera vez que este partido político se ciñe en el poder municipal.

En palabras del señor Celestino Martínez Martínez, -Presidente del Consejo de Participación Ciudadana- (COPACI) esperan que en este 2004, la actual administración municipal les otorgue el debido apoyo para la pavimentación del pueblo, además de una mejora en la prestación del servicio de la seguridad pública, ya que estas dos áreas son prioritarias para la comunidad, sin embargo, han sido olvidadas por todas las administraciones pasadas.

Profundizando en su comentario señala: “Este pueblo pertenece a Tultitlán, pero tal parece que no es así, porque los que ahí vivimos, no hemos recibido ningún apoyo por parte del municipio”. Asegura que hay una fuerte carencia de servicios públicos y que algunos de éstos, como el suministro de agua potable y la luz eléctrica, los han conseguido por su propia cuenta y sus propios medios. “En obras públicas hay un atraso demás de 15 años, las avenidas principales están en un pésimo estado, aún persisten calles sin pavimentar, hemos recurrido a las estancias necesarias y no se ha hecho nada, por tal motivo los vecinos del lugar nos reunimos para dar mantenimiento a nuestras calles, para que, si están feas, no estén con basura, porque tampoco el municipio nos manda los camiones para la recolección de basura”.

En cuanto a la seguridad pública, argumenta que parece una burla, ya que el Municipio manda una patrulla que no sirve y solo con dos policías “es una burla, el presidente municipal nos mandó una patrulla que da risa y no sirve, la tienen que andar empujando, y cuando necesitan detener a alguien no pueden actuar por falta de elementos y de unidades”. En este mismo sentido, comento: “el pueblo está rodeado de 360 hectáreas de terrenos que son utilizados para la siembra, lo que facilita que ahí se cometan delitos y se encubran a los delincuentes, esto facilita los asaltos, y con una patrulla no se puede hacer nada”, además de que esta parte del pueblo es utilizada para arrojar basura por parte de

---

<sup>56</sup> De acuerdo, a la información del Instituto Electoral del Estado de México, en la Zona Oriente de Tultitlán, el Partido de la Revolución Democrática (PRD) ganó la elección en toda la zona, exceptuando las casillas instaladas en el interior del Pueblo.

los residentes de los conjuntos habitacionales aledaños. Hasta el momento comentó, “el pueblo sólo ha recibido situaciones adversas de la autoridad municipal, tal es el caso de la modificación de los usos de suelo, en el Plan de Desarrollo Urbano (2003); la negociación con las inmobiliarias que construyen sobre el polígono de actuación del Plan Parcial 1993, a cambio de patrullas, camiones y ambulancias, que si bien son necesarias para la prestación de los servicios públicos no sólo en San Pablo, sino en el resto del municipio, no han sido utilizados en la localidad”.

#### **5.4.1 El papel de las organizaciones sociales al interior del Pueblo.**

Las organizaciones sociales son un síntoma de la disposición a la participación, e integración comunitaria en muy diversos ámbitos, desde la prestación de los servicios públicos hasta la movilización con tintes políticos. Estos grupos organizados, tienen un peso decisivo en las decisiones que se toman en las asambleas del pueblo.

#### **La Organización de Bicitaxis de San Pablo.**

En San Pablo existen dos tipos de transporte, uno al interior y otro al exterior del pueblo. En cuanto al primero, se utiliza la transportación por Bicitaxis y Taxis Particulares. En el segundo caso, el transporte público está constituido por autobuses, microbuses, combis y taxis. La introducción del transporte público en San Pablo se inició por los años cuarenta, con unidades que venían de Coacalco, y ya para 1948, existía una unidad propia de los algunos pobladores, la cuál estaba afiliada a la Línea México-Tultepec.

Actualmente, operan cuatro líneas de transporte con terminales en la zona aledaña al pueblo, en los fraccionamientos, y comunican a la población con otros municipios y el Distrito Federal. Algunas líneas recorren el eje 3, que es el límite entre San Pablo y Coacalco. En especial se puede mencionar que algunos de los destinos en el Distrito Federal son las estaciones del Metro Chapultepec, Cuatro Caminos, El Rosario, Indios Verdes, Martín Carrera, y Moctezuma.

Por lo que hace al transporte local, tratando de prestar ese servicio se crea una Asociación de Bicitaxis, ante la dificultad que presentaba el terreno con calles no pavimentadas, a las cuáles el servicio de taxis tradicional no accedían a ingresar. Esta asociación comenzó a prestar el servicio en casi toda la Zona Oriente del Municipio, y en

el Municipio de Coacalco, como una respuesta a la falta del servicio de transporte, y a la falta de oportunidades de empleo para los habitantes del pueblo. Esta organización tiene intervención, y participación activa en las decisiones del pueblo a través de la representación de sus líderes en la asamblea del pueblo, de igual manera participan con su contribución en las fiestas religiosas organizadas en San Pablo.

### **El Comité del Agua Potable y Aguas Negras.**

En el municipio de Tultitlán, el Organismo Operador de Agua Potable (APAST) es responsable de la administración y operación de la infraestructura hidráulica, así como del cobro del servicio; sin embargo, existen dos excepciones. Los comités de agua potable en San Pablo de las Salinas y Santa María Cuauhtepac, esta última zona ejidal, operan de manera independiente.

El Comité Independiente de Agua Potable y Aguas Negras en San Pablo, realiza las mismas funciones que el Organismo Operador de Agua Potable (APAST). El pueblo es el administrador de los pozos de agua que existen en la demarcación y puede cobrar por la prestación del servicio con una tarifa que se determina en la asamblea municipal, cabe destacar que esta situación no cambió en el tiempo en que se asumió la Delegación Municipal y los COPACI como autoridades auxiliares del municipio.

El responsable del Comité Independiente de Agua Potable y Aguas Negras es elegido en el cargo durante tres años pudiendo variar su fecha de ingreso y salida del resto de las autoridades tradicionales en el pueblo. El titular de la dependencia tiene que rendir cuentas de la administración de los recursos, a las autoridades tradicionales y a la asamblea del pueblo.

Generalmente, los ingresos que se obtienen del cobro del servicio de agua se destinan al arreglo de la misma infraestructura hidráulica, y si se tiene un excedente se utiliza en otras actividades tales como: el arreglo y pavimentación de calles, la compra de luminarias, finalmente a la organización de la fiesta del pueblo.

## **Unión de Recolectores de Basura (Zona Oriente).**

### ***Organización de Carretoneros.***

La Organización representa un grupo importante de la comunidad no sólo en el Pueblo, sino en todo el municipio, ya que con sus más de 450 carretas tiradas por animales como burros o caballos, prestan el servicio de recolección de basura en toda la Zona Oriente del Municipio de Tultitlán y en municipios aledaños como Tultepec, Jaltenco y Coacalco.

