

# Vivienda, empleo e ingreso. El caso del municipio de Netzahualcóyotl, Estado de México

Ana Lourdes Vega\*

Este trabajo se inscribe dentro de la discusión en torno al proceso de urbanización periférica por la población de bajos recursos. En él se analizan varias cuestiones. Primero, cómo se fundó el asentamiento irregular; segundo, qué condiciones socio-políticas existían para que interviniera decididamente el Estado para normalizar la situación de la propiedad de la tierra; tercero, cuál fue el mecanismo jurídico a través del cual se instrumentó la regularización de la propiedad de la tierra; cuarto y último, cómo influyó esta intervención en el proceso de consolidación de la zona. Es decir, cómo cambió el sistema de vivienda que se venía dando en Netzahualcóyotl. Las mutaciones en el sistema de vivienda permiten apreciar los cambios en la población que habita el municipio en el momento del análisis y sus tendencias. Además, se consideró atinado averiguar sobre las ocupaciones laborales de los jefes de familia y los niveles de ingreso que acompañan a estos empleos para observar también ahí los cambios. Ésta es otra forma de conocer las peculiaridades de la población del municipio. Para validar nuestros datos hemos intentado compararlos con los de otros estudios, en la medida de lo posible.

**E**l caso que analizo se ubica dentro de un contexto de grandes transformaciones y crecimiento de la Ciudad de México. Ya que el municipio de Netzahualcóyotl se encuentra ubicado a 7 kilómetros del centro de esta ciudad. Me interesa particularmente la vida de este asentamiento popular en su proceso de integración al tejido urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).<sup>1</sup>

\* Profesora investigadora de la Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, Departamento de Sociología.

<sup>1</sup> Por Zona Metropolitana de la Ciudad de México se va a considerar en este trabajo la que está formada por las 16 delegaciones del Distrito Federal y por 34 municipios conurbados del Estado de México.

Esta integración se ha realizado a través de un proceso particular, marcado por una gran rapidez y sorprendente transformación urbana. Aquí, se han dado condiciones particulares que han favorecido un mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. Las características de este proceso fueron en parte, las que me atrajeron a elaborar una reflexión que diera cuenta de las condiciones que hicieron posible la mutación urbana.

En este caso particular, la forma cómo actuaron los poderosos fraccionadores, la organización de los colonos frente a la prepotencia de aquéllos, la intervención del Estado en el conflicto que los oponía a ambos, son parte fundamental de la interpretación que he elaborado.

Para dar cuenta de los cambios, se recurrió a una medición empírica a través de una encuesta y también a la construcción de unos instrumentos de trabajo que permitieran el análisis de la transformación del municipio. Uno de estos instrumentos lo denominamos el sistema de vivienda. Éste se integra por:

- Los diferentes modos de acceso al suelo urbano y a la vivienda: las preguntas que se hicieron a los colonos están relacionadas con la identificación del sujeto a quién le compró y con el objeto de la compra. Es decir, si se adquirió un terreno, un terreno con una vivienda o un terreno con parte de la casa que habita el colono.
- Las formas de construcción de la vivienda: en este aspecto las preguntas iban dirigidas a conocer quién fue el agente encargado de la construcción.
- Los estatutos de ocupación de la vivienda: las interrogantes eran alrededor de cuál es el título con el que ocupa la vivienda. Es decir si es propietario, inquilino u ocupante gratuito.

La hipótesis de arranque de la reflexión fue sugerida por un comentario realizado dentro de un trabajo de investigación socioeconómico sobre la futura población de Netzahualcóyotl realizado por la Secretaría de Recursos Hidráulicos en 1969. Ahí se dice que: “la legalización de la propiedad de la tierra y la introducción de los servicios públicos, conducirá a una recomposición social radical en Netzahualcóyotl.” (SRH 1969: 28).

Esa idea condujo la indagación. Es decir, qué sucede una vez que se regulariza la propiedad de la tierra.

Se procedió a trabajar a través de una medición empírica,<sup>2</sup> entre otras fuentes de documentación.<sup>3</sup> Se recopiló información socioeconómica y sociodemográfica que no estaba disponible en las mediciones oficiales y, en la medida de lo posible, se compararon los datos del estudio de la Secretaría de Recursos Hidráulicos de 1969, con los datos de nuestras encuestas obtenidos en 1981.

A las variaciones encontradas es preciso darles alguna explicación. Se intenta interpretarlas a la luz de las características socioeconómicas de la población, tomando básicamente las variables de ingreso y empleo. Al mismo tiempo, se tiene en cuenta, para interpretar los resultados, las transformaciones en el perfil sociodemográfico de los grupos familiares.

## **Hacia la historia del municipio**

El interés del presente trabajo se centra en el análisis del proceso de consolidación del municipio de Netzahualcóyotl, el cual se encuentra localizado en la periferia oriente de la Ciudad de México. Las tierras en la que está ubicado fueron antiguamente parte del lecho del lago de Texcoco. En esta zona, se ubicaron pobladores en busca de un terreno al alcance de sus posibilidades. Es decir, es una zona de residencia de familias de bajos ingresos, en la cual se vendieron lotes a los colonos, en condiciones, la mayoría de los casos, irregulares porque no se otorgaron escrituras oficiales de los terrenos cuando se realizaron las operaciones de compraventa.

Si bien el asentamiento comenzó a poblarse a finales de los años cuarenta y principios de los cincuenta, tuvo su mayor auge en los años

<sup>2</sup> Se aplicó una encuesta con 300 casos, en el verano de 1981, en tres colonias: la Pavón, la Virgencitas y la Benito Juárez. Y debido a que algunos resultados en los cruces de determinadas variables no apoyaban las hipótesis iniciales, continuamos indagando sobre las posibles explicaciones de los fenómenos. Así, hemos seguido investigando sobre otros municipios vecinos. Este trabajo se desprende de la investigación que realicé para el doctorado en Urbanismo en la Universidad de París XII (iniciado en 1980) sobre el municipio de Netzahualcóyotl. El cual estoy concluyendo y socializando algunos de los resultados obtenidos.

<sup>3</sup> Nuestra inserción en el municipio comenzó en 1970 cuando trabajamos en el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. (COPEVI) y desde ahí se organizó en la colonia Las Flores de ese municipio, una Central de servicios a la comunidad a través de la venta de materiales de construcción a precios razonables y de asesoría arquitectónica. También nos tocó compartir reflexiones sobre los asuntos políticos del momento que vivía el municipio con grupos de colonos ligados al Movimiento Restaurador de Colonos.

sesenta. En esa década, el crecimiento del asentamiento fue sumamente acelerado. En tanto que la calidad de vida deplorable, ya que los servicios públicos o bien eran precarios o inexistentes prácticamente en algunas de esas colonias. Por esa razón se empezó a conocer a Netzahualcóyotl como la mayor *bidon-ville* de América Latina (Ferrás, R. 1977; Bataillon, C. 1968). En 1969 se organizó un gran movimiento social entre los habitantes, el cual pretendía obtener la regularización de la tenencia de la tierra y la introducción de los servicios públicos en donde no contaban con ellos. El objetivo era poner freno a los abusos de los fraccionadores, y para lograr esto demandaban a las autoridades la expropiación de los terrenos del municipio, ya que se ponía en duda que los fraccionadores fueran los propietarios. Este movimiento involucró a un número importante de colonos, tuvo un amplio seguimiento de los medios de comunicación de la época y se hablaba de él dentro y fuera del país (Guerrero, Ma. T, E. Arredondo *et al.*, 1976). De aquí se desprende en parte la "fama", si se puede llamar así, de Netzahualcóyotl.

