

Las nuevas colonias del municipio de Chimalhuacán, Estado de México

Ana Lourdes Vega J. de la C.

Introducción

La ciudad de México sobresale como una de las más pobladas del mundo. Esta característica deriva de un proceso de crecimiento poblacional sostenido que se une al desarrollo económico de la nación. En efecto, a partir de la reorganización de la producción que surgió a consecuencia del movimiento revolucionario del primer decenio del siglo, gran parte de la población que vivía en el campo emigró a las ciudades. Los cambios operados en la producción agropecuaria influyeron para que tal fenómeno se produjera. Las haciendas, que agrupaban una parte de la población rural, dejaron de funcionar como centros de trabajo agrícola. Muchos poblados que en los momentos de la cosecha ofrecían diversos servicios o mano de obra a las haciendas también quedaron sin esa fuente de trabajo. Por otro lado, la calidad de vida y por lo tanto, el desarrollo de los servicios públicos, educativos, recreativos y de salud y la infraestructura que había en esos poblados era limitado o inexistente en comparación con el de las ciudades. Esta situación, sumada a la inseguridad de los convulsivos años de lucha armada, indujo a numerosos grupos a buscar mejores condiciones de vida y de trabajo en el ámbito urbano.

Pasados los años de la lucha armada se inició la etapa constructiva. Los sucesivos gobiernos, a partir de 1940, se esforzaron por impulsar un modelo de desarrollo económico que alentara la inversión en el sector industrial. Este esfuerzo tenía como propósito sustituir

las importaciones ya que el país dependía de las compras de los productos industriales elaborados en el extranjero.

Dentro de este proceso de desarrollo económico la ciudad capital adquirió un papel destacado porque históricamente en ella se ha concentrado un alto porcentaje de las actividades productivas. Las nuevas industrias prefirieron la ubicación en la ciudad-capital, que desde siempre había constituido el mercado más importante. Por otra parte, estas mismas industrias demandaban materia prima, insumos y gran cantidad de mano de obra, es decir, necesitaban personal que hiciera producir su maquinaria. Por lo tanto, una parte de la población que antes vivía del cultivo del campo buscó acomodo en las fábricas de la ciudad y necesitó un lugar donde vivir con su familia. La proporción de población que vivía en el campo respecto de la que habitaba en las ciudades se modificó. En efecto, en 1980 el 66.3% de la población total habitaba en zonas urbanas. Este porcentaje era solamente del 42.6% en 1950. La gente abandonó el campo y se concentró en las ciudades. Es por esta razón que actualmente en el Distrito Federal encontramos un porcentaje mayor de población nacida fuera de la capital.

La misma tendencia modernizadora que privilegió el desarrollo industrial relegó la producción en el campo; no hubo una inversión agrícola que mantuviera las fuentes de trabajo rural. Esta política, más el despliegue de la producción manufacturera e industrial, indujo el aumento de la población en las ciudades y la necesaria expansión del suelo urbano.

Desde este periodo comenzó el crecimiento de población de la ciudad de México a tasas elevadas que se mantuvieron en las siguientes décadas. En los últimos decenios, la tasa de crecimiento de la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM)¹ es mayor que la del país. El investigador Luis Unikel calculó una tasa de crecimiento para la ciudad de México en la década de 1960 a 1970 de 5.7% anual.² Mientras que en ese mismo lapso la tasa de crecimiento demográfico al nivel del país fue, según el Consejo Nacional de Población (CONAPO), del 3.4%.

¹ Para los fines del presente trabajo por zona metropolitana de la ciudad de México se entiende aquella formada por las delegaciones del Distrito Federal y los 27 municipios del estado de México aledaños a éste.

² Luis Unikel, 1974, "La dinámica del crecimiento de la ciudad de México", en *Ensayos sobre el desarrollo urbano de México*, Ed. Sep-setentas, México, p. 192.

En el presente trabajo se comentan algunos de los resultados de la investigación empírica que he realizado en las nuevas colonias del municipio de Chimalhuacán. Esta investigación se inscribe dentro de la preocupación de analizar el crecimiento de la ZMCM. Más precisamente, la reflexión se ubica dentro de la problemática de cómo la población de escasos recursos tiene acceso al suelo urbano y a la vivienda en la ciudad de México.

La población de escasos recursos se enfrentan a un conjunto de dificultades para adquirir vivienda. Una de ellas es la escasa preparación para el trabajo, la cual repercute en un bajo ingreso económico que solamente alcanza para cubrir las necesidades más inmediatas de una familia. Una de estas necesidades es la de encontrar un lugar en donde vivir. La posibilidad que se presenta a esta población es la de adquirir un terreno "irregular" en la periferia de la ciudad. De esta manera, la ciudad se sigue extendiendo³ y va ocupando una superficie cada vez mayor.⁴

En la actualidad el ritmo de crecimiento poblacional de la ciudad de México ha disminuido respecto del periodo 1970-1980, durante el cual se calculó una tasa de crecimiento del 3.2%. Entre 1980 y 1990 esta tasa fue de aproximadamente el 1.9% para la zona metropolitana de la ciudad de México.