De acuerdo, con la información otorgada por Martín Martínez (Líder de la Organización) cuentan con la concesión del municipio para la prestación del servicio, desde 1988 y no se sabe cuando se terminará la concesión, “ya que las costumbres se hacen leyes”, según señala el ahora Presidente del Consejo de Participación Ciudadana. En ese entonces, se otorgó la concesión por parte del municipio para poder cubrir el servicio, ya que el municipio carecía de los recursos necesarios para comprar los camiones, así como contratar al personal necesario para la prestación del servicio en la zona. La concesión original se otorgó de la siguiente forma:

- ❖ Sección 049 que cuenta con 65 agremiados en la Cabecera Municipal
- ❖ Martín Martínez (30 agremiados)
- ❖ Organización el Sol (65 agremiados)
- ❖ David Sánchez Luna (10 agremiados)

En la actualidad, el servicio es prestado por más de 450 carretas y 33 vehículos automotores, su función es la de trasladar la basura de las rampas y embarcaderos que se localizan a las afueras del pueblo hacia el tiradero municipal.

Esta organización, influye de manera importante en la toma de decisiones en el pueblo, ya que la recolección de basura es una de las actividades económicas más importantes. Se dedican a ella casi 500 familias, el 10% del total de hogares en San Pablo sobrevive de la prestación de este servicio.

El grueso de las personas que se dedican a la recolección de basura, procede del campo, ya que el proceso de urbanización y la falta de apoyo de las autoridades para producir, los expulso de su actividad originaria como campesinos y productores de la

tierra, a decir de ellos mismos, ahora “recolectan basura” y sobreviven de la propina que la gente de los fraccionamientos y conjuntos urbanos aledaños les dan.



En total, los trabajadores de la recolección juntan aproximadamente 300 toneladas de desechos sólidos diarios, los cuáles en su mayoría son llevados diariamente en sus propios camiones de la organización al tiradero municipal, cuando se trata sólo de basura que no se recicla. El municipio, les cobra 40 pesos por camión de basura tirado en el basurero.

Aparte de los recolectores de basura, trabajan en las rampas y embarcaderos personas que se dedican a separar y acomodar la basura en los camiones para trasladarla al tiradero municipal. A estas personas, la organización les paga aproximadamente 80 pesos diarios por su labor que es trascendental, debido a que despliegan la actividad con más valor agregado en el negocio, ya que separan el cartón, periódico, fierro y vidrio que son vendidos principalmente a una procesadora de material reciclado que se encuentra en el tiradero de basura de Ecatepec.

Cabe señalar, que para evitarse el gasto de los 80 pesos de los acomodadores de basura, mucha gente descarga y separa la basura en su casa, apilan el material reciclado que venden en los nuevos centros de desperdicios industriales que se están formando en el pueblo.

La concesión sobre el servicio, también ha sido una de las fuentes de distanciamiento entre la comunidad de San Pablo y las autoridades municipales. Esta tensa relación, se agravó en la pasada administración por dos situaciones: La primera, fue el aumento de las tarifas que cobra el ayuntamiento por camión de basura que tira sus desechos en el tiradero municipal; y segunda, la administración en ese entonces *“panista”* les quería retirar a los carretoneros la concesión para la prestación del servicio, argumentando que se iban a introducir camiones manejados por el personal del ayuntamiento que cubrirían de manera adecuada el servicio público. Sin embargo, este servicio distaba mucho de ser eficiente, y ante la afectación en los ingresos de la población de San Pablo dedicada a esta actividad tomaron la decisión de secuestrar los camiones, y en algunos casos hasta quemarlos para que ya no ingresaran a la zona. Ya que a las familias de San Pablo, no les ofrecían una fuente alterna de recursos para subsistir.

Esta situación, reanimó la propuesta hasta entonces congelada de la Asociación Civil *“Iztatla”*, siendo un factor de unidad entre las organizaciones, y el pueblo mismo.

### **Asociación Civil “Iztatla”.**

La Asociación Civil *“Iztatla”*<sup>57</sup> fundada y liderada por Camilo García Luna, prista reconocido de la comunidad quien tiene casi dos décadas trabajando en sus oficinas en el pueblo, generado cada día más adeptos no sólo de los que simpatizan con el PRI, sino con el PRD. El proyecto de la asociación, básicamente es la gestión comunitaria en San Pablo y la búsqueda de mecanismos para la municipalización del mismo.

La asociación surge en un contexto en el cuál el pueblo caía en la miseria, a raíz del desarrollo desigual de la localidad. En esos años existía una carencia de apoyos para la producción agropecuaria, así como tampoco se creaban las fuentes de empleo alternas que compensaran esta cuestión. Los habitantes de San Pablo tomaban la determinación de vender sus tierras para salir del apuro económico, por lo que el pueblo se venía rodeando inevitablemente de conjuntos urbanos y fraccionamientos sin control alguno, situación que de persistir no brindaba oportunidad alguna a los habitantes originarios de preservar la tierra en donde han vivido por años. A partir de ese momento, los fundadores de la Asociación se abocaron a realizar trabajo político en el pueblo, realizando y promoviendo el proyecto de la *“Municipalización de San Pablo de las Salinas”*.

---

<sup>57</sup> Esta asociación retoma el nombre prehispánico del Pueblo de San Pablo de las Salinas.

El grupo “*Iztatla*” respalda la creación del municipio con documentación de acontecimientos históricos importantes; el acta de verificación de deslinde territorial, plano topográfico del año 1898, acta de cabildo (016/2003), el acta de constitución del ayuntamiento de 1824, entre otros. Ellos recuerdan que la marginación en la que Tultitlán los ha tenido no es nueva, ya que en 1934 sus antepasados y vecinos del poblado solicitaron pertenecer al municipio de Coacalco, debido al problema de la falta de servicios públicos y a la marginación de su comunidad.

La municipalización enarbola el proyecto de trabajo de *Iztatla*, el cuál han discutido en diversos foros, con las diversas organizaciones, y el pueblo mismo. La primera solicitud para la creación del municipio de San Pablo de las Salinas, fue elaborada el 3 de noviembre de 1987 y recibida por el ex gobernador mexiquense Mario Ramón Beteta Monsalve, quien constató la situación de olvido en que se encontraba esa comunidad por parte del municipio de Tultitlán.

Ese momento fue un parte aguas en el futuro del pueblo, debido a que tal petición, y la visita de las autoridades del gobierno del Estado de México desencadenaron en las negociaciones del Plan Parcial de 1993. Luego de 17 años y de intensas negociaciones están a un pasó de lograr que la localidad de San Pablo de las Salinas comprenda un nuevo municipio en el Estado de México.

