



**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA  
FACULTAD DE ECONOMÍA**

**“HEGEMONÍA DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN LAS POLÍTICAS  
PÚBLICAS DE DESARROLLO URBANO. ZONA METROPOLITANA DE LA  
CIUDAD DE PUEBLA (1993-2018)”**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
DOCTOR EN ECONOMÍA POLÍTICA DEL  
DESARROLLO.**

**PRESENTA:**

Mtro. Jorge Álvarez Méndez

**COMITÉ TUTORIAL:**

**\* DR. LUIS AUGUSTO CHÁVEZ MAZA**

**(DIRECTOR DE TESIS)**

**\*DRA. VANIA LÓPEZ TOACHE**

**\*DRA. ARIADNA HERNÁNDEZ RIVERA**

**PUEBLA, PUE. NOVIEMBRE DE 2021**



**BUAP**

Facultad de  
Economía

## Contenido

|                                                                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>DEDICATORIA</b> .....                                                                                                 | 8   |
| <b>RESUMEN</b> .....                                                                                                     | 9   |
| <b>ABSTRACT</b> .....                                                                                                    | 10  |
| <b>INTRODUCCIÓN</b> .....                                                                                                | 11  |
| <b>Protocolo</b> .....                                                                                                   | 16  |
| <b>CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO</b> .....                                                                                   | 22  |
| 1.1. Ciudad y capital.....                                                                                               | 23  |
| 1.2. Capital inmobiliario, ciclo del capital y capital ficticio .....                                                    | 28  |
| 1.3 Ciudad, capital y políticas públicas.....                                                                            | 43  |
| <b>1.3.1 Políticas públicas de desarrollo urbano</b> .....                                                               | 44  |
| <b>CAPÍTULO 2. ACTORES DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESARROLLO URBANO EN LA HEGEMONÍA DEL CAPITAL INMOBILIARIO</b> ..... | 49  |
| 2.1 Expropiación y primeras inversiones. ....                                                                            | 50  |
| <b>2.1.1 Proceso de metropolización</b> .....                                                                            | 61  |
| <b>2.1.2 El conflicto por la tierra</b> .....                                                                            | 69  |
| <b>2.1.3 La movilización campesina</b> .....                                                                             | 76  |
| 2.2 Análisis comparativo de Angelópolis y Santa Fe como casos del mismo patrón expropiatorio..                           | 86  |
| <b>2.2.1 Contexto histórico del Proyecto Santa Fe</b> .....                                                              | 88  |
| <b>2.2.2 Actores y estrategias</b> .....                                                                                 | 90  |
| <b>2.3 Balance del Proyecto Angelópolis y su correspondiente Programa Subregional</b> .....                              | 101 |
| <b>Capítulo 3. TENDENCIAS DE COMPORTAMIENTO DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS</b> 109                                          |     |
| 3.1 Nivel nacional .....                                                                                                 | 110 |
| 3.2. Inversión extranjera directa. ....                                                                                  | 112 |
| <b>3.2.1 Capital inmobiliario global</b> .....                                                                           | 114 |
| 3.3 El sector inmobiliario en México .....                                                                               | 117 |
| 3.4 Desarrollos comerciales y capital inmobiliario .....                                                                 | 127 |
| 3.5 Estudio de caso: Lomas de Angelópolis .....                                                                          | 135 |
| <b>3.5.1 Nota sobre la desigualdad territorial en la zona</b> .....                                                      | 148 |

|                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>3.5.1 La red de poder: imbricación del capital inmobiliario, el Estado y el capital ficticio.</b> | 154 |
| <b>CONCLUSIONES</b> .....                                                                            | 161 |
| <b>ANEXO METODOLÓGICO</b> .....                                                                      | 167 |
| <b>Bibliografía</b> .....                                                                            | 185 |
| <b>ANEXOS</b> .....                                                                                  | 194 |
| Entrevistas.....                                                                                     | 195 |
| Entrevista con Sergio Mastretta Guzmán.....                                                          | 195 |
| Entrevista con José Guadalupe Sánchez Jiménez.....                                                   | 209 |
| Entrevista con Pepe Momoxpan.....                                                                    | 213 |
| Entrevista con Antonio Cuatzo.....                                                                   | 220 |
| Entrevista con defensor jurídico.....                                                                | 228 |
| <b>Actas de Asamblea Ejidal y documentos legales</b> .....                                           | 234 |

## **Índice de cuadros estadísticos**

2.1 Programa Solidaridad en el bienestar social (población beneficiada) (p. 56)

2.2 Zona Metropolitana Puebla – Tlaxcala (p. 69)

2.3 Usos de suelo, Programa Subregional (1997) (p. 107)

2.4 Usos de suelo, Programa Subregional (2011) (p. 108)

3.1 Principales indicadores del sector comercio minorista (p. 130)

3.2 Centros comerciales (2014-2018) (p. 131)

3.3 Desarrollador de centro comercial, 2018 (p. 133)

3.4 Población total en localidades por grado de marginación (p. 149)

## **Índice de gráficos**

- 2.1 Municipios de Puebla, zona metropolitana. Tasa de crecimiento natural (p. 66)
- 3.1 Inversión extranjera directa en construcción y servicios inmobiliarios, 2000-2016 (p. 114)
- 3.2 Ventas por empresas desarrolladoras de vivienda, 2007-2018 (p. 118)
- 3.3 Utilidad neta por empresas desarrolladoras de vivienda, 2007-2018 (p. 119)
- 3.4 Ventas por empresas de servicios inmobiliarios, 2007-2018 (p. 121)
- 3.5 Utilidad neta por empresas de servicios inmobiliarios, 2007-2018 (p. 122)
- 3.6 Ventas por empresas constructoras, 2007-2018 (p.123)
- 3.7 Utilidad neta por empresas constructoras, 2007-2018 (p. 124)
- 3.8 Ventas de las principales empresas del sector inmobiliario, 2007-2018 (p. 125)
- 3.9 Utilidad neta de las principales empresas del sector inmobiliario, 2007-2018 (p. 126)
- 3.10 Área arrendable en metros cuadrados por desarrollador inmobiliario de centros comerciales más importantes (2018) (p. 132)

## **Índice de figuras**

- 1.1 Ciclo del capital y capital inmobiliario (p. 31)
- 1.2 Formas del capital y capital inmobiliario (p. 32)
- 1.3 Proceso de producción y proceso de circulación (p. 34)
- 1.4 Fase de la gestión del financiamiento para la construcción (p. 40)
  
- 2.1 Política "facilitadora" del Banco Mundial (p. 91)
  
- 2.2 Área de estudio (p. 102)
  
- 2.3 Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl (p. 104)
  
- 2.4 Programa Atlixcáyotl-Quetzalcóatl y Lomas de Angelópolis (p. 106)
  
- 3.1 Poligonales del Programa Parcial San Andrés y Lomas de Angelópolis (p. 137)
- 3.2 Poligonal San Andrés, Lomas de Angelópolis y Unidades territoriales (p. 146)
- 3.3 Mapa de localidades por grado de marginación en municipios de la zona metropolitana de Puebla (p. 150)
- 3.4 Mapa de AGEB por grado de marginación en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla (p. 151)
- 3.5 Superficie de Lomas de Angelópolis (p. 153)
- 3.6 Agentes involucrados en la financiarización del capital inmobiliario (p. 159)

## **Abreviaturas y siglas**

Asociación de Colonos de la ZEDEC Santa Fe (ACSF)

Certificados de Capital de Desarrollo (CKD)

Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)

Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FIFONAFE)

Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)

Inversión Extranjera Directa (IED)

Programa Nacional de Solidaridad (Pronasol)

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE)

Sociedades financieras de Objeto Limitado (Sofoles)

Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)

## **DEDICATORIA**

A Katari, Camila y Tamara.

A Arturo, Alva, Mara, Camilo, Galia y Galina.

A Vivi, Mandela, Aldo y Emiliano por todo su cariño.

A mis compañeros comuneros, en todo momento mi apoyo fundamental.

A mis padres en su partida física, por su presencia, apoyo y cariño. A mi hermana Leticia, a su compañero Diego y Rosario.

A todos mis compañeros del Movimiento Estudiantil Espartaco. Al compañero Camilo Estrada.

A todos los seres humanos que luchan en contra de la explotación.

## **AGRADECIMIENTO**

A los trabajadores mexicanos que con su trabajo sostienen instituciones como el CONACYT que provee de becas de posgrado con recursos públicos.

## **RESUMEN**

El estudio de políticas públicas en el desarrollo urbano para adquirir profundidad ha de ir a la exposición del conflicto social como eje de las transformaciones económicas, que si bien tienen una expresión institucional rebasa la mera gestión de un territorio o de un conjunto de disposiciones a ser implementadas unilateral y verticalmente. Este trabajo se plantea la necesaria teorización del capital inmobiliario sobre la base de investigaciones clásicas en la temática, bajo la luz de su dinámica contemporánea en la crisis del capitalismo. Resulta insuficiente por limitado y parcial la aproximación cuantitativa, pero sí se precisa dar voz a quienes han asumido una importante inmersión en las pugnas territoriales ocurridas en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla.

Así, desde un nivel de abstracción y categorización se puede asumir la totalidad concreta de la triada capital ficticio - capital financiero - capital inmobiliario para revelar los mecanismos y despliegue de despojos masivos de tierra como núcleo de despliegue de la lucha entre trabajo-capital en el contexto urbano. Esta hegemonización de las políticas públicas se manifiesta álgidamente para ampliar la privatización del espacio público en beneficio del lucro financiero e inmobiliario. Se trata de una propuesta teórica llevada a un proceso concreto desde la economía política, lejos de toda intencionalidad positivista, tecnocrática y posmoderna, pues la centralidad sigue correspondiendo a la lucha de clases en la ciudad, en tanto apoya el proceso global de acumulación capitalista.

## **ABSTRACT**

The study of public policy in the field of urban development, in order to acquire depth, must go to the exposure of social conflict as the axis of economic transformations, which, although they have an institutional expression, go beyond the mere management of a territory or a set of provisions to be implemented unilaterally and vertically. This analysis proposes the necessary theorization of real estate capital based on classical research on the subject, in the light of its contemporary dynamics in the crisis of capitalism. The quantitative approach is insufficient because it is limited and partial, but it is necessary to give voice to those who have assumed an important immersion in the territorial struggles that have occurred in the metropolitan area of Puebla city.

Thus, from a level of abstraction and categorization, the concrete totality of the triad fictitious capital - financial capital - real estate capital can be assumed as revealing the mechanisms and deployment of massive land dispossession as the core of the deployment of the labor-capital struggle in the urban context. This hegemonization of public policies is strongly manifested to expand the privatization of public space for the benefit of financial and real estate profit. It is a theoretical proposal taken to a concrete process from the political economy, far from any positivist, technocratic and postmodern intentionality, since the centrality still corresponds to the class struggle in the city, as support of the global process of capitalist accumulation.

## INTRODUCCIÓN

La detonación de la crisis de 2008-2009 se identificó en el *sistema financiero*, al grado de denominarse para Estados Unidos como la *crisis subprime*, en alusión al mercado de títulos hipotecarios de "menor calidad" por ser concedidos a población con menores posibilidades económicas de pago en la compra de viviendas bajo este esquema. Si bien se trató de un mero eufemismo para encubrir las causas más profundas de la crisis capitalista, se connotaba una importancia enorme a la conformación de una relación a estudiar con mayor profundidad: la simbiosis entre el capital inmobiliario con el capital ficticio; es decir, la alianza entre los capitalistas inmobiliarios y los capitalistas financieros, siendo este un término más común y genérico aún. Desahucios, quiebras, fusiones monopólicas, devastación urbana, desplazamientos de población, fueron algunas de las secuelas de un mundo colapsado. Asomaba dramáticamente, más allá de Estados Unidos, la contradicción trabajo-capital como eje de procesos sociales donde abierta o embozadamente se generaban fuertes reacomodos. Para atenuar la caída de la tasa de ganancia el capital despojaba de riqueza social a trabajadores, comunidades rurales, comunidades urbanas, y aceleraba así la expropiación de aquello que aún no había alcanzado a consumir plenamente: el trabajo, la naturaleza, la cultura; así como aquello englobado bajo la figura de los *derechos sociales*.

En la ciudad esta incesante lucha encontraba una escenificación cruenta. Si antes el acceso a la vivienda y a los servicios públicos se mantenía a flote por la lucha de sindicatos o del movimiento urbano -o bien diluidos en la rúbrica de la *ciudadanía*-, con el neoliberalismo su ejercicio mismo se hallaba ya privatizado. Se entiende por privatización un acelerado proceso de acumulación originaria de capital en extensión y profundidad, sostenido por el Estado como acuerpamiento de las instituciones de dominación burguesa. Para acceder a la vivienda en el caso de México, el corporativismo y el clientelismo también desempeñaban un rol significativo de control social. Todo ello se había resquebrajado y rendido al altar de la especulación financiera, de la apertura liberalizadora a la economía mundial. No sería factible sin un debilitamiento orgánico del trabajo frente al capital como causalidad de última instancia, pero a nivel mundial. Como mera nota, no es de extrañar el abanderamiento de la democracia por parte de los dominados en tanto pálida posibilidad de revertir tal estado de cosas.

¿Cómo la lucha de clases sobre cuestiones territoriales define las políticas públicas acerca del desarrollo urbano? En el fondo esa interrogante fue emergiendo y replanteando la necesidad de estudiar cómo va operando el capital inmobiliario en los procesos de urbanización. Para un lugar en un momento específico como la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla, fue posible constatar la relevancia del concepto, así como la conformación de su hegemonía para irrumpir en la apropiación del territorio mediante una renovada acumulación originaria de capital; esto es, se acude a la actualización de procesos de despojo y desplazamientos violentos de población.

En esa lógica se hace imprescindible establecer un cuestionamiento sobre enfoques con respecto a las políticas públicas del desarrollo urbano al concebirlas como operaciones diseñadas verticalmente por un grupo de poder para determinar las pautas de inversión en la ciudad: no sólo se hace abstracción de las clases sociales: principalmente se omite el propio carácter social e histórico que, si bien se ajusta a la dominación del capital, este no acciona unidireccionalmente. En una formación económico-social, relaciones no necesariamente capitalistas se entrelazan en un complejo cuadro de importantes tensiones y contradicciones.

Otra operación emparentada a ello es la del análisis cuantitativo de tendencias: geográficas, demográficas, económicas; y todo tipo de relaciones se modelan con el firme propósito analítico de convertir en unilateral un proceso rico en determinaciones como es el proceso de urbanización en torno a la explotación y la dominación del capital. Se parte de reducir las relaciones sociales a simples variables. Las políticas públicas aparecen pues como un dispositivo sin resistencia y sin contestación: las respuestas en contra son explicadas como mero acto-reflejo ante decisiones ya tomadas. Pero la lucha social es una dimensión irreductible a la lógica de los modelos de *espacialización*, asépticos y parciales; en ese sentido, su explosión altera y puede revertir los planes del capital, sea en lugares muy localizados, como a nivel de Estado-nación. No pocas experiencias en América Latina muestran la no irreversibilidad de la hegemonía del capital financiero.

Esa simplificación se somete a crítica para adoptar una visión en el polo opuesto: las políticas públicas reflejan un rejuego de poder entre estrategias desplegadas por las clases sociales, sin soslayar cómo durante la fase neoliberal la correlación de fuerzas fue venciendo las estrategias de los grupos sociales dominados. Sobre esta base el capital inmobiliario pudo

imponer su dinámica como fracción que acumula a través de la apropiación de suelo, la producción de la mercancía-edificación (vivienda, infraestructura, etc.) y el control del proceso de circulación. Ante ello el Estado acude a cumplir estos fines en momentos de fusión del capital inmobiliario con el capital financiero, que en realidad es capital ficticio. El caso estudiado se avoca a un punto de inflexión ascendente en la *modernización* capitalista del país con importantes alcances hacia la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla. Son lugares vacíos en lo conceptual, la *globalización* y el *neoliberalismo* para tener un acercamiento riguroso a este fenómeno bien localizado cuando su invocación reemplaza una caracterización de las fuerzas sociales en disputa y sus posiciones de poder, cuales ellas sean.

Ha de tenerse en cuenta cómo se está llevando a cabo un amplio proceso de despojo sobre núcleos debilitados del campesinado periférico a la ciudad de Puebla. Tal proceso va a permitir hacer de ese territorio, además de un lugar de apoyo al proceso general de acumulación de capital, un nodo importante de valorización. A la postre, va a permitirle al capital darle una salida diferente (que no solución) a la del *desarrollismo*, en tanto, su contradicción vital de mercantilizar la vivienda e impedir a la vez su acceso sobre todo a los trabajadores y otros contingentes dominados. En esta urbanización va a emerger el capital inmobiliario coronando una apropiación del territorio apoyándose en la violencia estatal para apoderarse de crecientes porciones del territorio. Esta *modernización* capitalista va a permitir no sólo fijar excedentes (como señala Harvey); el capital ficticio va a ir gobernando el proceso de acumulación a través de las inversiones y sometiendo a la propia industria de la construcción. Realizará sus fines mediante el crédito hipotecario, las inversiones de los organismos públicos de vivienda, la bursatilización de las empresas del sector y el desarrollo de sofisticados instrumentos (FIBRAS, CKD, etc.). Una ciudad a imagen y semejanza del capital ficticio. El reto de una investigación urbana adscrita a la economía política debe transitar por una *desfetichización* y *descosificación* de los fenómenos, en favor de un discernimiento ascendente de lo abstracto a lo concreto para destruir las prefiguraciones establecidas y reconstruir la dinámica de apropiación de plusvalía, desde la producción y la circulación.

La estructura de este trabajo perfila la discusión teórica sobre la ciudad y el capital inmobiliario en el capítulo 1, a través de la conceptualización de Christian Topalov. Se trata de revalorar y actualizar su pertinencia en los procesos contemporáneos de la así enunciada

*financiarización*, acentuando sus contornos sociales, conflictivos y antagónicos en cuanto a los intereses de clase. A la vez, se abordó cómo la burguesía ha ido cimentando en la ciudad una determinada solución desde la modernidad, sobre todo con el *proyecto haussmaniano* como intervención restauradora ante la insurrección obrera: habrá así un antes y un después con matices propios de cada país donde este *diseño urbano* fue ejecutado ampliamente. Se problematiza también a las políticas públicas de desarrollo urbano bajo los enfoques predominantes de su estudio en México.

En el capítulo 2 se hace una revisión histórica de este proceso de ensamble entre capital inmobiliario y su hegemonía en las políticas públicas para la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla. Se considera el momento culminante de la expropiación de cuatro ejidos situados en la periferia crecientemente urbanizada irregular y caóticamente: qué actores toman parte en el conflicto, cuáles fueron sus intereses, cómo se ejecuta una política de modernización capitalista desde el gobierno; pero, sobre todo, cómo se gesta y culmina el despojo de una vasta zona para alimentar la incesante acumulación de capital. Se trata de un momento climático previo a la imparable acción del capital inmobiliario: de su nunca satisfecha *hambre de suelo*. Aquí se sitúa un elemento clave en esta hegemonización: los planes y programas de desarrollo urbano son la continuación del despojo por otros medios. Los usos, destinos y reservas comprenden la cartografía de un poder siempre respondido por una movilización desunida, atomizada y frágil. Se recorre desde el Programa Regional de Desarrollo Angelópolis hasta su comparación con el megaproyecto Santa Fe en la Ciudad de México, pues se configuró en ambos una cierta *producción de la ciudad* basada en una estrategia de combate para despejar a sus antiguos pobladores del control territorial.

La parte sustancial de este capítulo es relativa al proceso social de enfrentamiento de intereses entre los ejidatarios despojados, el proyecto salinista y la ofensiva del capital inmobiliario. Nada está resuelto de antemano y el curso del conflicto delinearé e incluso acotará territorialmente la magnitud del territorio expropiado. Así, las políticas públicas de desarrollo urbano van a sintetizar una correlación de fuerzas.

Con el capítulo 3 se trata de operacionalizar la composición del capital inmobiliario desde la escala nacional con la inversión extranjera directa en lo inmobiliario, hasta su composición por grupos empresariales de mayor concentración de la inversión. De acuerdo con

el enfoque teórico de Topalov, así como con la estadística oficial y corporativa disponible, se muestran las tendencias y reacomodos entre las fracciones del capital inmobiliario en su ensamble con el capital ficticio, en ese decurso de la *financiarización inmobiliaria*. También se examinó al gran capital comercial cada vez más acoplado al funcionamiento del capital inmobiliario, de forma ya orgánica por su patrón territorializado. Se asocia muy fuertemente con los instrumentos de inversión más recientes (como FIBRAS) y la concentración geográfica urbana de los polos industriales y comerciales más importantes por su escala de operaciones y su nivel de ganancias. Para materializar estas tendencias en el área estudiada se analizó su alcance actual en el continuo urbano del original Proyecto Angelópolis en la zona conocida como *Lomas de Angelópolis*. Se teje una red de poder a nivel regional y local por parte de un grupo inmobiliario, un grupo financiero de alcance nacional y global, en concierto con el gobierno del Estado (e incluso las administraciones municipales). Bajo la óptica del capítulo previo se asume para la definición de las políticas públicas el eje en el proceso de despojo, mimetizado en operaciones legales de compraventa.

Con esta investigación se busca realizar un modesto aporte al estudio de los fenómenos sociales y territoriales desde los conceptos y categorías de la economía política, a contracorriente de enfoques vigentes, sea micro localizados o desde la tecnocracia del análisis económico. A la vez intenta testimoniar un reconocimiento a la resistencia de comunidades ante el avasallador, pero no invencible, avance del capital.

## Protocolo

### I. Tema objetivo de tesis.

“Hegemonía del capital inmobiliario en las políticas públicas de desarrollo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla (1993-2018)”.

### II. Presentación del problema

Se asume al empresariado inmobiliario como el actor central en la definición de las políticas urbanas sobre infraestructura, suelo y vivienda, en tanto son las vertientes fundamentales del desarrollo urbano. Para emprender la investigación propuesta se abordará un necesario análisis respecto de la alineación entre políticas públicas de desarrollo urbano, con una compleja articulación entre los niveles de gobierno, en donde el orden territorial y de coordinación metropolitana se ha constituido como interregno de contraposición, disputa y yuxtaposición de intereses y atribuciones legales, impositivas e incluso de representación política.

El periodo para investigar inicia en 1993 porque a partir de ese año cobra vigencia la expansión del capital inmobiliario sobre cuatro núcleos ejidales expropiados, con afectación en más de mil hectáreas para realizar una posterior producción de fraccionamientos de interés social, centros comerciales, vialidades y en general, equipamiento. Tal intervención fue pieza maestra de la política pública urbana promovida desde el gobierno del estado con abierto apoyo del gobierno federal y la imposición a los gobiernos de los municipios involucrados en el Proyecto de Desarrollo Regional Angelópolis. Se trató de un proceso con fuerte presencia de factores que confluyeron en el mayor impacto territorial y económico hasta ahora experimentado en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla, por un conjunto de políticas públicas que marcan un parteaguas: a) una nueva política para el campo mexicano posibilitó reformas a la tenencia de la tierra al impulsar la gradual desincorporación de ejidos como propiedad social, para convertirlos al régimen legal de propiedad privada; b) la *financiarización* y liberalización comercial, en tanto mayor entrada de inversión extranjera para atraer capitales en una lógica de acumulación con el desplazamiento del gasto público y la protección al mercado interno.

Fueron ambas las principales fuerzas que marcaron un nuevo derrotero a partir de 1993, por lo que se propone abracar desde este año hasta 2018. Sobre la base de cinco administraciones federales y cuatro estatales, se ha consolidado en la actualidad la pauta signada para las políticas públicas de desarrollo urbano bajo comando del gran capital inmobiliario. Proyectos en ese

periodo, visualizados como de gran envergadura tuvieron un importante significado para la zona metropolitana: desde el mencionado Proyecto Regional Angelópolis, transitando por el Plan Puebla Panamá (de disminuido perfil en el periodo foxista), hasta lo realizado en la administración *morenovallista* como la consolidación del patrón demográficamente centralizador de la actividad económica en la ciudad capital y municipios conurbados más directamente. Ningún relevo en el signo partidista de los tres niveles de gobierno ha representado ruptura de la tendencia de profundización de esta hegemonización del capital inmobiliario en el direccionamiento del crecimiento urbano.

Un caso específico muy significativo de la implementación de políticas públicas definidas por el capital inmobiliario es el caso del Proyecto “My Residence” llevado a cabo por la empresa Blue Icon en la zona conocida comúnmente (sin tener una delimitación precisa) como Angelópolis, a través de un complejo de inversiones en plazas comerciales, desarrollos habitacionales, oficinas y centros de entretenimiento. Aquí la reproducción del capital inmobiliario podría estar además estar permitiendo el blanqueo de capitales (según autoridades hacendaria y de procuración de justicia), que es una punta del iceberg en medio del torrente de inversiones en los últimos seis años.

#### **IV. Justificación del problema.**

Toda vez que el orden urbano contemporáneo señala una acusada tendencia a la privatización del espacio público, a la fragmentación social en el territorio y a una concentración de poder económico del capital inmobiliario, consideramos relevante contribuir al esclarecimiento de las pautas que siguen reforzando esos fenómenos. Se precisa para ello articular en el análisis las dimensiones de políticas públicas, al vector de las relaciones de poder, haciendo manifiesto que debe encararse abiertamente al desarrollo urbano como un conglomerado de conflicto, disputa y asimetría en el capitalismo contemporáneo.

También se requiere apuntar con precisión a la concreción de estas políticas públicas en medio de una profunda crisis de reestructuración del capital, que encuentra más que una expresión en el territorio, la territorialización y desterritorialización para enfrentar brutales colapsos como el 2008. En esa depresión económica (con epicentro en Estados Unidos y duros embates propios del reacomodo en España) el capital inmobiliario adquirió una centralidad a través del mercado hipotecario. La titularización financiera demostró sin ambages la ocupación

del espacio como ámbito de solución de la crisis, al desnudar cómo el capital financiero también ha tenido un lugar privilegiado en la reapropiación territorial (despojo/desposesión) y en el diseño mismo de las pautas para habitar y emplazar geográficamente los circuitos de acumulación. Como señala Emilio Pradilla, respecto de la tendencia reciente sobre las fracciones que comandan el proceso de urbanización: “El capital inmobiliario, asociado al financiero, ha ganado un nuevo protagonismo en la economía y la configuración urbana con la promoción de grandes centros comerciales, unidades habitacionales cerradas y de ‘interés social’ e inmuebles corporativos” (Pradilla Cobos, 2010, p. 508).

Si bien, secularmente para el capital la territorialización de su movimiento ha tenido una gran trascendencia, lo que se trata es de examinar cómo actualmente ello está contribuyendo a una drástica configuración del territorio y de cómo ello se ensambla en la trama institucional. Simplemente para subrayar lo anterior, cuestión que no nos proponemos como objeto de estudio particular, distintos movimientos sociales de fuerte resonancia como *Ocupa Wall Street* o los Indignados, han calado bien hondo en el problema del hábitat urbano.

En un país como México esto entraña matices propios de un país subdesarrollado pero integrado geoeconómicamente a las importantes corrientes de las políticas de ajuste en las finanzas públicas, en la *terciarización*, los flujos de la liberalización comercial con la principal potencia económica, el movimiento migratorio y otros aspectos de mayor vinculación con el bloque de América del Norte. No obstante, el decurso histórico mexicano entraña realidades, definitivas para la territorialización del capital inmobiliario, como las modalidades jurídicas del régimen de posesión sobre la tierra en manos de ejidos y comunidades. Lo agrario sin duda, es un factor fundamental para entender la necesidad del capital inmobiliario en romper los límites a su crecimiento, que significa núcleos agrarios fuera del mercado de suelo (hasta las reformas constitucionales y de sus leyes secundarias) y la consiguiente necesidad de integrarlo al movimiento del capital. Cuestión que no transcurre sin resistencias.

Un desafío a la inversión inmobiliaria ha sido asumir estos aspectos sociales y territoriales, desde las políticas públicas. Es palpable desde la planeación urbana y el ordenamiento territorial, como va ganando influencia el interés del capital inmobiliario en la apropiación del suelo, las autorizaciones para emplazar proyectos como los de vivienda de interés social y residenciales exclusivos, la ocupación de reservas ambientales. En fin, megaproyectos que van marcando un desarrollo urbano mercantilizando el espacio público de

forma creciente, a la vez que tiende a confinar al hacinamiento a asalariados y a sectores medios, con desarrollos habitacionales de producción masiva, estandarizada y de reducido espacio vital. En el sentido de lograr afianzar la hegemonía del capital inmobiliario, se han reorganizado institucionalmente dependencias federales para amoldarse a las exigencias de suelo, tal como es el caso de la extinción de la reforma agraria como atribución gubernamental, ahora fusionada en el ámbito funcional urbano-territorial. Ello elimina viejos escollos al crecimiento del capital inmobiliario. Hasta ahora la profundización de estos patrones ha significado crecimiento del sector servicios y de la industria de la construcción, pero sin efecto de arrastre de magnitudes anteriores, sino en función del control ejercido por apenas seis grupos que controlan la producción y el mercado inmobiliarios. Resulta necesario abordar la perspectiva del desarrollo económico y social en la línea de poder contribuir al conocimiento en este caso, respecto a cuál es la dinámica de las políticas públicas sobre desarrollo urbano en el entorno inmediato de la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla. Esta orientación se finca principalmente en la metodología y conocimientos generados desde la economía política para aportar elementos que puedan vincularse con la realidad en términos de generar desarrollo económico, a diferencia del crecimiento económico tal como se muestra en el caso del empoderamiento del capital inmobiliario, con tendencias a la concentración económica y el acentuamiento de las desigualdades sociales en el territorio. Se pretende plantear alternativas a los actuales modelos de concentración económica, demográfica y territorial en donde sólo un actor (capital inmobiliario) tiene un papel de importancia en la definición de las políticas públicas.

La Ciudad de Puebla es el corazón de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala en importancia nacional, que se conforma y delimita en lo político-territorial por diecinueve municipios del primer estado más veinte municipios del segundo. Es la cuarta zona metropolitana del país en población total; y registró tasas de crecimiento demográfico más altas que la zona metropolitana del Valle de México en las dos últimas décadas. El despliegue de la política pública de desarrollo urbano deliberadamente impulsó un importante surgimiento de núcleos habitacionales en tono a San Andrés Cholula, San Pedro Cholula, Cuautlancingo, Coronango y Amozoc, pero fundamentalmente los dos primeros son claves en la consolidación del núcleo metropolitano. Por medio de las inversiones de los grandes grupos del capital inmobiliario directamente, y a través de una cadena de subcontrataciones, ha realizado importantes inversiones en la *ciudad central* en tanto se ha hecho un mercado importante por la

construcción de vivienda de interés social en zonas periféricas y conurbadas a la capital del Estado, por la presencia de complejos verticales de oficinas, así como por la proliferación de fraccionamientos residenciales medios y altos (en cuanto a precios por metro cuadrado y a su concepción de *exclusividad*). En este marco del fenómeno metropolitano se han forjado relaciones de alianzas y fusión de interés entre el poder público, los inversionistas inmobiliarios, los corporativos de la construcción, intermediarios financieros y banca comercial. Su lógica de operación se corresponde con la territorialización de las relaciones de poder en la ciudad como parte orgánica y funcional de la metrópoli.

La explicación completa de hegemonización del capital inmobiliario, también requiere analizar el papel asumido por los contingentes en resistencia al desplazamiento y despojo del territorio históricamente ocupado por estos: el eje para este análisis es la dinámica del capital inmobiliario en términos de respuesta a una estrategia de resistencia, defensa y lucha social en algún nivel de organización. Uno de los momentos clave ha sido la resistencia (campesina y urbana) ante el avance del Proyecto Regional Angelópolis, cuyo propósito inicial contemplaba avanzar sobre una superficie de 3 mil de las 5 mil hectáreas correspondientes a los 27 núcleos ejidales circundantes al área finalmente expropiada de 1071 hectáreas. Si bien, el capital inmobiliario despliega importantes dispositivos de fuerza como el derecho y la represión a través del gobierno que le representa, no se traza un movimiento de omnipotencia ni linealidad para ocupar el territorio y desarrollar sus proyectos de negocios en suelo y construcción. La resistencia acuerpada en el Frente Ejidal en Defensa de la Tierra, impidió, por una parte, el despojo de casi dos mil hectáreas, si bien el proyecto oficial despojó los terrenos más valiosos para constituir la Reserva Territorial Atlixcáyotl - Quetzalcóatl, eje vertebrador de la nueva territorialización urbana en la metrópoli. Hasta la fecha se trata del más importante movimiento de defensa del territorio frente a los intereses del capital inmobiliario en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla.

### **Objetivo general**

Conceptualizar el capital inmobiliario para determinar cómo las políticas públicas de desarrollo urbano permiten su reproducción y definen el crecimiento urbano en la zona de estudio.

### **III. Objetivos particulares**

- Plantear una conceptualización teórica sobre el *capital inmobiliario* y su relación con el capital financiero y el capital ficticio en la realidad concreta de la ciudad contemporánea, de acuerdo con el área de estudio.
- Realizar una sistematización cuantitativa de la inversión inmobiliaria a nivel nacional para caracterizar el peso específico de cada grupo en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla.
- Analizar las principales políticas públicas de desarrollo urbano como parte de la economía metropolitana y expresión de los intereses del capital inmobiliario en el proceso de resistencia de los grupos sociales despojados.
- Puntualizar a través de qué instrumentos de política pública de desarrollo urbano se ejerce el control sobre la planeación, desde el orden federal al estatal y municipal de la zona estudiada.

### **IV. Preguntas Conductoras**

- ¿Cuál ha sido la incidencia real del capital inmobiliario en las políticas de desarrollo urbano que han marcado las principales pautas de crecimiento de la inversión inmobiliaria en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla?
- ¿Cuál es la participación del gran capital inmobiliario en la inversión de vivienda e infraestructura en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla?
- ¿Cuáles son los instrumentos de política pública A través de qué el capital inmobiliario ha ejercido su hegemonía en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla?
- ¿Cómo se han formado redes de poder entre los funcionarios públicos y los directivos de las empresas del gran capital inmobiliario?

### **V. Hipótesis**

Las redes de poder entre el capital inmobiliario y el funcionariado gubernamental se han conformado como el factor hegemónico de las políticas públicas sobre infraestructura y vivienda en la zona metropolitana del estado de Puebla y su articulación permite entender la lógica y las pautas del crecimiento urbano desde la década de 1990 a la fecha.

## **CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO**

Esta investigación parte de una conceptualización del capital inmobiliario en un nivel de valoración sobre la vigencia del contenido dado por Topalov para estudiarlo como una fracción autónoma en el ciclo del capital; en otro nivel se retoman discusiones para operativizar el concepto en el caso de México, en particular con respecto del capital de promoción. En una síntesis de estas vertientes se propone una teorización que considere su imbricación con el capital ficticio. Como antesala, se explica el marco general de las transformaciones en la ciudad dadas en el capitalismo para afianzar la dominación de la clase burguesa en la dimensión territorial.