A pesar de esa fama los lotes se vendían a familias que deseaban un terreno para construir su morada. Partimos de considerar que la población de bajos ingresos, al buscar un terreno barato en donde ubicarse, lo localiza en la periferia. Esta periferia se ha ido recorriendo con la propia expansión urbana. Por ejemplo, para la zona oriente de la Ciudad de México, en los años cincuenta y sesenta la periferia era Netzahualcóyotl. Actualmente la constituyen las más recientes colonias del municipio de Chimalhuacán, Chicoloapan, Ixtapaluca, del Valle de Chalco y de Chalco. Es decir, la periferia es cada día más lejana del centro de la ciudad.

## **Los asentamientos irregulares de la periferia**

En los fraccionamientos de las nuevas colonias de la periferia se asientan las familias de escasos recursos. Estas representan más de 65% de las familias del Área Metropolitana de la Ciudad de México (Hernández Laos, E. 1992: 122). Este porcentaje es importante. Esta población demanda una vivienda y la adquisición de ésta pareciera que no es posible realizarla dentro de la oferta de viviendas de interés social; es decir, viviendas terminadas con todos los servicios públicos instalados, porque las condiciones y requisitos de las instituciones bancarias son difíciles de reunir por la población de bajos ingresos.

Sin embargo, existen en nuestro país otras alternativas para llegar a satisfacer la necesidad de un lugar en donde alojarse. Uno de estos caminos es la compra de un terreno en la periferia al alcance de las posibilidades de estas familias. Porque ahí no hay, entre otras cosas, los trámites burocráticos que realizar.

Los terrenos que forman los fraccionamientos populares de la periferia antes de su ocupación, en general, han sido considerados por las autoridades respectivas como no aptos para convertirse en asentamientos urbanos. Es frecuente que estos fraccionamientos hayan sido lotificados sin los permisos oficiales correspondientes, por lo tanto son irregulares. De esa situación surge la necesidad de emprender procesos de regularización muy complejos, como fue el caso de Netzahualcóyotl. Esta regularización a posteriori es un rasgo distintivo de la política de intervención estatal en esta materia. En general, una vez consolidado el asentamiento se procede a su regularización y se introducen los servicios públicos más indispensables, como son la energía eléctrica, el agua potable, el drenaje, las escuelas, los mercados, el alumbrado público, la vigilancia y los servicios de salud. La regularización y la introducción de estos servicios públicos permite un mejoramiento de las condiciones de vida de los pobladores que habitan esas zonas. Antes de la intervención del Estado las condiciones de sobrevivencia son realmente muy difíciles. Como lo veremos más adelante en el caso de Netzahualcóyotl.

## **El municipio de Netzahualcóyotl**

En este municipio existían tierras de propiedad federal, comunal y privada. En él no existe propiedad de terrenos ejidales. Fue creado en 1963 para intentar poner fin a los conflictos sociales que enfrentaban colonos, fraccionadores, autoridades y comuneros del municipio de Chimalhuacán. La mayor parte de las tierras de este municipio pertenecían al de Chimalhuacán, al de Ecatepec y al de Atenco y fueron parte del exvaso del lago de Texcoco.

Aquí se realizó una operación de venta de lotes con facilidades de pago que ofrecía el fraccionador al colono. Fue una operación que parecía en regla, ya que la propaganda que realizaron los fraccionadores en la época de las mayores ventas, la hacían a través de los medios de comunicación, la radio y la televisión. En la propaganda señalaban que entre los beneficios que tendría el futuro comprador, uno de ellos sería los servicios públicos.

Ese incumplimiento de las promesas, aunado a los abusos de llegar a vender varias veces un mismo lote, enfrentó a los dos grupos, colonos y fraccionadores.

Uno de los mayores conflictos sociales que se vivieron, tiene que ver con que se puso en entredicho la propiedad de los terrenos. Se sabe que algunos de los terrenos no contaban con escrituras registradas en el Registro Público de la Propiedad, por lo que el movimiento social aglutinó el descontento y logró transformarse en un movimiento popular con gran éxito.

En el municipio existen alrededor de 170 000 lotes (García Luna, M. 1992: 457).<sup>4</sup> La casi totalidad de ellos están ocupados y algunos con más de una vivienda en el lote. Según los datos del XI Censo General de Población y Vivienda de 1990, en el municipio se registraron 238 508 viviendas. Actualmente es el más densamente poblado en la zona conurbada. Este fenómeno se explica, en mi opinión por la manera como se dio el proceso de poblamiento.

Este municipio está formado por dos secciones. La parte norte, se encuentra ligada a la zona de Aragón. Aquí se pueden distinguir dos tipos de poblamiento, uno de fraccionamientos residenciales de clase media y otro de urbanización popular. La parte sur, es la que se conoce como Ciudad Netzahualcóyotl. De los 170 000 lotes con que cuenta el municipio, 30 000 lotes se localizan en la zona norte y 140 000 lotes en Ciudad Netzahualcóyotl.

El municipio cuenta con una superficie de 6 300 hectáreas. De las cuales 5 081 hectáreas son urbanas. 1 116 corresponden a la zona federal del exvaso del lago de Texcoco. En 1990 se presentó 98 % de saturación del territorio municipal (Plan Estratégico de Desarrollo municipal 1991-1993). Según el Censo de Población de 1995 tiene 1 233 868 habitantes. Es el segundo más poblado y el que cuenta con una mayor densidad de población entre los municipios del Estado de México. El que cuenta con mayor población es el municipio de Ecatepec. Sólo que en superficie Ecatepec tiene el doble de la de Netzahualcóyotl, 126 km<sup>2</sup> y 62 km<sup>2</sup> respectivamente.

El análisis de los principales conflictos entre los actores sociales que participan en un proceso de poblamiento se ha intentado reali-

<sup>4</sup> Margarita García Luna da la cifra de 167 008 lotes, pero hay que contar también los que se han añadido al invadir áreas baldías de la zona norte, como son las colonias Las Antenas, el Triángulo, el Rectángulo y la franja del Canal de Sales. En 1994 el presidente Salinas entregó 500 escrituras en la colonia Las Antenas.

zar a través de interrogantes que tienen que ver con las cuestiones siguientes:

- ¿Quién fraccionó las tierras de Netzahualcóyotl?
- ¿Por qué se creó el municipio 120 del Estado de México?
- ¿Quiénes eran los colonos que vinieron a poblar este asentamiento?
- ¿Qué conflictos enfrentaban a colonos y a fraccionadores?
- ¿Qué papel jugaban las autoridades municipales y estatales mientras los colonos y los fraccionadores se enfrentaban?
- ¿Cuál era la coyuntura política del país en el momento de tomar la decisión gubernamental de intervenir en Netzahualcóyotl?

Como ya dijimos, en este caso los principales actores sociales del proceso fueron: los fraccionadores, los comuneros de Chimalhuacán, los colonos y las autoridades.

## **1. El origen de las tierras del municipio**

No se conocen datos suficientes para afirmar con certeza cuál fue el origen de las tierras de este municipio. Existen algunos documentos que permiten saber que fueron parte del lago y que con su desecación intencional algunas porciones fueron cedidas por el Estado a miembros del Ejército, por ejemplo (García Luna, M. 1990: 46). Sin embargo, no hay claridad sobre la cantidad de terrenos que estas cesiones amparan ni sobre sus iniciales propietarios y sus traspasos sucesivos. Algunas de estas transacciones no están registradas en el Registro Público de la Propiedad y por lo tanto no hay claridad sobre este aspecto tan importante: la propiedad de la tierra.