#### **5.4.2 La propuesta de conformación del nuevo municipio de “San Pablo de las Salinas”.**

Como parte de los desagravios sufridos en los últimos años por las autoridades gubernamentales, desde la administración pasada se desempolvo el expediente de la municipalización, en el momento en el que se rompieron las relaciones con el gobierno municipal debido al incidente de la quema de camiones de basura y de patrullas en San Pablo. A partir de ese momento “*Iztatla*”, los líderes de las organizaciones asentadas en el pueblo, y quienes tenían cargos como autoridades en el pueblo empezaron a trabajar en toda la zona para difundir mediante volantes acerca de las ventajas de constituirse como nuevo municipio. Entre los argumentos favorables a la municipalización el menciona el problema de la no-colindancia con la cabecera municipal, el nulo apoyo que reciben de las autoridades del gobierno municipal de Tultitlán, y finalmente que tendrían a su disposición recursos del RAMO 28 y 33 que otorga el gobierno federal a los municipios para la

realización de obras públicas y de combate a la pobreza, lo cuál resolvería sus carencias ancestrales.

**CONOCE LOS LIMITES**

DE TU NUEVO MUNICIPIO

**SAN PABLO DE LAS SALINAS**

**SAN PABLO DE LAS SALINAS**

**NUEVO MUNICIPIO**

**CONOCE LOS BENEFICIOS DE SER**

**MUNICIPIO LIBRE**

**LO QUE DEBES SABER SOBRE LA MUNICIPALIZACIÓN**

---

**MEJORES SERVICIOS PÚBLICOS**

EL PUEBLO DE SAN PABLO, LAS COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS DE LO QUE CONOCEMOS COMO ZONA ORIENTE DE TULTILTAN, AHORA ES EL NUEVO MUNICIPIO DE **SAN PABLO DE LAS SALINAS**

CONTAREMOS CON UN PRESUPUESTO PROPIO APLICABLE EL 100% A NUESTRO NUEVO MUNICIPIO, PARA CUBRIR TUS NECESIDADES

- 1 AGUA PARA TODOS**  
YA BASTA DE QUE SE LLEVEN NUESTRA AGUA AL D.,F. PRIMERO NOSOTROS
- 2 SEGURIDAD PUBLICA**  
UN CUERPO DE POLICIA QUE TU CONOZCAS Y SOBRE TODO EN QUIEN PUEDAS CONFIAR
- 3 SERVICIOS URBANOS**  
CALLES Y AVENIDAS SIN BACHES E ILUMINADAS (ALUMBRADO PUBLICO) ASI COMO UN SISTEMA DE LIMPIA EFICIENTE Y OPORTUNO

**LA MUNICIPALIZACIÓN TRAE CONSIGO LA APERTURA DE FUENTES DE TRABAJO, ASI COMO EL DERECHO DE ADMINISTRAR NUESTROS PROPIOS RECURSOS**

Al interior del pueblo, también se debatían situaciones entorno a los usos y costumbres que debían cambiar con la municipalización como es el ya no poder ingerir bebidas alcohólicas en la vía pública como actualmente sucede, y el problema de contribuir por fuerza de ley con el erario público.

De igual manera, las autoridades municipales entonces “*panistas*”, ya no querían saber nada de San Pablo de las Salinas, y el 4 de junio de 2003 como una intentona de madrugete político al haber perdido las elecciones, intentaron debilitar al nuevo ayuntamiento de extracción perredista al aprobar en *fast track*, y como único punto en el orden del día, la aprobación del nuevo municipio de San Pablo de las Salinas.<sup>58</sup> El entonces presidente municipal José Antonio Ríos Granados explicó al cuerpo edilicio según consta en el acta de cabildo que “tiempo atrás se han realizado estudios para la creación de un nuevo municipio dentro del territorio de Tultitlán, y que en ese momento estaban dadas las condiciones para continuar los tramites ante el gobierno del Estado de México, ya que las condiciones sociopolíticas de San Pablo permiten que se logre satisfactoriamente lo que por décadas han peleado los habitantes del pueblo, la tan anhelada autonomía municipal”.

En enero de este mismo año, por acuerdo de cabildo la actual administración municipal intentó echar para atrás el acuerdo de Cabildo (016/2003), revocando la iniciativa tomada por el cabildo anterior, para la creación del nuevo municipio argumentando la ya tan conocida falta de infraestructura y equipamiento para poder constituirse como un nuevo municipio autónomo.



---

<sup>58</sup> Acta de Cabildo 016/2003.

La administración del actual presidente municipal de Tultitlán Juan Antonio Preciado Muñoz, ha intentado por todos los medios bloquear la iniciativa, utilizando su capital político, luego de las elecciones del año pasado donde obtuvo una su contundente victoria en toda la localidad -con excepción del Pueblo de San Pablo de las Salinas-, ha llegado a utilizar a los regidores y trabajadores administrativos del ayuntamiento, para realizar concentraciones en la Delegación Administrativa de la Zona Oriente para convencer de la inviabilidad del proyecto de municipalidad.<sup>59</sup>

Lo mismo ha sucedido con los miembros de su grupo parlamentario del PRD en la Cámara de Diputados Local, a los cuáles ha convocado en innumerables ocasiones, para que eviten a toda costa que se vote esa iniciativa, argumentando un embate del gobernador “complot” entorno a las próximas elecciones para gobernador en la entidad para el 2005.

La gente de San Pablo tomó la reacción de la administración perredista como una declaración de guerra y a partir de ese momento liderados por el “Grupo Iztatla” se encuentran realizando actos de resistencia civil, para solicitar la revocación del mandato de Preciado Muñoz por su injerencia en el proceso. Asimismo responden al cuestionamiento acerca de la carencia de infraestructura, argumentando que cuentan con ella y los faltantes son compromiso expreso del gobernador para consolidarla.

---

<sup>59</sup> Tal situación se confirma en el oficio 0089/2004 de la Secretaria del Ayuntamiento en donde el secretario convoca a los trabajadores de confianza del municipio a asistir el domingo 22 de febrero en la mañana a la Delegación Administrativa de la Zona Oriente, “para expresar públicamente la opinión de la mayoría de los tultitlenses de mantener unido e integrado el territorio municipal.



Camilo García Luna dirigente fundador de “Iztatla”, afirma que la sociedad de San Pablo se encuentra muy tranquila y confiada de conseguir su objetivo. “Tenemos la promesa de Isidro Pastor Medrano, dirigente estatal del Partido Revolucionario Institucional (PRI), que no existirá ningún dedazo en la creación del municipio 125 del Estado de México. El trabajo político debe desarrollarse con unidad”.

En octubre de 2004, la legislatura local del Estado, atrajo la discusión de las iniciativas más avanzadas para la constitución de nuevos municipios en el Estado de México, entre ellas se encuentra San Pablo de las Salinas, con el expediente más sustentado junto a San Juan Ixhuatepec en Tlalnepantla, Aragón en Nezahualcóyotl, Zona Esmeralda en Atizapán, y finalmente Colorines en Valle de Bravo. Se espera que en este período de sesiones se emita una resolución al respecto. Todo parece indicar que será favorable a las aspiraciones históricas de los habitantes en el caso de San Pablo de las Salinas.

¿Próximo Palacio Municipal?