La ZMCM ha tenido un crecimiento desigual. Si bien algunas de las delegaciones del Distrito Federal han perdido población y por lo tanto registran tasas de crecimiento negativas, otras áreas como los municipios del estado de México integrantes de esta zona urbana han registrado tasas superiores al promedio, como es el caso de Ecatepec, Chalco y Chimalhuacán.

La población de bajos ingresos, al buscar un terreno barato en dónde 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 sesenta la periferia era la delegación Iztapalapa. Actualmente esa periferia la constituyen las colonias más recientes del municipio de Chimalhuacán. Es decir, la periferia es cada día más lejana del centro de la ciudad.

³ Javier Delgado, "Centro y periferia en la estructura socio-espacial de la ciudad de México", en *Espacio y vivienda en la ciudad de México*, Martha Scheingart (coord.), El Colegio de México-I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, 1991.

⁴ Véase Sergio Camposortega, "Evolución y tendencias demográficas de la zona metropolitana de la ciudad de México", en *La zona metropolitana de la ciudad de México*, Consejo Nacional de Población, México, 1992.

La reflexión se enmarca dentro de este contexto general de crecimiento de la población de la zona metropolitana. Es prioritario considerar la manera como la población de escasos recursos puede llegar a tener una vivienda y a disfrutar de los servicios públicos en la ciudad de México. Es necesario también analizar la intervención del Estado en estos asentamientos y cuáles son los efectos en la composición social de la población que se desprenden de esta injerencia estatal en la ocupación de la periferia de la ciudad de México.

Para realizar esta reflexión es preciso analizar los principales rasgos del proceso de poblamiento en las nuevas colonias de Chimalhuacán, y realizar una comparación con lo ocurrido en el proceso de poblamiento del municipio de Netzahualcóyotl.

La población de Chimalhuacán pasó de 61 816 habitantes en 1980 a 241 552 en 1990. Es decir, la década pasada fue de un fuerte crecimiento poblacional en ese municipio.

Estos municipios se encuentran ubicados en la periferia oriente de la ciudad de México en lo que fue el vaso del lago de Texcoco. Una característica común a éstos es que albergan zonas habitacionales para familias de bajos ingresos, es decir, colonias populares que han sido fundadas en años recientes.

Esta problemática se puede englobar dentro de las siguientes preguntas: ¿Cómo se organizó el poblamiento de las tierras de esta periferia? ¿Cómo se originó el fraccionamiento de estos terrenos? ¿Cuáles son las características particulares de esta zona? ¿Quiénes fueron los agentes sociales que vendieron? ¿Dónde vivían antes estos colonos? ¿Qué estatuto de ocupación tenían en su vivienda anterior? ¿Cuál es el perfil socio-económico de la población que habita aquí?

Se intenta conocer a los agentes sociales que participan en el proceso de poblamiento de un asentamiento irregular como éste.⁵ Al mismo tiempo resultará interesante en el futuro hacer un análisis de las diferencias en el poblamiento de una zona irregular como ésta y las de una zona ejidal. Considero que los agentes sociales en tales casos no son los mismos y podría haber consideraciones interesantes al establecer la comparación.

⁵ Es interesante el estudio que ha intentado Jorge Legorreta sobre el papel de algunos fraccionadores populares en: "Expansión urbana, mercado de suelo y estructura de poder en la ciudad de México", en la *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, núm. 145, UNAM, México, 1991.

La irregularidad en la tenencia de la tierra

Dadas las características socio-económicas de los pobladores y la falta de opciones para resolver su necesidad de vivienda, los colonos buscan las tierras a su alcance, las cuales suelen ser áreas subdivididas por sus dueños o poseedores y vendidas a estos colonos quienes necesitan un suelo en el cual autoconstruir su vivienda. Esta subdivisión se efectúa fuera de la reglamentación oficial y crea situaciones de hecho que es preciso atender porque de esta anomalía y de la falta de control del crecimiento periférico se desprenden muchos problemas.

Este grupo de escasos recursos representa en nuestro país el 65% de la población. Tal proporción de suyo es importante. Es mayoritario el porcentaje de población que no cuenta con alternativas para adquirir un lote urbanizado y con servicios. Con las leyes del mercado imperantes, un terreno con estas características estaría por encima de sus posibilidades económicas.

Tan generalizada forma de fraccionamiento, considerada irregular desde el punto de vista legal, no está en posibilidad de solicitar instalaciones de infraestructura ni servicios públicos. Por ejemplo, los lotes de una colonia irregular no cuentan con número oficial, ya que no son reconocidos. No están inscritos en el Registro Público de la Propiedad y la colonia en que se encuentran tampoco cuenta con planos aprobados. Este solo ejemplo da una idea de las dificultades que tal circunstancia puede acarrear para quienes habitan en dichos predios y para los encargados del funcionamiento de la ciudad.