Además antiguamente se admitía fijar como límite de un terreno alguna señal física como fue en su momento la orilla del lago de Texcoco, pero como es fácil suponer esa forma de anotar los linderos hizo complicada la tarea de conocer hasta dónde amparaba una escritura con estos antecedentes.

Éste es el caso de los comuneros de Chimalhuacán. Ellos tienen en su poder escrituras de propiedad comunal firmadas a mediados del siglo pasado por el entonces presidente Benito Juárez (Rubin, A. 1977). En esa época ellos lograron la confirmación de sus bienes comunales que habían sido afectados por las leyes que prohibían a las comunidades

civiles o religiosas tener propiedades a su nombre. Una parte de las tierras de la comunidad de Chimalhuacán son ahora parte del municipio de Netzahualcáyotl, pero no es posible conocer qué porcentaje exactamente les pertenecía.

De cualquier forma, los terrenos se vendieron. En algunos casos estuvieron dotados con servicios urbanos insuficientes para la cantidad de población que ahí se congregó. Estos servicios públicos no era obligatorio introducirlos antes de la venta de los terrenos, ya que la primera Ley de Fraccionamientos del Estado de México que obligaba a los fraccionadores a dotar cabalmente de servicios urbanos a sus terrenos se promulgó en 1958. Fecha posterior a la creación de algunos de los fraccionamientos populares de Netzahualcáyotl. Uno de los primeros análisis sobre estas tierras fue el de la investigadora M. Schteingart (1981).

## **Las transacciones con las tierras**

En esta zona se realizaron contratos de compra venta de lotes en las diferentes colonias. En el municipio se encuentran ochenta y cuatro colonias (Plan Estratégico de Desarrollo Municipal 1997-2000). Solamente que decirlo de esa forma no es decir mucho porque hay colonias como las Metropolitanas o las Auroras, hoy conocidas como colonia Benito Juárez, en las que están involucrados millones de metros cuadrados que fueron divididos por un solo fraccionador. En las diferentes secciones de las Auroras se fraccionaron nueve millones de metros cuadrados (Huitrón, A. 1975). Con este señalamiento se puede dar cuenta de la fuerza que adquirieron estos fraccionadores.

Una muestra de la organización entre fraccionadores y de la fuerza que lograron la podemos obtener al analizar cómo se logró la desincorporación de las tierras del municipio de Chimalhuacán para formar el municipio de Netzahualcáyotl, el 120 del Estado de México. Cuyo primer presidente municipal fue un personaje ligado a ellos, el ingeniero Jorge Sáenz Knoth. Se dice que contó con el apoyo decidido de Raúl Romero Erazo, influyente fraccionador de la zona, para llegar al cargo.

Otra muestra de la organización y entendimiento que entre los fraccionadores había es la traza urbana del municipio. En él como en pocos casos, encontramos una retícula ordenada de vialidades principales y secundarias, la cual, sin querer decir que sea la ideal, si muestra un acuerdo con las vialidades trazadas por los diferentes fraccionadores. También

hubo acuerdo entre ellos para dejar espacios destinados a las amplias avenidas, que son actualmente la vialidad principal del municipio.

En general, en los asentamientos populares es común que los diferentes fraccionadores tracen la vialidad como mejor les convenga, sin tomar en cuenta muchas veces, la del fraccionador vecino. Eso provoca “cuellos de botella” en los que no coincide la traza urbana de uno y otro fraccionador y por eso son situaciones difíciles que debe enfrentar el gobierno una vez que se decide la intervención oficial. Al hacerlo, las autoridades se ven en la necesidad de realizar reubicaciones para poder continuar una vialidad que beneficie a la colectividad ahí asentada. Como fue el caso en las nuevas colonias del municipio de Chimalhuacán en 1984 cuando se comenzó con los trabajos de regularización de la tenencia de la tierra, a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CRESEM).

## **Los servicios públicos en el municipio**

Si bien la vialidad fue un problema resuelto, no lo fueron otros como eran la falta de pavimento. Ya que esa zona tendía a volver a ser lago en la época de lluvias. No tenían drenaje pluvial las calles y en muchos casos tampoco contaban con drenaje domiciliario. En lo que corresponde al agua potable, sólo había presión durante la noche para que el agua llegara a las tomas domiciliarias por algunas horas, lo cual hacía que muchas familias tuvieran que comprar agua a las “pipas” o camiones cisterna que recorrían las colonias. En cuanto a la energía eléctrica, “en 1964, 47% de los colonos tenían este servicio, pero 31% lo tenía en forma clandestina... En 1968 el 54% carecía del servicio de drenaje, en algunas colonias la red era inservible y se tuvo que cambiar en su totalidad” (Romero, L.C. y G. Trujillo, 2000: 27).

En lo que tiene que ver con el acceso al drenaje, en la situación descrita por el estudio de la SRH nos dice que solamente 46% de las viviendas tenían acceso al sistema existente. Esto significa que una vez más el servicio instalado por los fraccionadores, ahí en donde los pusieron, no eran suficientes para atender a la demanda de los colonos. Su inversión en ese servicio había sido calculada para un nivel de actividad que fue rápidamente superado. La encuesta realizada por la SRH tenía por objeto precisamente estudiar la situación de los servicios y las necesidades existentes en esta materia, de manera de proyectar y construir un nuevo

sistema sanitario que diera cobertura a las nuevas y futuras exigencias de los colonos. Este nuevo sistema debía también incluir las colonias en donde teóricamente el drenaje había sido instalado. En algunos casos, el diámetro del tubo del desagüe fue muy reducido para la afluencia que se recibía y por eso, era insuficiente.

En lo que concierne a la basura, el estudio de la SRH muestra que uno de los mayores problemas era la recolección de basura. Ya que sólo 8% de los entrevistados declararon contar con este servicio en sus domicilios. Los otros debían quemar el 53%, o sea depositarla en fosas cavadas para este objetivo y un 36% declaró que ellos las dejaban en lotes baldíos (SRH 1969: 327).

A la falta o insuficiencia de los servicios públicos se unieron otros problemas, como fue la amenaza de los fraccionadores frente a los colonos que se atrasaban con las mensualidades.

## **2. Los colonos y su organización**

Dada la fuerza organizativa de los fraccionadores, los colonos eran constantemente amenazados por el atraso en los pagos de sus terrenos. Al tercer mes de atraso, el colono era desalojado con una orden del Ministerio Público y su lote era vendido a un precio mayor a un nuevo colono. Así muchos lotes fueron vendidos dos y tres veces.

Además, en algunos casos, los colonos debían ir a pagar a las oficinas del fraccionador en el centro de la ciudad. Varios de ellos las tenían ubicadas cerca de la zona de la Merced.

Para finales de 1968, el número de colonos había crecido grandemente así como el descontento ante la falta de servicios públicos y los abusos de los fraccionadores en contra de los colonos. Respecto al tamaño de la población, no había acuerdo entre las diferentes fuentes de información de la época. Se considera que en 1960 había alrededor de 62 000 habitantes. Ya que el VIII Censo General de Población de 1960 registra en el municipio de Chimalhuacán, 2 495 habitantes en el pueblo y 74 245 en las colonias y barrios. En tanto que el IX Censo General de Población de 1970 registra una población en el municipio de Netzahualcóyotl de 580 436 habitantes.

Si bien habían existido algunas asociaciones de colonos que atendieron antes problemas urbanos que se presentaron, como los de la colonia El Sol, no había habido una organización que abarcara un gran número de residentes de varias colonias.