## CONCLUSIONES.

El debate sobre la relación entre lo urbano y lo rural ha tomado un nuevo sentido según los estudiosos de la ciudad, lo urbano ya no se inscribe en la ciudad, ya que hoy lo rural vive en la ciudad, proponiendo la reflexión sobre si la ciudad se ruraliza, o bien el campo se urbaniza.

Planteamientos como los de Wirth o Germani ya dejan ver una conceptualización de la ciudad y de lo urbano más “suave”, al plantear que la urbanización ya no se limita al proceso de atracción que ejerce la ciudad sobre las personas, se refiere también a la adopción de modos de vida “urbanos”, lo cual no se inscribe estrictamente en la ciudad, ya que lo “moderno” y lo “tradicional” pueden estar fusionados de diversas maneras.

Como se revisó durante el trabajo, no podemos dejar de reconocer la participación activa de los núcleos agrarios en el proceso de urbanización y de los pueblos en la densificación de los espacios, del nuevo sentido migratorio de lo urbano a lo rural, proceso materializado para el caso de la ZMCM en el despoblamiento de la ciudad central, la expansión del área urbana en la periferia con tasas de crecimiento social sin precedentes en municipios como Atenco, Chinconcuac, Chiautla, Chalco, Cuautitlán, Ixtapaluca, Teoloyucan, Tecámac, Tultitlán y Tultepec.

En este proceso de densificación de los espacios que ocupa la sociedad tradicional (rural) en un municipio ahora urbano, lejos de estar aislada es ambivalente, y constantemente se nutre de dos lógicas que tienden, la primera, a la búsqueda de estrategias para continuar reproduciendo la actividad agrícola, y la otra, propiamente instalada en la densificación de los espacios a través de la ocupación de las zonas urbanas ejidales: y en las Tierras de Común Repartimiento propiedad de los habitantes originarios en los pueblos. En este sentido, se establece una suerte de relación entre lo urbano y lo rural, ya que los grupos humanos tanto de los pueblos, como los que llegan a establecerse y que provienen de las zonas urbanas de la ciudad llegan a presentar características particulares de urbanidad y ruralidad. (Comprar leche de vaca, lo inusual de ver animales que en las zonas urbanas consolidadas solo en los zoológicos).

El lograr articular en el territorio la lógica de la estructura social agraria y las necesidades de reproducción del capital (industrial e inmobiliario), genera discursos

urbanos con identificaciones distintas sobre el espacio. Esto deriva, de un proceso que actores y colectividades sociales construyen en la cotidianidad de sus vidas y de los resultados obtenidos a partir sus negociaciones políticas abiertas, confrontadas y declaradas bajo contextos institucionales particulares.

El primer discurso, parte de la identificación con los rasgos característicos de la memoria colectiva de sus habitantes formada a través de los años, ligada a una tradición productiva rural, al compartir la tenencia de la tierra de manera común, a la perpetuidad de las fiestas religiosas que integran a la comunidad y a la toma de decisiones en función de las necesidades y aspiraciones de la colectividad. En este sentido, hablamos de una identidad basada en principios comunitarios que se contraponen al discurso urbano de los actores llegados de fuera. La ideología agraria, es decir, el discurso de la defensa de la tierra, sigue vigente en el espectro de los pueblos de la periferia de la ZMCM. El crecimiento espacial de los pueblos ha sido de manera tradicional los nativos ocupan el centro del pueblo y los predios que se venden para ser ocupados por los fuereños en la periferia.

El segundo discurso, tiene una identificación netamente individualista en donde se prioriza la segmentación de los espacios y la privatización de los espacios públicos que limita la convivencia comunal, fomentando la desintegración vecinal y comunal, así como la debilitación de las estructuras de participación.

Estos discursos, al ser asumidos por cada uno de los grupos sociales proyectaran estrategias de negociación con la estructura poder formal (gobierno), con la finalidad de compatibilizar las políticas de estado respecto del suelo con sus propios intereses. De ahí la importancia que adquiere, el gobierno local (tanto municipal, como estatal) en la forma en que se constituye el territorio. Como resultado de este proceso de interacción, nos encontramos con el discurso urbano conflictivo, ya que cada grupo social pretende un gobierno a su medida.

Por el lado de la iniciativa privada, ésta se posiciona en la parte superior de la estructura social, trinchera política de la negociación urbana, con el afán de influir en las determinaciones públicas del gobierno, que se ven materializadas en una forma intensiva de construcción y la ocupación óptima del espacio. El capital privado, influye en las determinaciones de urbanización del Gobierno Local aprovechando la escasez de

recursos de este último, en dos sentidos: El primero, tiene que ver con el servicio que prestan a los ayuntamientos para subsanar obras que no se podrían construir dada su asignación presupuestal, que en el caso de municipios rurales con un bajo coeficiente poblacional resulta muy limitada.

El segundo, a partir de negociaciones “*turbias*” de inmobiliarios y/o industriales con los representantes de la autoridad local, para que les otorguen a los primeros la licencia de uso de suelo sin mediar criterios de impacto ambiental, visual, así como de factibilidad de equipamientos e infraestructura necesaria, como lo señala la ley.

Ante este panorama, parecería que el proceso de ocupación urbana bajo estas condiciones no tiene un límite, ya que presenta situaciones ventajosas tanto para los actores privados, como para el gobierno. Esto debido a que el valor del suelo en la periferia es uno de los elementos que contribuye a que grandes inmobiliarias, identifiquen y vean en esas tierras jugosas inversiones, pues el precio del suelo es más barato que en la Ciudad de México. De igual manera, el cambio de uso de suelo de rural a urbano implica para las autoridades locales mayor recaudación de impuestos por concepto de predial y agua, que se traducen en mayores ingresos para destinarlo a gasto corriente o inversión pública según sea el caso.

Lo que cabría cuestionarse en este caso, es si estos acuerdos entre los actores institucionales y privados, esta generando sobre el territorio un modelo de planeación adecuado a las necesidades de la gente, independientemente de que pudiera ser incluyente o no con la población tradicional nativa al lugar.

En contraposición a esta postura, se encuentra el discurso de los grupos tradicionales que no se manifiestan sumisos ante los cambios ocurridos en su territorio, y mediante estrategias basadas en la organización social y comunitaria reclaman a la autoridad un gobierno acorde al mundo tradicional rural. Esta situación tiene como base el hecho de reclamarse como los originarios de la entidad, situación que interpone límites de gobernabilidad para las estructuras urbanas de gobierno, pues muchas iniciativas emprendidas como por ejemplo, el cobro licencias de construcción no es bien visto por la población, y generalmente no proceden. Retomando el trabajo de María Ana Portal, “se pone en marcha una ciudadanía desde el pueblo, que exige un gobierno que apoye la tradición mítica- religiosa respecto a la tierra”. Su contribución al discurso urbano, se

centra principalmente en el hecho de que se cuestiona la separación nítida entre el campo y la ciudad.