Para las familias de bajos ingresos la adquisición de un terreno en la periferia es frecuentemente una operación de compra-venta sobre bases jurídicas precarias o inexistentes. Esto se debe esencialmente a que las tierras se fraccionan sin autorización. Como los regímenes de tenencia ejidal y comunal planteaban restricciones legales que impedían dar un uso diferente a las parcelas, el hecho de comercializarlas revestía mayor gravedad. Sin embargo, estas restricciones legales no han sido un obstáculo efectivo para el desarrollo de asentamientos irregulares. El precio que se pide por los lotes refleja las condiciones en las que se llevó a cabo la subdivisión del terreno. Este precio es también relativamente bajo porque, además de la fragilidad legal de la operación inmobiliaria, el terreno se vende prácticamente sin servicios públicos.

Ante la ausencia de servicios públicos, a los colonos les resulta

indispensable organizarse a efecto de gestionarlos ante las autoridades.

Mientras se encuentra la mejor forma de atender las demandas de la población, los colonos se enfrentan a la necesidad de sobrevivir en condiciones muy difíciles. Ellos mismos se procuran algunos de los servicios básicos.

Para realizar el análisis de las características socio-económicas de la población es necesario conocer el perfil de los pobladores y cómo va cambiando en los diferentes momentos del proceso de poblamiento. Se supone que en la etapa de fundación del asentamiento las características socio-económicas de la población son homogéneas y en la etapa de consolidación estas características son heterogéneas. Las características socio-económicas de la población son datos como: edad del jefe de familia, ocupación laboral, ingreso, tiempo de residencia en el asentamiento, domicilio anterior y lugar de procedencia. Estos datos se relacionan también con los que conciernen al tipo de vivienda, al tipo de materiales de ésta, a los servicios de que está provista, al estatuto de ocupación, a la forma de adquisición del terreno o casa y a la ubicación del lugar de trabajo.

Poblamiento de la parte baja del municipio de Chimalhuacán

El municipio de Chimalhuacán fue fundado en 1821, aunque existen títulos de propiedad en esta zona que datan del tiempo de la Colonia. La cabecera municipal se encuentra ubicada en la parte alta del cerro del Chimalhuache. Los barrios antiguos: Xochiaca, Xochitenco, Xaltipa, San Juan, San Pedro, San Pablo y los terrenos conocidos como Tlatelco, Teclamin, la arena Xochitenco, el Embarcadero, Castillito, Cieneguitas y la Zanja están cambiando de nombre y se están transformando con el proceso de regularización en los barrios llamados de constructores, mineros, hojalateros, vidrieros, alfareros, tejedores, ebanistas, curtidores, cesteros, talladores, pescadores, etc. Esta transformación no entraña sólo el problema del cambio de nombre, sino que la población que habita ahora las zonas bajas del cerro de Chimalhuacán es mucho más numerosa que la vieja población, que habita la zona alta. Entre la antigua población se encuentran comuneros, pequeños propietarios y ejidatarios.

En cuanto a los terrenos ejidales en el municipio, éstos se lo-

calizan en la parte norte. Es decir, en la parte alta, en la que no era inundada por las aguas del lago de Texcoco.

Los terrenos en los que se asientan las nuevas colonias a las que nos referimos están localizados en lo que era el vaso del lago. Como anécdota se dice que algunos terrenos han sido vendidos por franjas radiales respecto al cerro de Chimalhuacán, porque se cuenta que eran las franjas asignadas a los comuneros para pesca en el lago de Texcoco. Los antiguos pobladores de Chimalhuacán recuerdan cuando el lago de Texcoco bordeaba el cerro, en lo que ahora son precisamente los nuevos asentamientos.

Entre las tierras que han quedado libres por la desecación del citado lago, se encuentran algunas que no tienen salida de agua natural, y son como cubetas que en tiempo de aguas se inundan muy fácilmente y no tienen drenaje natural. Es por eso que se les dejó libres pensando en convertirlas después en áreas verdes.

Otra dificultad que tienen estos terrenos es el acceso. En efecto, como están situados atrás del cerro de Chimalhuacán sólo hay dos maneras de acceder a ellos: una es por la falda oriente, pasando por el palacio municipal de Chimalhuacán y que es la comunicación con la carretera a Texcoco; y la otra, viniendo por ciudad Netzahualcóyotl y cruzando el bordo de Xochiaca. Como es fácil imaginar, en las horas pico los problemas de circulación son muy fuertes, dada la cantidad de personas que salen a trabajar o regresan de hacerlo.

Pese a todas estas dificultades, las nuevas colonias de Chimalhuacán se han convertido en poco tiempo en un asentamiento importante del oriente de la ciudad de México. El crecimiento de la mancha urbana no parece atenuar su ritmo a pesar de que las condiciones de vida en los nuevos asentamientos de la periferia son cada vez más precarias. La esperanza de tener una vivienda propia asociada a la dificultad creciente para acceder a una rentada constituyen la base para la aparición de este tipo de crecimiento en la zona metropolitana. El surgimiento y luego la desaparición de un promotor inmobiliario sin escrúpulos y la política de tolerancia y complicidad por parte de las autoridades gubernamentales son cuestiones menores si las comparamos con la magnitud de la necesidad de vivienda popular que hay en las ciudades, pero esenciales para comprender la forma en que se ha dado "respuesta" a este problema del México urbano contemporáneo.