En la colonia El Sol, en los años cincuenta, se decía que la Secretaría de Recursos Hidráulicos iba a inundar las tierras porque estaba planeando restablecer el equilibrio ecológico del lago y como esta colonia se encuentra localizada en un sitio diferente al del resto (Iglesias, M. 1978), es decir al norte del dique que contenía las aguas del exlago de Texcoco; en efecto, esta colonia, que se cuenta entre las más antiguas del municipio, es la única que está fuera de los límites que marca el Bordo del Xochiaca, hoy llamada la Vía Tapo. Ante tal amenaza de inundación, los colonos se agruparon y lograron que no se afectaran sus lotes. Aunque fue una de las colonias que estuvo más tiempo sin contar con todos los servicios urbanos (Cisneros, A. 1979).

En 1969 se concretó la asociación de colonos más importante que ha tenido el municipio, el Movimiento Restaurador de Colonos (MRC). (Bassols, M. y A. Méndez 1981) El primer líder de este movimiento fue el señor Artemio Mora Losada, un líder natural que tenía gran poder de convocatoria entre la población. Poco a poco se fueron organizando comités del MRC en las colonias de Netzahualcóyotl. Una de sus tácticas de lucha contra los fraccionadores fue la huelga de pagos. Respecto a esta táctica de lucha, se puede decir que ya se tenían antecedentes de su utilización en otras colonias populares vecinas. Por ejemplo, se aplicó en la colonia *La Cuchilla del Tesoro*, ubicada también en lo que fuera parte del vaso del lago de Texcoco pero por el otro lado de las pistas del aeropuerto, en la parte conocida como la zona norte.

Con la huelga de pagos en lugar de acudir a las oficinas de los fraccionadores, ellos lograron un acuerdo con la institución bancaria llamada Nacional Financiera para realizar sus pagos en ese banco. Otra medida política que tomaron fue la de evitar los desalojos. Con medidas muy ingeniosas, llamaban a los vecinos para impedir que los agentes del Ministerio Público lograran sacar a una familia de su domicilio.

Otra de sus tácticas, fue organizar enormes concentraciones de colonos en el centro de la ciudad, para pedir la atención e intervención del presidente de la República en la resolución de sus problemas urbanos. Durante la campaña de Luis Echeverría Álvarez, éste ofreció su ayuda para resolverlos. En 1972 siendo ya presidente de la república y teniendo como gobernador del Estado de México a Hank González, asistió a una reunión a Netzahualcóyotl con los colonos y ahí él anunció la expropiación de los terrenos de Netzahualcóyotl en manos de los fraccionadores a favor de una figura jurídica el Fideicomiso Netza-

hualcáyotl, el cual estaría a cargo de realizar la regularización de los lotes en ese municipio.

### **3. Una solución de compromiso, la creación del Fideicomiso Netzahualcáyotl**

El acuerdo político que llevó a la creación del Fideicomiso Netzahualcáyotl (Fineza) tomó en cuenta a todas las partes. Sus objetivos eran dos: 1) regularizar la tenencia de la tierra y 2) con las cuotas que acreditaban a los fraccionadores los colonos, realizar las obras de infraestructura que los servicios públicos requerían. Los comuneros también formaron parte de él, ya que se les reconoció el derecho jurídico sobre una parte de las tierras y se les dio una indemnización económica importante. A los colonos, se les concedió una rebaja de 15% en los adeudos que tenían con los fraccionadores. A los fraccionadores que entregaron los lotes que conservaban al fideicomiso se les prometió devolverles una parte de los cobros que realizaría el Fineza.

Los líderes de los colonos, que ya hacia 1973 fecha de la constitución del fideicomiso, eran muchos. Algunos de ellos con mucha fuerza, como Odón Madariaga, Rogelio Vargas Soriano, Angel García Bravo entre otros. Estos líderes habían formado varias agrupaciones pues entre ellos hubo divisiones. Sin embargo, todos se llamaban a sí mismos Restauradores, ya que el movimiento inicial así se llamaba.

Una vez organizado el Fideicomiso, los líderes principales fueron llamados a formar parte de él. Ése fue el comienzo del fin de la fuerza de los colonos organizados. Porque si bien siguieron teniendo fuerza, ya no fue la misma que en los años anteriores.

A través del Fideicomiso se pudo desactivar el movimiento social que se había organizado. Ya que las autoridades lograron que se diluyera la fuerza del movimiento y se pasara a una negociación individual frente a los funcionarios del Fideicomiso.

Cada colono se presentó con sus comprobantes de pago y se le adjudicó su deuda pendiente o se le dieron las escrituras de su lote, según fuera el caso.

Pero lo más importante fue que se controló el descontento social que estaba llevando a la ingobernabilidad de la zona. Creemos que por esta razón, el presupuesto asignado para las obras de infraestructura fue muy importante.

## **Inversión en la infraestructura del municipio**

El esfuerzo realizado por las autoridades por transformar Netzahualcóyotl fue sorprendente. El subsuelo acuoso reclamaba la atención de especialistas, los retos que presentaba el desalojo de las aguas usadas o de la introducción de nueva tubería para la conducción del agua potable, fueron importantes. Ya se habían realizado con anterioridad importantes inversiones para pavimentar algunas avenidas, pero en un corto lapso éstas eran nuevamente destruidas por la lluvia y el peso de los transportes, convirtiéndose en baches y charcos.

Un ejemplo de esta dificultad está dado por el hecho de que el pavimento de las principales avenidas es de concreto armado. Lo cual evita los hundimientos del subsuelo acuoso. Existen en el municipio ejemplos de edificios de cuatro o cinco pisos que han presentado hundimiento desigual de algunos de sus cimientos y están sin utilizarse a causa de esto.

En lo que respecta a las vialidades secundarias, las calles menores, la compactación del suelo de Netzahualcóyotl ha sido una tarea colectiva, ya que el trabajo de todos los colonos ha contribuido a que esto se logre. Lo que era una nube de polvo fino en tiempo de secas y un fango por doquier en tiempo de lluvias, se ha disminuido notablemente. Los lodazales que hacían que los vehículos se quedaran atrapados, han desaparecido por completo, debido a la pavimentación. Con el trabajo de los vecinos en cada calle se ha avanzado grandemente en la compactación de las calles del municipio. Si bien faltan cosas por hacer, ya no es lo que fue. La calidad de vida ha mejorado notablemente.

Pareciera que el grupo de la población al que deseaban llegar los fraccionadores eran familias de bajos recursos que no tenían posibilidades de adquirir una vivienda y necesitaban un terreno al alcance de sus posibilidades, en el cual edificar ellos mismos o con la ayuda de amigos y parientes su vivienda.

El trabajo de investigación que realizó la SRH muestra el panorama de las viviendas que existían antes de la regularización. Estos lotes fueron vendidos por el fraccionador. En ellos fueron construidas las viviendas, en una proporción mayoritaria, por los mismos ocupantes y habitadas en general, por el propietario y su familia.

A finales de los años setenta se podía señalar ya un cambio de población. Ya que las condiciones de la zona cambiaron.

## **La vivienda**

Aparentemente, el grupo de la población al que deseaba atender la oferta de terrenos de los fraccionadores eran familias pobres, es decir las que recibían entre dos y tres salarios mínimos. Éstos no tenían posibilidades de adquirir una vivienda terminada y necesitaban un terreno al alcance de sus posibilidades, en el cual edificarla ellos mismos o con la ayuda de amigos y parientes.

En el trabajo de investigación socioeconómica que realizó la SRH se muestra el panorama de las viviendas. En la mayor parte de los lotes ocupados, se encontraban familias que habían adquirido un terreno con los fraccionadores, con la intención de instalarse, es decir el destino del lote sería para uso propio.