Aunque cada vez tiene menos tintes rurales, el pueblo de San Pablo de las Salinas defiende su interés para insertarse en el proceso urbano metropolitano en condiciones adecuadas, con base en su identidad como pueblo y enfatizando su tradición referida a la tierra, y demás prácticas tradicionales ancestrales. Lo que hace diferente a San Pablo, de otras situaciones semejantes son las estrategias adoptadas. En este caso, se ha tomado como bandera política de negociación, la adopción y defensa de un instrumento de planeación del territorio desde la perspectiva urbana -Plan Parcial- que en teoría debe regular el accionar de los actores urbanos sobre el suelo.

Desde esta perspectiva, el reto más importante que tienen los habitantes en San Pablo de las Salinas, es conseguir que el pueblo vuelva ser un lugar que brinde elementos de calidad de vida, a los habitantes de la comunidad. Esto se pretende lograr mediante la constitución de un nuevo territorio municipal en el cuál ellos retomen el control de la planeación urbana, y tengan cierta autonomía de decisión, sobre los posibles escenarios urbanos para su territorio.

## BIBLIOGRAFÍA

1. ÁLVAREZ Pantaleón, José Martín. (2001) *Urbanización periférica. La ZMCM, algo más que una inmersa urbe gris*. Tesis de Licenciatura en Sociología. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. México.
2. ARIAS, Patricia. (1992) *Nueva rusticidad mexicana*. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. México.
3. AYDALOT, P. (1987) El declive urbano y sus relaciones con la población y el empleo. *Estudios Territoriales*. Número. 24. p. 15-32.
4. BARBERO Sarzabal, Hernán y Sergio D. Castiglione. (2001) *“A propósitos de barrios privados, diez ejemplos para una revisión”*. En Casas Internacional, Bs As, Kliczkowski Publisher. CP 67.
5. BEALE, C.L. (1984) The Changing Nature of Rural Employment. In BROWN, D.L. WARDWELL, J.M. (eds). *New Directions in Urban and Rural Migrations: the Population Turnaround in Rural America*. Nueva York: Academia Press. p. 37-49.
6. BENDER, LI.D. (1984) The effect of trends in Economic Structures on Population Change in Rural Areas. In BROWN, D.L. and WARDWELL, J.M.I (eds): *New Directions in Urban and Rural Migrations: the Population Turnaround in Rural America*. New York: Academia Press. p. 137-162.
7. BERRY, B.J.(1976) *Urbanization and Counterurbanization*. Nueva York: Arnold.
8. BRYANT, C.R.; RUSSWURM,L.H. Y MCLELLAN,A.G. (1982) *The City’s Countryside. Land and management in the rural-urban fringe*. Nueva York: Longman.
9. CANABAL Cristiani, Beatriz. (coord.) (2000) *Agricultura urbana en México* Red Águila Mexicana de Agricultura Urbana. Red Latinoamericana de Instituciones en Agricultura Urbana-Águila-Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. México.

10. CLARK, D. (1989) *Urban Decline: the British experience*. Londres: Routledge.
11. CLOUT, H.D. (1976) *Geografía Rural*. Barcelona: Oikos-Tau.
12. CONNOLLY, Priscilla. (1999) *¿Cuál megalópolis?*. En Javier Delgado y Blanca Ramírez, coords. *Territorio y cultura en la Ciudad de México*. Transiciones. Tomo 1. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. Plaza y Valdés. México.
13. CONTRERAS y Cruz Rodríguez. (1997) "Ecatepec entre lo urbano y lo rural" en: *Dinámica Urbana y Procesos Socio-políticos*. Vol. 2. Coulomb y Duhau (Coordinadores). Observatorio Urbano de la Ciudad de México. México.
14. COULOMB, René y Suárez Parellón, Alejandro Cenvi. (1998) *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*. Serie Estudios Regionales. CONAPO. México.
15. COVARRUBIAS Gaitán, Francisco. El crecimiento metropolitano de la Ciudad de México y necesidades de financiamiento. COLMEX.
16. CROSS, D.F.W. (1990) *Counterurbanization in England and Wales*. Aldershot (Inglaterra): Avebury.
17. CRUZ Rodríguez, Guadalupe Leticia. (1998) *La urbanización periférica reciente en la ZMCM. El caso de Tultepec, México, 1985-1997*. Tesis presentada para obtener el Grado de Maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. México.
18. CRUZ Rodríguez, Leticia. (2001) "Los procesos de urbanización periférica y la relación entre vivienda y empleo en la zona metropolitana de la ciudad de México". En *Espacios Metropolitanos*. Coordinador. Emilio Duhau.
19. CRUZ Rodríguez, María Soledad. (2000) "Periferia y suelo urbano en la ZMCM". En *sociológica*. Año 15. Número 42. Enero-Abril.

20. CRUZ Rodríguez, Maria Soledad. (2001) Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Editado por la Red Nacional de Investigación Urbana. en coedición con la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. México.
21. DELGADO, Javier. (1996) *Territorio ciudad y región en el México central*. Tesis doctoral. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México. México.
22. DELGADO, et. al. (1997) "*Estructura metropolitana y transporte*". En Roberto Eibenschutz Hartman. coord. Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. T<sub>II</sub>. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. Miguel Ángel Porrúa. México.
23. DUHAU, Emilio. (coord.) (2001) Espacios Metropolitanos. Editado por la Red Nacional de Investigación Urbana. en coedición con la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. México.
24. EIBENSHULTZ Hartmann, Roberto. (coord.) (1997) Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. Tomo I. *Economía y Sociedad en la metrópoli*. M.A. Porrúa editores y Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. México.
25. FAUSTO, A. (1998) Políticas y estrategias sobre el suelo urbano. CONACYT. Universidad de Guadalajara. México.
26. FERRÁS SEXTO, C. (1996a) Counterurbanization and Common European Agricultural Policy. Implications for Galician country. *Iberian Studies* (en prensa).
27. FERRÁS SEXTO, C. (1998) La Contraurbanización. Fundamentos teóricos y estudio de casos en Irlanda, España y México. Guadalajara-México: Universidad de Guadalajara-México y Xunta de Galicia. 1998.
28. FERRÁS Sexto, Carlos. (2000) "*Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y su significado social*". En *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 69. Agosto. Universidad de Barcelona.