El proceso de poblamiento

El proceso de lotificación, de promoción y de venta de los nuevos asentamientos de Chimalhuacán es muy parecido al que ocurrió en Netzahualcóyotl 20 años antes. El agente principal: el fraccionador, representado por un grupo de vendedores. La promoción se realiza por el vendedor o por personas allegadas a él, bajo la motivación de una comisión. La lotificación y venta se lleva a cabo por etapas. Cada fraccionador tiene su propia concepción de las cosas, y en función de su plan lleva a cabo su labor. Vistas las cosas en conjunto, no existe una concepción global para lo que sería el poblamiento de las nuevas colonias de Chimalhuacán. No hay coordinación entre las calles que uno de ellos planea con las calles del fraccionador del área colindante. Tampoco hay previsiones suficientes para áreas de donación. La construcción de las vialidades principales, de los drenajes, de las escuelas, mercados, etc., se va a traducir necesariamente en una relotificación de algunas áreas y por lo tanto en una reubicación de colonos, tarea que por supuesto corresponderá al gobierno.

En el momento de la venta el terreno se encuentra perfectamente libre. Aquí la palabra libre tiene una connotación muy particular: está libre de todo. Un conjunto de lotes hace una franja. Al comprador se le dice que su lote es el número siete de la franja tal, que corresponde a una manzana. No hay ningún servicio. Los lotes tienen una media de 120 metros cuadrados. Al iniciar la operación, a principios de los ochenta, cada lote se vendía en 150 mil pesos aproximadamente; 20 mil de enganche y luego 13 mensualidades de 10 mil pesos cada una. Veinte años antes se pagaban 10 mil pesos por un lote semejante en ciudad Netzahualcóyotl, a pagarse en cinco o 10 años, según el fraccionador.

A pesar de que las condiciones de pago se han hecho cada vez más severas, y de que las condiciones de acceso a la tierra son muy precarias, la operación sigue siendo atractiva para el jefe de familia. Representa la posibilidad de tener un predio para ir construyendo una casa, y destinar una parte de su ingreso a la formación de su patrimonio. La tierra es inhóspita y todo está por hacerse, pero muchos prefieren esta alternativa a la situación que han tenido como inquilinos dependientes siempre de la voluntad del casero. Por eso aceptan las condiciones del fraccionador, como un mal necesario o como una condición indispensable para acceder a un trozo de tierra urbana. Otra de las razones por las cuales aceptan un lote con

estas características es de orden cultural. Aun cuando se ofrecieran en condiciones de pago realistas departamentos de interés social, los jefes de familia argumentan que no pueden vivir en palomares, que no podrán alojar a sus hijos casados y que prefieren sentir que ellos construyeron su morada, le pusieron su toque personal: será su obra. Son argumentos que deben ser analizados por los investigadores, ya que representan valores de la cultura popular en nuestro país.

El fraccionador asume ciertos riesgos al otorgar crédito a alguien que difícilmente cubriría los requisitos que se imponen normalmente en una operación inmobiliaria. El colono también asume muchos riesgos al entregar sumas de dinero para él importantes, sin conocer los documentos que amparan la propiedad de quien le está vendiendo y sin saber si está en regla en cuanto a permisos para fraccionar se refiere. Parte de su seguridad descansa en el hecho de que va a tomar posesión del predio, que hizo de buena fe la operación y que hay ciertos documentos que amparan la compra. Entre el colono y el fraccionador existe, además, el sobreentendido de que, por el precio pactado, no se puede responsabilizar al fraccionador por la introducción de los servicios. Uno y otro aceptan implícitamente que corresponderá al gobierno responder a esa problemática. En ese tránsito aparecerá otro agente clave en el proceso de poblamiento: el líder. Es éste quien organiza a los colonos, quien realiza las gestiones ante las autoridades y quien recibe en pago por sus servicios las cuotas que deben desembolsar los colonos por pertenecer a tal o cual asociación y por recibir los beneficios de la gestoría. En algunos casos esos líderes son al mismo tiempo fraccionadores de una parte de la zona de influencia, en un esquema en el que habría que preguntarse dónde empieza el líder y dónde el fraccionador.

El último en entrar en escena es el gobierno, a través de las autoridades municipales y estatales. Podría decirse que el orden de aparición es exactamente el opuesto en la medida en que es precisamente el gobierno quien autoriza los fraccionamientos. Y es cierto. Pero también es verdad que no todos los fraccionadores obtienen el permiso correspondiente antes de vender. De ese modo ocurrió en Netzahualcóyotl y en las nuevas colonias de Chimalhuacán. En tales condiciones, la verdadera presencia del gobierno ocurre después de que la zona ha sido poblada y de que los habitantes se presentan en las oficinas de los distintos funcionarios a solicitar la apertura de escuelas, la instalación de drenajes, de sistemas de agua, de

luz, de mercados y, por supuesto, la regularización de la tenencia de la tierra. Es en ese momento que se hacen planos reguladores, que se determinan las áreas de donación, que se llevan a cabo las reubicaciones y que se inician los trabajos para introducir los servicios públicos municipales más elementales.