Respecto de las viviendas que se encontraron, se reporta en el estudio que 83% de ellas eran casas individuales, construidas en un lote. De ellas, 13% contaba con una sola pieza, 36% con tres piezas y 24% estaban constituidas por tres o más piezas.

Una situación equivalente a la forma de acceso al suelo se tenía en lo que respecta a la forma de producción de la vivienda. En efecto, la casi totalidad de las viviendas estaban siendo construidas por los usuarios mismos o con la ayuda de la familia y los amigos. Es decir, el modo de acceso a la tierra era a través de la propiedad con la finalidad de un uso propio de ese suelo. Y la autoconstrucción como forma de edificación. Esta forma caracteriza la situación prevaleciente en esta etapa del municipio.

### **4. Los cambios en el sistema de vivienda**

Las condiciones ecológicas de los terrenos de Netzahualcóyotl, los grupos de la población elegidos por los fraccionadores y la estrategia de venta de éstos marcaron profundamente el sistema de vivienda que encontramos en Netzahualcóyotl a principios de los años ochenta. Por sistema de vivienda entendemos los modos de acceso al suelo, las formas de producción de la vivienda y los estatutos de ocupación de la vivienda. Los modos de acceso a la vivienda nos interesan en la medida en que deseamos conocer a quién le compró. Las formas de construcción de la vivienda nos interesan desde el momento que queremos saber cuál fue la manera cómo se edificó la vivienda. El análisis de los cambios en los

estatutos de ocupación de la vivienda nos van a permitir saber a qué título ocupa una familia su vivienda.

Este instrumento de análisis nos permite registrar los cambios de una zona en plena transformación. En ella ocurre un proceso que llamamos de densificación, ya que la población crece y se distribuye de una forma diferente a la manera anterior. Las tendencias del sistema de vivienda se van modificando.

Respecto a la transformación de la calidad de vida en Netzahualcóyotl, podemos decir que aparte de la inversión federal, estatal y municipal, ha habido una muy importante inversión social a cargo de los colonos que han colaborado con las tareas de mejoramiento de la infraestructura del municipio y también con la inversión en sus viviendas. Éstas, en casi todos los casos, han sufrido grandes mejoras, se ha invertido más recursos en materiales durables.

Por considerar que la aparición del Fideicomiso cambió las condiciones sociales en las que se accedía a un terreno es que realizamos un corte, los que llegaron antes y después de su fundación.

La intervención del Estado a través de la regularización de la tenencia de la tierra es decisiva para la transformación de este asentamiento. Por esto, se puede hablar de dos periodos, antes y después de la fundación del Fideicomiso Netzahualcóyotl. Consideramos que con los datos recabados, podemos mostrar que las características socioeconómicas de los jefes de familia eran más homogéneas en el primer periodo y en el segundo son más heterogéneas.

Pasaremos a mostrar algunos de los datos que recabamos. Para conocer cuánto tiempo llevaban los colonos viviendo en el municipio preguntamos por el tiempo de residencia y encontramos que:

*Cuadro 1. Tiempo de residencia en Netzahualcóyotl*

Tiempo de residencia	Porcentaje
Antes de la fundación	45 %
Entre 1973 y 1975	13 %
Entre 1976 y 1981	42 %
Total	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Esto nos muestra la rápida ocupación del espacio. Según nuestra manera de ver, fue muy importante la solución del conflicto social que se dio en relación con la regularización de la tenencia de la tierra, porque la intervención del Estado aseguró la paz social y el poblamiento se dio de una forma más decidida. Por eso proponemos esta periodización.

En cuanto a conocer que porcentaje de colonos estaban utilizando la vivienda como propietarios, encontramos:

*Cuadro 2. Estatuto de ocupación de la vivienda*

Estatuto de ocupación	Porcentaje
Propietario	57 %
Inquilino	20 %
Ocupante gratuito	23 %
Total	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Esto quiere decir que los cambios en la ocupación de las viviendas se modificaron. Si comparamos la situación de 1969 tenemos:

*Cuadro 3. Estatuto de ocupación en 1969 y en 1981*

Estatuto de ocupación	1969	1981
Propietario	78 %	57 %
Inquilino	11 %	20 %
Ocupante gratuito	11 %	23 %
Total	100 %	100 %

Fuente: Encuesta de la SRH y nuestra encuesta.

Si analizamos el estatuto de ocupación de la vivienda y lo relacionamos con la fecha de llegada al municipio, obtenemos:

*Cuadro 4. Estatuto de ocupación y fecha de llegada al municipio*

Estatuto de ocupación	Después del Fideicomiso	Antes del Fideicomiso	Total
Total			
Propietario	31 %	69 %	100 %
Inquilino	100 %	—	100 %
Ocup. Gratuito	74 %	26 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Mientras que los inquilinos se desarrollan en la última etapa, los ocupantes gratuitos tienen un peso relativo que aumenta su proporción con el tiempo.

Respecto de los inquilinos, tenemos la impresión que en los periodos de mayor conflictiva social es posible que hayan podido realizar alguna operación que los llevó a adquirir un lote. Los conflictos sociales que se desataron después de la firma del fideicomiso llevaron a una pérdida del control político del territorio y se invadieron o "vendieron" lotes que ya tenían dueño, pero que no lo habitaba. Por eso es que pensamos que los que eran inquilinos, posiblemente accedieron a la propiedad de un lote. Sea con los líderes de los colonos, que controlaban los lotes libres de algunas zonas. Sea contratado con el Fideicomiso y mediante un plan de pagos a plazos con apoyo de la Nacional Financiera, irlo pagando en cómodas mensualidades.

En lo que concierne a los propietarios que según nuestra encuesta ocupaban sus lotes en 1981.

*Cuadro 5. Agente social que vendió el terreno y fecha de la compra*

Fecha	Fraccionador	Particular	Fideicomiso	Total
Antes 1973	79 %	20 %	1 %	100 %
Después 1973	11 %	83 %	6 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Aquí el comentario pertinente es que existe un 83% de los que compraron que realizaron un traspaso entre particulares. Es decir, se dio un mercado inmobiliario muy fuerte y llevó a algunos de los colonos fundadores a vender su lote y con ello obtener una ganancia por la transacción. Sin embargo, poco es lo que podemos decir sobre los que se fueron, ya que ese no es el objetivo de nuestra reflexión.

Respecto de lo que compraron los propietarios, es decir cuál fue el objeto de la operación, podemos decir lo siguiente:

*Cuadro 6. Fecha de llegada al municipio y objeto de la compra*

Objeto de la compra	Antes de 1973	Entre 1973 y 1981
Sólo terreno	94 %	74 %
Térreno y una parte de la vivienda	5 %	12 %
Térreno y casa	1 %	14 %
Total	100 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

La compra del terreno vacío es la operación más importante en los dos periodos considerados. Entre 1973 y 1981 no es tan importante como para los que llegaron en el primer periodo, el de antes de la fundación del fideicomiso, el 94%. Pero el hecho de que 7 de cada diez hayan comprado sólo el terreno muestra que el municipio de Netzahualcóyotl tenía terrenos libres y por lo tanto que el proceso de intensificación del uso del suelo es, en el mayor de los casos, extensivo.