Para concluir el capítulo, se da mayor concreción al estudio del capital inmobiliario para recuperar posturas relativas a las políticas públicas en México en territorio, desarrollo urbano y *financiarización inmobiliaria*.

### **1.1. Ciudad y capital**

Para confrontar el problema urbano en toda su riqueza, se retoma el abordaje de Engels respecto del *problema de la vivienda*. Se trata de la escala de análisis más global, comprendida en los linderos del modo de producción capitalista. Antes de situar específicamente esta cuestión en el periodo de 1873, ya en la obra pionera *La situación de la clase obrera en Inglaterra*, había una amplia exposición sobre las condiciones de vida del proletariado con mayor desarrollo como clase social de Europa, hacia 1845. En la obra pionera y germinal de este clásico se explicaba con gran agudeza y vivas ilustraciones, el proceso de pauperización sobre todo en Londres y en Manchester, que se expresaba rotundamente en la territorialización urbana de los obreros fabriles.

Ya en la segunda obra mencionada, Engels (con el método de investigación proveniente del materialismo histórico) daba cuenta tres décadas después, de cómo las tendencias de la sociedad burguesa se habían afianzado hasta confinar a la clase obrera a una situación material de total penuria en su reproducción material, con fenómenos tan violentos sobre lo que ahora se identificaría como *segregación espacial*. El mérito teórico en estas obras es destacar una expresión territorial o geográfica de la lucha de clases, toda vez que hay una respuesta organizada por parte de la clase burguesa, para derrotar procesos insurreccionales como en del proletariado parisino en el episodio cumbre de la Comuna de París. Engels puntualiza la

trascendencia de las medidas llevadas a la práctica por el prefecto parisino Georges Eugène Haussmann desde 1852 como encargo de Napoleón III, para modernizar a la capital francesa: modernización en el sentido estricto de llevar hasta sus últimas consecuencias la racionalidad burguesa a través de una inédita praxis estatal para afirmar el proceso de urbanización. Esta lógica instrumental cobró forma en un Plan para reordenar el territorio de la ciudad, que no tenía precedentes e incluso del mismo se desprendió buena parte de la *planificación urbana* moderna, acorde a las necesidades de acumulación capitalista, más allá de las metrópolis imperialistas. Así señala Engels:

"Entiendo aquí por Haussmann, no solamente la manera específica bonapartista del Haussmann parisino de trazar calles anchas, largas y rectas a través de los barrios obreros construidos estrechamente, y bordearlas a cada lado con edificios lujosos; su finalidad, aparte la de carácter estratégico tendente a hacer más difícil la lucha de barricadas, era formar un proletariado de la construcción específicamente bonapartista y dependiente del Gobierno, y asimismo transformar París en una ciudad de lujo". (Engels, 2016, p. 639)

Tal fue la envergadura del cambio urbano, que la burguesía europea adoptó sus cánones para llevar hacia adelante su racionalidad instrumental. En otras ciudades como Londres, Madrid, Viena o Bruselas se adoptó desde la estatalidad un conjunto de prácticas basadas en el empuje de la técnica (arquitectónica, constructiva, cartográfica, estadística, administrativa), para moldear al urbanismo como disciplina. Como punta de lanza del posicionamiento teórico que se defiende en esta investigación, se retoma ampliamente la referencia a Engels, quien continúa:

"Entiendo por Haussmann la práctica generalizada de abrir brechas en barrios obreros, particularmente los situados en el centro de nuestras grandes ciudades, ya responda esto a una atención de salud pública o de embellecimiento o bien a una demanda de grandes locales de negocios en el centro, o bien a unas necesidades de comunicaciones, como ferrocarriles, calles, etc. El resultado es en todas partes el mismo, cualquiera que sea el motivo invocado: las callejuelas y los callejones sin salida más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con un resultado tan grandioso; pero.... callejuelas y callejones sin salida reaparecen prontamente en otra parte, y muy a menudo en lugares muy próximos". (Engels, 2016, p. 639)

Lejos de una concepción mecanicista, en esta importante argumentación de Engels los elementos se van articulando en función de la historicidad de la dominación burguesa, en este caso en la ciudad como producto social de la lucha de clases, más que como un lugar donde se

escenifican grandes batallas entre antagonistas. Hay dos niveles a distinguir y un momento de síntesis. En el primer momento, la clase burguesa se acuerpa territorialmente para normalizar su hegemonía, mediante la edificación de colosales obras públicas y de reordenamiento espacial como las grandes avenidas y para dar respuesta a álgidas cuestiones sociales como la sanidad pública. El segundo momento se afianza tras la suprema fase de la coerción militar que derrotó la sublevación obrera propia de la era de la revolución; como corolario se confinó geográficamente la vivienda obrera a reductos controlables de disciplinamiento y violencia estatal sistemática.

De síntesis resultante, el nuevo ordenamiento espacial sanciona las relaciones de poder sostenidas por la modernidad burguesa frente a los adversarios feudales, algunos derrotados y otros *aburguesados* que se aliaron al nuevo rejuego social y político de la Francia revolucionaria. Su huella es honda en la instrumentalización del plan urbano como síntesis de la nueva disposición territorial en la ciudad. Harvey apuntará cómo la solución para la geografía urbana parisina estaba plasmada y representada en el proyecto *hausmanniano*, de acuerdo con su visión:

"La concepción del espacio urbano que desarrolló Haussmann era indudablemente nueva. En vez de una 'colección de planes parciales de vías públicas considerados sin lazos ni conexiones', Haussmann buscaba 'un plan general que, a pesar de todo, estuviera suficientemente detallado para poder coordinar adecuadamente las diferentes circunstancias particulares'. Se consideró y se actuó sobre el espacio urbano como una totalidad en la que los diferentes barrios de la ciudad y las diferentes funciones se ponían en relación unas con otros para formar una unidad de funcionamiento. Esta persistente preocupación por la totalidad del espacio urbano condujo al encarnizado empeño de Haussmann en incluir (sin contar con un respaldo inequívoco del emperador) los suburbios dentro de la región metropolitana, para evitar que un desarrollo sin reglas amenazara la evolución racional del orden espacial. Finalmente, en 1860, acabó por conseguirlo". (Harvey, 2008, p. 143).

En esta era, la clase obrera adquirió el lugar protagónico como sujeto político, adscrito al acuerpamiento de la sociedad civil burguesa y pujando por su inserción activa en la sociedad política. Señala Hobsbawm, en el sentido de esta profunda conversión de los trabajadores en sujeto político a mediados del siglo XIX en Europa occidental: "El movimiento obrero era una organización de autodefensa, de protesta, de revolución. Pero para el trabajador pobre era más que un instrumento de combate: era también una norma de vida." (Hobsbawm, 2011, p. 219)

De acuerdo con la activación sociopolítica de la clase dominada se hace ciudad en este programa de la burguesía francesa en una radical transformación de París al ser el corazón político y centro de irradiación de las luchas proletarias en la Europa occidental. Su repliegue geográfico se conseguiría en la novísima concepción de la planeación urbana, de signo capitalista por excelencia. Modernidad para alcanzar mediante la demolición de la vieja capital imperial para abrirle las compuertas a las inversiones inmobiliarias. Es notorio eso en el trazado de escala colosal en anchas avenidas para agilizar el movimiento físico de las mercancías, el acercamiento de fábricas con lugares de residencia y la formación de circuitos comerciales.

Se imponía una racionalidad económica, más no economicista pues replanteaba las relaciones de poder para recuperar y desplazar posiciones de fuerza conquistadas desde los barrios obreros al librar la guerra de barricadas comuneras. El autor más adelante se refiere al proyecto de "la expulsión del centro de la ciudad de 'las clases peligrosas', de la infravivienda y de la industria", con independencia de edificar una capital imperial como digna rival de Roma. Recuérdese el estatus de III Imperio napoleónico (Harvey, 2008; p. 144).

La síntesis estaría dada por la articulación de la necesidad propiamente económica de acumulación de capital, y esta es de orden histórico-estructural, adherida a la necesidad de reproducir el orden de vida capitalista de hegemonización, y esto será de orden político-ideológico. Ambas instancias permiten abrir horizontes de investigación, si bien la implementación de reformas urbanas no agota la solución práctica sino será sólo la transformación revolucionaria para apuntalar la relación trabajo-capital como eje estructurador de la vida social.

Al traer tal escenario a la realidad contemporánea, se considerará la propuesta de una nueva praxis urbana que se expresa en el planteamiento del *Derecho a la ciudad* sistematizado por Henri Lefebvre (1973). Ya el concepto de derecho recoge una relación jurídico-política desde la concepción lefebvriana: cómo la conquista de un proyecto de solución de necesidades sociales, de cuya satisfacción y disfrute ha sido despojado por el capital. Inmersa en la reflexión de este filósofo, subyace una propuesta epistemológica para abordar a la ciudad en la investigación y el análisis, pero sobre todo en su transformación. Configura dos niveles de conocimiento: la transducción y la utopía experimental. "La transducción, a partir de

informaciones relativas a la realidad, así como de una problemática planteada por esta realidad, elabora y construye un objeto teórico, un objeto posible.” (Lefebvre, 1973, p. 128)

La postula como una retroalimentación entre la elaboración conceptual y el plano de las observaciones empíricas, con el despliegue de *operaciones mentales espontáneas* (Lefebvre, 1973). Y ello se revela en el horizonte de la utopía experimental, como la condición de vislumbrar escenarios futuros. Siguiendo a Lefebvre, hay una distinción entre *utopistas* (prospectivistas, planificadores de París año 2000, ingenieros constructores de Brasilia); por el contrario, el otro utopismo es vergonzante y revestido de positivista, “[...]impone las condiciones más duras y la ausencia de tecnicidad más irrisoria”. (Lefebvre, 1973, p. 129)

Lefebvre coloca estos derroteros para sugerir una transformación en el aquí y ahora, pero en función del futuro alcanzable, y adscrito a una elaboración ética humanista, cuyo piso es el sistema de necesidades. El derecho a la ciudad se ha conformado como una línea teórica de gran influencia, por contener intrínsecamente: un objetivo alcanzable inmediato que se identifica con su expresión jurídica (se articula con el concepto de *espacio público*); un cuestionamiento de las relaciones imperantes de poder (elevando al rango de protagonista al *ciudadano*, connotando el sujeto por sobre la delimitación geográfico-territorial); y una configuración de sociabilidad (mediante la posibilidad de disfrute del producto histórico ciudad).

Con ese horizonte epistemológico, David Harvey ha considerado a la utopía como proyecto movilizador de diversas tradiciones urbanísticas (previas evidentemente a su sistematicidad) como las concepciones socialistas primigenias (Owen, Fourier, Saint-Simon) hasta la moderna ciudad capitalista. Si bien toma distancia del potencial profundamente transgresor de la utopía, respecto de la absoluta esperanza depositada en ella por Lefebvre, le contrapone un *utopismo dialéctico*. Harvey apunta los límites de la utopía, lejos de ser una posibilidad de infinita o de múltiple apertura, en el sentido de que en un proyecto opera también la lógica del *cierre/clausura* (Harvey, 2007). Es decir, opera una continuidad de autoridad y poder, de norma e imposición, que relativiza la infinitud propuesta por Lefebvre. Esto es así, ya que son inmanentes ciertas relaciones de poder, pero sobre todo se vertebra la sociedad capitalista alrededor de la acumulación y la solución a la sobreacumulación de capital. Ya resulta prácticamente célebre la formulación del autor sobre la acumulación de capital como cuestión

geográfica; a partir de esta dupla se puede generar una reorganización espacial desde el desarrollo desigual. La rúbrica más conocida de Harvey es la *solución espacial* de las contradicciones del capital, como proceso para alejar al sistema de su disfuncionalidad (Harvey, 2007, p. 38).

Evidentemente, resulta rotundo el marco real de posibilidad transformadora desde la utopía, sobre todo al considerar la dinámica del capital. Independientemente de poder discutir si efectivamente hay un fenómeno de *sobreacumulación*, tal que dé salida a un superávit -mediante su retardamiento en un circuito secundario-, es nítida la presentación de los límites propios a la generación de una utopía creadora, que por momentos se torna como sujeta a la voluntad colectiva en las coordenadas lefebvrianas. El propio Harvey, en otra obra de carácter propiamente político, se adscribe a una constante en su obra: en la ciudad hay una gama de posibilidades para configurar proyectos políticos, que ahora se engloban genéricamente como *anticapitalistas*. De ahí un largo ciclo de luchas sociales *en la ciudad*, pero el salto de calidad se alcanzaría respondiendo a una interrogante “¿deberían considerarse fundamentales para la política anticapitalista las luchas en y sobre la ciudad, y sobre las cualidades y perspectivas de la vida urbana?” (Harvey, 2013, p. 177)

Al tratarse el desarrollo urbano de una densa red de actores cuya funcionalidad económica deriva en el desplazamiento de lo privado sobre lo público: el eje que posibilitará esta reflexión es el movimiento del capital inmobiliario. Situamos aquí un siguiente nivel de análisis para abordar cómo se ha estructurado esta fracción del capital. Éste, grosso modo, se refiere a grandes grupos propietarios de suelo que controlan el mercado para urbanización, construcción de vivienda y de infraestructura. Ha adquirido una creciente extensión hacia el mercado bursátil (principalmente hipotecario y de títulos): en términos cuantitativos, representantes del empresariado inmobiliario estiman la participación de este sector en alrededor de 15 % del PIB.

## **1.2. Capital inmobiliario, ciclo del capital y capital ficticio**

Del conjunto de conceptos, categorías y leyes planteadas por Marx y Engels se desprenderá una elaboración sobre el término *capital inmobiliario*. Cabe anotar como primera precisión que la elaboración teórica de este corresponde en primer lugar a la inversión específica

donde funciona la relación capital-trabajo, siendo entonces una fracción del capital; su contenido estaría dado en un plano más concreto:

"La ciudad es el marco de la ganancia, pero sus elementos son también objeto de ganancia. El marco edificado urbano proporciona al capital, en su conjunto, un valor de uso complejo. Pero el marco edificado urbano es también un conjunto de mercancía inmobiliarias: habitaciones, edificios destinados al comercio, oficinas, etc. todas estas mercancías son producidas por el capital: ellas sirven de apoyo a la valorización de los capitales particulares, especializados en su producción y en su circulación". (Topalov, 1979, p. 109)

No obstante ser esclarecedora la precisión acerca de cómo se materializa el capital inmobiliario, resulta importante abonar mayor precisión a la relación social involucrada, que es su propia matriz histórico-social: la relación social de explotación dada para lograr la apropiación de la plusvalía transfigurada como ganancia, por parte de la clase capitalista. En la referencia, Topalov abarca en términos funcionales esta concreción con relación a las mercancías producidas, y define el universo correspondiente al capital inmobiliario. El autor realiza el desarrollo acerca de cómo se inserta éste en el ciclo del capital, pero vale la pena acotar el significado histórico de la relación social para no constreñir su potencial analítico a meras mercancías producidas que acrecientan la cauda de *medios de consumo socializados* como los denomina (Topalov, 1979, p.109).

Evidentemente –y ya se apuntó- se trata de una relación social, donde la contradicción capital-trabajo, concretiza la subsunción real del trabajo vivo al capital a través de múltiples mediaciones. En la relación capitalista, el acto histórico fundante está dado por la explotación de la fuerza de trabajo, por la materialización de este antagonismo en plusvalía y por la trasfiguración de la plusvalía en ganancia: esta cadena dota de contenido general a un sinnúmero de actividades encaminadas a producir y reproducir el excedente económico. Entonces la plusvalía se expresa en un nivel abstracto como categoría central de análisis.

En cuanto al capital inmobiliario, esta abstracción adquiere una validación en lo concreto-pensado, mediada por el monopolio sobre la tierra. Ahí donde la economía clásica asumió la existencia de tres clases (capitalistas, terratenientes y obreros), la economía neoclásica despojó de sus atributos histórico-sociales a esta triada, para suplantarla por los *factores de la*

*producción*,<sup>1</sup> (Kicillof, 2010, p. 226) cosificando relaciones que Smith como Ricardo habían encontrado en la sociedad burguesa como sujetos actuantes.

El primero de ellos identifica la participación del "producto anual de la tierra y del trabajo de una nación" (Smith, 1994, p. 300) distribuido naturalmente en clases sociales: terratenientes (beneficio y renta de la tierra), colono (capital), fabricante (capital) y trabajador (salario) y capitalistas (beneficios); afirmará en esa línea de caracterización sobre la propiedad y la distribución del mismo producto anual (Smith, 1994, p. 301). Por su parte, Ricardo, perfila más concretamente la existencia de tres clases sociales fundamentales, que participarán de la distribución del del "producto de la tierra" entre su propietario, el capitalista y los trabajadores que la cultivan (Ricardo, 1973, p. 5).

De tal forma, lo que aparecía en los clásicos como disputa entre terratenientes y capitalistas por la renta de la tierra, en los neoclásicos se trataba ahora de una regimentación natural, que confería cierta participación de la riqueza *per se*; en eso consiste la fetichización de la renta de la tierra: no se le dota de un origen histórico, ni una raíz en el despliegue de una violencia sistemática para disputar su reapropiación. De alguna manera este posicionamiento está presente en el análisis de la economía espacial, canonizando las premisas neoclásicas de ahistoricidad, donde la tierra *aparece* en el mercado como traficable y como un *bien escaso*.

Se hace necesario acotarlo adecuadamente en medio de su conflictividad, precisamente para no incurrir en esa misma usurpación de la relación social y, sobre todo, de la lucha de clases. Se requiere pues dar mayor precisión a fin de desterrar toda impronta neoclásica o estructuralista en la referencia a Topalov, pues hace resaltar en primera instancia al movimiento de mercancías características de la ciudad en su expresión inmobiliaria (vivienda, oficinas, edificios).

Para despejar toda vaguedad, el posicionamiento de la plusvalía ontológicamente ocupa un lugar en la totalidad más esencial, que es el capital y en la exterioridad de éste: el trabajo vivo. Tras el movimiento superficial D-M-D, se encuentra un sujeto de doble faceta: el propio

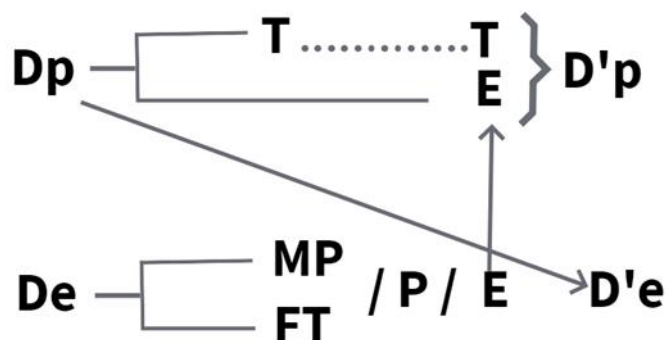
---

<sup>1</sup> El término, recuperado por John Stuart Mill, se adopta en la economía neoclásica, de acuerdo con los fundadores del pensamiento marginalista, y eso fue el concepto de servicios de los factores productivos, en una terminología de J.B. Say que adoptaron en cuanto a su contenido, sin acudir a la misma terminología, tanto Jevons como Menger y Walras.

valor incrementado crecientemente; por otro lado, se encuentra el propio capitalista al apropiarse el valor también incrementado (Dussel, 1988, p. 59).

Sin la referencia histórico-concreta se dejaría irresuelto el problema de definir en virtud de qué es apropiado el suelo en la ciudad; aparecerían entonces únicamente mercancías-objeto, que cumplen objetivos de potenciar la valorización. Excepto ese desliz, se articula en el siguiente esquema al capital inmobiliario en el ciclo global:

**Figura 1.1**



Fuente: Topalov; p. 119

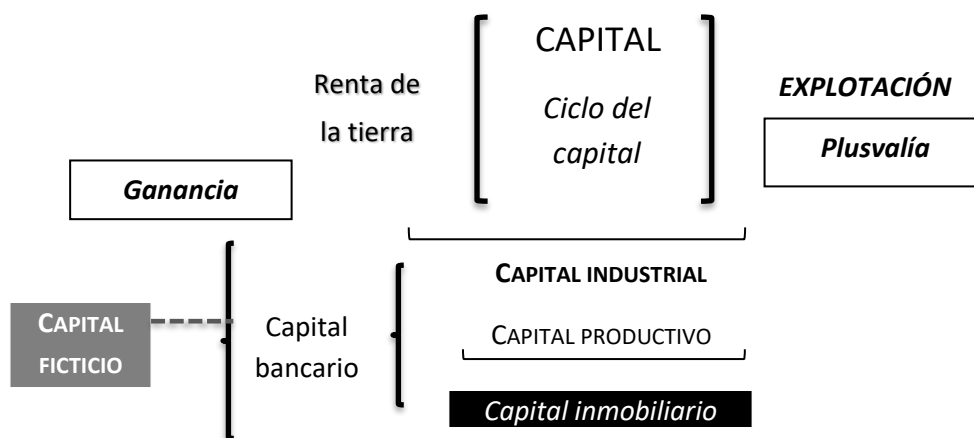
De  $D_p$  a  $D'_p$ , Topalov indica el recorrido del capital de promoción, es decir, el capital invertido en la compra de terrenos para la urbanización, y es realizada precisamente por un *promotor inmobiliario*. El capital inmobiliario, para funcionar en el ciclo global, asume el contenido de capital de promoción, y se especificará su funcionamiento.

En medio del ciclo se encuentra evidentemente el terreno ( $T$ ) y el edificio ( $E$ ); al final aparecerá la ganancia del capital invertido inicialmente por dicho promotor en el mercado de suelo ( $D'_p$ ). Esta es una mediación de carácter específico en el proceso urbano, porque distingue que, para la valorización del capital industrial en la construcción, debe estar resuelto el problema de la propiedad sobre el suelo. Aquí la premisa es su conversión en una mercancía, sin puntualizar todavía más cómo puede ejercerse una nueva monopolización sobre el suelo sin recurrir necesariamente al mercado (despojo, *desposesión*, robo). Esas formas de reapropiación privada son mediaciones para no perder de vista, pero por el momento se abstraerán sus

numerosas manifestaciones. Topalov considera al capital inmobiliario como autónomo del ciclo del capital, en tanto "funciona, por lo tanto, para el capital industrial, como un capital de circulación, es decir, como un capital que toma la forma de mercancía antes que esta mercancía encuentre los fondos del usuario final" (Topalov, 1979, p. 119).

Al final del recorrido cíclico (al dar una rotación el capital), una parte de la plusvalía será apropiada por el capital inmobiliario, que a su vez debe retribuir otra parte al capital bancario que financia la promoción inmobiliaria. Y entonces la articulación se dará como un nivel dentro del ciclo del capital. La exposición de Topalov permite abordar en el plano concreto-sensible, un problema específico sobre el estudio de la ciudad, concatenando una serie de relaciones existentes alrededor de la categoría capital. Podría visualizarse su jerarquización de la siguiente manera, a partir de su propuesta teórica.

**Figura 1.2**



Fuente: Elaboración propia.

1) La relación constituyente es el capital y su movimiento es el ciclo, es decir, la reproducción de una contradicción histórico-social.

2) El movimiento general es abarcado en el capital industrial, con las formas de existencia: capital-dinero, capital productivo y capital-mercancías. Estos *tres niveles* dan vida en su yuxtaposición y superposición, a distintas fracciones involucradas en el ciclo global.

3) El capital productivo es crucial para el problema a analizar en el proceso urbano, ya que involucra muy particularmente al capital invertido en la construcción, único momento del caso considerado para estudiar, del que surge plusvalía. No se puede colegir que la cauda de plusvalía proveniente de la rama de la construcción como industria específica, sea el único torrente para alimentar el negocio inmobiliario en cuanto a excedente movilizado para la acumulación, dadas las conexiones con otras arterias de circulación de la ganancia (piénsese tan sólo en el capital a interés).

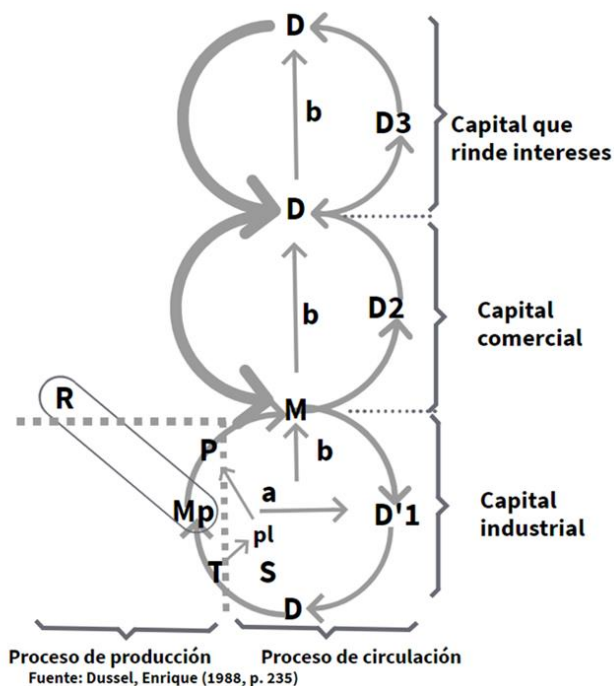
4) El capital inmobiliario es un momento articulado al desenvolvimiento del capital industrial, y aquí cabría discutir qué tan autónomo es en el ciclo total, tal como defiende Topalov, que no lo integra al movimiento cíclico completo, más bien lo concibe como una entidad externa. Entonces, el capital inmobiliario es un momento del capital productivo (invertido en la construcción), pero que sufre el desdoblamiento de otra de sus partes funcionales en el capital-mercancías, cuando se compra el suelo y se vende el edificio. Como la relación es social, para acotar conceptualmente su ubicación teórica, debe repensarse su rol sociohistórico dentro de la apropiación de la plusvalía, -es decir en el marco de la explotación del trabajo asalariado- más que de la acción del *agente inversionista*, como hace Topalov. En la ontología del capital, de la relación de clase fundada en la explotación del trabajo vivo, el capital inmobiliario únicamente expresaría una *intersección* del capital productivo y del capital mercancías.

5) Otro aspecto fundamental a resolver es el de la renta de la tierra, toda vez que su monopolización se ha resuelto de forma histórico-concreta en el proceso de urbanización. Evidentemente (caso del desarrollo capitalista en México) esa disputa fue zanjada en las guerras civiles de Reforma y de 1910, en cuanto a la relación fundamental de clase se refiere. Pero la acumulación originaria no es un proceso resuelto de una vez y para siempre. A la vez, México presenta una peculiaridad distintiva de otros países latinoamericanos, dada la urbanización intensa sobre el ejido.

6) La relación entre capital bancario y capital ficticio en los procesos contemporáneos ha adquirido suma relevancia en términos cuantitativos y cualitativos, en esa ontología del capital. Cuando el capital bancario adquiere gran preponderancia en el ciclo del capital industrial, eso se refleja en los altos volúmenes de capital-dinero movilizado para la promoción

inmobiliaria. Pero aquí se opera la irracionalidad de las formas del capital en una cadena de subsunciones entre sus propias fracciones: a) el capital bancario, por medio del capital de promoción, subsume al capital productivo, pues no está a la espera de "pescar en río revuelto", sino que contemporáneamente es indispensable su concurso como única vía para la obtención del capital-dinero en la rama de la construcción; b) dada esta enorme dependencia, el capital bancario se fusiona con el capital industrial, siguiendo a Hilferding y Lenin, en capital financiero que comanda como nunca el proceso urbano; c) el capital financiero tendrá tras de sí el manto protector del capital ficticio, pues hay ya un gigantesco desnivel entre la *riqueza materializada* y los *valores negociados* a través de unas serie de instrumentos, operados bajo la lógica del capital ficticio; d) el capital ficticio ya no funge únicamente como un vehículo para resolver parte del crédito, y en ello está la irracionalidad suprema, pues se autonomiza de la plusvalía producida.

**Figura 1.3**



En estos eslabonamientos, es de preservarse el fundamento del ser-capital, del sujeto-capital que subsume al trabajo vivo en tanto un sujeto histórico que es la clase obrera. Se insiste

en ello porque aún en la forma más distorsionada, que es el capital ficticio, se revela una relación social *real*. Lo ficticio es el desfase con la riqueza material, con la plusvalía que brota del ciclo del capital industrial; pero lo real es la relación social. Se trata de valores meramente representados, sin necesaria correspondencia en la materialidad de la acumulación capitalista como masa de plusvalía y masa de ganancia. Y en el proceso urbano, su actual funcionamiento pone de realce al capital ficticio, que ahora se vehiculiza en el capital productivo, pero que, a la vez, sin producción de plusvalía es imposible su fortalecimiento que se acuerpa en fondos de inversión y múltiples instrumentos financieros.

En el movimiento del capital ficticio, aparecerá entonces la máxima fetichización del dinero y del propio capital. Si ya en el capital a interés, el dinero *aparecía* pariendo dinero (D-D'), en el capital ficticio ni siquiera su incremento surge forzosamente de haber arrancado directa e inmediatamente, una parte de la plusvalía como correspondía al capitalista en dinero (el banquero) respecto al capitalista industrial. Ni siquiera adquiere la función crediticia necesariamente, que se transforma en capital-dinero para hacer despegar el ciclo completo.

No obstante, se vuelve la fracción dominante de la mano de otro Leviatán del capitalismo contemporáneo, es decir, el monopolio. Esto da lugar a procesos urbanos donde ya está magnificada la contradicción entre valor de uso en la producción de vivienda y de otros *medios de consumo colectivo*, (habitación) y valor de cambio (vivienda-mercancía): enormes ganancias del capital inmobiliario *vs* contingentes obreros sin un lugar para vivir, o bajo peores formas como los *sintecho*, los *ocupas*, cinturones de miseria y desahucios. Contradicciones todas ellas que se potencian justo por ya estar presentes. De tal forma, el capital ficticio y sus ganancias se distancian astronómicamente de la habitabilidad y de la ocupación del territorio.

En el esquema de Dussel (fig. 1.3) sobre la *progresiva fetichización del capital de niveles profundos a más superficiales*, (Dussel, 1988, p. 235) explica en dos niveles (proceso de producción circulación y proceso de circulación), un devenir desde el capital industrial hacia el capital a interés, con un énfasis en el aspecto nodal de la relación social, de la relación capital-trabajo: en "(...) el tercer nivel, es la 'función' dineraria (D-M) o mercantil del capital mismo (M-D). El cuarto nivel, es cuando el capital industrial crea una forma que le es propia pero independiente, autonomizada, pero en su dependencia: 'el sistema de crédito'. Respecto a este

(nivel D3) su aparición se da con el capital a interés, fetichizado por estar ya desvinculado, alejado, del trabajo vivo (Dussel, 1988, p. 234).

Para caracterizar cualitativamente al capital inmobiliario, en tanto *capital de promoción*, Topalov acude al término “autonomización”, con respecto a la valorización del capital en el ciclo global. Tal autonomía está planteada funcionalmente, pero cabría tomar distancia de esa articulación del autor -y el acuse que da a la mediación de autonomía-, a la luz de cómo perfila Dussel para el capital a interés dicha separación, porque finalmente alude a una *dependencia* (forma “autonomizada pero dependiente”). Sin esa precisión, el valioso aporte de Topalov derivaría en el mar del estructuralismo/funcionalismo de relaciones como funciones o como significantes en un conjunto amplio de partes interrelacionadas; muy distante de su cariz histórico-social, con clases que chocan. En ese enfrentamiento se resuelve una serie de formas políticas y económicas.

Se puede reafirmar entonces que el capital inmobiliario es una relación social de orden secundario, subsumida a la lógica del capital y enmarcada en una totalidad concreta del ciclo del capital. La articulación que se da en la *promoción inmobiliaria* es en el nexo capital-mercancías / capital-productivo, pues el capital-dinero proviene del capital bancario.

Evidentemente desde la época de redacción de *El capital* a la de la obra de Topalov sobre la urbanización capitalista, se desarrolló notablemente una fracción burguesa inmobiliaria como ámbito específico de la valorización de capital. Por otra parte, de la década 1970 en que Topalov concibió el concepto -o lo dotó de contenido *ad hoc* a las relaciones de esa época en Francia-, ha tenido lugar el colosal avasallamiento del capital ficticio en la esfera financiera y con una enorme gravitación sobre los procesos urbanos.

Para la presente investigación, este análisis tiene como importante precedente a incorporar el estudio realizado por Martha Schteingart hace prácticamente tres décadas, que considera elemento central en la construcción del espacio habitable a la *promoción inmobiliaria*. Aunque se retoman elementos de la teorización efectuada por Topalov sobre todo del concepto *ganancia de promoción* y de *sobreganancia*, la autora se deslinda de un sesgo funcionalista que identifica en ese enfoque teórico. Es importante, recuperar en términos amplios cómo considera sobre todo a la promoción inmobiliaria. Junto con el enfoque de Claudia Puebla, se tomarán

como pauta para especificar enseguida qué aspectos fortalecen conceptualmente lo ya expuesto sobre las facetas del capital inmobiliario.

Recurre más a la noción de *sector inmobiliario*, que a capital inmobiliario en su ciclo. No obstante, lo recupera en los términos que constata en su objeto de estudio, en el decurso de los *productores del espacio habitable*. Es los dos periodos abordados en esta investigación (1979-1980 y 1986-1987), la promoción inmobiliaria aparece aún con un mayor margen de acción respecto del capital productivo, invertido específicamente en la construcción, y también respecto del capital financiero necesario como capital-dinero que ingrese al ciclo del capital inmobiliario. Existe así con una autonomía en los términos señalados por Topalov. En esta línea de análisis teórico, “La promoción inmobiliaria aparece básicamente cuando el capital inmobiliario es autónomo con respecto a la propiedad del suelo” (Schteingart, 2001, p. 121). Es así, señala la autora, cómo en el mercado capitalista del suelo antagonizarán el capitalista y el propietario del suelo para luchar por obtener partes de la renta. El capital inmobiliario ha de establecer la liberación del terreno a urbanizar y de ese modo desplazará al propietario de su porción de renta.

Muy por el contrario, a la sofisticada y atemporal existencia del *factor tierra*, el modo de producción capitalista ha de resolver la disposición del suelo para los fines de la acumulación. Para el objetivo de la urbanización, el capital de promoción ejecuta la mercantilización de la tierra para insertarla en la producción inmobiliaria. Su desempeño tiende a disolver viejos lazos de inamovilidad respecto las reglas de la ganancia: si ya es dominante la relación capitalista en un contexto específico, el promotor –entendido como sujeto económico más que como individuo- tiende a dismantelar todo vestigio no empresarial en la explotación de la tierra, para fines específicamente urbanos, sea para edificar vivienda, infraestructura u otros emplazamientos, siempre y cuando se adhieran en algún plano al ciclo del capital.