Las ventas masivas en las nuevas colonias de Chimalhuacán se inician en 1979. Hasta ese año sólo habían ocurrido algunas operaciones en las cercanías de las viejas colonias. Entre 1980 y 1983 se instalan dos terceras partes de la población que hoy vive en los nuevos asentamientos. En 1981 el gobierno inicia su intervención.

El universo de lotes es de aproximadamente 60 mil. Esto implica una población cercana a los 300 mil habitantes. La intervención del gobierno se inició con un trazado de la zona con base en un trabajo de fotogrametría con poligonales de apoyo. Luego se identificaron las áreas de vialidad y de servicios. Cuando se requirió se llevaron a cabo planes de reubicación de colonos. Para ello se sustentaron en convenios de fraccionamientos sociales progresivos. Algunos fraccionadores ceden parte de sus terrenos para que la reubicación sea posible. Cuando el colono ya ha realizado alguna construcción en un predio afectado, recibe un vale para compra de materiales cuyo monto depende de un avalúo. Este vale se intercambia posteriormente por polines, ladrillos, bloques, láminas para techar, etc. Todos estos gastos son financiados por el gobierno. Posteriormente, en algunos casos, es el mismo gobierno quien vende el lote a través del CRESEM (Comisión para la Regulación del Suelo del estado de México), creada en 1983. Cuando se realizaron las primeras reubicaciones, la operación se hizo por un monto global de 250 mil pesos, de los cuales el colono debía pagar en 12, 24 o 36 meses, con un 15% de interés anual. El carácter netamente social de esta operación se refleja en el precio del terreno, en el plan de amortizaciones y en la tasa de interés que se fija. Sin considerar estas operaciones directas, gracias a las cuales un número importante de colonos ha logrado regularizar su predio, los trabajos del CRESEM han permitido la normalización de una importante cantidad de lotes cuyos compradores han obtenido ya su escrituración. En comparación con la regularización de Netzahualcóyotl, se puede afirmar que en las nuevas colonias de Chimalhuacán la acción del gobierno ha sido, con la característica negativa de haber sido *a posteriori*, bastante más rápida en el terreno de la regularización y de la introducción de los servicios más elementales. Sólo en 1983, consideran-

do únicamente los trabajos de reubicación y de trazo de vialidades, el gobierno destinó 1 300 millones de pesos, lo cual representa una inversión considerable, aunque por las características del subsuelo y la dinámica que ha seguido el proceso de poblamiento tal inversión resultó insuficiente ante las necesidades.

Es evidente que los costos de intervención del gobierno son mucho mayores en tales condiciones, sin una tarea de planeación. Con un mínimo de previsión se podrían identificar los terrenos que por una u otra razón van a ser sujetos de lotificación y venta para fines habitacionales. Los permisos para fraccionar se podrían otorgar bajo un mínimo de condiciones. Si los nuevos asentamientos van a ser populares puede incluso preverse un subsidio para facilitar el crédito o para la infraestructura de los servicios. La existencia de un plan de uso del suelo permitiría prever todas las áreas de vialidad y de servicios públicos. En el caso de Chimalhuacán todo parece indicar que el gobierno olvidó la experiencia vivida en Netzahualcóyotl. En ambos casos los fraccionadores incurrieron en irregularidades similares. La población demandante tiene características muy semejantes a la que pobló Netzahualcóyotl en los años sesenta. La aparición de los líderes siguió los mismos patrones que se registraron en Netzahualcóyotl. Incluso hubo el caso de viejos líderes de Netzahualcóyotl que reaparecieron indirectamente como fraccionadores en Chimalhuacán. Y, como hace 20 años, el gobierno tuvo que intervenir luego de movilizaciones populares muy diversas, con los costos que implica una presencia tardía. El hecho de que la política seguida por el CRESEM tienda efectivamente a responder a los reclamos y a las necesidades de los colonos, no alcanza a compensar los efectos del tiempo perdido y de las lecciones que pudieron haberse aprendido del pasado reciente.

El perfil socioeconómico de los nuevos pobladores

Por cuanto se refiere a los resultados de la encuesta⁶ que se aplicó en 1993, sólo se comentan algunos de los resultados más significativos, los cuales permitirán mostrar los rasgos más relevantes para la reflexión con respecto al proceso de poblamiento de esta zona.

⁶ Tomé una muestra de 400 casos.

La encuesta fue dirigida a los jefes de familia que habitan las nuevas colonias. El 55% de éstos tienen entre 30 y 39 años de edad. El promedio es de 35 años.

En lo que respecta al lugar de trabajo, el 16.8% se ubica en Chimalhuacán. Ahí existen algunos talleres, pocas industrias y se ofrecen servicios variados. La categoría de "variable" quiere decir que no tienen un lugar fijo para laborar.

En cuanto a la ocupación laboral del jefe de familia construí 10 categorías para clasificarlos. En la de trabajador manual se incluye una gran variedad de actividades, tales como: estibador, vidriero, panadero, repartidor o músico. Por esa razón se concentra ahí el 42% de los jefes de familia. Se encontró también casi un 7% de conductores de microbuses, (en el caso de los cobradores se clasificaron en la categoría anteriormente comentada). Hubo un 16% de albañiles. Este dato nos habla de la escasa capacitación para el trabajo de esta población. Otro dato curioso fue el 7% de personal de vigilancia, casi todos miembros de la policía en diferentes puntos de la ciudad.