En lo que concierne al agente encargado de la construcción, entre 1973 y 1981, tenemos

*Cuadro 7. Agente encargado de la construcción*

Agente	
Arquitecto	2 %
Maestro de obra	8 %
Albañil	64 %
Jefe de familia	26 %
Total	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981

En este caso, se considera que hubo una confusión respecto a si fue elaborada claramente la pregunta correspondiente, ya que sabemos que muchos jefes de familia asumen la responsabilidad de la construcción y se hacen ayudar de algún albañil. En el caso en que contestaron que era el jefe de familia quién había realizado la obra con la ayuda de gente cercana a él, no está excluido el apoyo eventual de algún técnico para la realización de tareas menores en la edificación de la vivienda. Porque sabemos que la autoconstrucción al cien por ciento, es posible, pero no es la norma general.

En cuanto al tipo de vivienda producida por los propietarios, elaboramos una variable compleja que llamamos tipo de casa. Aquí consideramos que el conjunto de elementos constitutivos de una vivienda pueden dar lugar a una tipología que considere al mismo tiempo la calidad de los materiales y un índice de confort, como puede ser el agua al interior de la vivienda.

El tipo A está conformado por una vivienda que cuenta con agua al interior, es decir dentro del baño y la cocina, y tiene materiales durables en el piso y en el techo. Es decir, cuenta con un techo de losa de concreto y tiene un piso de mosaico.

El tipo B es aquél formado por las viviendas que tienen agua al interior o materiales durables en piso y techo.

El tipo C es aquél en el que no se cuentan ni una ni otra de las características antes señaladas. Así, encontramos:

*Cuadro 8. Tipo de vivienda*

A	B	C	Total
27 %	28 %	45 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Respecto de este resultado podemos decir que la mayoría de las viviendas se encuentran en permanente obra. Es por eso difícil realizar una tipología de este género. En la mayoría de las viviendas encontramos por ejemplo, la sala de estar que es la que normalmente da a la calle, con un techo de losa y las recámaras y cocina con techo de lámina de asbesto. Se podría decir que están esperando reunir recursos económi-

cos que les permitan continuar el colado de la loza. Sin embargo, cómo se debe catalogar esa vivienda. Es preciso tomar una decisión para obtener resultados globales, pero haciendo la aclaración de que esta situación se presenta frecuentemente tanto en el material de los pisos como en el de los techos.

La otra característica que se consideró, la del agua al interior de la vivienda, no presenta la misma dificultad. Sin embargo, es sorprendente el porcentaje de viviendas que no cuentan hoy en día con una instalación sanitaria definitiva y bien instalada. Es una de las partes más costosas de la casa, aparentemente.

En cuanto al tipo de vivienda según el estatuto de ocupación, haciendo una distinción entre los inquilinos y los propietarios, apreciamos que:

*Cuadro 9. Tipo de vivienda y estatuto de ocupación*

Estatuto ocupación	A	B	C	Total
Propietario	27 %	24 %	49 %	100 %
Inquilino	20 %	16 %	64 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

La calidad de la vivienda es ligeramente superior entre los propietarios. Solamente que la mitad habitan en viviendas más bien precarias, mientras que la proporción para los inquilinos aumenta a dos terceras partes.

En lo que toca a los ocupantes gratuitos, nos pareció interesante mostrar la diferencia de su situación, separando en dos grupos según el tiempo de residencia en Netzahualcóyotl.

*Cuadro 10. Tipo de vivienda, fecha de residencia y estatuto de ocupación*

	Fecha	A	B	C	Total
Ocupante grat.	1969	26 %	20 %	54 %	100 %
Ocupante grat.	1981	7 %	24 %	69 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Se tiene la impresión de que los ocupantes gratuitos, es decir los parientes, pero en general, los hijos casados de los propietarios, que viven por un tiempo en casa de los padres, aquéllos que tienen un periodo largo viviendo así, llegan a tener una vivienda más bien definitiva. Esto puede tal vez explicar el gran número de viviendas tipo A dentro de los que tienen más tiempo. Los nuevos, prefieren aparentemente aplazar la edificación de una construcción sólida un poco más tarde, previendo una mudanza a un lote propio, en un sitio accesible y esperando también una relación laboral mejor (Hiernaux, D. 1995; Vega, A.L. 1995). Creemos que esta es aparentemente la situación precaria e incierta que está en la base de esta mayoría de viviendas más bien provisionales.

Respecto al número de familias por lote, los resultados no son más que un reflejo de lo anteriormente comentado, encontramos que:

*Cuadro 11. Número de familias por lote*

1 familia	48 %
2 familias	18 %
3 familias	23 %
4 familias	8 %
5 o más familias	3 %
Total	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Ahora pasaremos a comentar algunos de los resultados obtenidos respecto a las actividades laborales de los jefes de familia.

## **Empleo e ingreso**

Es interesante conocer las condiciones que hicieron posible la fundación de un asentamiento, así como conocer también cuál fue el origen de las tierras del mismo. Pero es igualmente interesante saber quiénes son los colonos que ocupan ese asentamiento y cuál es el perfil socio-económico del jefe de familia. Al intentar recoger esta información, nos dimos cuenta de que en 50% de los lotes habitaban más de una familia

y que se trata de unidades domésticas, no solamente de unidades familiares, como lo llaman algunos autores (Oliveira, O.) Es decir, para sobrevivir y hacer frente a los gastos dentro de una familia, no se cuenta con el ingreso de un jefe de familia solamente, sino con la ayuda de dos o tres. A parte de que hay otros miembros de la familia que intervienen en la formación del ingreso familiar. Lo cual vuelve más complejo el análisis de este ingreso.

En cuanto a lo que se refiere a la ocupación del jefe de familia encontramos que 26% eran empleados, 34% eran obreros y 30% trabajadores por cuenta propia.

Comparando los datos obtenidos con los de un estudio del investigador Enrique Contreras, encontramos que en una encuesta realizada en la Ciudad de México él obtuvo que 42% eran empleados, 29% eran obreros y 25% trabajadores por cuenta propia (Contreras, E. 1978: 25).

Por lo que se refiere al trabajo de las mujeres, principalmente de las esposas de los jefes de familia, la misma encuesta encontró una tasa de ocupación del 29% en la Ciudad de México, contra 15% registrada en el censo de 1960 para el resto de la República. Nosotros encontramos en Netzahualcóyotl una tasa del 19%. Éste es, por otra parte, el segundo apoyo más importante en la formación del ingreso familiar, después del de los hijos mayores que trabajan y ayudan a la formación del ingreso familiar.

Al interior de los obreros, la encuesta de Contreras muestra que 68% de los obreros son calificados, contra 32% sin calificación. En Netzahualcóyotl nuestras cifras respectivas son de 55% y 45%. Por lo tanto hay aquí una más fuerte composición del lado de los obreros sin calificación.

En lo que tiene que ver con la estabilidad en el empleo, es decir si los empleos son seguros y cuentan con un contrato laboral firmado, sindicato, prestaciones y un salario fijo, encontramos un panorama sumamente diverso y difícil de clasificar en algunos momentos. Ya que existen muchas situaciones no previstas en los criterios establecidos para elaborar el análisis. Con las anteriores consideraciones, encontré en Netzahualcóyotl que 79% de los encuestados tenían un trabajo estable y 21% de los que tenían un patrón o empleador, tenían un empleo precario. Muchos de ellos son empleados por algún maestro mecánico, por ejemplo, que tiene a otros dos ayudantes en el "taller mecánico" ubicado en la banqueta de alguna calle cercana a su domicilio.

Contreras hizo una clasificación diferente y los agrupó de la siguiente forma: 61% tienen un empleo estable. 22% tienen contrato pero con un futuro incierto y 16% cuentan con un empleo de tiempo parcial y temporal.