29. FLOWERDEW, R.; BOYLE, P. (1992) Migration trends for the West Midlands: suburbanisation, counterurbanisation or rural depopulation?. In STILLWELL, J. REES, P. and BODEN, P. (eds). Population Redistribution in the United Kingdom. Migration Processes and Patterns. Londres: Belhaven Press. Vol. 2. p. 144-161.
30. HIERNAUX, Daniel. (1995) *Nueva periferia, vieja metrópoli: El valle de Chalco, Ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. México.
31. Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social (1994) La planeación regional y urbana en América Latina. Editorial Siglo XXI.
32. IRACHETA, A. (1999) *Hacia una planeación de la zona metropolitana del valle de México en el contexto de la globalización*. Mimeo.
33. JIMÉNEZ, Gilberto. (2000) *Territorio, cultura e identidades*". En Globalización y regiones en México. compilación de Rocío Rosales Ortega. Editorial Miguel Ángel Porrúa.
34. LARA, S. (1996) *"El papel de las mujeres en la nueva estructura de los mercados de trabajo "rur-urbanos"*". En A.P. De Teresa y C. Cortés, coords. La nueva relación campo-ciudad y la pobreza rural. Vol. II. Universidad Autónoma Metropolitana. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto Nacional de Antropología e Historia. Plaza y Valdés. México.
35. LEÓN, Arturo y GUZMÁN Gómez, Elsa. (2000) *"Las fronteras rural-urbano como construcción de nuevas identidades"*. En pablo Torres Lima. Procesos metropolitanos y agricultura urbana. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). México.
36. PEPIN, M. (1996) *Entre ruralidad y urbanidad, la fuerza del lugar*. La Sociedad Rural Mexicana Frente al Nuevo Milenio Vol. II Plaza y Valdez. México.
37. PÉREZ Alvirde, Moisés. (1994) *Erecciones Municipales, villas, anexiones y segregaciones territoriales del Estado de México*, México LII Legislatura del Estado de México. p.14. Archivo Histórico Municipal de Tultitlán, expediente de la agregación del pueblo de San Pablo de las Salinas al municipio de Tultitlán. Año de 1868. 9 fojas.

38. PERRY, R.; DEAN, K.; BROWN, B. Counterurbanization. Case Studies of Urban to Rural Movement. Glasgow: Geo Books. 1986.
39. PORTAL Ariosa, María Ana. (2001) Ciudadanos desde el Pueblo (Identidad urbana y religiosidad popular en San Andrés Totoltepec. Tlalpan. México. D.F. Editorial Culturas Populares de México.
40. NIVÓN Bolán, Eduardo. (1993) *La metrópoli como problema cultural*. En Antropología y Ciudad. Margarita Estrada et. al. (coordinadores). Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa.
41. NIVÓN Bolán, Eduardo. (2002) "*Fraccionamientos, pueblos y nuevas urbanizaciones y las contradicciones del espacio público.*" Ponencia presentada en el seminario. La rurbanización en la corona regional de la Ciudad de México. 1 y 2 de Julio de 2002.
42. RAMÍREZ, Blanca. (1995) *La región en su diferencia: los valles centrales de Querétaro, 1940-1990*. Red Nacional de Investigación Urbana. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. Universidad Autónoma de Querétaro. México.
43. RAMÍREZ, Velázquez, Blanca Rebeca. (1992) "Modernización y reestructuración territorial". En Revista *Ciudades*. Año 4. Número 13. Enero-Marzo.
44. RAMÍREZ Velázquez, Blanca Rebeca. (2003) "La vieja agricultura y la nueva ruralidad enfoques y categorías desde el urbanismo y la sociología rural". En Revista *Sociológica*. Número 51. Enero-Abril.
45. SHANIN, T. (1979) "*El campesino como factor político*". En *Campesinos y sociedades campesinas*. Ed. Fondo de Cultura Económica. México
46. TORRES Lima, Pablo. (2000a) *Procesos metropolitanos y agricultura urbana*. Universidad autónoma Metropolitana-Xochimilco. Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). México.

47. TORRES Lima, Pablo. (2000b) *“Sustentabilidad y agricultura urbana”*. En Pablo Torres Lima. Procesos metropolitanos y agricultura urbana. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). México.

48. WHIRT (1988) *“El urbanismo como modo de vida”*.

### **BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA.**

1. GARCÍA Canclini, Nestor (1993) *“Culturas de la ciudad de México: símbolos colectivos y usos del espacio urbano”*. en García Canclini (coord.). El consumo cultural en México. Grijalbo. CNCA. México.
2. EIBENSCHUTZ Hartamn, R. (1994) *¿Ha cambiado la tendencia? Opciones para el desarrollo de la Ciudad de México en la próxima década”*. en D. Hiernaux y F. Tomás (comps.). Cambios económicos y periferia en las grandes ciudades. IFAL/Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco. México.
3. MUNFORD, L. (1979) La ciudad en la historia. Infinito y Perry. Buenos Aires.

## OTROS DOCUMENTOS

1. Bando Municipal (2004)
2. Catalogo de los ejidos del Estado de México. p. 817-824. Gobierno del Estado de México.
3. Censo de Población y Vivienda (2000) INEGI.
4. Gaceta de Gobierno del Estado de México. (1934) Tomo XXXVIII. Número 40. 17 de Noviembre.
5. Gaceta de gobierno del Estado de México. (2003) Número 124. Toluca de Lerdo. Martes 23 de diciembre.
6. Monografía del Municipio de Tultitlán. (1997) Instituto de Cultura Mexiquense.
7. Gobierno del Estado de México
8. Ley Orgánica Municipal (2001)
9. Plan de Desarrollo Municipal (2003-2006)
10. Plan de Desarrollo Regional (2003) Gobierno del Estado de México.
11. Plan de Desarrollo Urbano (2003)
12. Plan de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. (1999)
13. Plan Regional Metropolitano (2003) -Región IV Cuautitlán Izcalli- Gobierno del Estado de México.

## ANEXO I

---

---

### CUESTIONARIO

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MEXICO  
MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS  
METROPOLITANAS.  
PLANTEL AZCAPOTZALCO



No. de cuestionario \_\_\_\_\_

#### I.- PERFIL DE APLICANTE

1. ¿Cuál es su condición de residencia en el Pueblo de San Pablo?

- ✓ Originario
- ✓ Nativo
- ✓ Vecindado ( proveniente de algún otro lugar)
- ✓ Ejidatario
- ✓ Otro
- ✓ No Sabe

2. ¿Desde hace cuanto tiempo habita esta propiedad?

AÑOS    

#### II.- ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS

II- A) CARACTERÍSTICAS DE LAS PERSONAS IDENTIFICADAS COMO JEFE DE HOGAR

1. Liste en orden de importancia a los habitantes de esta vivienda

---

---

---

---

---

De las personas que liste en primer orden me pudiera brindar la siguiente información

**2. Edad**

\_\_\_\_|\_\_\_\_ AÑOS

**3. Sexo**

( ) FEMENINO ( ) MASCULINO

**4. Escolaridad**

\_\_\_\_\_

**5. Ocupación Laboral**

\_\_\_\_\_

**6. ¿Aparte de esta ocupación realiza alguna otra actividad?**

SI ( ) NO ( ) ¿CUÁL? \_\_\_\_\_

## II- B) COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES

**7. ¿Cuántas personas viven normalmente en esta vivienda contando a los niños chiquitos y ancianos?**

\_\_\_\_|\_\_\_\_

**8. ¿Todas las personas que viven en esta vivienda, comparten el mismo gasto para la comida?**

SI (PASA A LA 3) NO (CONTINUA)