Respecto al tipo de trabajo se encontró un 13% de obreros u operarios de alguna máquina. En cuanto a los empleados, ya sea que desempeñen labores administrativas o de servicios, se ubica al 40%. Pero lo más sorprendente es que el porcentaje de los que trabajan por cuenta propia, independientes, fue el de 44%. Es sorprendente porque en otras investigaciones similares hemos encontrado un porcentaje cercano al 30%.

En lo que concierne al sector de la producción en el que participa el jefe de familia, se detectó que en el de comercio se concentran casi el 25%. Por los datos adicionales recopilados en las encuestas sabemos que se dedican a la venta de mercancías o de alimentos.

Los salarios reflejan la situación anterior de escasa preparación para el trabajo de los jefes de familia. El 75% de ellos recibe entre dos y tres salarios mínimos mensuales o menos. Por esta razón, entre otras, puede afirmarse que en la etapa de formación del asentamiento, como es el caso que nos ocupa, las características socio-económicas de la población son homogéneas y en el de consolidación se tornan heterogéneas.

En cuanto al lugar de residencia anterior encontramos que casi el 50% de los jefes de familia moraban en Netzahualcóyotl.

Por la razón de su traslado a Chimalhuacán, el 57% contestaron que eran inquilinos y el 30% que eran "arrimados". Los "arrimados" son los hijos casados o parientes que viven en casa de los padres o familiares. A éstos los nombramos también ocupantes gratuitos, y

normalmente contribuyen con su ingreso a afrontar los gastos por la introducción de los servicios, por ejemplo.

Respecto al lugar de nacimiento pueden constatarse los resultados de otros estudios sobre la migración a la ciudad. Es alto el porcentaje de los que vienen de otros estados de la República (la mayoría de Puebla y Oaxaca), lo cual confirma las hipótesis de que los que emigran a la ciudad de México provienen de los estados circunvecinos.

En lo que toca al tiempo de residencia en el asentamiento, se encontró que en el barrio Canteros el 47% tiene entre uno y tres años de vivir en Chimalhuacán, mientras que en el barrio Herreros encontramos que el 55% tiene entre cuatro y seis años de vivir ahí.

El estatuto de ocupación de la vivienda (a título de qué habita ahí) refiere que un 74% son propietarios y un 7% tiene la vivienda prestada. Lo cual significa que le están cuidando el lote a otro individuo por temor a que lo invadan o a que sea vendido de nueva cuenta. En lo que atañe a la vivienda en renta, el 14% están en esta situación. Cabe aquí mencionar que durante el estudio hubo problemas para obtener información a este respecto. En el barrio Herreros, por ejemplo, encontramos una vecindad de seis viviendas, pero no se permitió el acceso a los encuestadores.

Es importante mencionar que en cuanto a la forma de cómo adquirir el lote, en los asentamientos de reciente creación aparecen rápidamente los cambios de propietario o los traspasos. Esto dificulta las tareas de regularización. También se dan conflictos sociales, porque muchas veces los traspasos se hacen de manera "informal", mediante un pedazo de papel en el que se informa a "quien corresponda" que el lote tiene otro dueño. El 28% compró a otro particular mediante un traspaso. También se encontró que el 20% compró a la CRESEM, suponemos que cuando se efectuó la regularización.

Es sorprendente encontrar que no obstante la estrechez de las viviendas (casi el 60% tienen sólo dos cuartos), en el 14% de las mismas viven dos familias. El mismo comentario podría hacerse respecto al número de habitantes por inmueble. Algunas veces son hermanos casados del jefe de familia que comparten el techo.

En lo que se refiere al número de miembros de la familia que trabajan además del jefe, se encontró que en el casi 65% de los casos ninguna otra persona lo hace. Esto se debe a que los hijos son muy pequeños y las madres están al cuidado de ellos. También hay que decir que en algunos casos, cuando hay dos personas que trabajan, se trata de dos familias en la misma vivienda.

Respecto a las características de la morada, en el 20% de los casos tienen piso de tierra. Por lo que se refiere a las características del techo, el 28% lo tiene de lámina de cartón enchapopotada.

A los comentarios de los resultados obtenidos puede añadirse que en esta etapa del asentamiento los colonos necesitan organizarse para presionar a las autoridades para que atiendan sus peticiones. El 43% declaró pertenecer a alguna organización de colonos. Por lo que respecta a la seguridad social, el 76% considera la zona insegura, es decir, no hay vigilancia. Cuando la hay, se quejan de los policías, ya que algunas veces éstos los extorsionan. La falta de alumbrado público, de banquetas, etc., hace inseguro caminar por la noche en la vía pública. Respecto a las banquetas, en el barrio Herreros uno de los comités de Solidaridad está poniendo las banquetas. Los colonos entrevistados opinaron que debían primero instalar la red de drenaje y no las banquetas.

Con la información disponible podemos sin embargo formular algunas preguntas e intentar algunas respuestas.