En cuanto a la tasa de sindicalización, en Netzahualcóyotl se encontró que 50% de los asalariados tienen sindicato. Esta cifra contrasta con una del Banco de México que marca que a nivel nacional la tasa de sindicalización en esa época, principios de los años ochenta era de 25%.

Dentro de los que tienen contrato laboral firmado la tasa de sindicalización es de 53% y entre los que tienen un empleo precario esta tasa es del 35%. En lo que toca al ingreso, el 72% recibe un salario fijo y 28% tiene un ingreso variable, sujeto sea a un trabajo a destajo o a comisiones. Si lo comparamos con los datos que encontré entre los trabajadores por cuenta propia, 8% tiene un ingreso fijo y 92% lo tiene variable, ya que depende de lo que logran vender, sea mercancía o algún servicio.

Respecto de la cantidad de dinero que reciben, el 32% obtiene hasta 1.4 salarios mínimos; 40% recibe entre 1.5 y 2.5 salarios mínimos y el 26% más de 2.5 salarios mínimos. Por ejemplo, entre los que reciben el ingreso más elevado se encuentran los taxistas o los choferes de los transportes colectivos, llamados "peseros". Los cuales tienen jornadas de trabajo extremadamente largas, ya que algunos de ellos trabajan entre 11 y 12 horas diarias. Las condiciones de trabajo aquí son arduas y la rotación de personal es frecuente. La edad promedio de los que se dedican a esta actividad es entre los 22 y 35 años.

*Cuadro 12. Ingreso de los jefes de familia 1968-1981  
(en salarios mínimos)*

Año	< 1.5 s.m.	Entre 1.5 y 2.5 s.m.	+ de 2.5 s.m.	Sin infor	Total
1968	55 %	31 %	9 %	5 %	100 %
1981	35 %	40 %	23 %	2 %	100 %

Fuente: Para los datos de 1968, la SRH y nuestra encuesta para los datos de 1981.

En el cuadro 12 encontramos que aparentemente los colonos que han llegado más recientemente al municipio tienen un nivel de ingresos diferente. En el estudio de la Secretaría de Recursos Hidráulicos se agru-

paban de tres maneras, los que recibían menos de 1.5 salarios mínimos, los que recibían entre 1.5 y 2.5 salarios mínimos y los que ganaban más de 2.5 salarios mínimos. Al realizar nuestra encuesta quisimos utilizar la misma medición para poderlos comparar. Al escoger esa forma de agruparlos, tuvimos dificultades para utilizar otros indicadores, ya que utilizan otras formas de agrupamiento. Sin embargo, creemos que se puede decir con nuestros datos que las características socioeconómicas de los colonos han cambiado.

*Cuadro 13. Categoría profesional e ingreso del jefe de familia*

Categoría	< de 1.4 s.m	1.5 a 2.5 sm	Más de 2.5 sm	Total
Empleado	23 %	34 %	42 %	100 %
Obrero	54 %	40 %	6 %	100 %
Trab cta pro	31 %	37 %	32 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta 1981.

Las anteriores anotaciones sobre las características de las ocupaciones laborales de los colonos de Netzahualcóyotl nos permiten tener una idea general de la situación que prevalece en sus trabajos. La hipótesis que nos guió hasta estos datos, tenía que ver con tratar de establecer una relación entre las variables estabilidad en el empleo, ingreso y vivienda. Por los resultados que se obtuvieron, se puede afirmar que no hay relación entre ellas porque hay otras variables que entran en juego que tienen que ver más con el patrón de ocupación del espacio de la familia mexicana por ejemplo. Es decir, valores que tienen que ver más con la cultura de nuestro pueblo que con las características del empleo del jefe de familia. Sin embargo, estas indagaciones sobre en qué trabajan y qué hacen en su trabajo permiten conocer algunas de las estrategias de sobrevivencia de las familias pobres y la manera en que enfrentan los gastos que conlleva la regularización de la tenencia de la tierra y la introducción de los servicios públicos en una zona de reciente creación, como fue en su momento, la del municipio de Netzahualcóyotl.

Por lo que se refiere a las viviendas, al cruzar la variable de estatuto de ocupación de la vivienda con tipo de vivienda, encontramos los datos que a continuación se señalan:

*Cuadro 14. Tipo de vivienda y estatuto de ocupación*

	A	B	C	Total
Propietario	27 %	28 %	45 %	100 %
Inquilino	20 %	16 %	65 %	100 %
Ocupant grat	11 %	26 %	63 %	100 %

Fuente: nuestra encuesta, 1981.

Al obtener estos datos, nos dimos cuenta de que las viviendas están en proceso de edificación, ya sean propietarios u ocupantes gratuitos. En general, estos últimos son hijos casados de los propietarios que viven en el lote. Algunos investigadores, como Judith Villavicencio los llaman, los "arrimados". Es un grupo de la población que merece ser estudiado con más detenimiento y que forma parte de la problemática que llamó el patrón de ocupación del espacio de la familia mexicana, mencionada anteriormente. Por lo tanto, es necesario aproximarse a esta temática y profundizar en su estudio (Villavicencio, J. 1993).

En nuestra opinión los asentamientos irregulares logran dar una respuesta a la demanda de vivienda de los pobres. Por otra parte, el Estado al intervenir y regularizar la tenencia de la tierra, logra por su lado, desmovilizar a las organizaciones populares que surgen en estos asentamientos de una manera natural, como parte de las necesidades de la población para obtener los servicios urbanos más elementales.

Es importante comparar el proceso de poblamiento de los otros municipios de la zona oriente, con el de Netzahualcóyotl porque este municipio está siendo considerado por los nuevos habitantes de la periferia oriente como el modelo a seguir. El comentario de los colonos es: "así era antes Netzahualcóyotl, como está ahora la parte baja del municipio de Chimalhuacán, así estaba Netzahualcóyotl y miren ahora que compuesto está".

## **Reflexiones finales**

Algunos de los resultados mostrados nos señalan que si una de las tendencias del sistema de vivienda en Netzahualcóyotl era que los lotes estaban ocupados por un propietario y su familia, después de la regula-

rización de la tenencia de la tierra se tiene otra tendencia que indica que en 50% de los casos existe más de una familia ocupando un lote.

Si en la primera etapa 78% eran propietarios, en el segundo periodo sólo encontramos 57%. Aumenta al doble el porcentaje de inquilinos, es decir sigue habiendo una demanda de vivienda de una población que tiene un perfil socioeconómico no muy diferente de los ocupantes gratuitos, sin embargo, no cuentan con un ahorro económico que les permita dar un enganche para adquirir un terreno. Por lo cual nos parece que la tendencia que tenía el sistema de vivienda ha cambiado.

Además, esta zona ya no es para una población de escasos recursos, si se adquiere algo en propiedad, es porque se tiene un nivel de recursos mayor que el que se requería cuando se iniciaron las ventas de los terrenos en el municipio. Los servicios públicos con que cuenta y el equipamiento urbano han incrementado el valor de la zona.

Hay que considerar también que el perfil sociodemográfico de las familias está cambiando. Que si la media de edad en 1969 era de 35 años, ésta cambia en 1981, siendo que la media es 47.