La *liberación de un terreno* se enmarca en la transición de una relación precapitalista a una capitalista, de una con un menor desarrollo de las fuerzas productivas, a otra que abona a su despegue. Ya más adelante se tratará cómo el capital de promoción se apoya en el Estado para convertir en mercancía una mayor superficie del territorio (instrumentando ciertas políticas públicas). Análisis como los del *lugar central* o sobre las *ventajas de localización*, omiten por completo la génesis del mercado de suelo para los fines capitalistas: sus afirmaciones se

vertebran suponiendo una bien sólida dotación de tierra, presta a recibir los proyectos urbanizadores. Sólo para resaltar los contornos de estos postulados, y remarcar el enfoque de Topalov, se caracterizan como estáticas las modelizaciones de Christaller y Losch. De acuerdo con Whiting, quien añade como su sustento a la endogeneidad; además "La relación entre las ciudades y sus *hinterlands* rurales suministra el único estímulo para el cambio" (Whiting, 1999, p. 15). En cambio, el crecimiento de estas extensiones como obra de la promoción inmobiliaria conlleva relaciones de intercambio entre los antiguos propietarios de tierra y las empresas dedicadas a su adquisición comercial. Las secuelas de esto son inmensas en su magnitud a la hora de trastocar realidades sociales como se marca en las periferias rurales, despojadas de sus áreas tradicionalmente ocupadas.

Refiriéndose al vínculo entre promoción inmobiliaria y producción habitacional, Schteingart propone una tipología aún válida en cuanto a los agentes participantes adscritos a objetivos estrictamente lucrativos<sup>2</sup>: la empresa privada y el Estado mexicano. Se trata de la producción promocional privada, en que "el agente que tiene el control económico de la producción y por lo tanto la propiedad del suelo, el promotor, es un agente capitalista." (Schteingart, 1989, p. 120). En la producción promocional del Estado subyace además de la relación capital-trabajo, la necesidad general de "hacer más accesible la vivienda por razones políticas, a algunos sectores más desfavorecidos de la sociedad" (Schteingart, 1989, p. 120). Sobre todo, en esta forma de producción habitacional se pauta su racionalidad a la política de vivienda, todavía presente en la época del estudio de Schteingart. Habría dos grandes entidades en la producción inmobiliaria, ya que buena parte del financiamiento se resolvía en las instituciones públicas.

En el caso de México, el análisis de la fase de promoción inmobiliaria ha sido estudiado recientemente por Claudia Puebla, quien considera los vínculos del capital de promoción con las fases de compra de terrenos, construcción y venta de las viviendas. En su estudio se retoma tanto la categoría de capital de promoción planteada por Christian Topalov (Puebla, 2010) así como la concreción efectuada por Schteingart para 1960-1980 en la Zona Metropolitana del

---

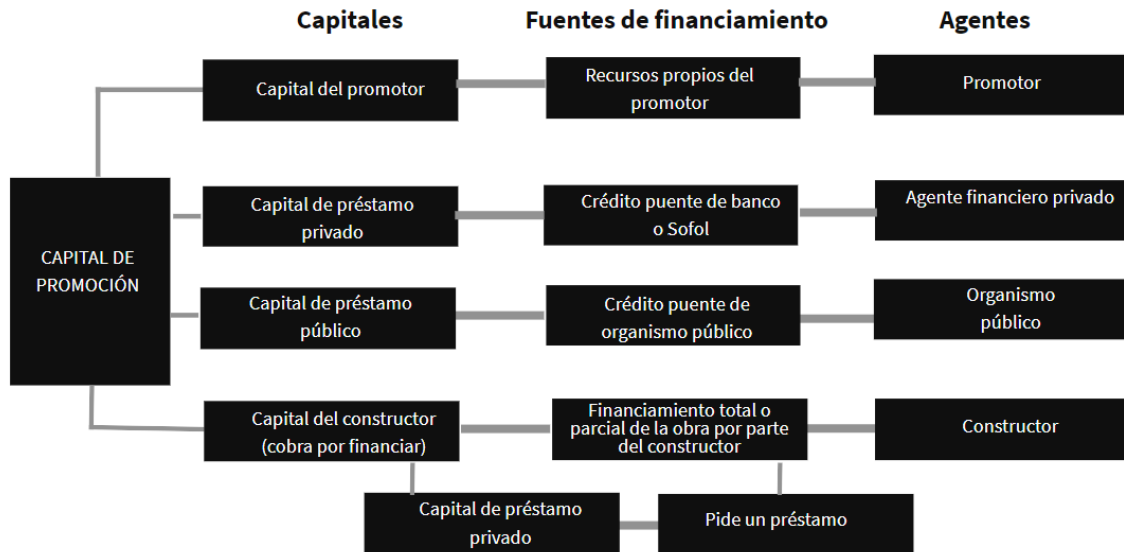
<sup>2</sup> De acuerdo con la autora, los otros tipos no se corresponden con el intercambio ni con la obtención de ganancias, tal como son la autoconstrucción y la producción por encargo.

Valle de México. Los términos actuales del financiamiento para la promoción inmobiliaria se han alineado con las pautas del negocio financiero, según registra la autora, en relevo de aquellas políticas públicas habitacionales principalmente para dar cauce a un nuevo “nicho de mercado”. Con su análisis replantea las formas del capital de promoción como parte constitutiva del capital inmobiliario tal como en otra época, y en otro ámbito vislumbraran Topalov para Francia y Schteingart en cuanto a México. A fines de los noventa cambia el panorama de las fuentes de financiamiento para la promoción inmobiliaria. Una de las principales estudiosas del recambio operado en las políticas habitacionales, desde el ángulo de los organismos públicos de vivienda, refiere el desplazamiento de estas instituciones al generarse un *nicho de mercado* para ser aprovechado por los *agentes financieros privados* (Puebla, 2010, p. 119). Apunta, para concretar cómo se dio este desplazamiento, al desarrollo de las Sofoles y la coyuntura fue propicia para estos instrumentos al darse la crisis bancaria.

Pero las nuevas formas de financiamiento distan de experimentar una modificación institucional meramente operacional en las políticas públicas: la referencia de la autora versa sobre la construcción de desarrollos habitacionales, fundamentalmente. En ese campo de inversión alcanzan una primacía los instrumentos de las Sofoles, ya apoderadas de las más importantes líneas crediticias. Se acude a nuevas relaciones de poder en la conformación de los agentes hegemónicos. El capital inmobiliario ha fundido en su estructura las fases de control del suelo, construcción y también de su unión orgánica con el capital financiero; y adquiere un nuevo significado ante las modalidades precedentes de gran peso de lo público e importante autonomía del promotor como *liberador* del suelo para proveer a la urbanización de territorio necesario.

**Figura 1.4**

**Fase de la gestión del financiamiento para la construcción**



Fuente: Puebla Cadena, Claudia. El Estado y la promoción inmobiliaria de vivienda en México (2010); p. 120.

Como muestra la autora, hay una diversificación de las fuentes de financiamiento para capitalizar la construcción. En el reciente escenario del capital inmobiliario, el capital de promoción está conectado cada vez más en el segundo recorrido del esquema: un capital de préstamo privado adquiere un crédito puente bancario o de una Sofol bajo el mando de un agente financiero privado. En ese rejuego, se demerita la concurrencia del agente estatal (organismo público). Las modalidades observadas por Topalov son canónicas en cuanto a la intervención de distintas fracciones dentro del capital inmobiliario, y válidas teóricamente en el orden general del modo de producción capitalista. Pero es necesario indagar continuidades y rupturas en la producción de ciudad, en un sentido de quiénes resultan hegemónicos. Si bien es importante rescatar las nociones previas sobre el capital de promoción, se pretende decantar en la actuación del capital inmobiliario en su dimensión de poder y correlación de fuerzas entre clases sociales.

La tipología ofrecida por Claudia Puebla contribuye a esclarecer en tiempos recientes, su vertebración en la producción habitacional masiva predominantemente industrial por parte de las grandes empresas; no obstante, al no ser el foco de su estudio, queda pendiente destacar la simbiosis prevalente al interior de los consorcios inmobiliarios, cuya operación va integrando: a) la obtención del suelo a urbanizar como mercancía (crecimiento de sus propias reservas

territoriales), b) la provisión de intermediarios financieros en las distintas fases de los emplazamientos urbanos; y c) la bursatilización por parte de los grupos inmobiliarios para capitalizar diversas fases del ciclo. Las dos primeras características tienen sentido en la promoción, tal como visualizan Topalov y Schteingart; por su parte, en alguna medida Claudia Puebla, sostiene cierta autonomización del agente en la etapa de adquisición de terrenos.

Se distingue en esa clasificación, “tipos ideales” de promoción inmobiliaria, atendiendo a los sujetos preponderantes: “el Estado promotor, el promotor privado, y el promotor social de vivienda” (Puebla, 2010, p. 75). Por su naturaleza, la finalidad del Estado sería proveer vivienda a los grupos sociales sin acceso a ella en el mercado denominado como formal; la promoción privada, corresponde a la acumulación de capital, se inscribe en la producción capitalista; y en la promoción social, sus puntales son primordialmente organizaciones sociales (Puebla, 2010, pp. 76-77).

De los dos grandes segmentos visualizados por Schteingart, Claudia Puebla anota como tercero a la promoción social, que alcanzó notoriedad desde los movimientos sociales e incluso desde la autogestión y/o presión organizada para acceder a programas públicos de carácter habitacional. Entre una y otra tipología hay una diferencia notable que versa sobre la presencia del capital en los procesos de producción de la vivienda; de hecho, la propia Schteingart en la obra citada se ha referido a la autoconstrucción junto con la producción por encargo como formas no promocionales, de donde es la acumulación el rasgo de definición (Schteingart, 2001, pp. 119-120). En cambio, Puebla abre el campo de la promoción a la actividad que no persigue el lucro, pero sí supone la intervención de actores colectivos como los consumidores de la mercancía-vivienda gestionada y construida al margen de las empresas inmobiliarias (Puebla, 2010, pp. 158-159).

Se precisa del ejercicio teórico que permita captar la esencia del fenómeno promocional como despliegue del capital inmobiliario regido por la ganancia, de tal forma que se adoptan las dos principales formas propuestas por Schteingart, pero reconfiguradas en su actualización por Puebla en cuanto a una mayor preponderancia de los grandes grupos empresariales inmobiliarios sobre todo en cuanto a “hacer ciudad” construyendo vivienda de interés social.

No obstante, para otros estudios urbanos en el inter localizado entre los citados estudios respecto del capital inmobiliario, se le dejó de lado como foco de atención para profundizar en el análisis urbano, tal como destaca una visión panorámica sobre las investigaciones realizadas en América Latina (Jiménez, 2016), y de ahí la necesidad de aportar nuevos casos, y reconceptualizaciones de realidades dejadas de lado por problemáticas emergentes. Al recapitular sobre la cuestión de la promoción inmobiliaria, señala Jiménez Méndez (recuperando a Lovera, 2012) cómo resurgió la temática ante la nueva realidad urbana en América Latina en dos vertientes: actuación de los agentes privados (construcción-promoción) y en las políticas, para poder entender el impacto de la lógica empresarial en el espacio edificado, el tejido y la organización urbanas (Jiménez, 2016, p. 9).

Para esta investigación se dejarán asentadas estas anotaciones pertinentes al objetivo de tener en el capital inmobiliario un concepto de base, con una potencia a irrumpir en la disección del fenómeno urbano de manera cabal para reflejar en el tiempo actual cómo luchan las clases sociales en el territorio para apropiárselo y configurarlo. El lugar nodal para esta confrontación clasista es la ciudad.

Así, el nivel de análisis más general es la lucha trabajo-capital para dar vida a la ocupación del territorio, desde la época de las revoluciones burguesas incluyendo a América Latina, más allá de las experiencias europeas consideradas clásicas (Francia e Inglaterra); pero sobre todo se trata de repensar a México en la lógica de la lucha de clases, el proceso urbano y el capital inmobiliario en el comando de su desarrollo histórico. El análisis versará sobre lo inmobiliario instrumentado en una disputa hegemónica dentro de la clase capitalista para reconducir la apropiación territorial a fin de competir con otras fracciones del capital en condiciones que le permitan participar de la hegemonía en curso. Por ello se trata de dar su justo peso al capital de promoción al apreciarse diáfano un declive del Estado promotor desde la era de las políticas keynesianas identificadas en Latinoamérica con el desarrollismo en un proyecto de vocación industrializadora y redistributiva de la riqueza. La época actual en cambio representa un rotundo quiebre de esa posición de centralidad gubernamental y pública, para abrir paso a la prevalencia indiscutible de la promoción privada.

Un deslinde de estas formas contemporáneas con el intervencionismo explícito de la esfera gubernamental es la unión de la promoción en grandes conglomerados capitalistas sobre

todo a partir del crédito (capital a interés con la banca) y la capitalización *bursatilizada* (capital ficticio con el mercado bursátil y extrabursátil). No se asiste a la extinción de la autonomía del capital promocional.

Es importante en el abordaje teórico insistir cómo el ciclo del capital, al que se adscribe el *capital inmobiliario*, está siempre referido a las clases sociales, a su articulación, a su conflicto y a determinados proyectos.

### **1.3 Ciudad, capital y políticas públicas**

Distinguiremos un primer grupo de autores en la perspectiva teórica más general sobre la cuestión urbana, el poder y el territorio; después se delinearán otra serie de estudios en línea con el análisis urbano para México, respecto a políticas públicas y el proceso metropolitano.

#### *Territorio urbano y relaciones de poder.*

Una perspectiva teórica contemporánea importante (asumida como economía política por su autora) es la representada por Saskia Sassen con el planteamiento de ensamblajes territorio – autoridad - derechos (Sassen, 2013). Articula una lógica de confluencia entre la construcción de la autoridad y el ejercicio de derechos; instancias cuya dinámica da lugar al territorio, que acopla y articula esos momentos en un movimiento con combate, con lucha, como la raíz de lo territorial. Dista de asumirlo como una demarcación espacial, o un escenario con actores que lo puebla u ocupan: el ensamblaje surge en un trayecto que va del colapso medieval a la modernidad capitalista (global). La autora acrisola otros conceptos suyos, propuestos previamente, como el de ciudad global (Sassen, 2007). Con el ensamblaje busca la génesis de la actual dimensión planetaria, las implicaciones del determinante *global* en la organización de lo urbano. Aporta elementos valiosos para integrar a la dinámica económica actual, el funcionamiento de instituciones globales.

En segundo lugar, cabría mencionar el análisis de la tensión *acumulación-coerción* realizado por Charles Tilly (1990) en otra escala más histórico-económica y sociológica (con cierta influencia en la propia Sassen), para el acuerpamiento del Estado-nación como solución del capital para el ejercicio coercitivo y el logro de la acumulación; cuestiones no resueltas por la ciudad-Estado, las federaciones de ciudades o el imperio. Es valioso el recorrido histórico de Tilly para lograr una cabal comprensión del Estado-nación como integración del *momento*

*fuerza y del momento acumulación*. Una conflictividad plena de conflicto social para dar vida a las instituciones y políticas desarrolladas estatalmente, apuntadas por el autor: la política comercial, monetaria y fiscal.

También consideramos muy importante retomar los planteamientos originales de Manuel Castells, que permitió colocar, a partir de los movimientos sociales, cómo se genera una específica *cuestión urbana* (Castells, 1974) con modalidades propias del capitalismo dependiente distinguibles a las llevadas a cabo en los países centrales del capitalismo monopolista. El autor abordó la conflictividad social para conferir a lo urbano un lugar propio en la dinámica de las clases sociales. Incorporó el problema del poder, de la ideología y de las instituciones como factores determinantes en la planeación urbana y dotó de elementos metodológicos a la investigación social para explicar la problemática de la ciudad. En una línea de emparentamiento sociológico, Jordi Borja (2003) se referirá a la triada *ciudad-espacio público-ciudadanía*, con énfasis en el carácter de ocupación de lo público y sobre todo del “hacer ciudad”, en un proceso de construcción y apropiación (subjetiva en tanto en el ejercicio del derecho a la ciudad, proveniente de Henri Lefebvre (1978).

En lo relativo a vertiente geográfica de la economía, se encuentra la obra de David Harvey (2007) que puntualiza los aspectos territoriales de la lucha de clases, así como de la acumulación en el postulado de la *solución espacial* emprendida para realizar lo que identifica como la sobreacumulación de capital. Por otra parte, señala cómo a través de inversiones a largo plazo el capitalismo favorece la aceleración del tiempo rotación y del tiempo de circulación; que en la globalización le permite al Estado y a los mercados financieros internacionales, favorecer la propia acumulación de capital. El enfoque geográfico-económico acerca de la problemática urbana resulta revelador de cómo se articulan las soluciones espaciales, el conflicto social, el movimiento del capital con la vertebración de la institucionalidad estatal en una época de hegemonía de los flujos financieros. Esto es fundamental para la temática que se pretende abordar en esta propuesta de investigación.

### **1.3.1 Políticas públicas de desarrollo urbano.**

Una parte significativa de la investigación en torno a las políticas públicas sobre desarrollo urbano versa sobre la planeación como una fase fundamental del diseño de estas, en cuanto a la propuesta de instrumentos para implementar en el territorio y además respecto al

impacto de las propias políticas sobre el entorno de las ciudades. Uno de los autores más representativos que vincula los procesos institucionales de lo urbano con la especificidad de la metropolización es Alfonso Iracheta (2009) en diversos trabajos, desde los que analiza la sobreposición de funciones y facultades entre los niveles de gobierno, que, aunado a su complejidad, impide un ejercicio de gobernabilidad y gestión adecuada de las zonas metropolitanas mexicanas (propone como posible solución la figura de gobierno metropolitano).

En la vertiente sociológica Duhau y Giglia (2008) por medio del concepto *experiencia*, entendido como la estructuración de relaciones entre actores, grupos u organizaciones a través de situaciones de la ciudad como un proceso donde en este caso, el caos es la lógica y el modo imperante en la creación de un orden urbano en la metrópolis, a través de reglas propias. El nuevo orden socio espacial metropolitano lo caracterizan como la *ciudad insular*<sup>3</sup> definida por los rasgos de: pérdida del modelo público de ciudad, porque el Estado se desliga de regular al capital inmobiliario; por el predominio del capital invertido en servicios y por la *automotorización* de la urbe; en fin, se trata de una diferenciación/separación de grupos sociales y funciones. Particularmente importante para esta propuesta resulta el planteamiento de que las políticas públicas sobre desarrollo urbano se subordinan al servicio del capital inmobiliario en la actual metropolización.

De igual forma, retomamos la adopción sobre el *Estado facilitador* y las *estrategias facilitadoras* por parte de Claudia Puebla (2002) para analizar el rubro vivienda articulado a las políticas públicas de desarrollo urbano.

Respecto a la temática específica propuesta, que integra al capital inmobiliario, las relaciones de poder y las políticas públicas sobre desarrollo urbano, se distingue que los análisis son incipientes acerca de este triángulo problemático. Giran en torno a la articulación de lo estatal y la *financiarización* como eje de poder del capital inmobiliario hacia lo institucional para ser instrumentados sus intereses.

Una primera postura se inscribe en el tratamiento de problemas concretos a partir de lo que Harvey denominó *solución espacial*, refiriéndose también a la presencia del capital ficticio en los procesos urbanos, que subsume las políticas públicas a sus derroteros. En esta línea referimos la postura del grupo de investigación Observatorio Metropolitano en España (López & Rodríguez, 2010), que con esta perspectiva realizan un análisis desde el periodo franquista en

---

<sup>3</sup> Este concepto se recuperará en el tercer capítulo para dar una aproximación al estudio de caso concreto.

España (aspiracional de una “sociedad de propietarios”) hasta la formación de la llamada burbuja inmobiliaria ibérica, que entronizó a la financiarización. Este es el objeto de estudio: la imbricación capital financiero-crisis inmobiliaria, en una lógica de solución socioespacial a la crisis actual. Otro autor que integra la preponderancia de la financiarización en las políticas públicas de alcance metropolitano es Antonio Daher (2013) a través de un análisis que conjuga, -como en el caso del autor antes mencionado-, la dinámica del capital financiero que produce territorio urbano por parte fundamentalmente de fondos de inversión inmobiliaria y en infraestructura cuyo funcionamiento pondera por sobre otras inversiones, a la especulación (mercado hipotecario). Ambos autores contribuyen a esta línea, con una alusión temática periférica respecto de las políticas públicas.

Directamente sobre el fenómeno urbano, encontramos una creciente discusión que versa sobre la importancia de la planeación urbana en las políticas públicas respecto a diversos énfasis para estudiar sus componentes: la política habitacional y sus instituciones (Schteingart, 2006); la promoción de vivienda por parte de desarrolladores privados en autores como René Coulomb y Claudia Puebla; el estudio de delimitación de las zonas metropolitanas (Sobrino, 2003); la sistematización de los fundamentos para llevar el ejercicio de planeación urbana (Eibenschutz, 2007). Este grupo de autores versa sobre aspectos institucionales inherentes a las políticas públicas sobre el desarrollo urbano y considera el rol de sus actores centrales. Estos análisis sobre lo urbano reflejan esta vertiente en estudios de caso, que evidentemente entrañan una postura teórica respecto de la *governabilidad* y en algunos de ellos sobre *gobernanza* (además de gobiernos locales en la escala de la federación).

#### *Financiarización inmobiliaria*

La acepción de financiarización se sostiene sobre una visión dominante acerca de la naturaleza concomitante a la más reciente crisis, estallada hace casi una década. Su caracterización descansa en una concepción teórica heterodoxa respecto de la economía capitalista. Se asume como un problema desencadenado en los circuitos financieros con efectos disruptivos hacia la producción, centrado en desequilibrios de mercado. Un ingrediente añadido a esta consideración es el marco geoeconómico de referencia y contenido en la lógica de globalización cuya naturaleza de los procesos involucrados son cruzados por una acción aludida a efectos recíprocos, interdependientes y recursivos; se suele presentar como inevitable, inapelable y dada a priori sin mayor necesidad de indagar en las relaciones causa-efecto. Con

apología en lugar de una profundización científica se le atribuye en automático el incuestionable marco de la globalización.

¿Se puede prolongar la conceptualización de la crisis del capital al tópico sobre la crisis urbana en el campo de la financiarización? Podría adelantarse una respuesta afirmativa y suficiente, ante la evidencia del componente inmobiliario en la debacle *subprime* de la economía estadounidense; no obstante, se estarían forzando los términos del problema a una mera asociación semántica en la terminología de los sujetos actuantes en el mercado financiero, hipotecario e inmobiliario. Incluso se acuñó y estudió el fenómeno reciente como *Ciudades subprime*, en torno a la dupla globalización-financiarización para destacar hasta lo indiscutible su asociación indisoluble, orgánica y dialógica: “La globalización y la financiarización no son lo mismo, pero a menudo son codependientes. La financiarización necesita a la globalización, y la globalización, a cambio, tiene lugar en parte por medio de la financiarización” (Aalbers, 2012, p. 10). En esta caracterización el autor define a la *financiarización* como patrón de acumulación de obtención de ganancias en el circuito financiero y no a través del canal comercial y de la producción; refiere a Arrighi (1994) y a Krippner (2005). Problematisa este sesgo de la financiarización en los mercados hipotecarios desde sus actores relevantes, como los hogares y los propietarios de viviendas, y susceptibles de ser *explotados* por los mecanismos financieros: ello se torna rebatible desde la conceptualización teórica aquí defendida, pues la explotación se da directamente en la producción y apropiación de plusvalía. Empero, cobra sentido la afirmación de acudir a una consideración global de funcionamiento del sistema capitalista, pues el mercado financiero, el capital financiero y en concreto, el capital ficticio se apropia de colosales montos de excedentes por instrumentos de inversión bursátil y extrabursátil. Refiere un estudio anterior como el de la *titulización de préstamos hipotecarios* más la “calificación crediticia y los precios basados en el riesgo” (Aalbers M. B., 2009, p. 283).

Existe entre estos elementos una rúbrica común de desplegarse mediante formas del mercado crediticio: estas nociones se encapsulan dentro de los intereses en torno al propio término de financiarización. Será entonces el punto de partida para vincular tal representación fenoménica con la propia hegemonía actual del capital financiero para controvertir y revalorar críticamente acerca de su validez teórica.

Pese a quedar aún asignaturas pendientes, en buena medida, la concreción de conceptos y categorías como relaciones de poder y políticas públicas respecto a cuestiones específicas del despliegue del capital inmobiliario como el factor hegemónico en los procesos urbanos (específicamente para México): debe hacerse un específico acercamiento desde la teoría, dado que al no haber estallado una *burbuja inmobiliaria* en nuestro país, queda en la marginalidad la investigación sobre el empoderamiento de dicha fracción. Uno de los objetivos de la presente investigación será tratar de lograr una mejor aproximación a través de los subtemas abordados con el eje de la hegemonía del capital inmobiliario.

**CAPÍTULO 2. ACTORES DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE  
DESARROLLO URBANO EN LA HEGEMONÍA DEL CAPITAL  
INMOBILIARIO**

A nivel global, desde la década de 1980 irrumpe la transformación neoliberal del capitalismo. En México es el marco para afrontar la cuestión urbana con políticas públicas marcadas por la impronta privatizadora. En lo esencial está dictada por Estados Unidos a través del Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM) para alinear su salida de la crisis hacia los Estados-nación en que incide para preservar sus intereses geopolíticos en lo militar, comercial, productivo y financiero. Con respecto a las políticas de desarrollo urbano adquiere en México una connotación tendiente a desmontar una serie de derechos sociales como el acceso a la tierra, la vivienda y los servicios públicos en las ciudades. Se acudirá a un proceso signado por privilegiar la acumulación de capital en diversos ámbitos, pero apoyados por instrumentos gubernamentales del Estado mexicano.

Va a generar como respuesta social importantes conflictos dados por violentos desplazamientos y despojos, como a continuación se explicará para el caso de la Zona Metropolitana de la ciudad de Puebla. Cómo se impone la hegemonía del capital inmobiliario en las políticas públicas para el caso analizado requiere un tratamiento de los procesos sociales en torno a la posesión y desposesión del territorio, en un marco de crisis económica, de afianzamiento neoliberal y nuevos derroteros urbanos para esta zona metropolitana. El examen propuesto descansa en la visualización de las estrategias sostenidas por los actores sociales antagonistas.

### **2.1 Expropiación y primeras inversiones.**

Para introducir el periodo de cambio económico tan profundo en el escenario nacional, ha de caracterizarse la adopción del neoliberalismo como el gran escenario social y político para dirigir las nuevas pautas de acumulación del capital, bajo la conducción de la tecnocracia gobernante como guardián de los intereses financieros hegemónicos en el bloque norteamericano, en tanto ahí radica el centro hegemónico de las directrices operadas por el FMI y el BM. La orientación neoliberal de la política económica adoptada por el gobierno mexicano desde 1982 dista de ser un mero acto reflejo ante el programa de choque definido por los organismos financieros internacionales; en todo caso, se alinearon los intereses del gran capital adscritos en nuestro país y sobre todo en Estados Unidos para conformar el bloque con el TLCAN.

Bajo esa línea de análisis se entiende al neoliberalismo en su acepción de poder, más que de monocromático modelo económico. Para responder a la crisis capitalista conducida bajo políticas desarrollistas y hasta cierto punto distribucionistas, se dan ondas de choque que sacudieron los cimientos del viejo *pacto social*. En ese desconcierto y nuevo concierto se puede conceptualizar al neoliberalismo como "un proceso de reorganización del capitalismo global que mediante la severa aplicación de esas políticas, construye nuevas formas de producción, acumulación y explotación" (Lemus, 2020, pág. 9) y añade como elementos clave para su funcionamiento el muy activo papel del Estado para liquidar redes de seguridad social e igualmente a los sindicatos, para apuntalar así la precarización del trabajo.

Por su parte, desde la geopolítica se explica al neoliberalismo como la defensa del "interés del alto capital y sus gobiernos de apoyo (...), sobre el sector público y especialmente sobre las empresas públicas cuyo apoderamiento fue contemplado como un instrumento central para enfrentar la crisis en sus diversas manifestaciones y garantizar su expansión" (Saxe-Fernández, 2005, p. 9). A lo largo de la literatura ha aparecido un gran abanico de acepciones y definiciones sobre el neoliberalismo, pero en este trabajo la visión se atiene a una conceptualización general para reafirmar sus contornos en cuanto la reorganización del capital para dar lugar a una nueva correlación de fuerzas entre clases sociales antagónicas.

Ambas conceptualizaciones referidas aquí, se encuentran en sintonía de señalar los derroteros andados por el capitalismo para afrontar la crisis. En el enfoque de geopolítica se subraya la superación de las políticas de inspiración keynesiana y así poder responder a una nueva fase de reconfiguración del imperialismo (Saxe-Fernández, 2005, p. 6). La participación de los organismos financieros controlados por EU se refiere, de acuerdo con el autor, a la implementación de programas de ajuste, paquetes privatizadores y políticas de desregulación: es el caso de la reducción del gasto público, el pago puntual de los intereses por servicio de deuda externa, un control salarial rígido, la estabilización de la inflación, así como incentivos a la *competitividad internacional*.

Alineado a esta postura, otra institución como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) ha concretado para el ámbito urbano-habitacional la batería de *reformas estructurales* neoliberales, con planteamientos como: "Liberar el potencial de las zonas urbanas de México podría ayudar a aumentar la productividad del país y, en última

instancia, su competitividad global" (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, 2015, p. 28). En la parte discursiva y apologética indica el logro de *ciudades atractivas* para empresas y trabajadores de llevarse a cabo las reformas en los planos fiscal, regulatorio y legal en general. Hay una asociación conceptual entre competitividad y elevación del nivel de vida, y es atravesada por puntuales medidas de políticas públicas de corte neoliberal. Con la maduración de estas políticas se llevarán más lejos estos códigos en pro del capital, elevando a verdad absoluta la importancia de generar *ciudades competitivas*.

Esta concepción de la economía para ser instrumentalizada fue asumida como propia por parte del gobierno mexicano para trazar las políticas a emprender, en este caso que nos ocupa, en los planos agrario, urbano y territorial. En esa específica sintonía, a fines de 1991 la Cámara de diputados aprobó reformas en materia constitucional, que significaron el finiquito del reparto agrario, en aras de poner en manos de particulares la posibilidad de comprar terrenos ejidales. En términos muy gruesos el ejido experimenta una primera fase correspondiente al reparto agrario (con la multiplicación de núcleos ejidales); en otra etapa, se da el proceso privatizador expresado abiertamente en las reformas salinistas a la constitución en cuanto a propiedad agraria se refiere. Para atender a la ruptura de sus primeros propósitos adheridos a un "pacto posrevolucionario", así como a la adscripción de las políticas públicas sobre el suelo de origen social, se abordará el recambio en ambos momentos. Cada uno de estos se corresponde con distintos objetivos en la acumulación de capital de acuerdo con los bloques hegemónicos en la clase dominante, tanto por su posición económica como dentro del Estado mexicano.

Por su significado especial en la configuración socioeconómica y política en el México contemporáneo, vale recalcar -como gran antecedente- en la política agraria durante el cardenismo, reconocido por su extensión y profundidad como el más impactante e inédito en la relación de los campesinos con el poder político, tanto por su interlocución como por haber vuelto usufructuarios de la tierra en masa a los campesinos desposeído. La magnitud del reparto agrario alcanzó a ser tan sólo en 1936, de 447 516 hectáreas, arrancando este programa reformador en la región de La Laguna en el noreste de México: la joya de la corona en esa enorme porción de suelo era la superficie de riego; de éstas, por decreto se trasladaron 100 mil hectáreas de ese primer reparto a 34 743 ejidatarios (Aboites & Loyo, 2010). Se tiene así una idea clara de la vocación agrarista asignada desde la Presidencia de la República a los núcleos

ejidales. Los mencionados autores también indican como componentes de este modelo de desarrollo, la provisión de crédito por el Banco Agrícola y por el Banco Nacional de Crédito Ejidal; señalan también la corrupción presente la gestión de los fondos crediticios. Otras dotaciones importantes fueron: Valle de Mexicali, Valle del Yaqui, zona henequenera del Estado de Yucatán, haciendas del Valle de Apatzingán, afectaciones a propiedades cafetaleras del Soconusco, distrito de riego del Mante. Se alteraba definitivamente la relación con las oligarquías locales terratenientes y con otros propietarios agrícolas de corte más empresarial (caso de los intereses de Plutarco Elías Calles en El Mante).

Para resumir su alcance, téngase en cuenta cómo se trató de una entrega de casi “18 millones de hectáreas entre más de 800 000 ejidatarios” (Aboites & Loyo, 2010, p. 632) y en ese universo, se entregaría la mitad de la superficie cultivada con riego. Sobre esta cimentación económica en el agro, el neoliberalismo al trecho recorrido varias décadas después, tendió a revertir radicalmente la propiedad ejidal: se atacaba frontalmente la reproducción económica campesina, la interlocución de sus organizaciones con respecto al Estado mexicano, con la firme finalidad de mercantilizar la propiedad del suelo.

Se diseñaba una política económica dentro de un cuerpo institucional gubernamental de carácter modernizador de las relaciones capitalistas. Al colocar en perspectiva el funcionamiento del ejido, y buscar su desarticulación tal como se había forjado por más de sesenta años, debía conformarse un proyecto para reinsertar la vocación del campo mexicano. Una de las respuestas más importantes se dio en la política social al crear la Sedesol, y en esta construcción ocupó un lugar privilegiado el Pronasol.

Este recambio jurídico ha sido caracterizado como “privatización del ejido” por parte de organizaciones campesinas en el momento mismo de las reformas, como por algunos autores, entre ellos Mackinlay Grohman (1994). En su estudio (con referencia a datos del sector agrario), se indicaba al reparto de tierras como un muy relevante mecanismo de movilidad social en un sentido ascendente. Se señala además la adecuación de las leyes secundarias (aguas nacionales, minería, pesca y forestal) para intervenir en un sentido más amplio: el de los recursos naturales. Además de acuerdo con el autor, el intrincado marco legal en materia agraria, en los hechos sólo favoreció la consolidación de cacicazgos, el burocratismo y formas de control clientelar por parte de las organizaciones campesinas oficiales. Al no cumplirse los propósitos originales del

artículo 27, se compelió al campesinado a vender sus tierras ilegalmente, a engrosar las filas de la migración y también a contratarse como trabajadores asalariados.

Puede colegirse cómo también la cambiante relación de fuerzas en el campo mexicano alejaba los propósitos de las reformas emprendidas sobre todo en la Ley Agraria y en el Código Agrario de 1940. Según el discurso oficial el objetivo de las reformas se justificaba en términos de lograr la conversión del ejidatario en un “flamante pequeño propietario emprendedor dispuesto a esforzarse y arriesgar su capital”. (Mackinlay, 1994, p. 110).

Como resultado de la reforma al artículo 27 se ha ido conformando una simbiosis de intereses entre capital inmobiliario y gobierno (en sus niveles federal y estatal) para inscribirse en un proceso de modernización capitalista que afecta el régimen jurídico sobre las formas de tenencia de la tierra. Se trastoca el ordenamiento conformado desde el reparto cardenista hasta la consolidación del neoliberalismo. Se apela a diferentes interlocutores destacados en momentos propios de la función conferida al agro mexicano para fines capitalistas en una escala global, en uno y otro caso. Bien apuntando a impulsar la autosuficiencia alimentaria, financiar el desarrollo industrial desde la producción agroalimentaria e impulsar el mercado interno; o en el caso reciente de la contrarreforma agraria, dirigirse a la *competitividad* del sector ejidal.