**9. ¿Cuántos hogares (familias) o grupos de personas tienen gasto separado para la comida, contando el de usted?**

\_\_\_\_|\_\_\_\_

## II- C) APARTADO DE FAMILIA

### 10. Datos de la Familia Nuclear del Jefe de Familia

a) N°	b) Sexo ( F / M )	c) Edad	d) Escolaridad	e) Actividad Principal	f) Actividad Secundaria
1					
2					
3					
4					
5					
6					

### 11. Otro Familiar (Abuelos, Tíos, Suegros, etc.)

g) N°	h) Parentesco	i) Sexo (F/ M)	j) Edad	k) Escolaridad	l) Actividad Principal	m) Actividad Secundaria
1						
2						
3						
4						
6						

### 12. ¿De los habitantes de esta vivienda quien aporta al gasto familiar?

---

---

---

---

### 13. ¿Cuál es el ingreso mensual promedio de la familia?

- \_\_\_ Menor a 1,250 pesos
- \_\_\_ De 1,250 a 2,500
- \_\_\_ De 2,500 a 6,300
- \_\_\_ De 6,300 y más

**14. ¿De que actividades provienen sus ingresos, puede señalar mas de una?**

- Trabaja en Industria, Taller o Empresa
- Trabaja en negocio privado o familiar
- Cultivo de la tierra
- Venta de ganado
- Renta de la tierra
- Renta de inmuebles
- Renta de maquinaria
- Otra \_\_\_\_\_

Especifique

**15. ¿Además de las actividades señaladas, recibe otros ingresos?**

SI ( ) NO ( ) ¿PORQUÉ CONCEPTO? \_\_\_\_\_

### III). CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

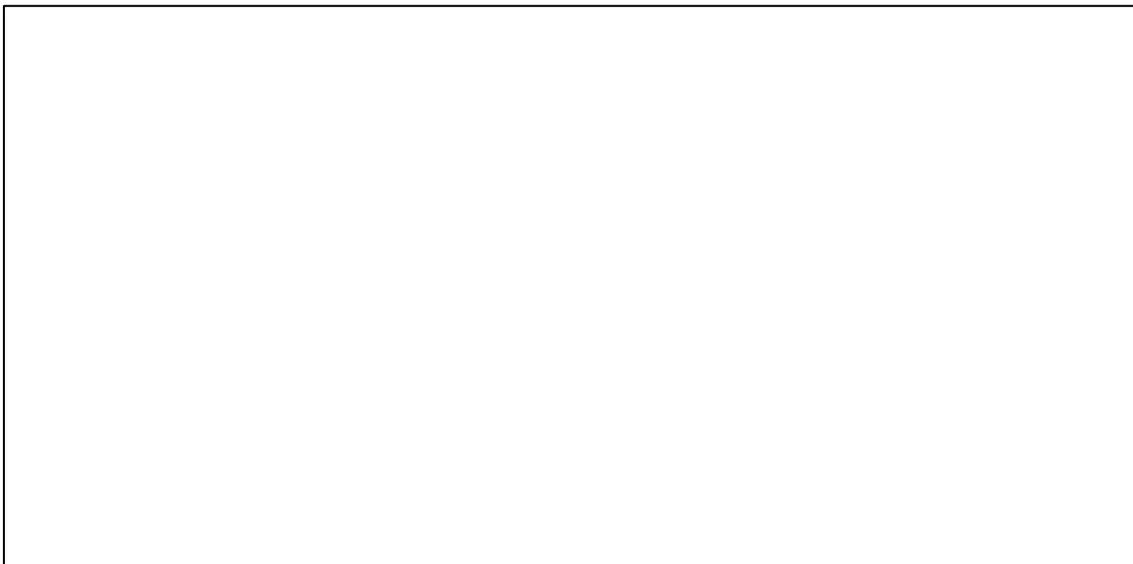
1. ¿Cuál es la superficie del lote \_\_\_\_\_

2. ¿Cuál es el tipo de propiedad del lote?

( ) Privada

( ) Ejidal

**Hacer croquis del predio**



#### IV. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

1. ¿Cuál es la superficie de la vivienda?

\_\_\_\_\_

2. ¿En los últimos años, ha realizado algún cambio en la vivienda?

- ✓ Ampliación de la Vivienda
- ✓ Construcción de la Vivienda
- ✓ Remodelación de la vivienda

¿Por qué motivo?

\_\_\_\_\_

3. ¿A que destina el terreno sobrante del lote?

- ✓ Jardín
- ✓ Garage
- ✓ Cultivo
- ✓ Cría de animales.
- ✓ Establos
- ✓ Almacén de material para reciclar
- ✓ Negocio
- ✓ Otro \_\_\_\_\_

Especifique

#### V. OCUPACIÓN RELACIONADA CON LAS ACTIVIDADES DEL CAMPO (NATIVOS).

1. ¿Usted cuenta con una propiedad o terreno en el pueblo o fuera de él?

SI ( ) NO ( )

¿DÓNDE? \_\_\_\_\_

**2. Cultiva y/o realiza trabajos relacionados con el trabajo de la tierra**

SI (pase a Pregunta 5) NO (CONTINUA)

PORQUE \_\_\_\_\_

**3. ¿Qué piensa hacer con su tierra si no la cultiva?**

\_\_\_\_\_

**4. ¿Por qué no lotificar o vender?**

\_\_\_\_\_

**5. ¿Qué actividad desarrolla?**

\_\_\_\_\_

**6. ¿Qué tipo de cultivos cosecha y que cantidad?**

\_\_\_\_\_

**7. ¿A que destina su producción?**

- ✓ Autoconsumo
- ✓ Venta de menudeo
- ✓ Venta de mayoreo
- ✓ Alimentos de animales
- ✓ Otro \_\_\_\_\_

Especifique

**8. ¿Usted contrata trabajadores para el trabajo de la tierra?**

SI ( ) NO ( )

9. ¿Cuánto tiempo le dedica al trabajo de la tierra?

\_\_\_\_\_

10. ¿ Y el otro tiempo a que lo dedica?

\_\_\_\_\_

11. ¿ Recibe algún tipo de apoyo para la producción?

SI ( )                      NO ( )

11 a. ¿DE QUIEN? \_\_\_\_\_

11 b. ¿QUÉ TIPO DE APOYO? \_\_\_\_\_

12. ¿Cuál es la percepción futura que usted tiene de su tierra?

\_\_\_\_\_

13. ¿Cuál es la percepción de su familia acerca de su tierra?

\_\_\_\_\_

## VI. PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.

1. ¿Cuál es el grado de participación que usted y su familia tienen en las actividades de la comunidad?

A) Alto                      B) Medio                      C) Bajo

2. ¿Que festividades se realizan en el pueblo?

\_\_\_\_\_

3. - ¿En qué fecha se realizan, y desde cuando se llevan acabo?

\_\_\_\_\_

4. ¿Quiénes organizan las festividades?