Reflexiones finales

Una primera inquietud tiene que ver con la intervención tardía del gobierno y con el papel que se deja a los fraccionadores. ¿Podría ser de otro modo? Es decir, ¿podría el gobierno asumir el control total de la situación y jugar el papel de fraccionador, introductor de servicios, etcétera?

Por supuesto, las ventajas de una intervención de este tipo serían muy importantes en la fase de planeación y de introducción de servicios mínimos, pues muy probablemente ambas ocurrirían antes de la llegada de los pobladores. Habría ventajas también de costos, pues las obras se realizarían sin las restricciones que presenta una zona poblada a cuya población muchas veces tiene que reubicarse. Para los habitantes el costo en términos de calidad de vida sería mucho menor pues no tendrían que pasar las penurias que implica un arranque sin vivienda y sin servicios. Las cosas se complican cuando analizamos la posición que tendría el Estado en ese caso. En la medida en que jugara el papel de fraccionador y por lo tanto de promotor de un proceso de poblamiento, tendría que cumplir con la regularización, escrituración e introducción de servicios en su totalidad.

En caso de incumplimiento las contradicciones serían mucho más fuertes que las que se dan en la actualidad. Las autoridades siempre

llegan después, a petición de los colonos y sus líderes, y el ritmo de su intervención está condicionado por los recursos disponibles. Por supuesto hay una relación entre la capacidad de movilización de los colonos y la magnitud y rapidez de la respuesta estatal, pero el villano de la obra pasa a ser el fraccionador.

En otras palabras, no es simplemente negligencia lo que explica la intervención tardía del Estado. Todo parece indicar que las autoridades conocen al menos de una manera aproximada los lugares y las fechas en las que ocurrirá una venta masiva o incluso una invasión. No es posible imaginar a un fraccionador llevando a cabo una operación que lleva meses e incluso años, sin una autorización o una tolerancia por parte de las autoridades municipales o estatales. Eso sólo podría hacerse en muy pequeña escala, que no es el caso de las nuevas colonias de Chimalhuacán. Los fraccionadores no son simples comerciantes de tierras. Son también hombres con ligas de muy diversa índole con autoridades administrativas y judiciales. Sin estos vínculos sería muy difícil imaginar las operaciones que realizan. Y Chimalhuacán es sólo un ejemplo. Al igual que en Netzahualcōyotl, los títulos de propiedad eran bastante precarios, con el agravante de que en Chimalhuacán la gran mayoría de los lotes se vendieron sin servicio alguno. Uno puede preguntarse: ¿cómo, contra toda la legislación en vigor, se puede llevar a cabo una venta tan grande de lotes, sin que las autoridades ejerzan una acción inmediata en contra de los fraccionadores? La respuesta es que posiblemente los fraccionadores sean también un mal necesario de esas mismas autoridades, en la medida en que son ellos quienes aparecen como promotores de una vivienda en potencia en los límites de inseguridad que puede ofrecer esta ciudad. El gobierno no podría hacerlo abiertamente. Su intervención tardía lo hace aparecer como el agente que soluciona un problema creado por otros y eso le permite limitar su intervención y extenderla en el tiempo lo más posible. Sus ligas con los líderes jugarán un papel muy importante en la dosificación de las demandas y, por lo tanto, en el control del proceso social. Ante la incapacidad para resolver el problema de la vivienda bajo otras condiciones, por ejemplo, de viviendas de interés social para los de bajos ingresos o bajo la forma de vivienda en renta para esos mismos sectores de la población, el gobierno parece preferir una política de ocupación extensiva y precaria del suelo, en la cual el colono resuelve, en un gran porcentaje, su problema de vivienda con algunos apoyos gubernamentales en cuanto a infraestructura urbana y regularización de la tenencia de la tierra. El fenó-

meno de la urbanización por la migración y por el crecimiento demográfico parece ser una fatalidad del México moderno. La extensión de la ciudad de México a través de fraccionamientos como Netzahualcóyotl y Chimalhuacán, con sus agentes y formas, y con la intervención aparentemente tardía del gobierno, parecen ser también una constante fatal de en proceso de urbanización.

El análisis que se está proponiendo da cuenta de la realidad que se vive en los asentamientos irregulares, que una vez consolidados, pasan a ser parte del tejido urbano de la ciudad. En ellos el cambio de población es paulatino. La calidad de vida se mejora considerablemente, gracias sobretudo al esfuerzo de los colonos y a las inversiones en infraestructura realizadas por el gobierno. Al cabo de un lapso de tiempo, la velocidad del proceso de consolidación es tal, que se olvidan incluso las condiciones de irregularidad en las que se iniciaron los asentamientos, como es el caso actualmente de Netzahualcóyotl.

Por eso es muy importante recoger la historia de las colonias urbanas y de sus luchas por la obtención de reconocimiento oficial. Esa historia es la base para hacer un análisis que permitirá comparar los procesos, las condiciones, las políticas urbanas y sus resultados. Una vez realizada esta labor, como la que aquí se ha intentado para el caso de Chimalhuacán, se tendrán más elementos para entender las condiciones bajo las cuales se genera un proceso de fundación de un asentamiento popular y cuáles son los mecanismos que apoyan o frenan su desarrollo.