Esas transformaciones legales se dirigían a dar un vuelco para permitir la enajenación de terrenos ejidales y así poder desincorporarlos de su forma original, e insertarlos a un mercado de suelo. El objetivo explícito enfatizado discursivamente por la tecnocracia gobernante tenía que ver con la capitalización del campo en el marco de las negociaciones (y posterior aprobación) del Tratado de Libre Comercio. Una importante batería de reformas son procesadas hasta lograr su sanción final, en este caso sobre el artículo 27 constitucional y leyes secundarias sobre el sector agrario. La divisa central era el logro de la *capitalización del campo*, en una difícil –y hasta irreconciliable- coexistencia, con la protección de la comunidad. Algunos autores (Gómez de Silva Cano, 2016) señalan cómo se diagnosticó al calor de la discusión pública, por parte de la postura privatizadora: la baja inversión, la producción minifundista, la poca rentabilidad de varios cultivos, entre otros aspectos problemáticos; de ahí cómo para los defensores de la contrarreforma agraria se hacía indispensable dar finiquito al reparto agrario (por la gran fragmentación de las unidades productivas existentes en los ejidos).

En algunas investigaciones se ha destacado el doble filo del programa salinista de reformas económicas, como el *combate a la pobreza* en el marco de una reestructuración y de una política enunciada de forma más ambiciosa como la *Reforma del Estado*. (Cortez, Landázuri, & Moreno, 1993, pp. 147-165). Ahí se indica, además, dentro de estos propósitos globales cómo se ensamblaba el Pronasol como un atemperador de las consecuencias sociales del *ajuste estructural* de corte neoliberal. Si por un lado se reconfiguraría una política de privatizaciones, destacada por menguar el gasto social, los importantes efectos sobre la distribución del ingreso hacia las mayorías, requería contar con un amortiguador para controlar y gestionar un esperable incremento de la desigualdad por la concentración de la riqueza. Ese instrumento fue el Pronasol, conducido por el primer secretario de la Sedesol, Luis Donaldo Colosio. Sin duda la parte discursiva se despliega a través de la invocación hacia la *solidaridad*, lejos de la anatémización del *populismo*, el *estatismo* y el déficit fiscal.

Es ilustrativa en la conformación de ese nuevo *imaginario* desde la cúspide del poder público, la conceptualización del propio Colosio en un foro mundial: “Detrás de estas acciones se encuentra la idea fundamental de Solidaridad, la cual demanda la participación social y activa, y una corresponsabilidad abierta y decidida entre la sociedad y el gobierno, en la lucha contra la pobreza y en el desarrollo sostenible”. (Fundación Colosio A.C., 2014, p. 120) Es decir, hay una declarada cooptación de tradiciones comunitarias, movimientos sociales y organizaciones ciudadanas, e igualmente de académicos, para hacer cabal la operación del Pronasol en medio de procesos como la urbanización acelerada por medio de expropiaciones de tierra, de acuerdo con los programas oficiales de ordenamiento territorial y de crecimiento de las ciudades.

De acuerdo con el propio Colosio, Solidaridad practicaba y reforzaría principios democráticos asumidos desde el nivel local, comunitario y barrial, a través de una miríada de 1 480 organizaciones (Fundación Colosio, 2014, p. 127). El dispositivo para hacer funcionales los objetivos de Solidaridad fue el de los comités del programa para realizar proyectos productivos. Ni más ni menos, el éxito del programa –en una valoración retrospectiva– alcanzaría el rango de conformación de un nuevo tejido social bien apropiado para la modernización del Estado mexicano en el sentido más global, como reorientación de las relaciones de poder entre sociedad civil y sociedad política. Sólo como mención periférica, es de recordarse la ilegitimidad social de mandato presidencial, al asumir el gobierno el primero

de diciembre de 1988, y de ahí su necesidad de oxigenarse con una movilización administrada de la sociedad civil.

Para dimensionar el alcance de *Solidaridad* en varios componentes de *bienestar social*, tratado como línea especial, véase la población atendida en el sexenio salinista:

**Cuadro 2.1**

**Solidaridad en el Bienestar social (Población beneficiada)**

|                  | 1989      | 1990      | 1991      | 1992      | 1993      | 1994      |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| IMSS-Solidaridad | 1 530 000 | 1 880 000 | 780 000   | 171 006   | 600 000   | 1 080 040 |
| Agua potable     | 2 000 000 | 2 999 972 | 2 999 984 | 3 000 440 | 2 499 990 | 2 295 000 |
| Alcantarillado   | 1 000 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 3 000 000 | 3 120 500 |
| Electrificación  | 1 600 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 000 000 | 3 115 847 | 3 945 200 |

Elaboración propia con base en el Informe sobre el Programa Nacional de Solidaridad de México.

Otro componente relevante promovido por Colosio desde el Programa fue el del impulso a las *Empresas de Solidaridad* financiadas a través de un Fondo Nacional. De acuerdo con un Informe sobre Pronasol ante la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), se destaca este ángulo de *empresas sociales*, dirigido al apoyo de proyectos productivos de productores del campo y también de grupos urbanos, siempre y cuando se observara su viabilidad, salud financiera y *sentido social* (Cordera Campos & Lomelí Vargas, 1999). Como señala líneas adelante un informante entrevistado, (así como se encuentran referencias a esa visión en las actas de asamblea del Ejido de San Andrés Cholula), la idea de Colosio difería en este enfoque del gobernador Mariano Piña Olaya en cómo afrontar la incorporación de los campesinos expropiados, antes de consumarse la apropiación federal de las tierras: el primero bregaba por incluir a los ejidatarios expropiados (como a los productores rurales en general) a través proyectos productivos; pero el ejecutivo estatal aplicaba una solución

unilateral en interés de empresarios favorecidos con la provisión una importante superficie de suelo.

A nivel del gobierno federal se colocaba el marco adecuado que recibía una correspondencia en el Estado de Puebla, donde se realizaba un importante balance para vislumbrar las posibilidades de consolidar a la ciudad capital como el basamento de la zona metropolitana en términos de inversiones inmobiliarias (en un principio dentro del sector habitacional). De acuerdo con el discurso oficial, se requería darle acceso a vivienda a la población no cubierta aún. A nivel de planeación urbana (en el marco de la política de desarrollo regional del gobierno estatal) se elaboraba el estudio y la justificación para detonar un nuevo polo de desarrollo urbano. En el diagnóstico gubernamental había una importante zona con la vocación territorial requerida por las tendencias de desbordamiento del crecimiento físico de la ciudad de Puebla hasta conformar una periferia gradualmente alimentada por extensiones circunscritas a ejidos.

Al haber dado un drástico giro el tutelaje hacia los ejidos, se fue dando una inmejorable coyuntura para ensamblar los lineamientos modernizadores presentes en el proyecto salinista con los intereses locales para expandir en esa línea progresiva a un área hasta entonces periférica, envuelta ya por el desarrollo urbano incluso a través de ventas irregulares, es decir, fuera del régimen de intransferibilidad, en tanto no se permitía enajenar a manos privadas el suelo de *origen social*, en las normas dictadas constitucionalmente. Por tutela, se retoma la noción jurídica referida a no dar un tratamiento igual a sujetos desiguales, a través del derecho agrario en este caso (Márquez, 2010). Junto con el imperativo de disponer de tierra para permitir la irrefrenable urbanización de la ciudad de Puebla, la posibilidad jurídica de anexar tierra ejidal fue un resultado lógico en el marco de una metropolización caótica. El ritmo de crecimiento previsto se desbordaba sin encontrar superficies consideradas en los planes de desarrollo urbano.

El posicionamiento del programa se inscribe ambiciosamente en la reivindicación de la globalización “se estableció como objetivo prioritario del Programa consolidar a la región Angelópolis como un centro de competitividad internacional, mediante el impulso a la industria, el desarrollo de la infraestructura necesaria y una mejora substancial en los servicios públicos”. (Gobierno del Estado de Puebla, 1992)

Se señala como una cuestión clave la elaboración de los programas municipales de desarrollo urbano de municipios de la zona Centro-poniente (como Amozoc, Coronango y Ocoyucan). Es de observarse cómo se transparenta la visión oficial respecto a subsumir la capacidad legal de planeación urbana de los municipios, a partir de un momento fundacional como lo es el Programa Angelópolis, al marcan un antes y un después. A continuación, se soslayó que los municipios de San Andrés Cholula y San Pedro Cholula contarán con un programa actualizado de desarrollo urbano.

De hecho, ya antes, es decir desde un año y medio anterior a las reformas al artículo 27 de la Constitución, el gobernador Mariano Piña Olaya, había tratado de expropiar 1 500 hectáreas en manos de ejidatarios. Se argüía para ello la necesidad de atender el crecimiento urbano de la Ciudad de Puebla para dotar de un corredor urbano a la actual vialidad Atlixcáyotl. Según la misma información periodística se trataba de “establecer una zona residencial de superlujo”<sup>4</sup> (Proceso, 1992) con la participación de empresarios y altos funcionarios beneficiados con este proyecto de largo alcance.

Sobresale en estos datos cómo se iría tejiendo desde el ámbito público y gubernamental, la trama institucional para dar cuerpo al ambicioso proyecto Angelópolis, a juzgar por la voluminosa superficie a ser expropiada.

Ello queda encubierto en los objetivos anunciados por el gobierno del Estado bajo otros términos. Al estar surtiendo efectos legales el decreto expropiatorio de 1 081 hectáreas (4 mayo 1992), se planteó llevar a cabo como zona de desarrollo urbano el Distrito Atlixcáyotl/Solidaridad. La mención a la presencia de un importante y exclusivo núcleo comercial fue omitida por entero: “Esta extensión territorial representa más del 8 por ciento del área actual de la Ciudad de Puebla y significa una de las últimas reservas territoriales disponibles de la zona.” (Gobierno del Estado de

---

<sup>4</sup> Los participantes son específicamente señalados en la nota, sin ambages ni matices; se trataría de: “los priistas Alberto Jiménez Morales, Eduardo Cue Morán, Salvador Cue Silva, Valentín Díez Fernández, Rafael Posada Cueto y el director de la compañía alemana Volkswagen, Martín Josephi”. A contraluz histórica de los sucesos se puede apreciar cómo en esta suerte de red político-empresarial, sobresale la cabeza del grupo Proyecta, desde esa época anterior a la contrarreforma salinista, con relevantes planes de negocios inmobiliarios sobre las zonas de este grupo de expropiaciones y las siguientes de 1992. También se informa en la nota que sin mediar decreto expropiatorio alguno, el gobernador Mariano Piña Olaya donó 24 hectáreas a la Universidad Iberoamericana, al Instituto Cumbres y a la Escuela Libre de Derecho. A la postre esto iba a tener el efecto de ser continuado por el negocio inmobiliario en ciernes, pero de momento ocultado por tratarse de instituciones educativas los terrenos destinados. Como se verá, hasta cierto punto se replicaba la solución territorial implementada en Santa Fe, Cd. de México la década anterior

Puebla, 1992). En el documento oficial del programa las definiciones de los grupos a atender están en el rango de la *vivienda media* y de *interés social*, y en realidad ambas fueron atendidas (programa Pie de Casa, lotes con servicios); no obstante, el ángulo discursivo queda apuntado en atención a grupos populares y capas medias. Sí se alude como eje de enunciación al *desarrollo urbano*, aún vinculado en el ámbito de las decisiones de gobierno en política habitacional, de suelo e infraestructura al *desarrollo social* y derivando de este plan general.

En el Diario Oficial de la Federación (DOF) del 4 de mayo de 1992 se publicaron sendos decretos para la expropiación “por causa de utilidad pública” de terrenos ejidales en los municipios de San Bernardino Tlaxcalancingo y del poblado San Andrés Cholula (Mpio. San Andrés Cholula), Santiago Momoxpan (Mpio. San Pedro Cholula), y poblado la Trinidad Chautenco (Mpio. Cuautlancingo). Se señalaba explícitamente en los decretos que las respectivas superficies se destinarían a la constitución de reserva territorial para el “ordenamiento urbano de la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla” (Secretaría de la Reforma Agraria, 1992).

Es destacable que las expropiaciones fueron realizadas en cuanto a la formalidad jurídica, por la SEDUE (a nivel federal), pero ese acto legal lo lleva a cabo la Secretaría de la Reforma Agraria y obliga a la SEDUE a cubrir un monto monetario por concepto de indemnización a las personas afectadas. A saber:

- San Bernardino Tlaxcalancingo, Mpio. San Andrés Cholula (140-69-30.91 Has.), \$ 6 767 337 677.00; - San Andrés Cholula, mismo municipio (696-95-00.50 Has.), \$ 27 097 417 944.00; Santiago Momoxpan, Mpio. San Pedro Cholula (84-95-08.31 Has.), \$ 4 350 322 055.51; y La Trinidad Chautenco, Mpio. Cuautlancingo (158-92-15.66 Has.), \$ 7 407 334 191.00.

Para acceder al derecho de ocupar y usar los terrenos expropiados, la indemnización se depositaría “de preferencia en el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal” (Secretaría de la Reforma Agraria, 1992). El decreto también autoriza a SEDUE a dedicar los terrenos expropiados a los fines estipulados. Es notable la contradicción posterior *de facto* entre la letra del instrumento jurídico con respecto al uso de los terrenos expropiados: la utilidad pública contrapuesta al lucro privado.

Una vez zanjada la solución jurídica y de planeación para detonar el Proyecto Angelópolis, se comienza con la atracción de capitales para uno de los elementos de mayor impulso a la zona, es decir, el emporio comercial asentado ahí, denominado “Centro Comercial Angelópolis”. Con la puesta en marcha de una política pública congruente con esta captación de magnas inversiones, se va gestando la ampliación de las condiciones para proyectar una rentabilidad y colocar al ámbito geográfico expropiado como competitivo frente a otros lugares de la región centro-sur del país. Para el desarrollo del *Centro Comercial Angelópolis*, se realizó una inversión por 2 185 millones de pesos bajo el modelo de negocios de “Fashion Mall”, con 134,375 m<sup>2</sup> (Santiago, 2021). Esta etapa se va a ir cerrando en tanto aparece un importante grupo de inversionistas que ha desarrollado centros comerciales (tipo *power center*) como el de Santa Fe. Una estudiosa del área en cuestión desde sus orígenes señala la autoría del despacho "Sordo Madaleno" para el centro comercial, atrayendo a Liverpool y Palacio de Hierro a efectuar inversiones para lo cual negocia en 1994 con el gobierno del Estado un terreno en la Unidad Atlixcáyotl. La autora acota una distinción urbanística funcional crucial: mientras en la edificación de los centros comerciales, el gobierno se limita a extender autorizaciones de uso de suelo, para Santa Fe y Angelópolis se tuvo como franco objetivo "desarrollar una nueva zona urbana". (Vázquez, 2007, p. 58)

En el mismo artículo se señala cómo mediante las expropiaciones se constituyeron las reservas territoriales enmarcadas en la *Unidad Quetzalcóatl* y la *Unidad Atlixcáyotl* (con las porciones antes provenientes de los ejidos de San Bernardino Tlaxcalancingo y el de San Andrés Cholula), y en esta se localizó tanto en centro comercial como desarrollos habitacionales por parte de empresarios inmobiliarios.

Hay un gran salto de calidad para este corporativo empresarial, desarrollador de centros comerciales, que en este caso no se dedica a tomar porciones de una reserva territorial propia, ni compra terrenos para conformar uno de los más importantes centros comerciales de su talla en México. De hecho, puede considerarse como un caso modélico de inversiones exitosas, dado el concurso gubernamental (principalmente a nivel federal y estatal) para tener a disposición una extensa área, ya considerada en un plan de desarrollo urbano e ir constituyendo la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl.

La realidad en los próximos años daría más que un mentís a lo dispuesto por el Programa. Sucederá lo omitido en el discurso: el elemento central era configurar un polo de desarrollo comercial a nivel regional para un segmento de altos ingresos. En cambio, el texto refiere esto de modo lateral: “*El proyecto contempla un moderno desarrollo urbano para uso habitacional, que provee espacios para viviendas de diferentes niveles de precio para servicios*” (Gobierno del Estado de Puebla, 1992). Incluso especifica las acciones a implementar: a) creación de barrios autosuficientes en torno a parques y plazas; b) servicios sociales y cívicos para las necesidades sociales; y c) creación de reservas ecológicas (un gran parque en la Unidad Atlixcáyotl). Se constataría a futuro cómo se concebía por ordenamiento territorial el redireccionamiento de las áreas conurbadas para la consolidación de un núcleo habitacional y comercial. Es decir, se entendía por tal ordenamiento la confluencia de un polo comercial, desarrollos habitacionales y corredores viales para darles integración y conexión que fijarían en el territorio considerables capitales inmobiliarios, catapultados por la inversión pública.

El blindaje legal conferido por institucionalizar una política de planeación urbana y de ordenamiento territorial, -por medio de planes y programas regionales y sectoriales que se irán refiriendo-, daba la debida certeza a estas inversiones a través de un *Estado facilitador* del lucro privado. Si bien, se debe distinguir entre el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis de la zona detonada en lo inmobiliario y comercial, hay un eje ordenador en las expropiaciones emprendidas por el gobierno federal.

A nivel de la planeación, dos piezas están ensambladas: el propio Programa de Desarrollo Regional Angelópolis con el Programa Regional de Ordenamiento Territorial Angelópolis.

### **2.1.1 Proceso de metropolización**

Sin ahondar en una discusión de carácter conceptual sobre las vertientes de análisis en torno a las zonas metropolitanas y el proceso de metropolización, para el caso del área de influencia de la Ciudad de Puebla se asume su funcionamiento conjunto con municipios de Tlaxcala. La delimitación oficial del Instituto Nacional de Estadística y Geografía - Consejo Nacional de Población (INEGI-CONAPO) ha estipulado una definición formalista fundamentada en el criterio de concentración y volumen demográfico, además de integración socioeconómica para definirla como el: "(...) conjunto de dos o más municipios donde se

localiza una ciudad de 100 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan los límites del municipio, incorporando dentro de su área de influencia directa a municipios vecinos" (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2015, p. 35). Las características de estos deben corresponder a un perfil urbano; además agrega municipios susceptibles de ser objeto de planeación.

Siguiendo esta definición, por la posición funcional y de concentración demográfica se componen de:

- a. Municipios centrales
- b. Municipios exteriores definidos con base en criterios estadísticos y geográficos
- c. Municipios exteriores definidos con base en criterios de planeación y política urbana.

La zona metropolitana Puebla-Tlaxcala se forma en esta delimitación oficial por 39 municipios, de los cuales 27 son centrales. De acuerdo con un análisis reciente sobre el proceso de metropolización Puebla-Tlaxcala (Cabrera Becerra & López Vargas, 2015) las etapas de su conformación se vinculan a las transformaciones económicas dadas por el sucesivo predominio uno u otro sector con efectos territoriales trascendentales señalados por las autoras al entrelazar las políticas sobre suelo con grandes proyectos de obra pública, así como con políticas territoriales. Señalan las autoras referidas sus fases más relevantes:

- 1) *Antesala a la metropolización (1960-1980)*. Caracterizado por la creación de infraestructura presta a favorecer la atracción de la industria con la llegada de la empresa automotriz alemana Volkswagen y algunas más de las ramas química y petroquímica en municipios posteriormente englobados en la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla. Se trata fundamentalmente de un proceso de industrialización y concentración demográfica con importante absorción de la periferia rural para la ampliación de la actividad manufacturera. Territorialmente se favoreció el crecimiento hacia Cholula al consolidar importantes vialidades en esa dirección, además del importante corredor Puebla Industrial. Se vislumbraba una expansión hacia Tlaxcala, a consumarse en la década 1980.

Sin duda, el periodo de esplendor económico en términos de aceleración de la acumulación capitalista se da hasta 1975 de la mano del proceso sustitutivo de

importaciones. A mediados de la década 1960 ya había declinado la otrora vigorosa industria textil, con gran impacto social en despidos y cierres de fábricas (Ventura Rodríguez, 2006) para dar paso, de acuerdo con la autora, a una nueva fase de industrialización basada en la inversión extranjera con empresas monopólicas: metálica básica transportes, química, maquinaria y equipo. De 1965 a 1974 la ciudad de Puebla bajo este patrón de crecimiento industrial duplicó su superficie (Melé, 1994, como se citó en Cabrera y López, 2015). Es el antecedente histórico que sienta las bases para la conformación de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala. No obstante, la creación de infraestructura para atraer capitales se dio a partir del endeudamiento externo (Ángeles Cornejo, 2014, p. 75). Este es un peculiar elemento clave en el desarrollo del capitalismo para la zona: una fortaleza para capitalizar la zona, pero una debilidad para tributar intereses.

Para la producción habitacional en México es una era de esplendor de organismos como el Instituto Nacional para el Fomento a la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), ya con signos de agotamiento del esquema redistributivo de riqueza adoptado en el *desarrollo estabilizador* y el *crecimiento compartido*: la vivienda con financiamiento a través de promociones directas por INFONAVIT en 1974-75 fue el 88% del total; para 1979 sólo representó el 3.15% y se extinguió en 1980 (Schteingart, 2001, p. 145). Son síntomas de una nueva orientación en la correlación de fuerzas de las clases en el gasto público. La zona metropolitana de la Ciudad de Puebla había sido un importante bastión de la industrialización sustitutiva, y la respuesta gubernamental debilitaba el acceso a la vivienda. La ciudad de Puebla y otros municipios conurbados albergaban una importante clase obrera en demanda de habitación y servicios públicos, que irían a poblar en el mejor de los casos unidades habitacionales sindicales (sin gran conexión con los lugares centrales) o de plano, a conformar asentamientos irregulares.

- 2) *Metropolización Puebla-Tlaxcala*. El panorama se tornaba caótico y ya conducente a la lógica privatizadora neoliberal tocando puertas al declararse la crisis por la caída en los precios del petróleo, en tanto fuente principal de financiamiento del desarrollo capitalista fronteras adentro del país. Se le enfrenta desde 1981 con una reducción del gasto público y un mayor endeudamiento aprovechado por la banca en múltiples operaciones especulativas. La cuestión urbana para los obreros, trabajadores informales más

depauperados y capas medias experimentaba el quebranto de las mediaciones políticas de legitimación forjadas entre las clases subalternas y el Estado.

De acuerdo con la propia Schteingart (2001, p. 148), al ya estar declarada la crisis en 1982 se revela en toda su crudeza, una consecuencia lesiva principalmente para los asalariados al incrementarse los costos de vivienda de interés social medidos como índice para 1981 con relación a 1974, en hasta un promedio anual de 45.4 a 47%. En lo social, la pendiente hacia abajo del salario real continúa en marcha y he ahí el agravamiento del *derecho a la Ciudad* como inviable desde la negación al básico derecho a la vivienda; se aúna el deterioro del margen para ahorrar por parte de los sectores medios al encarecer el tipo de interés, por los desajustes antes mencionados.

La pugna distributiva en el territorio se torna dramática sino es que trágica en la ciudad de Puebla como centro neurálgico de la metrópoli, y va a trasladar estas contradicciones socioterritoriales a la zona: el acceso a la tierra, la dotación pública de gasto social a través de servicios públicos, el financiamiento del hábitat, el problema salarial y la asfixia en el ingreso de las clases medias van a fundirse en un crisol ideal para la especulación del suelo y la irrefrenable conquista de la producción habitacional por el capital inmobiliario, cuyas empresas saturan "el mercado de suelo y a pesar de que las condiciones de operación les garantizaba una inversión rentable, sus destinatarios potenciales ya no las podían pagar" (Cabrera & Delgado, 2019, p. 21).

Al final, la operación institucional en términos de organismos públicos de vivienda es una prolongación del conflicto social. Los autores indican el aliento cobrado por el capital inmobiliario para ocupar lugares discontinuos en torno a las principales vialidades de la ciudad de Puebla. En definitiva, de esta época data que el asunto de la vivienda va siendo dejado como prioritario por parte del gobierno sin abandonarlo y más bien asumirá ese *rol facilitador* para generar las condiciones que den la conducción plena al sector empresarial.

Al continuar el proceso de industrialización se acentúa la consolidación de parques industriales mediante la expropiación de terrenos, lo mismo que ocurrió para la construcción del Aeropuerto Internacional Hnos. Serdán en Huejotzingo. Señalan las autoras una importantísima contribución del suelo ejidal, en 50 por ciento, para la expansión urbana. Se acentúa la conurbación con municipios del estado de Tlaxcala

(Rappo, n/d como se citó en Cabrera y López, 2015). Esta zona se compondría de diez municipios de Puebla y seis de Tlaxcala.

- 3) *Metropolización acelerada (1993-2012)*. A este periodo corresponde la gestación de la crisis a finales de 1993 y estalla en toda su magnitud para 1994. La devaluación y la masiva fuga de capitales son los signos más visibles del proceso en ascenso, es decir, de la hegemonización del capital financiero, de la apertura comercial y la desindustrialización. Una solución territorial (más que espacial, como señala la teorización de David Harvey) se presenta en función de atacar al ejido como uno de los comunes más vitales para el México rural e indígena del reparto agrario *posrevolucionario*. Con la reforma ya revisada al artículo 27 se ensamblan las piezas para dar lugar a las reservas territoriales en el ciclo a) crecimiento urbano caótico, b) presión del capital inmobiliario de promoción sobre el suelo de tenencia ejidal, c) declaratoria de utilidad pública y expropiación de ejidos, d) conversión de los terrenos expropiados para conformar reservas territoriales, y e) entrega legal y fáctica al capital inmobiliario para satisfacer su demanda de terrenos. Esto se manifiesta en la solución territorial neoliberal dada por el Proyecto Regional Angelópolis, toda vez experimentada la urbanización ya sin el concurso estratégico del interés público y gubernamental para crear infraestructura, vivienda y servicios públicos.

Se produce este proceso sobre la base del despojo de suelo: "(...) el territorio y las ciudades se observan desde la perspectiva de la competitividad y la eficiencia" (Cabrera & López, 2015, p. 148). Esta etapa profundiza el continuo urbano gestado en las fases previas, con base en expropiaciones masivas derivadas en el Proyecto Regional Angelópolis y la creación de la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl. Son los especuladores y desarrolladores quienes han capitalizado esta consumada metropolización.

Las autoras vislumbran la conformación de una nueva megalópolis por la red de infraestructura generada alrededor de la planta Audi en San José Chiapa, y por la vecindad de las ciudades capitales de ambas entidades, mismas zonas se entrelazarían con la zona metropolitana Tlaxcala-Apizaco. Es de destacar en esta recapitulación, la serie de momentos de transición desde una metrópolis industrial hasta su declinante vocación manufacturera para abrir

curso a la sólida presencia de la especulación inmobiliaria, los servicios financieros y el desarrollo de grandes centros comerciales. Atraviesa esos momentos de predominio de unos u otros capitales, la debacle de la vida campesina -por ende, de la producción agropecuaria- abiertamente atacada en las masivas o graduales expropiaciones de tierra rural.

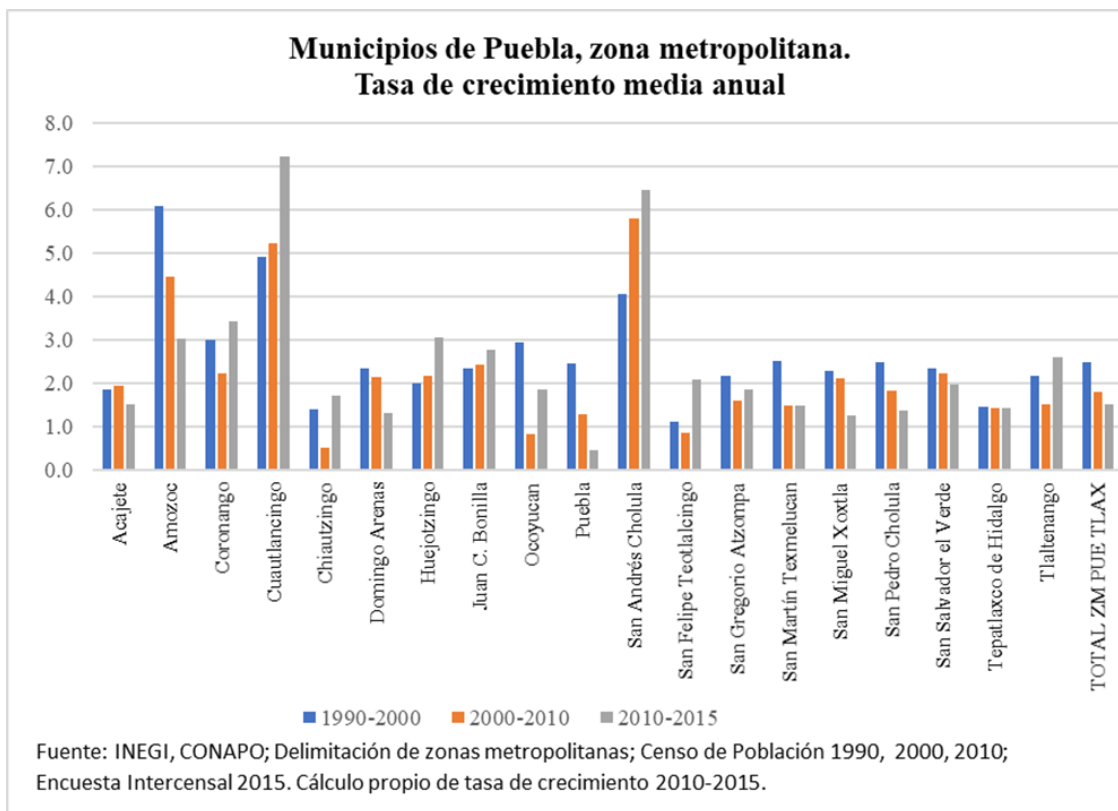
El paisaje agrario se trastoca en paisaje industrial y más tarde predominante en emporios comerciales. En todo ese curso de acontecimientos económicos la intervención gubernamental delineó la pauta de la ocupación territorial en un balance de fuerzas dirigido desde el ámbito del poder federal para sujetar a las necesidades de acumulación de capital a la zona metropolitana como escenario de aterrizaje de importantes inversiones, y con ello imponer un tipo de desarrollo regional a estados y municipios.

Su peculiar condición geoeconómica le permitió a la zona convertirse en el principal pivote de desarrollo económico en el concierto del sursureste mexicano, y simultáneamente se ha engarzado con el movimiento de capital y de fuerza de trabajo con la megalópolis del centro de México. Ocupa el cuarto lugar por su población de más de 2.9 millones de habitantes.

En síntesis, para el crecimiento de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala se han generado desplazamientos forzosos de vastos grupos sociales, sobre todo del campesinado para apropiarse en forma privada del suelo ofrecido a empresas trasnacionales, proyectos de infraestructura y capitalistas inmobiliarios.

Al considerar el crecimiento poblacional de la zona metropolitana se mantiene una disminución en la tasa anual promedio desde 1990 a 2015 (cuadro 1.2). Los municipios metropolitanos mantienen tasas más elevadas y sobresalen en el caso de Puebla para el periodo 2010-2015: Amozoc (3.0), Coronango (3.4), San Andrés Cholula (6.5) y Cuautlancingo (7.2). En los últimos dos adquirió especial relieve una dinámica de mayor inversión inmobiliaria, como se registrará para el caso de San Andrés Cholula. En tanto, para Cuautlancingo es de subrayarse su integración territorial y económica a la urbanización en repunte con la implementación del Proyecto Regional Angelópolis (gráfica 2.1).

**Gráfica 2.1**



Se puede distinguir en el aspecto demográfico cómo la presencia del capital inmobiliario ha moldeado un comportamiento con base en un núcleo de mayor crecimiento en los mencionados municipios y que arrastra en el presente a Ocoyucan.

Se ha tornado muy acelerado el ritmo de crecimiento de los municipios inmediatamente conurbados con Puebla (capital); el debilitamiento en el crecimiento de este municipio central denota la saturación de zonas urbanas disponibles en la magnitud requerida por el capital inmobiliario en compás con las tres instancias de gobierno. Se ha agotado la superficie para contar con amplias reservas territoriales prestas a urbanizarlas vertiginosamente. Esta ocupación habitacional pronunciada revela en grandes líneas el éxito de la expropiación de ejidos para desde ahí generar un núcleo irradiador de una veloz expansión urbana con todas las secuelas de polarización, segregación y desconexión con la ciudad consolidada e integrada.