Nos parece importante proponer otra línea de investigación que intentara conocer el patrón de ocupación del espacio de la familia mexicana en los asentamientos de reciente creación en la periferia de las ciudades. Las observaciones que hemos realizado llevan a pensar que las familias de escasos recursos prefieren adquirir un lote en la periferia por varias razones:

- Una de ellas tiene que ver con la dificultad que hay para enfrentar la realización de trámites, como identificarse y ser un candidato idóneo para las instituciones de crédito en México.
- Otra de ellas tiene que ver con la idea de albergar a los hijos casados por un tiempo. Pareciera que existe una preocupación por ayudar a los hijos a formar su patrimonio y que más adelante se puedan independizar.
- Se tiene también la idea de hacer frente a los gastos fuertes, como podrían ser los impuestos, en grupo.
- Las viviendas de interés social que se ofrecen en el mercado son demasiado pequeñas para albergar también a familiares y/o paisanos.
- Quedan muchas cosas por investigar, nos parece. Este trabajo nos ha permitido reflexionar sobre cómo se da la dinámica social de un proceso de poblamiento irregular en la periferia de la Ciudad de México.



## Bibliografía

- Alonso, J. A., *Sexo, trabajo y marginalidad urbana*. México, Edicol, 1981.
- Bassols, M. y A. Méndez, *Proceso de urbanización y movilización popular en ciudad Netzahualcóyotl*, tesis de licenciatura, México, Facultad de Ciencias Políticas, UNAM, 1981.
- Bataillon, C., *Las zonas suburbanas de la Ciudad de México*, México, Instituto de Geografía-UNAM, 1968.
- Bejarano, F., “La irregularidad de la tenencia de la tierra en las colonias populares (1976-1982)”, en: *Revista Mexicana de Sociología*, vol. XLV, núm. 3, 1983.
- Bolívar, T., “La producción de los barrios de ranchos y el papel de los pobladores y del Estado en la dinámica de la estructura urbana del área metropolitana de Caracas”, en: *Revista Interamericana de Planificación*, vol. XIV, núm. 54, 1980.
- Castañeda, V., “Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el área metropolitana de la ciudad de México”, en: Z. Benítez y J.B. Morelos (comps.), *Grandes problemas de la ciudad de México*, México, Plaza y Valdés - D.D.F., 1988.
- Cisneros, A., *La especulación del suelo en la colonia el Sol, un estudio de caso*, tesis de licenciatura en Sociología, México, UNAM, 1979.
- Contreras, E., *Estratificación y movilidad social en la Ciudad de México*, México, UNAM, 1978.
- De la Rosa, M., *Netzahualcóyotl: un fenómeno*. México, FCE, 1975.
- De Oliveira, O., *Hogares y trabajadores en la Ciudad de México*, México, El Colegio de México.
- Espinosa, Marco A., *Chalco. Control de flujos y estructura de poder*. tesis de licenciatura en Antropología, México, ENAH, 1991.
- Ferras, R., *Ciudad Netzahualcóyotl. Un barrio en vías de absorción por la Ciudad de México*, México, El Colegio de México, Cuadernos del CES, núm. 20, 1977.
- García Luna, M., *Netzahualcóyotl: tierras que surgen de un desequilibrio ecológico. Decretos relativos a los terrenos desecados del Lago de Texcoco. 1912-1940*, Toluca, Gobierno del Estado de México, 1990.
- , *De colonia proletaria a gran ciudad*, Toluca, Gob. del Estado de México, 1992.

- Guerrero, Ma. Teresa y Arredondo, E. *et al.*, *Descripción hemerográfica sobre el movimiento restaurador de colonos de ciudad Netzahualcóyotl 1969 - 1975*, mimeo, 1976.
- Hernández Laos, E., *Crecimiento económico y pobreza en México. Una agenda para la investigación*, México, UNAM, 1992.
- Hiernaux, D., "Ocupación del suelo y producción del espacio Construido", en: M. Schteingart (coord.), *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, México, El Colegio de México y I Asamblea de Representantes del D. F., 1991.
- *Nueva periferia, viejos problemas. El caso del Valle de Chalco*, México, UAM-X, 1995.
- Huitrón, A., *Netzahualcóyotl, miseria y grandeza de una ciudad*. Toluca, Gobierno del Edo. de México, 1975.
- Iglesias, M., *Netzahualcóyotl. Testimonios históricos 1944-1957*, Netzahualcóyotl, Servicios Educativos Populares A.C. 1978.
- Legorreta, J., *Efectos ambientales de la expansión de la Ciudad de México*, México, Centro de Ecodesarrollo, 1994.
- Núñez, O., "Intereses de clase y vivienda popular en la ciudad de México", en: M. Castells (comp.), *Estructura de clases y política urbana en América Latina*, Buenos Aires, SIAP, 1974.
- "El Estado y el Sistema clientelar de los barrios periféricos", en: Chombard de Lauwe (coord.), *La Banlieu Aujourd'hui*, París, Harmattan, 1982.
- *Innovaciones democrático-culturales del Movimiento Urbano Popular. ¿Hacia nuevas culturas locales?*, México, UAM-Azcapotzalco, 1990.
- Plan Estratégico de Desarrollo Municipal 1991-1993*, Municipio de Netzahualcóyotl, Estado de México.
- Programa Nacional de Solidaridad, *Programa para el oriente del Estado de México*, Toluca, Gobierno del Estado de México, 1989.
- Revels, L., Ma. Luz González y Ma. Teresa Muñiz, *La estructura municipal. Caso Ciudad Netzahualcóyotl*, tesis de licenciatura, México, Facultad de Comercio y Administración, UNAM, 1972.
- Riofrio, G. y J.C. Driant, *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*, Lima, CIDAP, Tarea y el Instituto Francés de Estudios Andinos, 1987.

- Romero, L.C. y G. Trujillo, *Gestión municipal y alternancia política en Netzahualcóyotl: antecedentes y contexto actual 1992-1998*, tesis de licenciatura en Sociología, México, UAM-Iztapalapa, 2000.
- Rubin, A., *La historia de la tenencia de la tierra en Netzahualcóyotl*, mimeo, México, El Colegio de México, 1977.
- Schteingart, M., "El proceso de formación y consolidación de un asentamiento popular en México. El caso de Ciudad Netzahualcóyotl", en: *Revista interamericana de planificación*, núm. 57, 1981.
- *Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*, México, El Colegio de México, 1989.
- Secretaría de Recursos Hidráulicos, *Netzahualcóyotl: Estudio de factibilidad técnica financiera, económica y social para la instalación de las obras de alcantarillado en el municipio de Netzahualcóyotl*. México, SARH, 1969.
- SEPAC, *Manual del colono de Netzahualcóyotl*, Netzahualcóyotl, Servicios Educativos Populares, A.C., 1975.
- Vega, A.L. 1991, "Proceso de poblamiento en la zona oriente de la Ciudad de México. El caso de Ciudad Netzahualcóyotl", en: M. Schteingart (coord.), *Espacio y vivienda en la ciudad de México*. México, El Colegio de México- I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, 1991.
- *La regularización de la tenencia de la tierra. El caso de Santo Domingo de los Reyes, Distrito Federal*. Investigación presentada en el seminario internacional "El acceso de los pobres al suelo urbano: nuevos enfoques en materia de política de regularización en los países en vía de desarrollo", IFAL-UNAM, México, febrero de 1993.
- "Las nuevas colonias del municipio de Chimalhuacán, Estado de México", en: *Polis 94*, UAM- Iztapalapa, 1995.
- "Los retos que enfrentan los gobiernos locales del Oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México al final del siglo XX", en: *Iztapalapa*, núm. 46, UAM-Iztapalapa, 1999.
- "Los actores sociales y la contienda electoral de 1996 en el municipio de Netzahualcóyotl, Estado de México", en prensa.
- Villavicencio, J., "Vivienda compartida y arrimados en la zona metropolitana de la ciudad de México", en: *Revista Secuencia*, núm. 25, Instituto Mora, enero-abril de 1993.
- Ward, P., *México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano*, México, CONACULTA-Alianza, 1990.