Bibliografía

- Azueta, Antonio (1989), *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, El Colegio de México, México.
- Bejarano, Fernando (1983), "La irregularidad de la tenencia de la tierra en las colonias populares (1976-1982)", en *Revista Mexicana de Sociología*, vol. XLV, núm. 3, UNAM, México.
- Bolívar, Teolinda (1980), "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, SIAP.
- Camposortega, Sergio (1992) "Evolución y tendencias demográficas de la zona metropolitana de la ciudad de México", en *La*

- zona metropolitana de la ciudad de México*, Consejo Nacional de Población, México.
- Castañeda, Victor (1988), "Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el área metropolitana de la ciudad de México", en *Grandes problemas de la ciudad de México* (Comp. Benítez Z., R. y J. B. Morelos), Plaza y Valdes-DDF Col. Desarrollo Urbano, México.
- Castells, Manuel (1981), *Crisis urbana y cambio social*, Siglo XXI, México.
- Connolly, P. (1981), "La autoconstrucción, qué tipo de solución?", *Arquitectura-autogobierno*, UNAM, México.
- Duhau, Emilio (1991), "Urbanización popular y políticas de suelo en la Ciudad de México", en *Espacio y vivienda en la ciudad de México* (Coor. M. Schteingart), El Colegio de México y I ARDF, México.
- Garza, G. y M. Schteingart (1978) *La acción habitacional del Estado mexicano*, El Colegio de México, México.
- Gilbert, A. y P. Ward, *Asentamientos populares vs poder del Estado*, Tres casos latinoamericanos: Ciudad de México, Bogotá y Valencia Gili, México, 1987.
- Hernández Laos, E. (1992), *Crecimiento económico y pobreza en México. Una agenda para la investigación*, UNAM, Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Humanidades.
- Hiernaux, D. y A. Lindon (1991), *El proceso de poblamiento del valle de Chalco: una aproximación sociodemográfica y económica*, Gobierno del estado de México-Consejo Estatal de Población, Toluca.
- INEGI (1990), *XI Censo general de población y vivienda*.
- Iracheta, Alfonso (1988), "Los problemas del suelo y la política urbana en la zona metropolitana de la ciudad de México", en *Grandes problemas de la ciudad de México* (Comp. Benítez Z., R. y J. B. Morelos), Plaza y Valdes - DDF, Col. Desarrollo Urbano, México.
- Legorreta, Jorge (1991), "Expansión urbana, mercado de suelo y estructura de poder en la ciudad de México", en *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, UNAM, núm. 145, México.
- México demográfico* (1988), Consejo Nacional de Población, México.
- Negrete, Ma. E. y H. Salazar (1986), "Zonas metropolitanas en México, 1980", en *Estudios demográficos y urbanos*, vol. 1, núm. 1, El Colegio de México.

- Núñez, Óscar (1982), "El Estado y el sistema clientelar de los barrios periféricos", en *La Banlieu Aujourd'hui* (Coord. P.H. Chombard de Lauwe), Harmattan, Francia.
- , (1990), *Innovaciones democrático-culturales del Movimiento Urbano Popular. ¿Hacia nuevas culturas locales?*, Ed. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México, 1990.
- Pradilla, E. (comp.) (1982), *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, México.
- Programa Nacional de Solidaridad (1989), *Programa para el oriente del Estado de México*, Gobierno del estado de México, México.
- Schteingart, Martha (1981), "El proceso de formación y consolidación de un asentamiento popular en México. El caso de Ciudad Netzahualcóyotl", en *Revista Interamericana de Planificación*, núm. 57, SIAP, México.
- Schteingart, Martha (1989), *Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*, El Colegio de México, México.
- Turner, John F.C. (1966), "Asentamientos urbanos no regulados", en *Cuadernos de la sociedad venezolana de planificación*, núm. 36, diciembre, Venezuela.
- , (1976), *Le logement est votre affaire*, Seuil, Francia.
- , y R. Fichter (Coords.) (1972), *Libertad para construir. El proceso habitacional controlado por el usuario*, Siglo XXI, México.
- Unikel, Luis (1974), "La dinámica del crecimiento de la ciudad de México", en *Ensayos sobre el desarrollo urbano de México*, Sep-setentas, México.
- , "El proceso de urbanización en México", en *Demografía y Economía*, vol. II, núm. 5, El Colegio de México.
- Vega, A. L. (1991) "Proceso de poblamiento en la zona oriente de la Ciudad de México. El caso de Ciudad Netzahualcóyotl", en *Espacio y vivienda en la ciudad de México*, Martha Schteingart (coord.), El Colegio de México-I Asamblea de Representantes del Distrito Federal.
- , (1992), *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”, efectuado en México, mimeo, 1993, organizado por IFAL-UNAM.

Villavicencio, V. (1993), “Vivienda compartida y arrimados en la zona metropolitana de la ciudad de México”, en *Secuencia*, núm. 25, Instituto Mora, México, enero-abril.

Ward, P. (1990), México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano, Conaculta-Alianza, México.