**Cuadro 2.2 Zona Metropolitana Puebla-Tlaxcala**

| Municipio                          | Población |           |           |           | Tasa de crecimiento medio anual [%] |           |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                                    | 1990      | 2000      | 2010      | 2015      | 1990-2000                           | 2000-2010 | 2010-2015 |
| <b>TOTAL ZM PUE TLAX</b>           | 1 776 884 | 2 269 995 | 2 728 790 | 2,941,988 | 2.5                                 | 1.8       | 1.5       |
| <b>Edo. de Puebla</b>              |           |           |           |           |                                     |           |           |
| Acajete                            | 41 227    | 49 462    | 60 353    | 65,048    | 1.9                                 | 1.9       | 1.5       |
| Amozoc                             | 35 738    | 64 315    | 100 964   | 117244    | 6.1                                 | 4.5       | 3.0       |
| Coronango                          | 20 576    | 27 575    | 34 596    | 40949     | 3.0                                 | 2.2       | 3.4       |
| Cuautlancingo                      | 29 047    | 46 729    | 79 153    | 112225    | 4.9                                 | 5.2       | 7.2       |
| Chiautzingo                        | 15 483    | 17 788    | 18 762    | 20441     | 1.4                                 | 0.5       | 1.7       |
| Domingo Arenas                     | 4 438     | 5 581     | 6 946     | 7421      | 2.3                                 | 2.1       | 1.3       |
| Huejotzingo                        | 41 792    | 50 868    | 63 457    | 73771     | 2.0                                 | 2.2       | 3.1       |
| Juan C. Bonilla                    | 11 495    | 14 483    | 18 540    | 21253     | 2.4                                 | 2.4       | 2.8       |
| Ocoyucan                           | 17 708    | 23 619    | 25 720    | 28220     | 2.9                                 | 0.8       | 1.9       |
| Puebla                             | 1 057 454 | 1 346 916 | 1 539 819 | 1576259   | 2.5                                 | 1.3       | 0.5       |
| San Andrés Cholula                 | 37 788    | 56 066    | 100 439   | 137290    | 4.1                                 | 5.8       | 6.5       |
| San Felipe Teotlancingo            | 7 719     | 8 632     | 9 426     | 10456     | 1.1                                 | 0.9       | 2.1       |
| San Gregorio Atzompa               | 5 593     | 6 934     | 8 170     | 8962      | 2.2                                 | 1.6       | 1.9       |
| San Martín Texmelucan              | 94 471    | 121 071   | 141 112   | 152051    | 2.5                                 | 1.5       | 1.5       |
| San Miguel Xoxtla                  | 7 478     | 9 350     | 11 598    | 12341     | 2.3                                 | 2.1       | 1.2       |
| San Pedro Cholula                  | 78 177    | 99 794    | 120 459   | 129032    | 2.5                                 | 1.8       | 1.4       |
| San Salvador el Verde              | 17 980    | 22 649    | 28 419    | 31355     | 2.4                                 | 2.2       | 2.0       |
| Tepatlaxco de Hidalgo              | 12 153    | 14 055    | 16 275    | 17472     | 1.5                                 | 1.4       | 1.4       |
| Tlaltenango                        | 4 338     | 5 370     | 6 269     | 7125      | 2.2                                 | 1.5       | 2.6       |
| <b>Edo. de Tlaxcala</b>            |           |           |           |           |                                     |           |           |
| Ixtacuixtla de Mariano Matamoros   | 30 663    | 30 301    | 35 162    | 38324     | -0.1                                | 1.5       | 1.7       |
| Mazatecochco de José María Morelos | 6 320     | 8 357     | 9 740     | 10901     | 2.9                                 | 1.5       | 2.3       |
| Tepetitla de Lardizábal            | 11 235    | 14 313    | 18 725    | 21060     | 2.5                                 | 2.6       | 2.4       |
| Acuamanala de Miguel Hidalgo       | 6 989     | 4 357     | 5 711     | 5925      | -4.6                                | 2.7       | 0.7       |
| Nativitas                          | 21 485    | 21 020    | 23 621    | 25053     | -0.2                                | 1.1       | 1.2       |
| San Pablo del Monte                | 40 917    | 54 387    | 69 615    | 77242     | 2.9                                 | 2.4       | 2.1       |
| Tenancingo                         | 9 749     | 10 142    | 11 763    | 12834     | 0.4                                 | 1.4       | 1.8       |
| Teolocholco                        | 13 693    | 17 067    | 21 671    | 24380     | 2.2                                 | 2.3       | 2.4       |
| Tepeyanco                          | 16 942    | 9 006     | 11 048    | 12047     | -6.2                                | 2.0       | 1.7       |
| Tetlatlahuca                       | 15 801    | 10 803    | 12 410    | 13414     | -3.8                                | 1.4       | 1.6       |
| Papaloitla de Xicohténcatl         | 17 222    | 22 288    | 26 997    | 30364     | 2.6                                 | 1.9       | 2.4       |
| Xicohtzinco                        | 8 563     | 10 226    | 12 255    | 13629     | 1.8                                 | 1.8       | 2.1       |
| Zacatelco                          | 36 650    | 31 915    | 38 654    | 42686     | -1.4                                | 1.9       | 2.0       |
| San Jerónimo Zacualpan             | n.a.      | 3 234     | 3 581     | 3767      | n.a.                                | 1.0       | 1.0       |
| San Juan Huactzinco                | n.a.      | 5 547     | 6 821     | 7511      | n.a.                                | 2.0       | 1.9       |
| San Lorenzo Axocomanitla           | n.a.      | 4 368     | 5 045     | 5618      | n.a.                                | 1.4       | 2.2       |
| Santa Ana Nopalucan                | n.a.      | 5 851     | 6 857     | 7773      | n.a.                                | 1.5       | 2.5       |
| Santa Apolonia Teacalco            | n.a.      | 3 676     | 4 349     | 4559      | n.a.                                | 1.6       | 0.9       |
| Santa Catarina Ayometla            | n.a.      | 6 997     | 7 992     | 8817      | n.a.                                | 1.3       | 2.0       |
| Santa Cruz Quilehlla               | n.a.      | 4 883     | 6 296     | 7169      | n.a.                                | 2.5       | 2.6       |

n.a. No aplica porque el municipio se creó posterior a esta fecha.

Fuente: INEGI, CONAPO; Delimitación de zonas metropolitanas; Censo de Población 1990, 2000, 2010; Encuesta Intercensal 2015. Cálculo propio de tasa de crecimiento 2010-2015.

### 2.1.2 El conflicto por la tierra<sup>5</sup>

El entorno institucional de las expropiaciones va a legalizar y plasmar en medidas de fuerza aquellas disposiciones de política pública resultantes de un proyecto modernizador en medio de una coyuntura como la disputa por una enorme porción de tierra para urbanizar o para preservar la vida campesina. Tal disyuntiva colocará a los agentes en lucha y establecerá las líneas del contorno para dibujar cómo se resolvería ulteriormente. Hay un cambio de época en términos de la reproducción social y económica de los ejidatarios presentes en la periferia urbanizable en torno a la Ciudad de Puebla. Se descentra al ejido de su función como principal unidad productiva en el agro, y de logro de la *justicia social* en la población rural, asignándose un nuevo rumbo asociado a una apertura comercial de gran envergadura y de un desmantelamiento del aparato productivo paraestatal. Ya se estaba dando una enorme fagocitación de terrenos en los años precedentes, ante el agotamiento de reservas de tierra a aprovechar: a través de compras irregulares la ciudad ampliaba sus límites aceleradamente a partir de la década de 1980. La irregularidad se refiere a las ventas mismas cuando el marco legal no permitía a los núcleos ejidales y a sus autoridades, a enajenar la tierra mercantilmente.

Estructuralmente la cuestión agraria quedaría subordinada a la cuestión urbana, como una de las múltiples contradicciones del capitalismo: sobre todo con relación al sector campesino de subsistencia formado por ejidatarios. Amén de los elementos vertidos sobre el reparto de tierras, baste señalar ahora como la debacle en la participación de este grupo de productores se consumaba ante el auge de la agroexportación y la *modernización del campo* (Martínez Borrego, 1996, pp. 224-225). Para los proyectos inmobiliarios de urbanización, e igualmente para la conformación de reservas territoriales por parte del gobierno, sólo serían atractivos aquellos ejidos ubicados en la periferia de la ciudad; ahí donde la presión ejercida por el movimiento demográfico y de capitales para compra de terrenos se estuviera dando.

---

<sup>5</sup> Este apartado se construye a partir de una amplia revisión hemerográfica a la prensa local que dio seguimiento al conflicto por la tierra y además por el testimonio de personajes entrevistados: el abogado defensor de los campesinos expropiados en el ejido de San Andrés, José Guadalupe Sánchez Jiménez; el dirigente del Frente de Defensa Ejidal Puebla, José Benigno Pérez Vega (Pepe Momoxpan); así como el periodista Sergio Mastretta Guzmán, quien dio puntual cobertura en la prensa escrita y la radio a los involucrados en el conflicto (campesinos, funcionarios, activistas); también de una revisión del expediente legal ante las autoridades federales y estatales (Reforma Agraria, Sedesol, SEDUE, Tribunales agrarios); y de las actas de Asamblea del Comisariado Ejidal de San Andrés Cholula que aportaron un invaluable insumo en voz propia de su acción colectiva.

Bajo estas consideraciones sobre el fenómeno urbano debe examinarse cómo el conflicto social se generó, se desarrolló y se consumó. Sería un equívoco asumir a la expropiación como un decreto a aterrizar y operar por agentes sociales instalados en una pasividad, a espera de jugar un rol preconcebido desde alguna oficina burocrática, algún recinto del poder o algún megaproyecto diseñado en un despacho empresarial de consultoría. Lejos de esta visión, la agitación campesina se sitúa en el nivel de una vital necesidad de subsistencia y de persistencia en un escenario de violento arrebato de sus condiciones para seguir realizando producción agrícola y ganadera. Hay pues una clara adscripción disruptiva (desde los ejidatarios y sus organizaciones) en contraposición a una acción planeada y ejecutada desde la esfera gubernamental y empresarial.

Desde 1991 comienza a cobrar cuerpo la posterior expropiación culminada en 1992, mediante la venta de predios durante la gubernatura de Mariano Piña Olaya a un grupo de empresarios y funcionarios cercanos a su grupo de interés político y económico. A través de notarías afines al gobierno (sobre todo en Cholula) se escrituraron más de 160 documentos revelados después como falsos: se trató de ventas directas. En la misma nota periodística se informa de la donación de partes de terrenos al Colegio de Bachilleres, Hospital del Niño Poblano, Instituto Cumbres (La Opinión de Puebla, 1994).

En esa línea recapitula otro medio sobre las ventas realizadas por Piña Olaya con señalamientos específicos hacia el pago de \$ 45.6 millones en indemnizaciones a los ejidatarios afectados, mientras ingresaban a las finanzas públicas por ese concepto \$75 millones, pero extraoficialmente se conocía de un monto alcanzado en \$320 millones. Habrían intervenido según esa fuente impresa a nivel de operación como funcionarios: el secretario de Gobernación, Héctor Jiménez Meneses; titular de Finanzas, Alejandro Lelo de Larrea, así como Adela Cerezo de la Contraloría. Entre los compradores habrían figurado un grupo de empresarios locales y políticos con vínculos en el gobierno: Kamel Nacif (Inmobiliaria Líbano); Manuel Pandal Ruíz y Javier Alonso (empresa Pool), Roberto Real de la Mora (Atoyac Textil), Carlos Grajales Salas (empresario radiodifusor), Eduardo Cué Morán (diputado federal), Salvador Cué Silva (empresario molinero), Rafael Posada Cueto (empresario molinero), Valentín Díez Fernández (diputado local) y Atila Valle Pérez (Mondragón, 1994).

Abunda en ello otra información periodística el dato de haberse pagado por parte de los interesados \$ 40 por m<sup>2</sup>, mientras sólo ingresarán a la Tesorería \$ 20. El empresario Kamel Nacif adquirió 100 has en Momoxpan. (Mastretta, 2012)

En esta fase los beneficiarios de estas ventas auspiciadas desde el gobierno del Estado (a través de actos notariales) son empresarios locales de un perfil que colapsaría en influencia pública a raíz del desarrollo del megaproyecto Angelópolis. Sin ahondar en los matices de operaciones fraudulentas y de maniobras legales realizadas, es notable apreciar cómo hasta acá se trataba de obtener ganancias con operaciones inmobiliarias irregulares bajo el creciente influjo de la especulación sobre terrenos ejidales, en un proceso de irrefrenable urbanización. Y en el ámbito gubernamental del Estado de Puebla, saqueo de recursos a través de la corrupción oficial. Sobra decir cómo los propios ejidatarios quedaban inmersos en múltiples operaciones de esta naturaleza.

La dimensión, en todo caso, regional de estos capitales (ubicados en la industria textil, molinera, radiodifusión y en concesionarias automotrices), ya no tiene posibilidades de competir frente al escenario de inminente competencia global por la apertura comercial en ciernes al firmarse el Tratado de Libre Comercio (porque ya había una compulsión desde los grandes capitales en cuanto a cambiar las reglas para invertir y acumular). Un caso emblemático en este aspecto también coloca la adquisición de terrenos por parte del empresario textilero Roberto Real de la Mora (Atoyac Textil) como una posibilidad de fugar de la quiebra a una industria en serios problemas provocados por la arremetida de la competencia en tiempos del libre comercio.

Por otra parte, sin modernización técnica dejaba vulnerable su posición económica, pues su maquinaria más reciente databa de 1958 (mucho menos desfasada que el caso contemporáneo de la fábrica La Constancia, operada con máquinas inglesas compradas entre 1890 y 1905, es decir, al finalizar la segunda revolución industrial); en esa época se encontraba en huelga, y su propietario además tenía otras quince fábricas (Revista Proceso, 1992). En inminente desaparición, el empresario se embarca en la compra irregular de terrenos, ya en una situación financiera y laboral al límite, muy distante de un proyecto de inversión inmobiliaria y mucho menos, de planeación urbana por parte del gobierno de Puebla.

Puede entreverse una pugna entre el proyecto modernizador capitalista del salinismo de gran envergadura, para crear el escenario de subordinación de los grupos locales en lo económico y en la propia vida política. Se trata de fracciones del capital todavía dentro de los moldes de industrias y negocios forjados al calor del desarrollismo sustitutivo, singularmente la industria textil: con asiento destacado en Puebla desde la época de la primera industrialización del país (segunda mitad del siglo XIX). Ni qué decir del caso de la tradicional industria harinera, ubicada en un punto nodal de la cadena agroalimentaria o del propio comercio de automóviles (subsidiario de las grandes firmas transnacionales). A valorar desde una perspectiva histórica, los capitales interesados en la compraventa de terrenos se ceñían a eso y no más; carecían de una proyección más allá de lo inmediato para volcar algunos excedentes hacia nuevos negocios. Máxime al imperar las normas del reparto agrario como proyecto redistributivo de la riqueza como el límite legal a la enajenación de tierras bajo régimen de propiedad social.

De ese modo sus transacciones quedaban a la sombra de la legalidad (y ello explica la importancia de la colusión con notarios para darle esa apariencia al amparo del derecho mercantil). Funciona aquí un circuito de enriquecimiento a través de industrias tradicionales, de baja composición orgánica de capital o supeditadas a corporaciones transnacionales pero aliado del poder local, sin una conceptualización estratégica del desarrollo urbano ni mucho menos. No deja de ser significativo, finalmente a este respecto, el lugar de refugio de capitales conferido a estas fallidas transacciones, echadas por tierra al interponerse un amparo y dejar sin efecto el cambio de propietarios. No obstante, al lastimarse la propiedad ejidal se seguirá larvando la irrupción de la respuesta de campesinos y propietarios afectados de terrenos comprados con anterioridad. Ahí ya se había asestado un golpe hacia estos núcleos agrarios.

Los actores sociales se van a plantar con sus propios intereses a toda luz, irreconciliables. Podemos ahí rastrear la importancia de la figura de la expropiación como política pública, así como el instrumento del decreto. Una de las principales intervenciones del Estado, con el objetivo de incorporar terrenos al crecimiento de la zona urbana, ha sido la expropiación y en México se ha justificado por *causa de utilidad pública*. Se enmarca como una de las medidas para *reactivar el mercado* de suelo (Jaramillo, 2009, p.p. 347-349), y se le explica como un recurso importante asociado a la resistencia del campesinado ubicado en la periferia urbana, dada por avizorarse de parte de estos grupos sociales un drástico cambio de su

ocupación; el autor indica tres cuestiones aplicables perfectamente al caso de los cuatro ejidos en comento: a) se enajena forzosamente la tierra en favor del Estado; b) se hace en favor de agentes con posibilidad de realizar desarrollos urbanos; y c) se establece una indemnización.

En el decreto referido –emanado de la reforma al artículo 27 constitucional, plasmada particularmente en su reglamentación secundaria- hay varias causales para decretar la utilidad pública. Con relación a la Ley Agraria (1993), el acto de autoridad se apoyó en el artículo 93 del capítulo IV (*De la expropiación de Bienes Ejidales y Comunales*) pues se estipula ahí (Numeral II) la “realización de acciones para el ordenamiento urbano, la vivienda, la industria y el turismo”. En el artículo 94 se especifica el procedimiento (replicado en cada uno de los cuatro decretos expropiatorios): se tramita ante la Secretaría de la Reforma Agraria y se debe realizar por Decreto presidencial la determinación de: *causa de utilidad pública*, los bienes a expropiar y la indemnización; el monto de esta lo establecerá la Comisión de Avalúo de Bienes Nacionales. De ser la administración pública federal quien promovió la expropiación (en este caso fue SEDUE) se haría por conducto de dicha secretaría. Finalmente, el pago de la indemnización (como ocurrió) se haría por FIFONAFE (Secretaría de la Reforma Agraria, 1992).

En esta confluencia de decisiones, evidentemente se relegaba a los campesinos, quienes serían agentes de negado protagonismo en la política pública. Un decreto “por causa de utilidad pública” dejaba excluido como también de interés público a la preservación de los núcleos ejidales. El decreto expropiatorio de 1992 sobre las 1081 hectáreas evidenciaba cómo un interés de grupo podía transmutarse (en el marco de la legalidad constitucional y del reformado derecho agrario) en un interés general si se estructuraba en un paquete de disposiciones jurídicas para justificar y materializar la pérdida de propiedad de la tierra de manos de grupos beneficiarios con la reforma agraria hacia propietarios privados inmobiliarios. Es decir, en este periodo neoliberal la utilidad pública puede asociarse con la afectación a un grupo amplio (cuatro ejidos) para darlo a la administración gubernamental y coronar esta acción enajenándolo en favor del lucro privado.

El derecho expresa una situación histórica y se configura como respuesta a una correlación de fuerzas sociales. No siendo el objeto de este análisis el entablar un discusión jurídica doctrinaria o dogmática, sí es elocuente tener como referencia la consideración de la

expropiación en un sentido totalmente opuesto al de la década de 1990: la utilidad pública se justificaba en respuesta a la demanda relativa al artículo 27 (en el espíritu del Constituyente de 1917) para poder afectar a la propiedad privada, crear ejidos y fraccionar latifundios, al tenerse como causa de utilidad pública el fortalecimiento de la actividad agrícola y fundación de centros de población rural. Disposiciones identificadas con la utilidad pública en un sentido tal para desarrollar al país y el campesinado bajo pautas de amplio acceso a la tierra. Conceptualmente queda asentado el binomio utilidad pública-justicia social. Esta discusión sobre propiedad privada, expropiación, utilidad pública y enajenación corresponde data de hace aproximadamente un siglo atrás (Estrada, 1921).

Ya no es considerada como clave del desarrollo económico la protección de derechos sociales de los núcleos agrarios, por ello el gobierno asumirá la pauta y control histórico sobre el territorio para favorecer al capital. Por otro lado, la planeación urbana se encontraba en un estado vegetativo, pues el *Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla* se había aprobado en 1979. De este instrumento de planeación se derivaron “siete Planes Subregionales de Desarrollo Urbano; el Plan Microrregional de Expansión Urbana de la Ciudad de Puebla; y se formuló una primera declaratoria de zona conurbada intermunicipal de la ciudad de Puebla” (Estrada, 1998, pp. 173-174).

Con posterioridad a esta planeación urbana de alcance estatal, no habría modificaciones sustanciales en las políticas públicas de desarrollo urbano, sino hasta el *Programa de Desarrollo Regional Angelópolis* en 1993 (mas no así, se soporta ese instrumento por haberse actualizado el plan estatal de desarrollo urbano). Así, las transacciones operadas y después revertidas, no se corresponden con la nueva realidad de expansión de la ciudad capital: en definitiva, la expropiación se hizo al margen de cualquier consideración de planeación del desarrollo regional, territorial o urbano. La acendrada verticalidad en la toma de decisiones políticas le permitía al gobernador ser el vértice del poder en la pirámide con estas disposiciones; desde luego, en la órbita del omnímodo presidencialismo.

Se ha mencionado para el fenómeno de la expansión territorial de la Ciudad de Puebla, en su área de influencia (municipios conurbados inmediatos), el hecho de ocurrir sobre terrenos ejidales; pero también así se daba ante la falta de reservas territoriales auspiciadas desde el gobierno del Estado. Los intereses inmobiliarios presionaban con singular énfasis para incrementar los terrenos a disposición. Expresaban la falta de un incentivo para poder obtener

suelo a precios menores. No es difícil colegir de las dificultades presentadas para obtener zonas a urbanizar, favorables por su extensión a proyectos habitacionales de mayor envergadura. Se obstaculizaba una importante condición para invertir en producción habitacional, con el régimen ejidal caracterizado por ventas en pequeña escala, irregulares, no en amplias zonas, ni con condiciones de legalidad.

Se muestra muy revelador de este clima, el posicionamiento de un grupo de empresarios inmobiliarios en esa coyuntura donde presionar para alcanzar de la agenda pública y gubernamental era apremiante, al estar en curso a quién entregar las tierras consideradas en el decreto. El Centro de Investigaciones Urbanas, Económicas y Sociales señalaba, un “estancamiento del mercado inmobiliario” bajo el diagnóstico de un déficit de 40 mil viviendas, una venta efectiva en 1994 de sólo 961 casas, sólo 4 708 viviendas (de 12 937 requeridas anualmente) no fueron sujetas de crédito, y los inventarios en Puebla alcanzan a ser de 26.68 meses (contra los 14.46 y 23.43 de Monterrey y Guadalajara, respectivamente).

En la irrupción del capital inmobiliario hegemónico, se asignó al Consorcio Empresarial de Puebla, (con Alfonso Tenorio Castilleros al frente) la construcción de una magna obra vial para articular territorialmente en una obra radial a la zona detonada por el Proyecto Angelópolis. Se conformó esta entidad como un conglomerado de 44 empresas agrupadas al interior de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción (Guzmán & Guillén, 1994). Con esa asignación, de una elevada inversión por su impacto en la infraestructura vial de la zona metropolitana, se concretó una alianza *ad hoc* a los intereses inmobiliarios en el ámbito de la construcción. Valga señalar cómo el carácter estratégico del Anillo Periférico Ecológico se fincó en la rentabilización de los terrenos expropiados para conseguir una valorización más alta de la vivienda edificada, en función de ganar conexión con la zona metropolitana a través de una solución vial de tal alcance.

Distaba enormemente del intento llevado a cabo por el grupo beneficiario de Piña Olaya en cuanto a su carencia de visión modernizadora como sí se proponía el Proyecto Angelópolis. Entre las empresas del holding constructor figuraban: Apycsa, Construmerk, Grupo Ecu, Grupo Cicasa y Asociados, Grupo Cosmos, Amecca, Compañía Pavimentadora y Constructores Civiles Angelopolitanos (e-Consulta, 1994).

El decreto expropiatorio fue pues, como pieza de política pública de desarrollo urbano, el colofón de medidas autoritarias. Dado este tejido de una trama de concesiones, alianzas y negociaciones ilegales, tener como beneficiarios de la expropiación de 1992 al mismo grupo local de empresarios y funcionarios (antes de la reversión de las compras, como se verá).

### **2.1.3 La movilización campesina**

Hay dos grandes referentes en las movilizaciones campesina de ejidatarios afectados: el *Frente de Expropiados del Ejido de San Andrés* y el *Frente Ejidal en Defensa de la Tierra*. El entorno en la formación de estas organizaciones era meramente reactivo ante un cambio de rumbo en la política económica para socavar a la propiedad social sobre la tierra: en este caso de Puebla, más que la enajenación de terrenos para producir en una agricultura de corte empresarial con inversión del gran capital agroexportador, las reformas al artículo fueron encaminadas a favorecer al capital inmobiliario y comercial en una primera etapa.

La estrategia gubernamental en el caso del ejido San Andrés fue exitosa para llevar la desactivación de la movilización social, por un cauce conveniente a su proyecto: negociaciones sobre aspectos como el precio del metro cuadrado (pese a que el decreto ya establecía el monto a cubrir por FIFONAFE), la reubicación de aquellos pobladores con viviendas en la zona urbanizada de los núcleos agrarios, así como en la entrega de recursos para llevar a cabo proyectos productivos. Cabe señalar, diferentes matices en la visión dominante desde el grupo hegemónico en el gobierno.

“Bajo el concepto de utilidad pública los campesinos no son invitados a formar parte. Era una idea de [Luis Donaldo] Colosio: que se asocien; son los dueños de la tierra como agricultores, campesinos, dueños de la tierra. No. Son expulsados por la vía de la expropiación, de la compra obligada. Pero estás hablando probablemente de unas 3000 hectáreas de tierra en donde se planta un desarrollo capitalista que transforma la vida de la ciudad para el largo plazo. (S. Mastretta, comunicación personal, 5 de febrero de 2020).

La caótica operación de la expropiación, además de las transacciones irregulares amén de ilegales, apunta a la propia gubernatura de Puebla (en relevo político) y a algunos empresarios locales, después confrontados ya con el propio Proyecto Regional Angelópolis. En la propia

entrevista (íntegra en anexos) se va describiendo esta trama del poder en lo nacional/local y lo político/empresarial:

"Colosio hubiera 'metido al bote' a Piña Olaya. Era el ejemplo de lo que no había que hacer en el esquema que traía Colosio. No lo dejan llegar, le metieron un balazo en la cabeza. Pero él echó para atrás la expropiación; el instrumento fue Bartlett pero no pararon la expropiación, simplemente dijeron 'esto está mal, vamos a hacerlo de esta manera'. Y Bartlett lo que hizo fue utilizar las herramientas para darle paso a otros empresarios. Ahí es donde aparecen estos nombres [Henaine, Posada]." (S. Mastretta, comunicación personal).

Esta visión está en línea con una concepción oficial plasmada en el *Programa para Fomento y Desregulación de la Vivienda*. Participaron en ese instrumento (tipo acuerdo entre empresarios con gobiernos estatales y municipales) a nivel federal, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría de Desarrollo Social (con Colosio como su titular). El testimonio citado tiene como evidencia otro compromiso asumido en ese marco por la Secretaría de la Reforma Agraria, en el sentido de dar celeridad a la expropiación de la tierra ejidal para dar lugar al desarrollo urbano; se insiste en aportar los terrenos para desarrollar vivienda de interés social y popular en la línea de dar "participación de los núcleos ejidales y comunales en la constitución de empresas para desarrollo urbano y vivienda". (Consejo Consultivo del Programa Nacional de Solidaridad, 1993, p. 68).

La experiencia confirma cómo el proceso ocurrió en un sentido totalmente inverso, porque el capital inmobiliario es contrario en su operación a incorporar a los grupos expropiados a sus planes de expansión empresarial. No se podrá ya evidenciar cómo hubiera funcionado el proyecto colosista, cuya base clientelar de operaciones estaba puesto en el Programa Nacional de Solidaridad. Muy probablemente hubiera podido experimentarse algo semejante a lo asumido en el acuerdo, también firmado por cámaras empresariales, estados y municipios.

Para la derogación de la expropiación decretada por Piña Olaya (previa al decreto de mayo de 1992), fue relevante la lucha emprendida por los ejidatarios, así como la exposición pública de múltiples irregularidades, lacerantes de la legalidad: había sido evidenciada su imposición como funcional al grupo referido de empresarios y políticos locales (*vide supra*). Se había propagado una suerte de *estado de alerta permanente* por parte de los ejidatarios a partir sobre todo de ese punto de inflexión en los años finales del sexenio de Piña Olaya. Se asumió como una severa amenaza sobre los terrenos ejidales la declaratoria de constitución de reservas

territoriales, a través de terrenos *ad hoc* periféricos a la Ciudad de Puebla. Se puede apreciar en la amplia documentación generada por los propios ejidatarios en denuncias públicas, peticiones a las autoridades y actas de asamblea.

Los testimonios recabados (documentales y orales) han dado cuenta de cómo se abrieron frentes diversos para afrontar una lucha por la tierra, con un signo distintivo del momento histórico, ya no correspondiente a las viejas demandas agrarias de dotación de terrenos para ampliar las unidades de producción rural. Se trataba ahora de la defensa y la persistencia del ejido, ante un proceso de urbanización irradiado desde la ciudad capital. De ahí las líneas de acción principales: defensa legal en materia agraria; defensa y movilización político-social formación de alianzas con partidos, personalidades públicas, organizaciones campesinas y urbanas; interlocución con funcionarios públicos (incluyendo gobernador y presidente de la República). La conjunción de estas acciones en defensa de la propiedad ejidal transcurrió entre avances mínimos temporales, pero, sobre todo, en medio de una gran derrota legal. Para testimoniar estos procesos se retomarán fragmentos significativos. La voz propia de los actores sociales es fundamental para evitar imprimir un discurso ajeno a la enunciación de los campesinos y líderes sociales.

Al dirigirse a la presidencia de la República, las autoridades ejidales de San Andrés presentaban un problema añejo, subsumido en los penosos y dilatados procedimientos agrarios:

“En el mes de octubre de 1991, los campesinos de San Andrés Cholula, Pue. nos inconformamos en tiempo oportuno ante la Secretaría de la Reforma Agraria en contra de la declaratoria del Sr. Gobernador Constitucional del Edo. de Puebla, que según él, constituirían reservas territoriales para ordenar el crecimiento urbano de la Ciudad de Puebla, declaratoria que fue publicada el 21 de Diciembre de 1990, afectando en su totalidad el Ejido de San Andrés Cholula del que somos poseedores tanto desde el punto de vista histórico, como de los derechos que nos otorga la propia Constitución, dicha declaratoria pretende arrebatar nos más de 600 ha. que son el sustento de nuestras familias y además por la calidad del suelo son eminentemente agrícolas [...]” (Comisariado Ejidal, San Andrés Cholula, 1992)

En apoyo de esto señalaron posteriormente cómo las tierras en donde se ubicarían instituciones de educación (Universidad Iberoamericana, Instituto Cumbres y Colegio Humboldt) y un nosocomio (Hospital del Niño Poblano) “fueron arrebatadas a los ejidatarios

por los empleados del gobierno sin seguir los lineamientos que marca la ley” (Comisariado Ejidal de San Andrés Cholula, 1992)<sup>6</sup>.

En términos de la política pública sobre desarrollo urbano hay una franca contraposición entre interés agrario e interés gubernamental/inmobiliario. Se va consolidando como puntal de la disputa ese eje del conflicto legal y económico. Se expresa muy directamente cómo la figura de las reservas territoriales es visualizada como una seria amenaza a la persistencia de la tierra periférica a Puebla capital: la lógica de expansión del territorio urbano es desafiante de la visión campesina, instalada aún en la viabilidad de la producción agrícola. Al oponerse a la declaratoria de reserva territorial, aparece un elemento ordenador de la lucha en su fase incipiente: se trata de alzar un valladar al acto unilateral de autoridad; por ello ha de ejecutarse una estrategia de defensa de la tierra.

Al dibujar esos contornos ya en respuesta al decreto expropiatorio de cada uno de los cuatro ejidos se habían interpuesto amparos en contra del acto de autoridad. El Ejido de San Andrés –en asambleas celebradas cada semana- emprendió la combinación de la defensa legal con la movilización. Se ventilan ahí las gestiones hechas ante el gobierno federal y estatal. En estas reuniones generales (como máxima autoridad del núcleo agrario) se presenta la peculiaridad de considerar la participación de los avecindados en el ejido. Al estar vivo el juicio de amparo (con el desarrollo de las actuaciones legales del caso) se decide aumentar la presión social de la movilización. La discusión del precio del metro cuadrado a pagar a los ejidatarios (definido el monto total de la superficie en el decreto expropiatorio de cada ejido) es uno de los aspectos más controvertidos en las deliberaciones de los campesinos. Este elemento es un factor en juego favorable dentro de la estrategia oficial, ya para negociar, ya para doblegar y dividir.

Para el gobierno del Estado la estrategia se fincaba en una apuesta por la derrota legal en el juicio de amparo por parte de los ejidatarios, para después constituir la reserva territorial y con ello, responder a su interés por ordenar el territorio dentro de su política de desarrollo urbano. En el logro de esas máximas, se desplegó un abierto divisionismo del Ejido de San Andrés, vía la destitución del presidente del Comisariado ejidal. Mientras, en las dependencias del gobierno del Estado, tienen lugar respuestas dilatorias para erosionar la capacidad

---

<sup>6</sup> Las actas referidas se incluyen en un anexo correspondiente.

negociadora de los campesinos, mediante el debilitamiento de la certidumbre legal sobre la propiedad sobre la tierra. Abona a la estrategia campesina, la experiencia previa de reversión de la expropiación decretada por el gobernador Piña Olaya, así como la aún constatada producción agrícola. Se le apuntalaba en el desarrollo del conflicto para subsistir y para evitar darle a las autoridades el argumento en pro de haberse abandonado la tierra en términos de los fines originales de las dotaciones agrarias.

En contrasentido a esta defensa de la tierra, la Procuraduría Agraria (dependencia federal), había avalado la destitución del Comisariado ejidal en funciones, al realizar una asamblea convocada por su representante en el Estado de Puebla para agrupar al grupo disidente y oficialista<sup>7</sup>. No es menor traer los términos (palabra por palabra asumidos por esta fracción) acordados en la reunión disidente, como se aprecia palmariamente. La consonancia del grupo rupturista con la estrategia oficial es total:

“[...] la Asamblea llegó a la conclusión de que los vecindados apoyados por el Comisariado Ejidal (que ellos desconocían, JAM), persiguiendo intereses de carácter personal, han combatido el Decreto Expropiatorio, en perjuicio de los ejidatarios afectados y del Gobierno del Estado, ya que por una parte imposibilita a los primeros al cobro de indemnización a que tienen derecho y al Ejecutivo Local al desarrollo de los Programas que tiene proyectados según la causa de utilidad pública que motiva la expedición del Decreto Expropiatorio”. (Reunión de ejidatarios, San Andrés Cholula, 1992)

Incluso se pronuncian en esta reunión por adscribirse más allá de todo interés agrario, a sumarse a la ofensiva gubernamental por sostener su política de desarrollo urbano: aceptan en el mismo acuerdo, el Decreto expropiatorio por encontrar la *plena justificación de la causa de utilidad pública* “como lo es la Constitución de Reserva Territorial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla, y además porque dicha resolución resulta ser la idónea para tal fin” (Reunión de ejidatarios, San Andrés Cholula, 1992). Los términos de enunciación son propios de una suplantación de demandas históricas de los ejidatarios por la adopción de un discurso oficial (contra las ancestrales causas abanderadas desde la posesión de la tierra como elemento fundamental).

---

<sup>7</sup> Incluso se tuvo a bien dar fe notarial a esta ruptura de la asamblea ejidal para impedir una acción unificada con el peso gravitando en torno a todos los miembros de un núcleo agrario conforme con los planes oficiales y no en torno a la defensa de la tierra.

En esta línea, de estrategias de los agentes y reacciones antagónicas, la respuesta del Comisariado Ejidal original emplazó a la Procuraduría Agraria a desistir de la política de confrontación y deslegitimación de la autoridad ejidal; apelaban a que esta institución “ha sido creada para defender los intereses de los campesinos, no para atacar a los campesinos legalmente constituidos y reconocidos en nuestro País”. (Comisariado Ejidal San Andrés Cholula, 1992)

Si bien, la política de expropiación a través de decretos se estableció con una pronunciada verticalidad en su diseño (desde el ámbito federal y estatal), no por ello debe incurrirse en reducir a este hecho, unilateral y linealmente, toda la construcción de la política pública en la hegemonía del capital inmobiliario. Más bien, esta relación es posible a partir de una creciente conflictividad en el terreno de estrategias con intereses opuestos. De ahí, la necesaria revisión más cercana a una reconstrucción del conflicto en sus pautas generales y específicas. En el juicio de amparo, se reconocía la personalidad jurídica y legalmente constituida al grupo original del comisariado ejidal, a la par de estarla desconociendo con otra representatividad progubernamental.

La acción del grupo disidente se correspondió con priorizar la entrega de los recursos destinados a la indemnización y depositados en el FIFONAFE. El Comisariado ejidal opuesto a la expropiación ensayaba una estrategia de negociación para obtener el amparo, pero a la vez, consideraba seriamente la posibilidad de una derrota en los tribunales agrarios. Así, para 1993, se pronunciaban por continuar con su movimiento por la vía legal, aportando pruebas (en el amparo 790/992) y manifestándose políticamente; se perfilaba el desistimiento de este sólo a condición de ser resueltas las demandas, y no se aceptaría ninguna de “las partidas de las indemnizaciones a las que tienen derecho los ejidatarios”. Los ejidatarios asumían una defensa de 333 hectáreas, casi la mitad de la superficie decretada en la expropiación. Mencionan en la misma asamblea (abril, 1993) un monto estipulado por FIFONAFE en más de 31 millones de pesos.