\_\_\_\_\_

5. Usted asiste y / o participa.

SI ( )            NO ( )

De ser afirmativa su respuesta, cómo participa. \_\_\_\_\_

## VII. MUNICIPALIZACIÓN.

1. ¿Cómo considera la relación entre el pueblo de San Pablo de las Salinas y el Municipio de Tultitlán?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. ¿Conoce la propuesta de Municipalización de la Zona Oriente de Tultitlán?

SI ( )            NO ( )

3. ¿Considera que seria benéfica la constitución del nuevo municipio de San Pablo de las Salinas?

SI ( )            NO ( )

PORQUE

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ANEXO II

---

### GUÍA DE ENTREVISTA AL COMISARIO EJIDAL

1. ¿En donde se encuentra ubicado el ejido de San Pablo de las Salinas?
2. ¿Cuántas hectáreas tiene en total este ejido?
  - A) Se tienen certificados al nivel de parcela o uso común.
  - B) De la superficie total. ¿Cuántas hectáreas están parceladas?
  - C) ¿Cuál es la medida aproximada de las parcelas?
  - D) ¿Cuántas hectáreas son de riego?
  - E) ¿Cómo funciona el riego parcelario?
  - F) ¿Cuántas hectáreas son de temporal?
3. ¿Cuántos ejidatarios comparten la posesión del ejido de San Pablo de las Salinas?
4. En este ejido, ¿Cuál es la actividad a la que se dedica el mayor número de ejidatarios?

Agricultura	Ganadería	Forestal	De Recolección	Otra
-------------	-----------	----------	----------------	------
5. En este ejido, ¿Cuentan con maquinaria suficiente para desempeñar las labores propias del campo?
  - A) Como se organiza el trabajo en la tierra de uso común y en las parcelas:
    - Una persona sola o con su familia.
    - Un grupo o cooperativa.

Si es la segunda opción, ¿cómo se conforma la cooperativa, como funciona y cuántas personas la integran?

6. La mayoría de los ejidatarios ¿Vende toda o parte de su producción?
- A) ¿A quien venden su producción?
- B) ¿Existe producción de autoconsumo?
7. En este ejido, para el manejo de los terrenos o animales. ¿La mayoría de los ejidatarios obtuvo crédito o préstamo?
- A) ¿Con qué institución contrataron su crédito o préstamo?
8. Es rentable seguir cultivando la tierra o dedicarse en general a las actividades agropecuarias o propias del campo.
- A) Si no es rentable, por que se sigue trabajando la tierra.
9. En este ejido existe tierra urbana ejidal.
10. En este ejido, ¿Han existido expropiaciones por instancias federales?
11. ¿Existen otras actividades diferentes a las agropecuarias que se lleven acabo en el ejido?
- a. Extracción de materiales.
- Minería
  - Acuicultura.
  - Artesanía
  - Industria
  - Turismo
  - Otra Actividad
12. Tiene conocimiento de la Reforma de En este ejido ¿Cuántas unidades económicas no agropecuarias, ni forestales de explotación hay? (Hotel, Balneario, Cooperativa Pesquera, Gasolineras, etc.)
13. ¿Usted conoce las reformas de 1992 al artículo 27 constitucional?
14. ¿Usted sabe que en la ley agraria existe la posibilidad del dominio pleno de las parcelas?
- A) En este ejido se tiene el dominio pleno de las parcelas.

- B) Si la respuesta es negativa, ya se gestiono el dominio pleno de las parcelas ante la PROCEDE.
  - C) Aún no teniendo el dominio pleno de las parcelas, éstas han sido enajenadas para usos industriales o de vivienda.
  - D) A cuanto equivale el terreno enajenado.
15. Si parte de la tierra ejidal ha sido enajenada para otros usos, como se decidió la enajenación, la negociación pasa por la asamblea ejidal, que tipo de negociación se llevo acabo.
16. ¿Cómo funciona la asamblea ejidal?.
17. Pertenece este ejido a:
- A) ¿Una Unión de Ejidos?.
  - B) ¿Una Asociación Rural de Interés Colectivo (ARIC)?.
18. En este ejido, ¿Cuántos sectores o grupos de producción agropecuaria o forestal hay?
19. ¿Cuántos ejidatarios participan en estos sectores o grupos de producción?
20. ¿Cuál es su opinión acerca de la urbanización del ejido?
21. ¿Considera importante conservar el ejido?.
- A) ¿POR QUÉ?
22. Estaría dispuesto a vender su tierra.
23. ¿Cuál es la relación que tienen los ejidatarios con el gobierno municipal?
24. ¿Que tipo de demandas como núcleo ejidal han realizado a las autoridades municipales o a las autoridades del Estado?
25. ¿Cuál es la respuesta que han dado las autoridades a sus demandas o peticiones?
26. ¿Cuál es su posición como núcleo ejidal respecto de la factibilidad de que la “Zona Oriente de Tultitlán se conforme como un nuevo municipio?.

## ANEXO III

---

### GUÍA DE ENTREVISTA AL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO MUNICIPIO DE TULTITLÁN (2003-2006)

1. ¿Cuáles son sus objetivos a alcanzar al frente de la dirección?
2. ¿Cuáles son los alcances del municipio para realizar una adecuada ordenación del territorio?
3. Recientemente se aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de Tultitlán, ¿Cuáles son las directrices para el desarrollo urbano municipal que contiene dicho documento?
4. En su momento se dio la consulta ciudadana para emitir dicho documento, si es así que mecanismo se utilizó, y que actores fueron consultados.
5. Con base al plan de desarrollo, a su consideración cuáles son los principales problemas urbanos del municipio, -particularmente en la Zona Oriente de Tultitlán- y cómo se pretenden solucionar?
6. Desde que inició su gestión ha tenido acercamiento con los distintos actores económicos y sociales del municipio (pobladores, consejos de participación ciudadana, delegados municipales, ejidatarios, empresarios, etc.)
7. Si las hubo, sobre que trataron, ¿qué se planteó?, y ¿cuál fue su percepción de lo que expusieron los distintos actores?
8. ¿Qué acciones se van a emprender en la Zona Oriente de Tultitlán, durante su administración?
9. Si los hay, ¿Qué compatibilidad tienen éstos proyectos con el Plan Parcial de San Pablo de las Salinas?

10. Hasta el día de hoy, que beneficios ha tenido en San Pablo de las Salinas
11. ¿Cuál es su relación con el nuevo delegado de San Pablo de las Salinas?
12. ¿Qué asuntos trata el municipio -en específico lo referente a su dirección- con el delegado de San Pablo de las Salinas, por el hecho de que ellos emiten sus propias licencias de construcción?
13. ¿Qué opinión le merece este último aspecto, es benéfico para la regulación armónica del crecimiento urbano de la zona?
14. De igual forma, en su opinión ¿cuál sería el beneficio o perjuicio de que la Zona Oriente de Tultitlán se convierta en un municipio independiente de Tultitlán?