Para el año 1993, dada la dilación de las resoluciones legales pero efectuada la derrota del ejido en el juicio de amparo, comienza a menguar la movilización campesina, como se refiere en las actas de asamblea ejidal (Asambleas del Comisariado Ejidal de San Andrés Cholula, mayo

de 1993), como el expediente para mantener vivo el reclamo agrario.<sup>8</sup> El desgaste ha permitido al gobierno ver decrecer también la superficie reclamada, reducida ahora a 230 hectáreas. En otras sesiones del Comisariado, hay referencias a mantener en pie la producción agrícola, pero se avizora una declinante rentabilidad de los cultivos en aras de mantener la cría de ganado vacuno para producir leche. Se trae esto a la reconstrucción de los hechos como explicación del éxito de la estrategia gubernamental para cumplir con los planes de expansión urbana para ser entregadas más tarde al capital inmobiliario; por otro lado, la debilitada matriz productiva de las unidades rurales presentes en el ejido colocaba a los posesionarios en situación de tener únicamente en el horizonte, los recursos del pago de la indemnización. En adelante sólo se discutirán los términos para recibir los montos, así como los plazos.

La etapa de movilización no concluyó sino hasta la consumación de las primeras enajenaciones a examinar más adelante. Por medio de una negociación se pacta con los campesinos en 1993 la entrega de recursos para realizar actividades productivas. Es palpable cómo se asumió de manera relativamente rápida una derrota, y las razones para conseguir esta por parte del gobierno, está en la división en dos grupos dentro del Ejidos San Andrés. El abogado José Guadalupe Sánchez explica que, en el momento del decreto expropiatorio, el presidente del Comisariado Ejidal es Margarito Xicale, pero el fin de su periodo como autoridad del núcleo agrario está por llegar, y carecen entonces de alguna figura legal para obtener cobertura y capacidad negociadora. Esto es, no existía el acuerdo mayoritario de la asamblea ejidal para continuar con las medidas de presión.

“Margarito había entrado en el 91; en enero de 1994 terminaba. Se forma un grupo golpista que encabeza José Rodríguez y mete a José Luis Serrano [como otro abogado del grupo inconforme]. Ambos promueven ante el Tribunal agrario el desconocimiento de Margarito Xicale porque ya no tiene la mayoría. Ese juicio existe. Ya no teníamos la mayoría. Ya tengo en ese momento la minuta del acuerdo que era para nosotros regularizar a los compañeros que viven en la zona urbana. Él tenía cuatro hectáreas y Chapul [el dirigente del otro grupo] tenía como cuarenta hectáreas y estaba del lado del gobierno. Si ellos promovían la inscripción, fue porque ya no teníamos mayoría. Por eso mejor negociamos los lotes, pero sin vivienda: el gobierno nos quiere dar los lotes sin vivienda. Y el proyecto decía que serían 180 m<sup>2</sup> por hectárea” (J. G. Sánchez, comunicación personal, enero de 2020).

---

<sup>8</sup> Se señala la escasa asistencia de los campesinos a la manifestación del 1º. de mayo, si bien se emplaza a una manifestación con tractores.

El cambio de la autoridad ejidal consta en documento del Comisariado (Comisariado Ejidal de San Andrés Cholula, 1991).

Para tener una visión más amplia del triunfo a manos del binomio gobierno (federal/estatal) y capital inmobiliario, se precisa de recalar en la debilidad estructural y organizativa de la inconformidad social, así como de la propia percepción de los campesinos afectados. En esa época ya se tenía clara la dimensión de la debacle. El presidente del Comisariado Ejidal daba por hecho desde enero de 1994, que:

“(.. .) aunque el conflicto está finiquitado, el dinero que les van a dar no resolverá su situación, excepto en los casos donde los ejidatarios tengan otra visión y sepan darle mejor uso a su dinero. ‘Yo, por ejemplo, trataré de comprar otras tierras por el rumbo, quiero seguir trabajando el campo como lo hago desde hace muchos años, no sé de precios, pero espero que me alcance por lo menos para una o dos hectáreas’.

Dice que el problema es para la mayoría de ejidatarios que pueden gastarse el dinero en cosas innecesarias, lo que los va a condenar al desempleo y mayor miseria, considera que el gobierno estatal no debe limitarse a pagar las indemnizaciones, sino en asesorar a los campesinos para que den el mejor uso a las mismas y se evite el derroche”. (Diario Cambio, 94)

En el contexto de las reformas salinistas al artículo 27 constitucional se da el decreto. Por un lado, el ejido no se podía vender, pero por otro lado el gobierno ya lo había expropiado. El ejido más grande era el de San Andrés. Está saliendo Piña Olaya. En 1993 empieza a llegar Bartlett.

“De la expropiación original, eso no lo hizo Bartlett; por ejemplo [la Universidad] Iberoamericana está antes de Bartlett. Hicieron la Ibero en la tierra expropiada, sin ningún papel: todo “chueco”. Todo eso estaba en proceso, y sin embargo, Bartlett lo respeta. Respeto [la entrega de terrenos al Instituto] Andes, respeta al [Hospital del] Niño Poblano. Respetaron, por poquito y no, el Parque del Arte”. (S. Mastretta, comunicación personal)

Al encontrarse prácticamente descabezado el comisariado ejidal, y dividido el núcleo en dos grupos (uno proclive a las políticas gubernamentales), sólo se esperaba el cumplimiento por parte del gobierno de los acuerdos pactados en 1993, pero estas reivindicaciones eran reforzadas mediante movilizaciones:

“Los ejidatarios de San Andrés Cholula harán una movilización más en la tercera semana de este mes con el fin de exigir al gobierno estatal cumplimiento al convenio de diciembre en el que se comprometió a dotarlos de vivienda, impulso de proyectos productivos y regularización de predios” (Diario Cambio 15 Jun 94).

El eje de las demandas había quedado formalizado y reducido a algunas concesiones realmente mínimas en comparación con las ganancias recibidas a futuro, al colocar en el mercado los terrenos provenientes de los ejidos.

Otro fue el proceso llevado a cabo a nivel más general por parte del Frente de Defensa Ejidal Puebla, en contra de la amenaza de expropiación por parte el exgobernador Mariano Piña Olaya en 1987. Así lo rememora uno de sus dirigentes, José Manuel Benigno Pérez Vega (conocido como Pepe Momoxpan, como él mismo se reivindica públicamente):

“Vino el abuso de Piña Olaya con la amistad que tenía con De la Madrid. En enero de 1987, él ya traía el plan de expropiar 5700 has que es todo el cinturón ejidal que rodea a la mancha urbana de la Ciudad de Puebla, que incluye a otros municipios. Esta mancha urbana creció a través de los ejidos porque en el código agrario de 1915 se hacía a partir del zócalo de la población en un radio de 8 km, por eso las ciudades grandes como Puebla, México, se echaron encima de los ejidos y absorbiéndolos en el caso de Puebla eran 27 ejidos que absorbieron la parte urbana: lo que se conoce como colonialismo urbano. Entonces eso fue el plan de gobierno de Mariano Piña Olaya: expropiar 5700 has.” (J. B. Pérez, comunicación personal, agosto 2020).

Refiere como génesis del conflicto (entrevista íntegra en anexos), varios años atrás del Proyecto Angelópolis, esta presión por parte de la Ciudad de Puebla hacia su periferia ejidal como posibilidad de lucrar en medio de la irregularidad de compras de tierra para urbanizar, que se va a convertir en opción legal al modificarse en 1983 la Ley de la Reforma Agraria e incorporar así la importante figura de *Reserva Territorial*. Dada su posterior abrogación en 1990 para dar vida a la ahora denominada Ley Agraria este rumbo va a alcanzar un curso definitivo para transferir suelo ejidal a las ciudades, entre ellas Puebla, con la reforma al artículo 27 constitucional ya analizada antes. El antecedente, en la visión del entrevistado, se remonta a nueve años en lo jurídico y a cinco previos en lo gubernamental, lo concerniente al Proyecto Angelópolis.

Al existir una fuerte presión (y acoso, en palabras de este testimonio) sobre el cinturón ejidal, comenzaron las movilizaciones para presionar a las autoridades estatales y las representaciones de las dependencias federales en Puebla. Con una inicial marcha de seiscientos campesinos se movilizaron frente a las oficinas de la Secretaría de la Reforma Agraria, y a partir de ese hito los funcionarios estatales y federales que se habían dado cita para reunirse con el movimiento de ejidatarios, desisten de seguir con negociaciones más adelante. Empero, consideran que en virtud de ello “se echó abajo la amenaza de expropiación porque los funcionarios ya no se quisieron volver a reunir”.

"Se tenía que hacer un estudio, decir que las tierras no estaban ocupadas, que se dedicaban a lo agrícola para que no afectaran a gente que ya estaba asentada ahí. Como vieron ya mucha fuerza por parte de nosotros ya no se quisieron volver a reunir. Nosotros seguimos con la lucha, pero como ya me había gustado estar en eso, pues ahora vamos a hacer el frente nivel estatal para defender lo de Puebla" (J. B. Pérez, comunicación personal).

La continuidad del movimiento por parte de los ejidatarios llevó a agrupar en ese Frente a 48 ejidos, algunos de los cuales tenían en su interior a colonias populares. Causas añejas en núcleos ejidales conflictuados con el Estado, (Santa María Tecola, Guadalupe Hidalgo, Huejotzingo, etc.) fueron defendidas por la organización formada y fue impidiendo el avance de los planes sobre las 5 700 has.

"En 1990 detuvieron a 5 comisarios ejidales y los hicieron firmar papeles para la regularización de la CORETT. Los funcionarios federales, luego, luego a las dos o 3 semanas se reunieron y salió la declaratoria de utilidad pública a los cuantos meses. Todos los estudios mentían porque obviamente ya había muchos asentamientos, como en Tlaxcalancingo y ya no eran tierras de cultivo y no cumplían con los requisitos. Nosotros lo que logramos fue que esto se retrasara por más de 2 años y al Gobierno ya no le daba tiempo de hacer lo que pensaba para robarse las 5700 hectáreas. (J. B. Pérez, comunicación personal, agosto 2020)".

Al emitirse los decretos expropiatorios enlistados con anterioridad en 1992, el tiempo del sexenio de Piña Olaya se agotaba, pese a contar con instrumentos legales. Pero de espaldas a todo diálogo y consenso con los campesinos, el gobernador precipitó las maniobras de apropiación de terrenos. Coincidentemente con testimonios ya citados en las entrevistas y fuentes hemerográficas, el entrevistado rememora cómo se vendieron desde el gobierno del

Estado terrenos que legalmente los decretos expropiatorios dejaban en posesión de la SEDUE hasta en tanto no los transfiriera a Puebla. Las transacciones englobaban 127 escrituras, y 98 de ellas avalaban la propiedad de importantes empresarios poblanos (Yitani, Chenízaro, Cué, Alonso, entre otras familias de la élite de los negocios). Reaparece en el testimonio Kamel Nacif, como comprador de 50 has en Momoxpan y 50 en Chautenco para construir un fraccionamiento de lujo. A tal grado fueron fraudulentas las transacciones, lo refleja la operación por parte de este empresario textil que compra sin quedar como titular, y quedan los terrenos a nombre de Promotora Líbano S.A. de C.V., e hipoteca los terrenos con el Banco de Oriente.

“Esto causó la quiebra del Banco de Oriente porque cuando le devuelven el dinero pues obviamente que ya no les dan todo y el banco perdía una cantidad enorme. Luego todos los grandes capitales que compraron ahí perdieron un *chorro* de dinero; entre que sí les devolvían o no les devolvían les agarró la devaluación de 1995” (J. B. Pérez, comunicación personal).

Además, cuando se revierten las compraventas se evidencia un millonario desfalco a las finanzas del Estado, en medio de amparos promovidos por el propio Frente Ejidal. Pues compradores que habían depositado parte del pago en un banco de Carolina y otra en Finanzas, sólo podían acreditar este último monto ante la dependencia y por ende, sólo obtuvieron una devolución parcial.

Como puede apreciarse, la construcción de las políticas públicas en desarrollo urbano suponía desmontar las representaciones ejidales y desactivar las movilizaciones que se estaban organizando. En el balance del Frente Ejidal Puebla, se impidió la expropiación de 4 600 hectáreas, y quedaron las tierras más caras dentro de los decretos de expropiación. Fue crucial la figura de Reserva Territorial para legalizar la desposesión de los cuatro núcleos ejidales. A partir de ese acto de gobierno, van quedando minados los ejidatarios como interlocutores, y a la vez como base social oficialista en lo concerniente a desarrollo urbano.

## **2.2 Análisis comparativo de Angelópolis y Santa Fe como casos del mismo patrón expropiatorio**

Para tener una mejor comprensión acerca de los procesos de expropiación a partir de zonas rurales inmersas en una ciudad, para de ahí comprender sus actores y estrategias de estos,

se tomará el caso del megaproyecto Santa Fe en la Ciudad de México. Se trata de la avanzada de un nodo exclusivo: todo un ensamble de proyectos de gran magnitud.

Las políticas públicas de desarrollo urbano implementadas en las décadas de 1980 y 1990 dieron vida a megaproyectos de alto impacto en la configuración territorial a escala metropolitana. En algunos estudios se han abordado en conjunto, de forma comparativa los casos de Santa Fe y Angelópolis (Vázquez, 2007) por su modificación del entorno urbano, así como por el involucramiento de actores emergentes bajo nuevas pautas; es el caso de importantes grupos del gran capital comercial.

Se retomarán aproximaciones al problema analizado (además de la autora citada, también a Pérez Negrete, 2010 y 2017); pero haciendo foco en la confluencia entre el capital inmobiliario y el gobierno, en simbiosis con el empresariado en una relación cada vez más relevante. Es crucial encontrar continuidades y patrones comunes en los rubros de: a) inversiones inmobiliarias en gran escala; b) viraje en las políticas de desarrollo urbano con preeminencia empresarial; c) instrumentación de los planes de desarrollo para plasmar intereses privados subsumiendo a la esfera pública. De hecho, se puede observar cierta continuidad en los patrones territoriales: con punto de partida en polo comercial-habitacional se transgreden formas de ocupación del suelo y de edificación de vivienda residencial media y alta; a partir de ahí el entorno urbano sufre transformaciones de alcance regional. En el caso de Santa Fe, se trata de un megaproyecto concebido originalmente a través de una empresa pública descentralizada para cambiar drásticamente la vocación de una zona dedicada a la extracción de material, en un medio de honda raíz rural, popular y tradicional, en la Ciudad de México. En el caso del Proyecto Angelópolis también se tiende a trastocar con fuerza una zona de origen ejidal, todavía en el momento de la expropiación con áreas en producción agropecuaria, para materializar una reserva territorial con usos totalmente diferentes.

En ambos casos se encuentra como común denominador la importante presión del capital inmobiliario para dar grandes concesiones en suelo al interés privado de grupos corporativos, desde una óptica de desarrollo urbano sustentada en planes y programas oficiales, y operados los dos casos con recursos públicos para configurar una zona atractiva hacia los inversionistas interesados en adquirir terrenos y en construir vivienda. A continuación, se abordará la lógica presente en el proyecto Santa Fe en cuanto a la estrategia original y su

realización, los actores beneficiados y despojados, así como los intereses presentes: se trata de avizorar un entramado que permita definir los contornos de un proceso conflictivo en sus elementos territoriales de política pública.

### **2.2.1 Contexto histórico del Proyecto Santa Fe**

Tanto los proyectos Santa Fe como Angelópolis dan pie a otros que se ensamblan (Pérez, 2017) para fortalecer enclaves del capital inmobiliario y con ello su poder para seguir determinando un rango de influencia en las políticas públicas de desarrollo urbano y así obtener una base de operación. Uno de los efectos más importantes es el de la expulsión de antiguos pobladores, aún no inmersos de lleno en las relaciones capitalistas, al no estar introducida la propiedad privada y, por ende, las formas de organización social se corresponden con patrones tradicionales o con tenencia de la tierra ejidal. En ambos casos para alentar la inversión privada el gobierno (del entonces Distrito Federal, y del Estado de Puebla, respectivamente) despejan las condiciones para generar un recambio en la precedente configuración territorial y cuando fue necesario, dotar de certidumbre jurídica a los actos para privatizar bienes públicos y propiedad social.

Se cerraba así un círculo virtuoso para los inversionistas atraídos a una zona erigida con la promesa de asentar ahí importantes nodos de infraestructura, como los medios de consumo colectivo necesarios para valorizar los capitales derramados. Como se podrá apreciar a lo largo del apartado, la introducción del capital en Santa Fe se hace atacando la organización territorial de los pobladores rurales asentados en la zona; mientras, en Angelópolis se opera esa inserción capitalista comercial-inmobiliaria contra el histórico ejido de pueblos circundantes a la capital.

La génesis del megaproyecto Santa Fe está en el sexenio salinista, auspiciada la idea fundacional desde el Departamento del Distrito Federal (DDF) a través de la empresa Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. (Servimet), empresa autosuficiente en lo financiero, pero con participación gubernamental. En medio de la modernización capitalista iniciada por la tecnocracia neoliberal, se encuentra un antecedente de las alianzas público-privadas a través de esta entidad. La empresa aún opera como parte del gobierno de la Ciudad de México y se fundó con la finalidad de enfrentar el fenómeno de los asentamientos irregulares, problemas de acceso

al suelo e incluso cuestiones de deterioro de inmuebles. Se constituyó a partir de un capital inicial de 100 millones de pesos y fue el propio DDF, único y mayoritario socio.

No son comparables la magnitud y profundidad de los problemas urbanos encarados por los gobiernos de la Ciudad de México y del Estado de Puebla, y en tal virtud esta entidad federativa no generó un organismo propio para erigirse en algo asimilable a una *inmobiliaria pública*. Aquí cabe referirse al entramado institucional para detonar megaproyectos urbanos asumidos con alcance regional. Es así como el gobierno de la capital del país ya contaba con una empresa dedicada *exprofeso* para realizar un importante desarrollo urbano inmobiliario (comercial-habitacional). En el caso de Puebla, la instrumentación se basó en las dependencias propias de la administración pública estatal. Hay una impronta asimilable en la estrategia de fondo para ambos casos: el interés privado va guiando y plasmándose en los programas oficiales en las distintas fases (como se ha señalado previamente en Puebla, se constituye el Fideicomiso Público para la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl a nivel de entidad de la administración pública estatal).

Un elemento igualmente en común a la estrategia oficial es la recurrencia a la figura de la expropiación. En la justificación técnica y legal se esgrimen razones de *Utilidad pública* como su eje central, pero en la zona Santa Fe-Contadero y Santa Lucía-Santa Fe se trata de una actuación sobre predios en posesión de particulares. Para intervenir se apela a la necesidad de ordenar una zona con crecimiento irregular, con construcciones provisionales, sin alineamiento regular y fuera de la planificación urbana. Se suma un relevante elemento novedoso en la época, y después alcanzaría un rango de indiscutible interés social: “la preservación y regeneración ecológica”, para dar lugar a la conformación de reservas territoriales ecológicas. En la disección acerca de la legitimidad de supuestos para validar políticamente una expropiación sobre 426 hectáreas, se encuentra además de forma notable la apuesta por un *embellecimiento* del lugar y además es subrayada la razón securitaria, también en auge desde esa época -en barrios y pueblos considerados “peligrosos” en ese momento-. (Presidencia de la República, 1984)

En síntesis, la exposición de los motivos -una suerte de manifiesto para ordenar la defensa de una expropiación- coloca en primera prioridad a la planeación urbana como una suma de atributos favorables a elevar las condiciones de vida del entorno urbano inmediato para los habitantes de las zonas afectadas. No aparecerá explícita ni lateralmente, en ninguna parte, el

objetivo de impulsar un polo para convertirlo en hábitat exclusivo para ser ocupado por grupos de los más altos ingresos en la Ciudad de México. La omisión no es un detalle aislado ni marginal. Dentro de esa política de desarrollo urbano se inaugurará la estrategia de despojo mimetizado por el discurso inclusivo, ambiental y *securitario*; todo ello envuelto en la máxima de la planeación urbana como solución suprema y definitiva. Se inaugura en la práctica una estrategia, por advertirse elementos de legitimación social para finalmente favorecer a sectores de suyo privilegiados en cuanto riqueza y poder.

Es importante anotar en este orden de ideas, cómo no se trata directamente de una política dictada unilateralmente por los capitalistas inmobiliarios. Se dan importantes tensiones y mediaciones entre los funcionarios del aparato gubernamental y los intereses de los inversionistas, pero al final sí puede colegirse -como se buscará evidenciar en este análisis comparativo- una operación coordinada entre ambos agentes en la línea de dar formalidad a los instrumentos legales de política pública para materializar los planes privatizadores, de acumulación y expansión en el mercado inmobiliario. En algunos momentos es el capital inmobiliario quien señala las líneas maestras a abarcar en tales instrumentos, y en otros más, es el aparato gubernamental quien legaliza y legitima las demandas de los inversionistas privados.

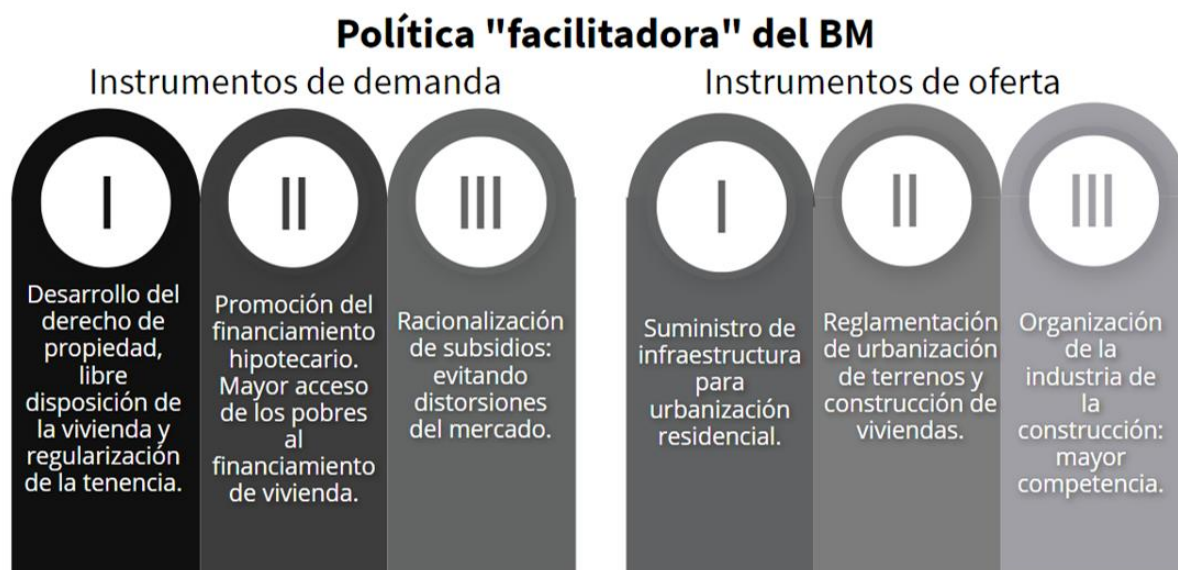
### **2.2.2 Actores y estrategias**

Un actor crucial en la imposición de políticas gubernamentales es el Banco Mundial, con un enfoque más aterrizado a la cuestión urbana y habitacional, a diferencia del FMI con otros alcances y atribuciones en el sistema internacional construido por el gran capital financiero comandado por EU. Para enmarcar un viraje llevado a la política de vivienda del gobierno mexicano hay dos grandes momentos señalados para dar entrada a un *Estado facilitador*, como ha señalado una de las principales estudiosas de los organismos públicos de vivienda, quien señala por parte del BM para fin de la década de 1980, una activación de intermediarios financieros para conceder créditos hipotecarios a familias de bajos ingresos; posteriormente, para los noventa delinea la institución internacional una política global en defensa de la desregulación y abrupto abandono de la inversión pública en la producción habitacional (Puebla, 2002, pp. 28-29). El entorno es la conducción neoliberal desde el aparato gubernamental en México, francamente adscrito a ese signo en la política económica. La autora menciona, como ya se señaló en el primer capítulo, la definición del Estado como *facilitador* en

un definitorio informe del organismo internacional para conferirle un rol garante de mayor margen de acción al capital bancario; esto se lograría mediante el crecimiento del mercado hipotecario para vivienda, además de otras condiciones estipuladas para la acción pública. Se abre brecha al control del capital sobre la producción habitacional y su financiamiento.

El informe citado por la autora (Banco Mundial, 1994) identifica un grupo de instrumentos gubernamentales con respecto a demanda y otro con respecto a oferta (figura 2.1.)

**Figura 2.1**



Fuente: Elaboración propia con base en Banco Mundial, 1994.

Ya para la ejecución de los proyectos Santa Fe y el regional Angelópolis la impronta del Banco Mundial aparece con total claridad al trazar una ruta hacia la preponderancia de lo privado por encima de lo público, del capital por sobre el gasto social, de la lógica del mercado y no la de los derechos sociales, del individualismo sobre lo colectivo. Hacia esa dirección se proyecta el condicionamiento del BM para generar una política de liberalización favorable a los intereses de la banca en cuanto al financiamiento hipotecario. Los instrumentos señalados están en alguna medida presentes en la puesta en marcha de los dos megaproyectos aquí comparados; sobre todo en el proyecto regional Angelópolis. En ambos, se trata de premisas institucionales para conjugar el negocio inmobiliario con la indetenible expansión de la mancha urbana.

Para destacar la fuerza ascendente de esta tendencia promercado financiero del BM se puede visualizar concretamente con la conversión de un organismo público como el Fondo Nacional de Vivienda (Fovi) tras la crisis en México: "Después de los problemas económicos de 1995 se modificaron las condiciones a petición de las instituciones financieras internacionales; para mejorar los créditos se debería de eliminar gradualmente el subsidio" (Patiño, 2006, p. 262). Esto es sólo un signo revelador del cambio de rumbo para favorecer al capital financiero, bajo el crédito hipotecario. De hecho, el Fovi se muta a Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ya en 2002, con el imperativo de dar "*apoyos financieros y garantías*" para compra y edificación de vivienda (interés social), a través de la banca y la figura crediticia en ascenso, las Sofoles (Patiño, 2006, pág. 263).

Ese es el ambiente alentado por los organismos financieros internacionales. Para recapitular en los actores involucrados en el megaproyecto Santa Fe, una de las autoras importantes en su estudio (Pérez, 2010) ha interpretado el acto fundacional de la zona exclusiva como una *utopía de transformación social*, de acuerdo con la visión de quienes lo gestaron y materializaron. Al igual que para el caso del Proyecto Angelópolis, hay en común una expectativa planteada como socialmente promisorio en el discurso gubernamental, y un subtexto en el trasfondo de ambos. Se difiere aquí de la explicación sobre el carácter utópico en la postura de la autora de referencia. En este análisis se parte de asumir el plan esbozado como un mero recurso para legalizar un conjunto de intereses en pro de la privatización de lo público; parte indisoluble del proceso es lograr una reproducción importante del capital inmobiliario con blindaje legal político y legal.

La inferencia corresponde con la observación del patrón común de ahondamiento de la brecha entre planteamiento oficial y proyecto materializado. Tales cuestiones parten de una misma estrategia de ordenamiento del territorio con pautas capitalistas de exclusión. No adquiere por ello el rango de utopía y sí el de tintes demagógicos pretender un objetivo de bienestar general en la Ciudad o en una demarcación específica.

Apelar a la globalización, en cambio, sí se instaló como basamento de realización en el megaproyecto Santa Fe y en Angelópolis para señalar un derrotero canónico e indiscutible de inevitable inserción económica a la tendencia mundial. Empero, la identificación de globalización con inclusión social y desarrollo para amplias capas era no menos que ficticio.

Revelador testimonio ofrece la autora sobre la visión de los planeadores de Santa Fe que vale la pena recuperar en sus términos de acuerdo con testimonio de Juan Enríquez<sup>9</sup>:

“Ni tampoco Teodoro, ni Northern, ni Ricardo [los principales arquitectos del proyecto, JAM] estaban pensando amurallar, de ser así nunca hubieran sido calles abiertas; por ejemplo, entre los corporativos como Hewlett-Packard, Serfín y Banamex, en vez de abrir las calles hubiéramos hecho accesos cerrados. Se puede ver muy claramente la diferencia frente a Santa Fe, donde hay una serie de corporativos que no forman parte del proyecto, están mal hechos, no tienen infraestructura y tienen accesos cerrados”. (Pérez, 2010, p. 65)

Luego, entonces, infiere Pérez Negrete, la distancia entre la visión incluyente de los planeadores respecto a la integración del complejo en la ciudad, se contradijo con su ulterior aislamiento urbano-arquitectónico con respecto del entorno.

En todo caso Santa Fe nace en un momento bisagra dado por el fin del desarrollismo y el inicio del neoliberalismo, y se signa en este relevo de paradigmas, un señalamiento de alcanzar objetivos en cuanto a justicia social, pero deslizando su abandono para dar entrada a un tipo de reinsertión al mundo que identifica eficiencia con modernidad, y esta con globalización. En este inter, se torna ilusoria la defensa de los objetivos de equidad. Sobre esa transición, ha de considerarse el cruce y choque de esas tendencias *modernizadoras* en el plano de la política de desarrollo urbano, y se magnifica al tratarse de la megalópolis (D.F.) y de la metrópolis (Puebla y zona metropolitana), como territorios con especial presencia de ambientes contrastantes en lo social.

La autora recupera como otra de las ideas fundantes, para sustentar este alejamiento entre plan y realidad, el haberse concebido a Santa Fe como un nodo de importante desarrollo de *conocimiento tecnológico para la ciudad* (Pérez Negrete, 2010, p. 65). Como se planteó antes, los objetivos de los planeadores en su testimonio hacen percibir que la *utopía urbana* de Santa Fe no se habría cristalizado por la exclusión de los habitantes originarios y circundantes de la zona; pero, sobre todo, la distancia de los objetivos explícitos y escritos de los programas gubernamentales fueron distantes en la realidad no escrita y sí empujada por el interés empresarial inmobiliario y comercial. En ese sentido, es importante ir abordando de forma

---

<sup>9</sup> Juan Enríquez Cabot, miembro de una familia de funcionarios impulsores de polos de desarrollo como Cancún y con presencia en el Congreso de E.U. Dirigió Servimet desde 1987.

secuencial, la crítica a los momentos cruciales de cada instrumento aprobado para intervenir la zona y la propia Ciudad de México.

Ya en marcha pujante la nueva política de modernización en sentido neoliberal sobreviene un consustancial reordenamiento institucional de importancia para la redefinición del megaproyecto Santa Fe. A la vez que se adecua a los nuevos tiempos el funcionamiento de Servimet, se define una figura jurídica relevante en la política de desarrollo urbano: la ZEDEC en la planeación territorial de la Ciudad de México, y su ulterior sustitución en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa Fe (PPDUSF). La sucesión de estos eventos ocurre en torno a una práctica general de la planeación urbana en México, como es plasmar en sus instrumentos legales, una realidad factual ya en curso de acuerdo con intereses gubernamentales y privados al conjugarse.

De acuerdo con un estudio histórico sobre la incorporación de Santa Fe al desarrollo urbano de la Ciudad de México (Kunz, 2013, pp. 35-36), pueden identificarse momentos de ruptura sobre la consideración de la zona en el contexto de la ciudad capital. En el Plan de Desarrollo Urbano Santa Fe (1982) se consideraba aún el objetivo de su función hidráulica en cuanto a la rehabilitar presas y construir un vaso regulador; posteriormente se inaugura en la zona la Universidad Iberoamericana, se reasigna la ubicación de familias que vivían en la zona, se reubica el tiradero y se construye una planta de tratamiento de aguas.

Hacia 1984, se integra el Plan Parcial al Plan General Urbano del DF. A diferencia del segundo, que se plantea dar entrada a la inversión empresarial, el primer instrumento contemplaba finalizar los asentamientos irregulares. Los intereses inmobiliarios y comerciales van avanzando en delinear los objetivos de esta zona especial, en detrimento de su incorporación al funcionamiento global del entonces Distrito Federal, y por tanto, se va conformando como polo apartado de su entorno inmediato para hacerse un enclave muy exclusivo y excluyente.

Mientras la ZEDEC Santa Fe se estipula para 1995, el PPDUSF rige desde 1997 ya como instrumento de planeación urbana del megaproyecto Santa Fe. Los proyectos de inversión van encontrando formas institucionales de legalidad una vez que han sido erigidos y están en expansión. Se asume una legitimación para formalizar la posibilidad de dotarlos de seguridad

jurídica en defensa de ampliar su valorización cuando se eliminan los contornos de irregularidad o al menos, de incertidumbre en los derechos de propiedad.

Las ZEDEC, son consideradas “[...] áreas urbanas con características y problemática particulares que por el valor especial que revisten para la ciudad, deberán ajustarse a una zonificación y reglamentación de desarrollo controlado”. (Departamento del Distrito Federal, 1987). Al declararse a Santa Fe como ZEDEC, hay un vuelco importante respecto de los objetivos generales establecidos en el Decreto expropiatorio de 1984. Se dejan de lado las razones sociales de lograr mejores condiciones de vida a los habitantes, así como las cuestiones ambientales y sanitarias. El drástico recambio es ahora establecido en cuanto a dar satisfacción a la demanda de espacio urbano para permitir el *“desarrollo de usos comerciales, habitacionales, de oficinas, de infraestructura, equipamiento, áreas verdes y de protección ecológica”* (DDF, 1987) para dar lugar a un centro concentrador de actividades sobre todo de servicios, así como permitiría proveer suelo para la construcción. Amerita detenerse en la formulación de los considerandos para la declaratoria de Santa Fe como ZEDEC, sobre todo aquellos de índole social, expresados tácita o abiertamente.

Sobre ello, enuncia una radiografía con elementos como la deforestación, la práctica de extracción minera, deterioro por la contaminación y una ocupación por “viviendas precarias de trabajadores de minas y pepenadores”, y, por ende, estaba sobremanera justificada la intervención gubernamental. Aquí lo significativo es el recambio de planteamientos a lo largo de 1984 (decreto expropiatorio) y 1995 (declaratoria de ZEDEC). Los argumentos dejan de amparar la intervención en la zona sobre la atención a sus ocupantes (sectores populares) y se adopta abiertamente una gestión en favor de la inversión privada. Como se reflexionaba, todo va construyendo una lógica inmobiliaria apropiadora de suelo por sobre el necesario ordenamiento urbano que, a la vez de atacar el problema ambiental, permitiera mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Estos elementos discursivos son centrales en la estrategia gubernamental, es decir, la postulación al inicio de una ponderación de los intereses sociales, para ir acotándolos a términos totalmente secundarios, ya que al inicio los planes gubernamentales deben ganar cierta legitimidad de apariencia consensual: los actores presentes en el conflicto de 1984 son una base incluso clientelar del régimen, como es el caso de los pepenadores.

Tras la declaratoria de Santa Fe como ZEDEC se reavivó el conflicto social que suponía el desalojo de los pepenadores para consumir las obras del megaproyecto: todavía para 1998 estos oponían resistencia encabezados por su líder (futuro dirigente del PRI - D.F., Cuauhtémoc Gutiérrez), para evitar la reubicación de 243 familias ocupantes de un predio situado en la Unidad Habitacional Tlayacapa. Previamente 60 familias habían abandonado la zona al negociar la venta de terrenos en su posesión irregular. Un acuerdo alcanzado con el gobierno federal contemplaba la venta de los terrenos a los ocupantes, pero fue considerado inviable por la posición económica de estos (Olayo & Ortiz Moreno, 1998).

Sin ser este pasaje importante el objetivo central del análisis, en la definición de los actores y sus estrategias, debe ser incluido este grupo social en contraposición vital por su permanencia en una zona donde se reproducían socialmente por ejercer ahí su trabajo. Su eliminación de la zona era indispensable para consolidar el megaproyecto. Sólo como mención de este segmento social desplazado téngase en cuenta la acuñación del término *cacicazgo urbano* por parte del liderazgo ejercido bajo auspicio del aparato clientelar del PRI en cuanto a la Unión de Pepenadores del Sindicato Único de Trabajadores de los tiraderos del Departamento del Distrito Federal (Castillo Berthier, 1983, pp. 51-55).

De acuerdo con Pérez Negrete (2010) al darse la clausura de los rellenos sanitarios, y la desocupación de los habitantes (básicamente los propios pepenadores), se allana totalmente el ingreso de la inversión privada. En otro ángulo de la segregación espacial quedaron los pueblos circundantes de Santa Fe y Tlayacapa, como meros receptáculos de la filantropía empresarial y de la Universidad Iberoamericana. Reaparecerá el desalojo de grupos sociales vulnerables en lo social por su posición económica (el reciclaje de basura) y por su ancestral ocupación de una importante extensión territorial, como el caso de los pueblos originarios de la zona con larga data colonial novohispana (al igual ocurrió con los ejidos afectados para dar vida luego al Proyecto Angelópolis, sobre todo los inmersos en las comunidades muy importantes de Cholula).

Siguiendo con el estudio citado, se encuentra otra constante importante en este tipo de megaproyectos, con Santa Fe como su avanzada más destacada para dar curso a otros como el propio Angelópolis. Se trata del entronque entre lo público y lo privado para conferirle estatus de excepcionalidad a la gobernabilidad sobre la zona en desarrollo y urbanización. Es el caso

del funcionamiento de la Asociación de Colonos de la ZEDEC Santa Fe (ACSF), formada en 1994 por miembros cuyo doble rol era el de ser ocupantes de la zona, a la vez que inversionistas, para erigirse en un fuerte grupo de presión actuante bajo una suerte de figura *vecinal*. De acuerdo con la misma autora (Pérez Negrete, Margarita; 2010, 2017) se trataba de cincuenta asociados, siendo ellos empresarios, directivos de negocios de la zona (restaurantes, hospitales, instituciones de educación, desarrollos habitacionales y centros comerciales).

Esta composición social difiere por su poder económico de otro tipo de asociaciones de colonos, en el sentido de habitar y/o poseer vivienda en alguna de sus modalidades (condominios, fraccionamientos, etc.). Adquiere una connotación de excepcionalidad esta mimetización en lo representativo por parte de los empresarios para ejercer su derecho a la ocupación de la zona, pero potenciado a la capacidad de gobernarla, ya que la propia autora indica cómo pudo administrar Santa Fe, haciéndose a un lado a las delegaciones políticas como autoridad en esa época de la Ciudad (aún bajo la jurisdicción político-administrativa del gobierno federal. Una peculiar relación de poder se fue consolidando desde la concepción misma del proyecto, visto secuencialmente: 1) cobra vida por parte de una empresa paraestatal (Servimet), puesta al servicio del interés privado; 2) recibe un trato de zona especial (ZEDEC); 3) con la ACSF se vacía de autoridad la administración de la zona, en cuanto a la provisión de servicios públicos, y para dotarla de gobernabilidad. Desde que una demarcación en lo territorial es objeto de la planeación urbana (el PPDUSF) ya se ubica dentro de directrices oficiales de política pública, por tanto, está bajo una autoridad política delimitada en sus alcances por el propio programa ad hoc.

Al situar el problema de la administración como facultad de la ACSF se hace a un lado a las autoridades locales, y como un caso pionero, de hecho (al existir un vacío jurídico específico para Santa Fe), se transfiere a empresarios privados esta capacidad gubernamental, pero sin ser autoridad legítima ni legal. Esto va a dar un giro para redefinir el poder al reconocerse a los ciudadanos del D.F. la atribución de elegir a su Jefe de Gobierno y a los delegados políticos. Entonces recobrará plenamente la jurisdicción sobre la administración y gobernabilidad de Santa Fe.

Un paralelismo, o en realidad, un patrón común sobre esto se encuentra en algún sentido en el caso del megaproyecto Angelópolis, a través de la conformación del Fideicomiso

Público de la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl (FPRTAQ) en cuanto a la primacía de los objetivos de inversión por encima de los de bienestar social. Esto en el sentido de dejar a un lado la jurisdicción de los gobiernos municipales involucrados en la zona para determinar las acciones en materia de desarrollo urbano (caso de San Andrés Cholula y San Pedro Cholula). Estos van quedando de lado desde la conformación de dicho Fideicomiso, pese a que se formuló un instrumento de planeación urbana que involucra a los cuatro ayuntamientos con injerencia en la Reserva Territorial Atlixcayotl-Quetzalcoatl; a saber, el Programa Subregional de Desarrollo Urbano para los municipios de Cuautlancingo, Puebla, San Andrés Cholula y San Pedro Cholula (aprobado en agosto de 1994). Al igual que el PPDUSF, el citado Programa Subregional regirá a nivel del desarrollo urbano, pero los municipios en el caso de Puebla como las delegaciones políticas en el D.F. con Santa Fe se van diluyendo en esa mixtura público-privada.

El FPRTAQ va a adoptar las principales medidas en materia financiera, inmobiliaria y patrimonial para administrar la zona, sin un ejercicio real de gobierno en materia de servicios e infraestructura por parte de los municipios. El Fideicomiso se erigirá pues, como una entidad al servicio del lucro: como se indica en un documento oficial del Gobierno del Estado de Puebla, el objetivo prioritario a detonar serían desarrollos comerciales y habitacionales en la propia reserva territorial. De lleno en los actos institucionales se le confiere al Fideicomiso el ejercicio de los “actos de administración y de dominio sobre los bienes inmuebles bajo propiedad del gobierno de Puebla para realizar su enajenación” (Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, 2005, p. 3).

Igualmente, al caso de Santa Fe, los objetivos sociales del decreto expropiatorio de 1992 se tornan como aquellos propios para realizar inversiones capitalistas importantes en lo comercial, habitacional e infraestructura (sobre todo instituciones de educación superior privada). (Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, 2005)

En estudio posterior (Pérez, 2017) va a diseccionar quiénes asumieron las decisiones importantes como grupos representativos en Santa Fe, dado su poder económico como elemento central de posicionamiento y gran influencia. Como apunta, se trata del otorgamiento de prebendas y privilegios a sectores específicos en una amalgama de “funcionarios y asesores de empresas financieras-constructoras-inmobiliarias” (Pérez, 2017, p.

119). En los dirigentes de la ACSF hubo entrelazamiento con el sector capitalista de la construcción, con algunos personajes que tuvieron algún cargo en esa asociación y también en los consejos de administración de tres principales grupos: Consejo de Administración Controladora Vía Rápida de los Poetas Sapi S.A. de C.V. (Supervía), Consejo de Administración de HSBC y Garden Underground Mall; e igualmente dueño y directivos de Inmobiliaria Copri (Atco subsidiaria). Esta simbiosis va a configurar la avanzada de este tipo de megaproyectos. Algunos pasajes importantes anteceden esta fusión de intereses: a) la adquisición de 75 hectáreas por el Grupo Caabsa a ejidatarios de San Mateo, y una vez realizada la transacción quedaron en la indefensión estos y en el PPDUSF pudieron ser integradas las áreas para los desarrollos inmobiliarios de la empresa, y así, construyó la empresa la obra de los puentes de los Poetas; b) Grupo Copri fue otro grupo beneficiado en la construcción del importante fraccionamiento Cumbres de Santa Fe, una vez construido dicho puente; c) como culminación, la construcción de la Supervía Poniente para conectarla con puentes de los Poetas, por parte de Copri, OHL y Atco, ya en 2009.

En esta línea sucesiva de construcción de obras por parte de este sector *financiero-constructor-inmobiliario* se materializaron otras inversiones. La conceptualización de Pérez Negrete resume el culmen de un escalamiento urbano en la configuración territorial detonada por Santa Fe:

“Esta secuencia de procesos constructivos que se ha desencadenado sobre pequeñas propiedades, espacios de uso común o en suelos de conservación, ha conformado un ‘ensamble’ de megaproyectos de diversos tipos cuya creación obedece a la complementariedad que se deriva de sus funciones. Así, la súbita aparición de dispositivos como autopistas, centros comerciales y de entretenimiento, áreas residenciales, educacionales y conjuntos corporativos, en un radio de acción determinado, configuran en su conjunto lo que denomino un ‘ensamble’ de megaproyectos en el espacio urbano. Por ‘ensamble’ entiendo la unión de dos o más piezas que forman parte de una estructura y están acoplados a través de una relación que impone un nodo central” (Pérez Negrete, 2017, p. 159).

Se trata entonces de un acoplamiento de megaproyectos alrededor de un proceso de acumulación de capital, como acota la autora.

Inaugural de una tendencia, Santa Fe muestra el paralelismo con Angelópolis cuyo nodo central (según este modelo teórico de análisis urbano-territorial) se encuentra en el Centro Comercial Angelópolis - instituciones educativas - zonas habitacionales -infraestructura

pública. A partir de ese núcleo se conforma la Reserva Territorial Atlixcáyotl – Quetzalcóatl para orientar el desarrollo urbano en un sentido *modernizador* que ya se ha explicado en cuanto a su surgimiento. En el entorno tendrán lugar para darle rentabilidad y viabilidad la construcción del Anillo Periférico Ecológico, Ciudad Judicial, Centro Integral de Servicios y Museo Internacional Barroco.

De acuerdo con Saskia Sassen, en los *ensamblajes globales* se registran un redimensionamiento con la incorporación de la lógica *globalizadora* como política de Estado:

“Así, el análisis del mercado global también nos permite comprender determinados desplazamientos en la construcción de lo público y lo privado, entre ellos, el hecho de que la división público/privado se desdibuja en lo concreto a la vez que se desdibuja en lo formal” (Sassen, Saskia, 2013, p. 280).

En ambos casos esta definición se verifica en un cruce de intereses. A valorar por los actores inmersos en estos procesos urbanos comparados, las estrategias en juego y la construcción de las políticas públicas, puede observarse la validez de este desdibujamiento de fronteras público/privadas, en favor de un balance de su normalización como binomio y ya no como contraposición, con un léxico estipulado en *complementariedad, asociación, cooperación y proyectos público-privados*.

En el plano urbanístico, Santa Fe y Angelópolis cobrarán vida en cuanto a común denominador, alrededor de la urbanización cerrada en defensa de la *securitización*.

“Son urbanizaciones, o simplemente áreas, protegidas y cercadas, rodeadas de entornos muy peligrosos. Los habitantes de estas urbanizaciones compran, por tanto, un área de tranquilidad, una exclusividad territorial y una cierta (dependiendo de las casas) superioridad social. Por esta razón, el control de acceso a las mismas va a confirmar una jerarquía y un posicionamiento en la escala social que se concreta en cuatro apartados: primero, el de los residentes que, evidentemente, entran sin ninguna dificultad; segundo, el de los visitantes, que se deben identificar convenientemente; tercero, el de los suministradores de servicios (jardineros, obreros, sirvientes, repartidores...), que deben justificar su presencia y pueden ser cacheados y ampliamente controlados; y cuarto, aquellos que simplemente no pueden entrar y son rechazados”. (G. Cortés, 2010, pp. 12-125)

En ambos casos aparecen como actores, primero emergentes y más tarde preponderantes los representantes y personeros del capital inmobiliario y comercial. Enseguida

figurarán al principio de manera protagónica y subsecuentemente de forma operacional de tales intereses empresariales, los funcionarios locales y federales; y como agentes derrotados, subsumidos y dominados, los pobladores originales que ocupaban las zonas de asentamiento en sendos proyectos. Piramidalmente el vértice de poder va a ir socavando a la base social para excluirla de los beneficios de forma total. Estrategia privilegiada es para el sector ganador de la larga contienda, ir plasmando sus intereses en las leyes y normas para mimetizar al inicio su falso consenso para ofrecer beneficios compartidos.

El sinuoso trayecto iniciado con la figura de la utilidad pública va a revelar (ya incluso normativamente en el texto explícito) para quién se irá edificando la política de desarrollo urbano, sin otro fin, que el de la acumulación de capital. Segregación, exclusión, privatización y despojo van a asomar después sin encubrirse en los planes de inversión del capital inmobiliario con la divisa de configurar a la Ciudad como su espacio y su asentamiento de poder.

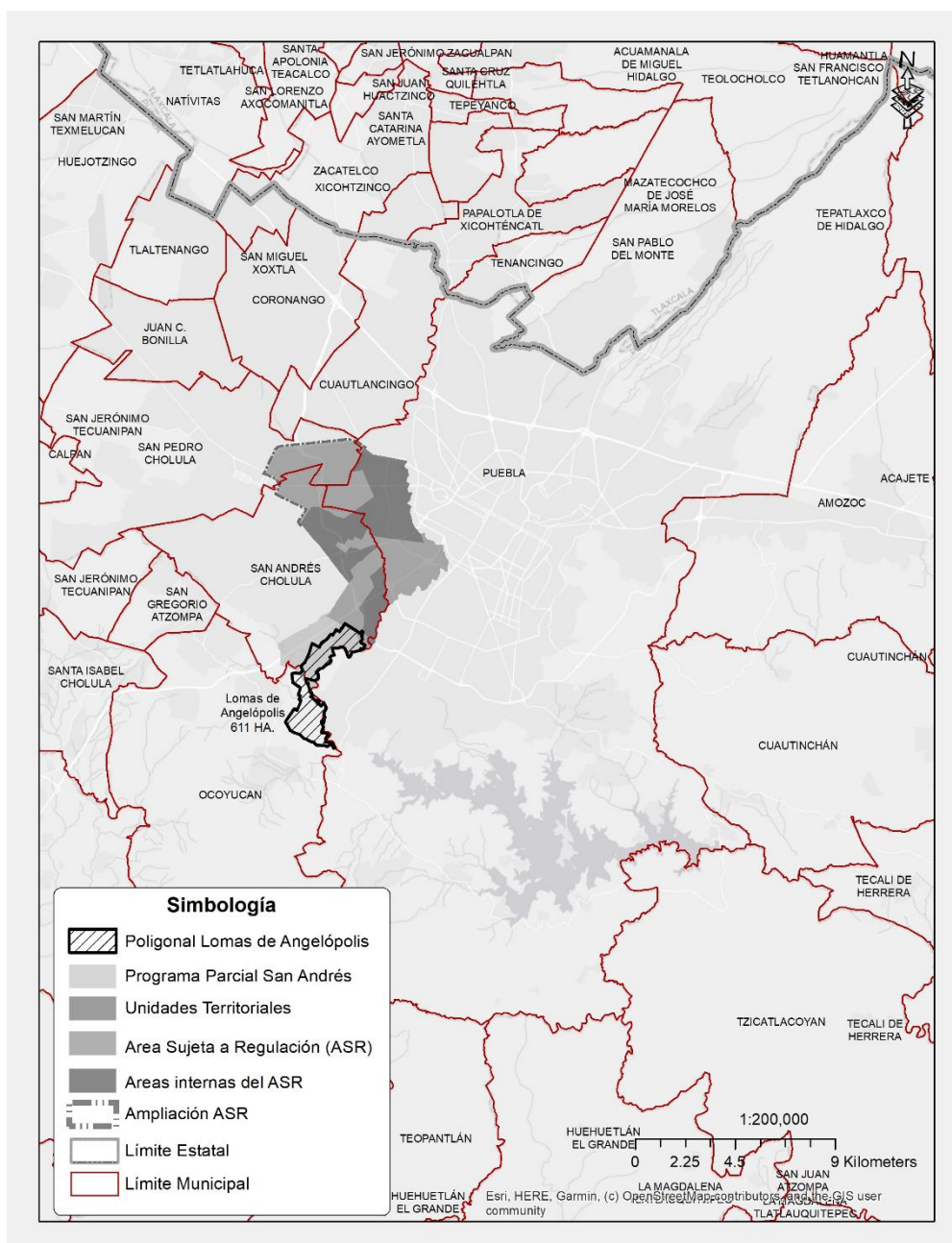
### **2.3 Balance del Proyecto Angelópolis y su correspondiente Programa Subregional**

A través de las modificaciones al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de los municipios de Cuautlancingo, Puebla, San Andrés Cholula y San Pedro Cholula (PSDU) se han ido perfilando los cambios más vertiginosos en el corazón de la zona metropolitana. Alrededor de esta reserva territorial se ha desplegado un patrón de inversiones inmobiliarias extensivo a otras zonas circundantes en lo habitacional y comercial fundamentalmente, pero igualmente en equipamiento educativo, de salud y de entretenimiento (figura 2.2).

La tendencia al crecimiento del uso comercial desde la versión correspondiente a 1997 del programa, ya presenta los usos más definidos con relación a su versión original y, por ende, comparables, muestra el crecimiento del uso comercial y sobre todo de equipamiento. Las áreas que se han reducido son las de uso habitacional y las vialidades. Sin entrar a pormenores urbanísticos, importantes pero alejados del objetivo de esta investigación, y sí en cambio relativos a la sanción de la política de desarrollo urbano, se encuentra cómo la presión del capital inmobiliario se convirtió a la larga en el discurso gubernamental propio. Más que un entrecruzamiento conceptual de coincidencias ha sido claro cómo el fundamento para gestionar esta reserva obedeció a un acento en la valorización de la inversión. Se dispuso de lotes con

servicios y pies de casa al nacer esta reserva. La vivienda social y vivienda media fueron construidos masivamente por empresas como Casas Ara (1500 unidades) y GEO (200 unidades) al finalizar la década 1990 (Cabrera & Delgado, 2019, p. 28) sobre todo en Atlixcáyotl. Es el apogeo de la construcción de estos corporativos inmobiliarios. Los autores agregan el dato de la producción de 25 mil viviendas por Sadasi y Sare entro otras empresas, al norte y sur de la Ciudad de Puebla.

**Figura 2.2 Área de estudio**

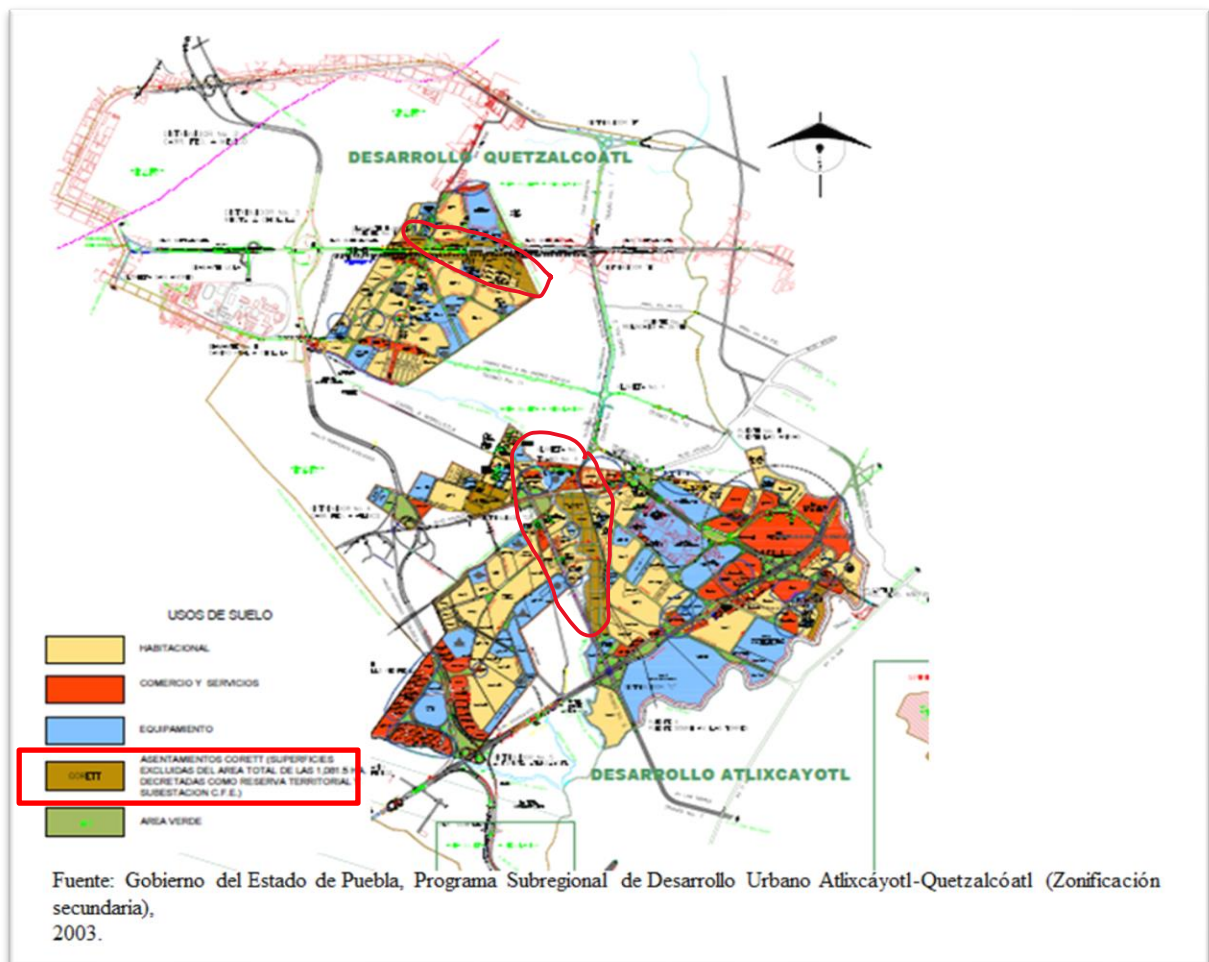


Por otra parte, los desarrollos residenciales de nivel alto se ubicarán en torno al núcleo constituido por el Centro Comercial Angelópolis, y en la vía Atlixcáyotl, que se desbordará a *La Vista Country Club* en la parte surponiente (formada al confluir las vías de comunicación regionales: anillo periférico y vía Atlixcáyotl, que dada su localización como vital infraestructura permite una actividad especulativa en estos casos). Como se abordará en el próximo capítulo, se trata de la zona con terrenos por ocupar todavía en crecimiento por despojos; siendo esto factible por la consolidación urbana dada por la inversión pública dirigida por el gobierno del Estado. En el propio programa se indican para la reserva Quetzalcóatl 11 085 viviendas y en Atlixcáyotl 22 601 unidades.

Desde la primera versión del PSDU (1994) ya se establecía el objetivo de un *uso intensivo del suelo*: destaca la impronta del programa Solidaridad, como se denominó originalmente a la reserva Quetzalcóatl. En este primer instrumento el peso recaía en la legitimación del proyecto Angelópolis como fue la directriz de dar *prioridad a los grupos de menores recursos* con una muy destacada mayoría en 11 409 lotes de servicios mientras se proyectaba apenas 2 243 viviendas de tipo residencial alto. Al agrupar pie de casa, vivienda social terminada y vivienda residencial media se acercaban en cantidad al primer grupo (lotes). Una amplia franja de colonias con irregularidad jurídica hacían una franja vertical en medio del Desarrollo Atlixcáyotl, para ser regularizadas por Corett (fig. 2.3) y físicamente se integraban, pero no quedaban reguladas bajo las políticas establecidas para la producción habitacional de toda la reserva territorial: las clases sociales se irían agrupando de acuerdo ya aun precedente histórico agrario, ya de acuerdo con su posibilidad de acceder a los subsidios gubernamentales (de 1.5 a 5 salarios mínimos) y a las figuras crediticias (capas medias o trabajadores de mayor remuneración salarial).

Esta fue la manera alcanzada por el Estado y el capital (en general) para amortiguar el histórico problema de la vivienda en el punto de inflexión ascendente del neoliberalismo: el eje fue organizando la hegemonía del capital inmobiliario-capital financiero-capital ficticio. Se anticipaba tenuemente al agente llamado a ser protagónico, dado el abandono de la política habitacional dirigida centralmente por los organismos públicos: *se invitará a promotores particulares a participar en el desarrollo de las Unidades Territoriales*. Ya se ha señalado en capítulo 2.1 qué capitales acuden a invertir en el desarrollo del centro comercial Angelópolis, quiénes al desarrollo del Anillo Periférico Ecológico; en el siguiente capítulo se indicarán algunas de las empresas desarrolladoras de vivienda.

**Figura 2.3 Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl**

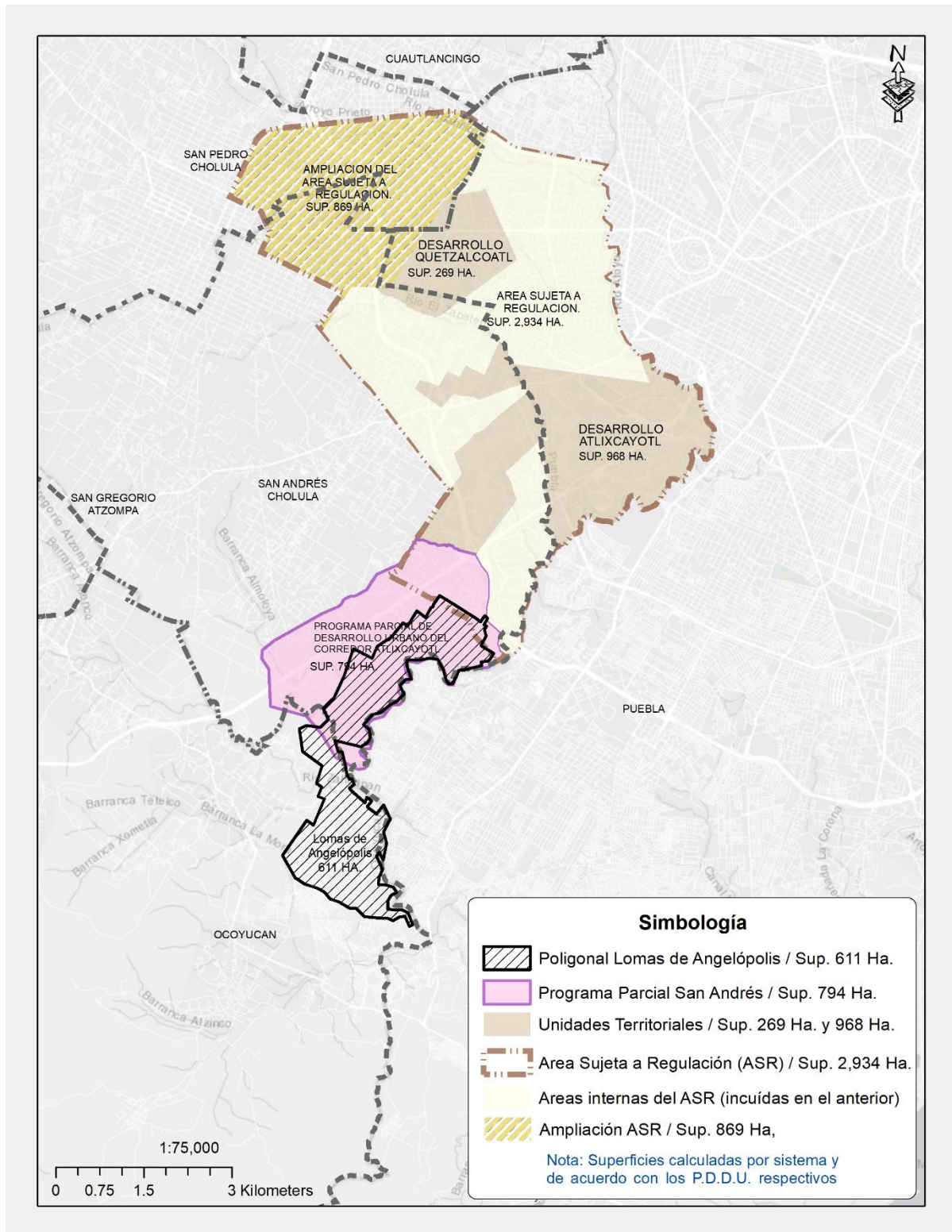


Si bien, la urbanización metropolitana se presentaba como hecho fatal para ser resuelto con la creación de una reserva territorial, en esta versión primigenia hay aristas clientelares, pero el cariz inmobiliario acelerado va a normar los criterios de las siguientes modificaciones al programa. Se mantenía esta lógica en la versión de diciembre de 1997 (cuadro 2.1), pero con mayor definición de las unidades de desarrollo urbano, al igual que se asemejaban los términos en la versión de 1998 (entre la segunda y tercera versión los cambios en las superficies de uso de suelo son mínimas; la siguiente versión señala la corrección del diseño urbano y el mantenimiento de la *política social de vivienda*).

Para la versión del año 2000 -asumida como una versión definitiva- se realizaba una rotunda crítica a la gestión inicial de la reserva territorial, en una transición a otra gubernatura (Melquiades Morales, 1999-2005): a) inoperatividad funcional de las unidades de desarrollo urbano; b) ofertar suelo disponible en orden; c) conferirle rentabilidad al desarrollo urbano por medio de los *recursos capitalizados* con la "plusvalía" generada por su derrama de inversión; d) captar empresas con elevada capacidad de inversión para hacerla competitiva frente a otros lugares con efectos desestabilizadores del desarrollo urbano; e) aprovechamiento de los *efectos de difusión* del desarrollo urbano. La competitividad de la zona será la máxima para atraer la inversión comercial, inmobiliaria e industrial.

En la versión 2004 aparece un muy firme reconocimiento a la incursión del gran capital para invertir en la reserva, sobre todo en cuanto a áreas comerciales, para redundar en el financiamiento de infraestructura con recursos propios obtenidos con la continuación de la ocupación. Hay cambios de uso de suelo destacables en esa misma línea: la donación de terrenos al Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, cercenando el anterior parque metropolitano. Se señala además ya sólo disponibilidad de superficie ocupada en un cinco por ciento. Un dato importante es el de la existencia de 17 mil viviendas en las unidades Atlxcáyotl-Quetzalcóatl. Con respecto a ello en las sucesivas actualizaciones se mantenía la información sobre el total de viviendas sin cambios, pero esa cifra queda por casi 6 mil viviendas encima de lo reportado desde la versión 1997 (figura 2.3). En la última modificación (cuadro 2.4), ante la saturación de la reserva la modificación más importante obedeció a la cesión de un terreno a la Fundación Teletón para construir un Centro de Rehabilitación Infantil (CRIT).

**Figura 2.4 Programa Atlixcáyotl-Quetzalcóatl y Lomas de Angelópolis**



Los casos de donaciones de terrenos tanto a Televisa como al *grupo Monterrey*, en detrimento de proyectos de infraestructura pública (incluso en detrimento de áreas verdes) es un punto culminante de la vocación privatizadora de este tipo de desarrollo urbano, sostenido en la producción habitacional por los grupos inmobiliarios que se financian a través de los organismos públicos de vivienda. En esa medida tendrá lugar el discurso de la *política social*, desdibujado en las últimas acciones emprendidas dentro del reserva territorial. Al donar terrenos como el del ITESM, el gobierno de Moreno Valle estaba debilitando a empresarios locales como Ricardo Henaine Mezher (industrial textilero) en una pugna cupular para controlar la ocupación privada de la Reserva Territorial.

**Cuadro 2.3**

**Usos de suelo, Programa Subregional (1997)**

| <b>Usos del suelo</b>               | <b>Sup. (Ha)</b> | <b>%</b>   |
|-------------------------------------|------------------|------------|
| Habitacional                        | 466.25           | 43.11      |
| Comercial y de servicios turísticos | 132.63           | 12.22      |
| Equipamiento urbano-social          | 180.76           | 16.71      |
| Recuperable                         | 55.22            | 5.1        |
| Preservación ecológica              | 103.51           | 9.57       |
| Vialidad estructuradora             | 143.12           | 13.25      |
| <b>Total</b>                        | <b>1081.5</b>    | <b>100</b> |

Fuente: Programa Subregional, modificación 19 Dic 97

## Cuadro 2.4

### Usos de suelo, Programa Subregional (2011)

| Usos del suelo         | Sup. (Ha)     | %          |
|------------------------|---------------|------------|
| Habitacional           | 427.58        | 39.54      |
| Comercio               | 152.03        | 14.06      |
| Equipamiento           | 251.11        | 23.22      |
| Preservación ecológica | 140.77        | 13.02      |
| Vialidades             | 110.01        | 10.16      |
| <b>Total</b>           | <b>1081.5</b> | <b>100</b> |

Fuente: Programa Subregional, modificación 3 Mar 2011

Otra institución de educación superior incluida en las donaciones de terrenos por Manuel Bartlett fue la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, al recibir 86 200 m<sup>2</sup> por parte del gobierno del estado (Garrido Ortega, 2007), y en esos terrenos se edificaría la obra Complejo Cultural Universitario desde 2007 a 2008. Fue posible por la sujeción de las autoridades universitarias con el gobierno del Estado y el gobierno federal (con la incorporación de sus ex rectores bien al aparato gubernamental, bien al PRI).

Obedece a un articulación local y regional, la inversión en proyectos público-privados dentro de la reserva, como el Museo Internacional Barroco y el Centro Integral de Servicios, para acceder a un endeudamiento público no reconocido legalmente como tal. De igual forma, sometiendo a los gobiernos municipales, pues en realidad su incorporación al Programa Subregional era formal para disimular el cumplimiento de la autonomía conferida en el artículo 115 de la constitución en materia de planeación del desarrollo urbano. La intensa ocupación inmobiliaria de esta reserva se iría a desbordar geográficamente: a la par en zonas circundantes se daría continuidad urbana, como se explicará en el siguiente capítulo.

### **Capítulo 3. TENDENCIAS DE COMPORTAMIENTO DE LOS GRUPOS INMOBILIARIOS**

Una acentuada territorialización del capital inmobiliario se torna cada vez más vinculada al capital ficticio en sus más abigarradas modalidades de inversión negociadas en instrumentos financieros. Tal escenario se explorará en el capítulo presente desde el nivel macroeconómico de la inversión extranjera inmobiliaria, el comportamiento del capital inmobiliario en México, así como otros aspectos propios de su ligazón con el capital comercial. Así se puede identificar el centro irradiador de las políticas públicas de desarrollo urbano en un entrecruzamiento de escalas territoriales. En otros, términos se registrará cuantitativamente la hegemonía del capital inmobiliario en consonancia con el capital ficticio.

Será este el plano general para estudiar el caso más específico de la apropiación territorial conocida como *Lomas de Angelópolis* que ha ido forjando un continuo urbano dentro de la zona metropolitana al grado de contribuir en grado significativo a su expansión actual, por medio de mecanismos de despojo. Desde luego, para posibilitar esto hay una clara intervención gubernamental a evidenciar aquí con relación a la planeación urbana, la política de infraestructura y de fortalecimiento del esquema de inversión *público-privado*.

### **3.1 Nivel nacional**

La exposición ha asumido al capital inmobiliario como factor fundamental en la delineación de las políticas públicas sobre desarrollo urbano. Acotado esto al caso de la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla, se ha podido mostrar cómo el proceso de urbanización ha transcurrido en medio de una conflictividad entre este segmento del capital con otros actores en un caso (campesinos, ocupantes de tierra); y en sentido inverso, ha hecho aliados decisivos (empresarios locales, políticos locales, gobierno federal y gobierno del Estado).

Al confluir estos actores, estas fuerzas sociales en la ciudad, se producen políticas públicas con la proyección y defensa de intereses antagónicos o comunes. Se trama así un tejido social a partir de relaciones de poder sobre los patrones de ocupación territorial, el mercado de suelo, el direccionamiento de la inversión pública, el financiamiento bancario y bursátil, entre otros aspectos cruciales; en suma, esto se formaliza, legaliza e institucionaliza en los planes y programas de desarrollo urbano. Ahí se plasma cómo se resolvió el conflicto: cómo se instrumentalizarán y orientarán las políticas públicas clave en desarrollo urbano.

Para ahondar en el examen del capital inmobiliario en su movimiento concreto, se revelarán sus líneas maestras a través de las tendencias cuantitativas en la inversión de los grupos inmobiliarios, y cualitativas en su ensamble con las políticas gubernamentales (de vivienda principalmente); ambas vertientes se conjugan, pero en su síntesis es posible hallar su dinámica. El análisis se desplegará desde su agregación nacional, hasta un estudio de caso local representativo, vinculado a una red de poder. Desde esas instancias se perfila una lógica de expansión de los intereses inmobiliarios en el territorio, dibujada como la única política de Estado posible y, por tanto, hegemónica.

Otro nivel de estudio es el vínculo de esta dinámica con la inversión inmobiliaria a escala internacional o global, máxime al considerar que la detonación de la crisis de 2008-2009 se genera en este sector en Estados Unidos (denominada convencionalmente como la *burbuja subprime*), signando una crucial trascendencia: la *financiarización inmobiliaria* en cuanto a intensidad y profundidad. Claro, siempre se adscribe su impacto a las condiciones de cada latitud.

En el curso de esta hegemonización del proceso urbano, llevado adelante por el capital inmobiliario se funden las escalas de lo internacional con lo nacional, y a su vez tienen un correlato a nivel regional y local, sin que en este ámbito simplemente se reproduzca en reflejo lo micro desde lo macro como mera continuación. Evidentemente los procesos a menor escala tampoco ocurren autárquicamente, en cambio, sí les imprimen una connotación propia a los conflictos en el territorio, lejos de expresar unilateralmente las tendencias globales. La solución al choque entre las escalas geográficas se trata en el fondo, de niveles de acción e influencia del capital, cuya salida no está dada fatal ni predeterminadamente. El enfoque de este trabajo, por ello destaca la acción de resistencia/movilización/negociación de los actores subalternos implicados, para encontrar ahí la definición de cada episodio de confrontación.

Se ha tomado aquí distancia de afirmaciones absolutizantes como supuestos y conclusiones adoptadas sobre todo por los partidarios del término *globalización* y *mundialización*. Es el caso de la noción *ciudades globales mundiales*, con la perspectiva de una jerarquización de ciudades-nodo de una red comandada por el capital financiero dominante (Sánchez, 2017, p. 20). De acuerdo con el autor, se adscriben a esta corriente Sassen, Knox,

Taylor y Friedman, y en el sentido de los *espacios de flujo*, Manuel Castells. Se trata de un marco teórico de gran influencia en los estudios sobre la cuestión urbana y la economía mundial.

En consecuencia, se otorga en la investigación poco espacio de irrupción a los fenómenos más acotados en las ciudades o en las comunidades rurales. Al llevar este planteamiento al extremo, la problemática situada más localmente debiera inscribirse en la jerarquización devenida desde las ciudades globales hasta otros eslabonamientos de menor espesor, como mera correa de transmisión. Habría una esfera en cuyo seno se tramarían las medidas a adoptar, bien fueran los organismos económicos internacionales, empresas transnacionales, potencias globales, la gran banca mundial, o los fondos de inversión. Toda acción social, sería una simple contestación o réplica de un *movimiento telúrico* acaecido en un lejano epicentro. En resumen, la historia se escribiría sin intervención de actores contrahegemónicos; cuestión rebatida hasta ahora y en ella se ahondará con la exposición del caso de estudio.

Para México, esta imbricación de la dinámica internacional con la más focalizada hacia megalópolis, metrópolis, ciudades (y comunidades incorporadas al desarrollo urbano), revela sí una presencia de los capitales *globales*, pero sin ser la nota dominante en las inversiones o en las propias políticas públicas. No puede soslayarse en lo más mínimo cómo la redefinición de la competencia entre capitales monopólicos (ahí ubicada la inversión inmobiliaria extranjera) genera impactantes *ondas de choque* en el reacomodo de sus aliados, subsidiarios o competidores en la producción inmobiliaria y el mercado. Esto además involucra al capital bancario y al capital ficticio, al actualizarse los instrumentos financieros.

Conviene, pues en este marco, observar algunas tendencias cuantitativas para encontrar puntos de contacto con las políticas públicas en el desarrollo urbano. Se comenzará por dar cuenta de la inversión extranjera directa en el sector inmobiliario, para ir decantando el funcionamiento del sector a nivel nacional, por empresas.

### **3.2. Inversión extranjera directa.**

De acuerdo con la categorización realizada a partir de la propuesta de Topalov (1979), el sector inmobiliario se conforma por: a) industria de la construcción; b) promoción inmobiliaria; c) rentistas inmobiliarios y, d) crédito inmobiliario y ello en líneas gruesas coincide con la información captada en la estadística oficial sobre el sector, así como por las fuentes de

los corporativos privados. Lo anterior puede ser operacionalizado para reflejar la conceptualización de Topalov en torno al capital inmobiliario, pues en general comprende y distingue la producción industrial, la comercialización y el capital ficticio.

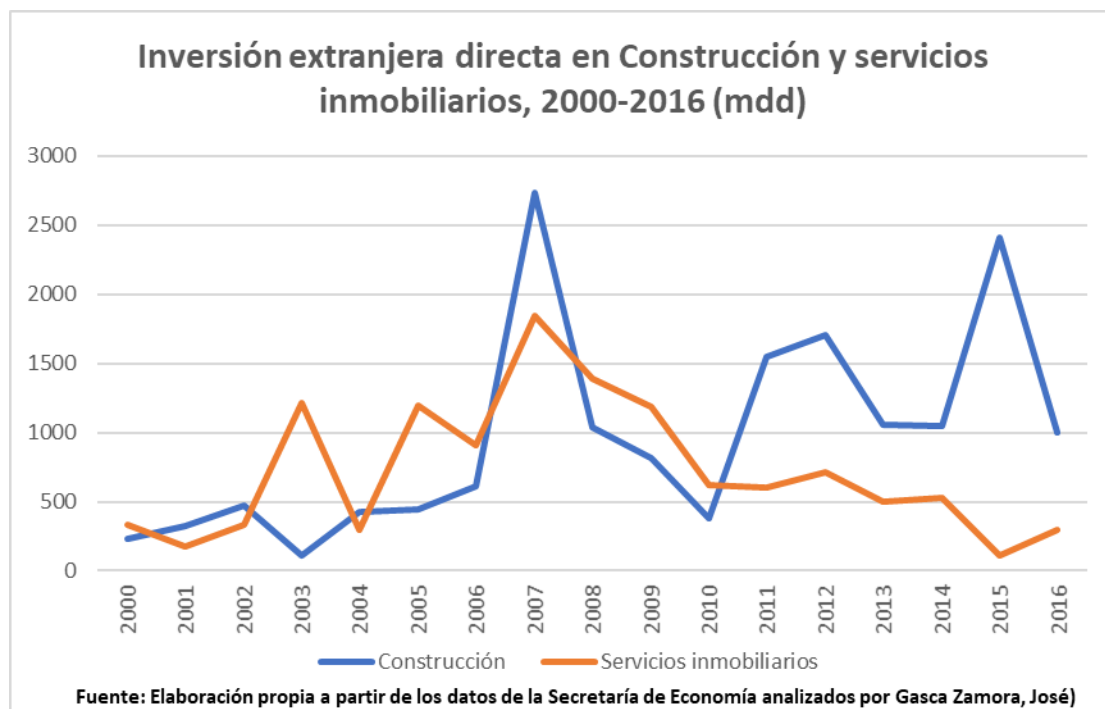
Conforme a ello, el estudio del sector inmobiliario en México mediante las estadísticas oficiales (de la Secretaría de Economía federal) se compone por los sectores de construcción y de servicios inmobiliarios. De acuerdo con su propia estimación debe asumirse una importancia global que no es dominante: la inversión extranjera directa alcanzó en el sector inmobiliario del país el 6.9 por ciento en el periodo 1999-2017. Geográficamente hay una tendencia a la concentración en la Ciudad de México "que recibe 27.8% (comparado con 21.1% en el total de la IED)" (Parnreiter C. , 2018).

De acuerdo con otros estudios en la línea de ponderar la importancia de la inversión extranjera en México hacia el sector inmobiliario, se explicaría su tendencia presente pero minoritaria. Se presentan fluctuaciones que no confirman una presencia al alza tal que pudiera resultar del dominio irrestricto e incontestable de la inversión foránea; de tal suerte no se infiere pues una intrínseca vocación global de la inversión inmobiliaria en México. Según señala otro autor, que confirma en su análisis cuantitativo lo observado por Parnreiter (Gasca, 2019, p. 72) hay una diferencia de la participación inmobiliaria en la IED, entre el 2 al 14 por ciento en el curso de los años. Sin demérito de su cuantía absoluta, señala que "los flujos de financiamiento más importantes se podrían estar generando en el mercado interno". (Gasca, 2019, pp. 72-75). En este sentido, al conjuntar construcción más servicios inmobiliarios, la IED en su nivel máximo habría rebasado los 33 mil millones de dólares en los años 2001, 2007, 2013 (punto máximo) y 2015. Es decir, no se podría caracterizar como el factor más relevante (en una tendencia globalizadora) específicamente del sector inmobiliario en México, ni en la producción ni en el mercado.

Así, sin negar la importante derrama de la IED (452 371.5 millones de dólares de 2000 a 2017, a precios corrientes), la dinámica del capital inmobiliario responde al mercado interno, es decir, a los intereses de los grupos empresariales de capital nacional en los rubros de: desarrolladores de vivienda, empresas constructoras y servicios inmobiliarios (tal como aparecen clasificados en el listado de las 500 principales empresas en México del Grupo

Expansión). Es pertinente, no obstante, dimensionar el significado de la IED en el capital inmobiliario.

Gráfica 3.1



La tendencia hacia el crecimiento en construcción tiene dos momentos de auge en torno a los años 2007 y posteriormente en 2015 (gráfica 1). Para los servicios inmobiliarios, el máximo porcentaje de la IED se alcanza en 2007. En ambos casos puede colegirse provisionalmente cómo coincide con la expansión de la *burbuja inmobiliaria* en Estados Unidos, tal como lo sugiere el fenómeno de ser este país tanto el principal lugar de origen de inversión inmobiliaria transfronteriza hacia 2017, como el mayor receptor en ese renglón. (Gasca; pp. 73-74). Su centralidad geográfico-económica en la Ciudad de México adquiere relevancia urbano-regional en las dirección de las propias inversiones, la vocación de la megalópolis del centro y por consiguiente, en la movilidad demográfica.

### 3.2.1 Capital inmobiliario global

Como se ha dicho, las principales inversiones inmobiliarias las llevan a cabo empresas del país. Sin ser desdeñable el monto de IED, resulta más revelador tener un acercamiento a la

presencia de los capitales *globales* en México, pues realizan alianzas con empresas nacionales. En no pocos casos, estas constituyen filiales o subsidiarias de matrices con origen en el extranjero. Al final se trata de empresas con base nacional, pero con movimiento internacional, siendo estos flujos considerados por su gran movilidad como *globales*.

Al referir información oficial (Secretaría de Economía en 2006), se indica cómo de 2002 a 2005 se habría desembolsado el 40 por ciento de la inversión foránea inmobiliaria del periodo comprendido entre 1999 a 2005 (Hernández, 2006); se estaría acelerando en esa segunda mitad del sexenio de Fox, este tipo de inversiones. La relación funcional entre empresas extranjeras y México se acopla a través de la capitalización, en mayor medida que en términos de propiedad de inmuebles.

Para 2009, la Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura (AMFII), se conformaba por once miembros. Como principal destino de los fondos inmobiliarios se tuvo a la inversión en inmuebles para el arrendamiento más que al renglón de compraventa. Se trata de los siguientes fondos inmobiliarios foráneos (CNN Expansión, 2008): Apollo Real Estate Advisors, Citi Property Investors (CPI), GE Real Estate México, ING – Mexico Lion Fund, Kimco Realty Corporation (Kimco), La Salle Investment Management, Mexico Retail Properties (MRP), MIRA, O' Connor Capital Partners (O'Connor), Prudential Real Estate Investors (PREI) y The Carlyle Group.

En ese agrupamiento están fondos como O'Connor Capital, asociado a empresas de México: Grupo Acción, Desarrolladora Metropolitana y Consorcio ARA (división de centros comerciales) (Pérez Souza, s.f.); e igualmente el propio Grupo Acción, señala el mismo reporte, se ha aliado con Kimco, ABM Properties y Grupo Lar.

Otro caso importante es el de GE Capital Real Estate México, (originalmente era la división de servicios financieros de General Electric) cuyos activos en su mayoría fueron comprados por los gigantes Blackstone y Wells Fargo & Co; ese fondo se halla asociado con desarrolladores inmobiliarios de México (CNN Expansión) y es considerado el líder global en inversiones inmobiliarias. Al escudriñar en las inversiones inmobiliarias se puede destacar más claramente la conexión entre capitales globales y firmas nacionales, como es el caso de GE Capital Real Estate. Para 2009 (antes de la compra mencionada) en México, Blackstone no ha

participado en el rubro de vivienda de interés social, y más bien se ha centrado en el nivel medio y residencial (Real Estate Market, 2009). No obstante, Blackstone en los países más desarrollados ha sido acusado por Leilani Farha y Surya Deva -funcionarias del Naciones Unidas- por no respetar leyes internacionales de derecho a la vivienda, ya que, en otros países, entre ellos España, adquieren vivienda a precios bajos para renovarlas y elevar alquileres, realizando *desalojos agresivos* (Observatori DESC, s.f.).

Los fondos inmobiliarios han capitalizado inversiones principalmente en los desarrollos residenciales medios y altos, complejos de oficinas, infraestructura logística, centros comerciales y hoteles. Estos capitales globales han debido asociarse con las empresas del sector inmobiliario de México, dada una peculiar división del trabajo, pues estas han tejido redes de influencia económica y política con el aparato administrativo de los tres órdenes de gobierno. Estos le son indispensables para obtener autorizaciones de cambios de uso de suelo, redensificaciones habitacionales, permisos de construcción; o hasta modificaciones e influencia directa en los programas de desarrollo urbano y el redireccionamiento de la inversión pública en obras de infraestructura. A su vez, las empresas nacionales requieren acceso a niveles crecientes de capitalización como la de los fondos inmobiliarios. Como señala el diagnóstico de una fuente internacional de negocios: "las empresas mexicanas suelen estar mejor informadas sobre las regulaciones nacionales y poseer conocimientos específicos sobre el mercado que les otorguen una ventaja sobre los competidores extranjeros" (EMIS, 2020, p. 19). Esta característica le permite potenciar esta condición funcional para viabilizar con una rentabilidad al alza la propia acción de los fondos inmobiliarios. Su presencia no necesariamente se evidencia en las emisiones en bolsa o en los listados de las empresas más importantes, ya que son el *brazo financiero* de los grupos nacionales.

Es el caso de los CKD, varios de ellos alimentados por los flujos de capital de inversionistas globales como es el caso de Credit Suisse (Suiza), Walton Street Capital (E.U.) y BlackRock (E.U.) como tres de los cinco emisores más importantes (Hanono, 2021).

### 3.3 El sector inmobiliario en México

Este ángulo habrá de abordarse en este apartado, para tratar de conjuntar el plano del movimiento del capital inmobiliario en México con relación a la definición de políticas públicas, desde la visualización de esa fracción capitalista en cuanto a su composición y ramas donde se desenvuelve. A la vez, esto debe ir incorporando su influencia en el patrón regional de la megalópolis del centro de México, con las limitaciones para captar información cuantitativa de los grupos empresariales en el Estado de Puebla y en general a escala de las entidades federativas. Por ahora, se inscribirá su inmersión en el recambio operado por los sectores de la economía en la zona metropolitana de la Ciudad de México: de ahí se desprende una continuidad urbano-regional en el área de estudio de esta investigación.

Como se señala en una cimera obra de la sociología urbana (Duhau, E. y Giglia, A; 2008) el perfil sectorial de la actividad económica se desenvolvía por pautas diferenciadas a la lógica del "desarrollo hacia adentro"; en cambio, se reestructuraría hacia la preeminencia de "los llamados servicios al productor -servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias-, único grupo de actividades en el cual la ZMCM [zona metropolitana de la Ciudad de México, JAM] aumentó su participación respecto del producto interno bruto en lugar de reducirla" (Duhau y Giglia, 2008, p. 103). Ese subsector representaba 8.3 en 1980; para 1993 y 1998, había alcanzado 13.2 y 14 por ciento respectivamente: mientras el comercio e industria retrocedían alrededor de cuatro puntos porcentuales.

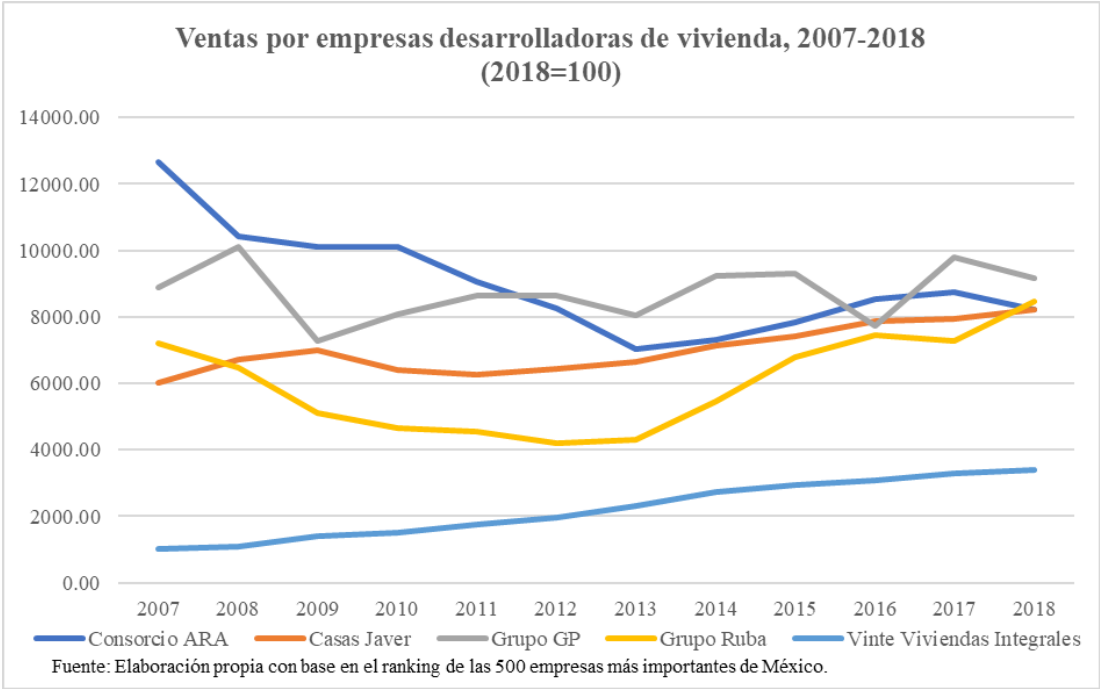
Desde luego, ello no es sino un despunte en el escalamiento del capital inmobiliario como eje rector en el periodo ulterior de apertura económica a la inversión extranjera y el clima privatizador. Emblemáticas e icónicas representaciones de este ambiente favorable a la hegemonización del capital inmobiliario en la *producción de Ciudad* son los casos tratados del Proyecto Angelópolis y su antecedente del que se alimenta, el megaproyecto Santa Fe (al modo de los referidos nodos de ensamble de proyectos de gran envergadura e impacto regional).

Al recapitular en la dinámica de las empresas que integran el capital inmobiliario, se tienen las siguientes tendencias registradas de 2007 a 2018, en los frentes de desarrolladoras de vivienda, así como en servicios inmobiliarios. Cabe acotar la definición de la fuente consultada (Grupo Expansión), que en algunos años de fortalecimiento de los desarrolladores procedió metodológicamente a separarlos del rubro de la construcción, para volver a reagruparlos en ese

sector. (La información sistematizada se elaboró en términos reales al año base 2018). Posteriormente en 2009 agregó el rubro de servicios inmobiliarios, identificados con empresas bajo la figura de los fideicomisos de inversión en bienes raíces.

En un primer acercamiento puede observarse en cuanto a ventas y utilidades de las principales empresas desarrolladoras de vivienda, una baja a partir del año 2007. Si bien las ventas tuvieron una recuperación (a partir de 2014), en cuanto a utilidades estas mantuvieron un declive continuo. Además de la crisis de 2007-2008 en el capitalismo a nivel mundial, hay una clara connotación inmobiliaria en esos años. Al estar envueltas en esa *larga recesión* las empresas del sector desarrolladores inmobiliarios (gráfica 3.2) se revela una relación con lo ocurrido en la inversión extranjera directa tan sólo como movimiento general de esos negocios, sin contar con otros elementos que correlacionen de manera inmediata la ocurrencia de tales acontecimientos. En torno a los desarrolladores de vivienda se articulan la adquisición de suelo para reservas territoriales, financiamiento, realización de proyectos habitacionales, edificación y comercialización de viviendas para diferentes grupos de ingresos.

**Gráfica 3.2**

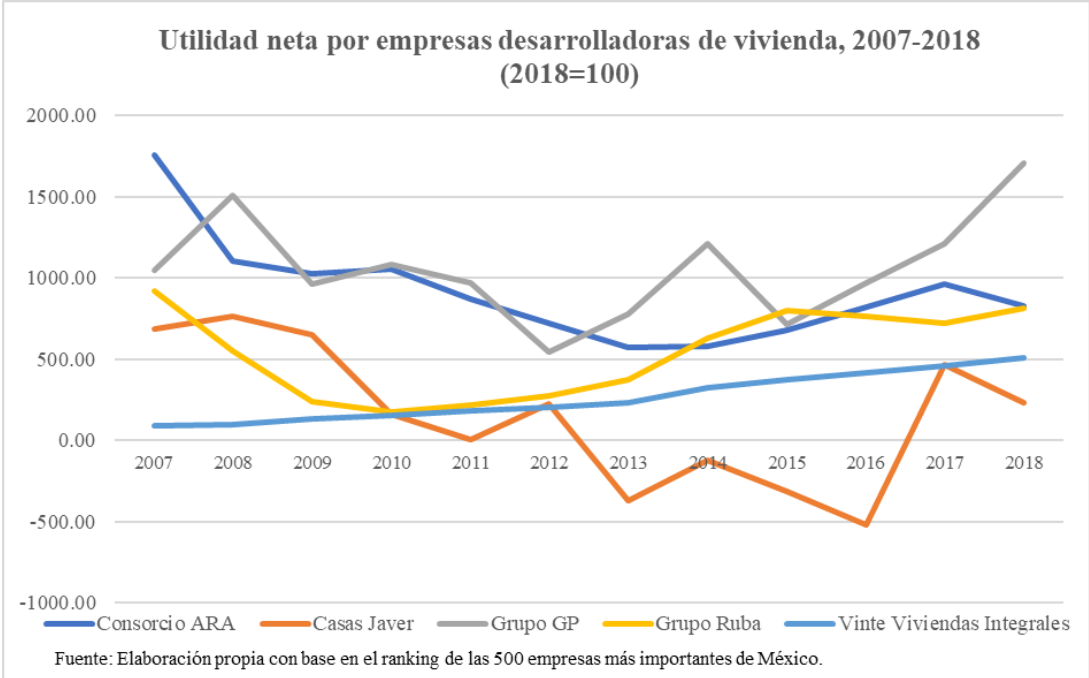


Por empresa, se observa una caída importante de Consorcio Ara que incluso entró en quiebra, y la tendencia alcista en ventas por parte de grupo GP. Hay un comportamiento general de declinación en los años 2011-2013. Se ha señalado en el cambio operado, una política de vivienda diferente en el sexenio 2012-2018 centrada ahora en desarrollos verticales a diferencia del periodo anterior con Calderón y Fox que privilegiaron la construcción en las zonas periféricas de las ciudades. Es así como colapsan Geo, Urbi, Homex, Sare y Ara como productores de mayor relevancia, al grado de registrar importantes pérdidas la primera de estas empresas inmobiliarias (no figuraron en los listados de las empresas más importantes).

Se lleva a cabo una recomposición del sector. Por el momento debe dejarse la mención de cómo una nueva orientación en las políticas gubernamentales replantea los actores en el nuevo juego de poder; se evidencia cómo los desarrolladores de vivienda descansan sobre la base de la inversión pública.

Con respecto a las utilidades netas de desarrolladores de vivienda hay un movimiento de clara declinación (una empresa inclusive reportó pérdidas) como se puede observar (gráfica 3.3).

**Gráfica 3.3**



A la luz de estas tendencias puede señalarse una crisis de rentabilidad en el vértice de la pirámide formada por las empresas desarrolladoras de vivienda hasta 2013 con signos de recuperación a partir de 2016. Desde luego, no está el universo de empresas del sector, no obstante, sí se tienen en cuenta a los grupos más concentrados por sus ingresos.

En el renglón de empresas de servicios inmobiliarios se encuentran los FIBRAS como su parte fundamental y de mayor financiarización. Se trata de entidades que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. En el mercado bursátil colocan de forma opcional (no necesariamente) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs); se capitalizan con la finalidad de invertir en la adquisición de inmuebles (parques industriales, complejos de oficinas, comercio, hoteles) para conformar amplios portafolios que pagan dividendos a los poseedores de tales certificados. La principal fuente de ganancias en cuanto a su operación es el arrendamiento.

Las propiedades del fideicomiso más importante (FUNO, FIBRA Uno) indica una magnitud reveladora de cómo el esquema financiero ha permitido tener el control de superficies de gran envergadura. Sólo para ejemplificarlo, destaca esta extensión por segmento: comercial con 2,852,981 m<sup>2</sup>; industrial con 5,788,743 m<sup>2</sup>; oficinas con 1,312,033 m<sup>2</sup>; y otros con 767,241 m<sup>2</sup>. El total es de 10,720,998 m<sup>2</sup>. Como referencia, la reserva territorial de la desarrolladora de vivienda Consorcio Ara (marzo 2021) cuenta con una superficie de 2.2 millones de m<sup>2</sup> destinados a proyectos diferentes al habitacional; mientras que para proyectos habitacionales la reserva es de 32 millones de m<sup>2</sup>.

Ahora, en lo que respecta a las empresas de servicios inmobiliarios con énfasis en FIBRAS<sup>10</sup>, hay un crecimiento boyante, que desborda desde luego, la construcción y el desarrollo de vivienda; además, presenta un mayor grado de vinculación con el capital financiero (especialmente bursátil, es decir, capital ficticio). Desde su irrupción en 2009, la Fibra Uno ha mantenido el mayor crecimiento, así como la concentración de ventas y utilidad neta.

El propio Gasca (2020, 92) marca como atributos de los FIBRAS, su cotización en el mercado bursátil. Operan arrendando y administrando propiedades (que se rentan) de bienes inmuebles como desarrollos residenciales, centros comerciales, oficinas, entre otros de despegue

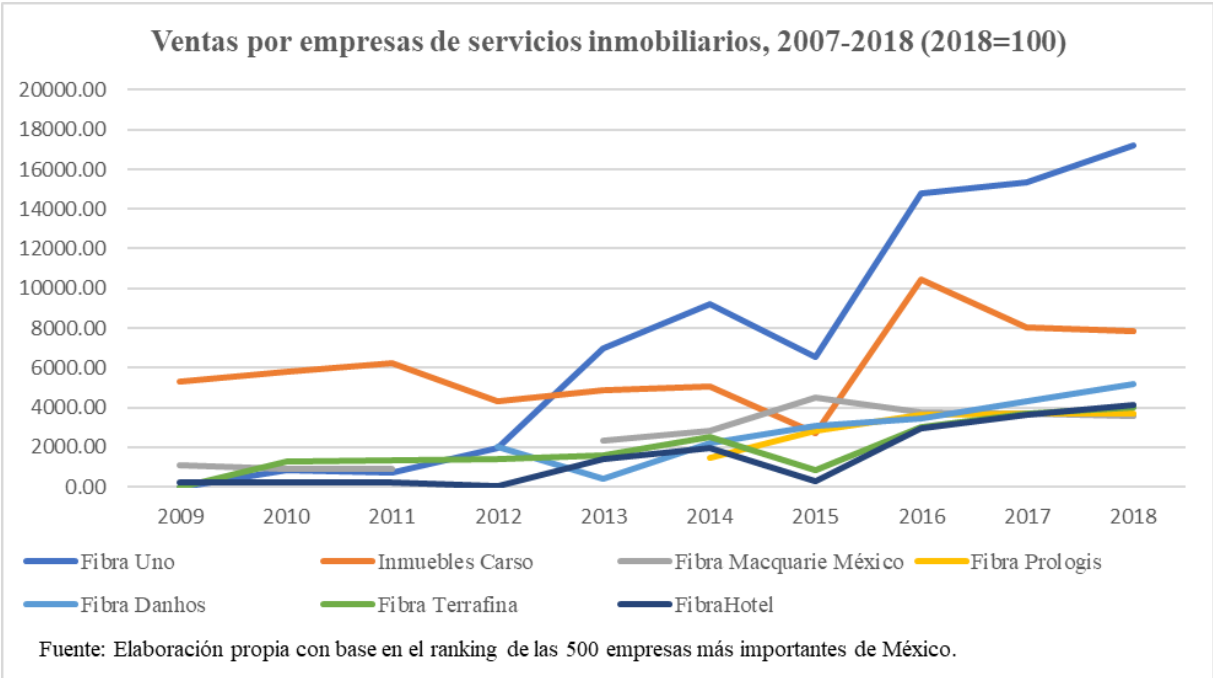
---

<sup>10</sup> A diferencia de los datos de IED, cuya acepción más abierta del rubro incluye un grupo más amplio y heterogéneo de negocios.

significativo en los últimos años. En el mercado participan los FIBRAS: Uno, Macquarie, Danhos, Monterrey, HD, Nova y Plus (además de otras no consideradas en este listado).

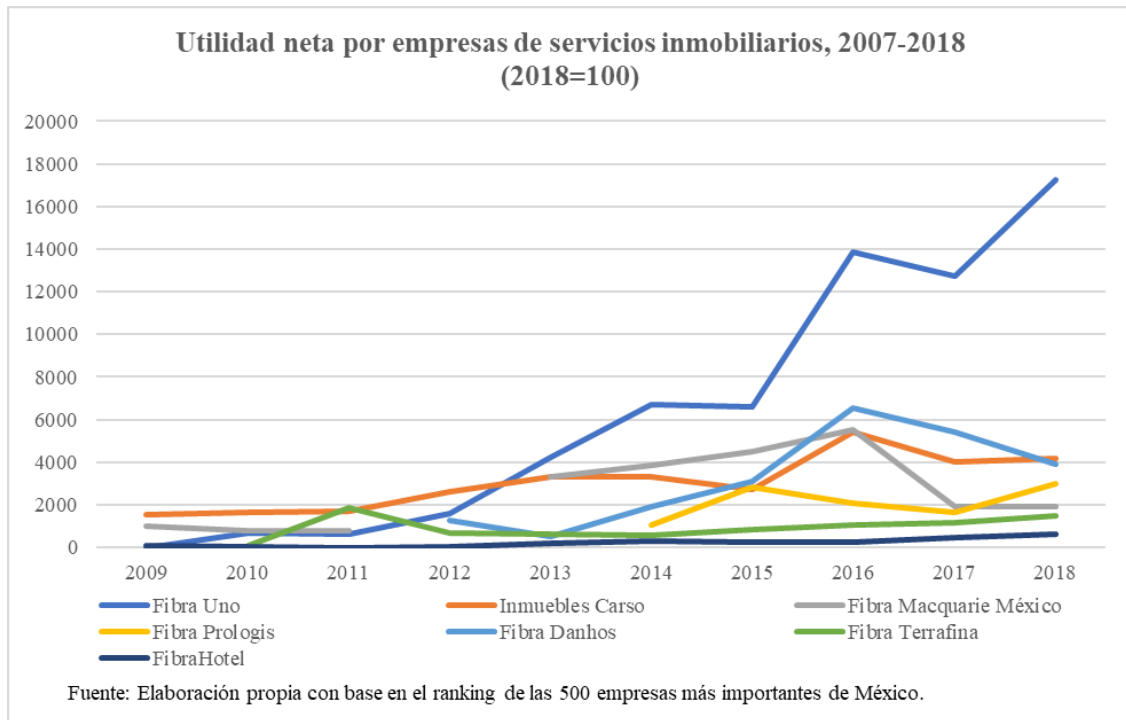
Fibra Uno e inmuebles Carso son la dupla preponderante de las empresas que invierten en servicios inmobiliarios (Gráfica 3.4). Su nivel de ventas supera ampliamente a los de los desarrolladores inmobiliarios. Sin totalizar el dato, se aprecia cierto desempeño homogéneo de las cinco empresas consideradas, sobre todo a partir del año 2013. De hecho, de 2015 a 2016 las ventas se duplican (tras una ligera disminución en 2014).

**Gráfica 3.4**



Para complementar lo anterior, en cuanto a utilidad neta el comportamiento es similar (gráfica 3.5) al de ventas, con el mayor incremento de 2013 a 2014, sin haber una caída general como ocurre en las utilidades de desarrolladores de vivienda. Por el contrario, pese a las fluctuaciones la tendencia es alcista tanto en ventas como en utilidades netas.

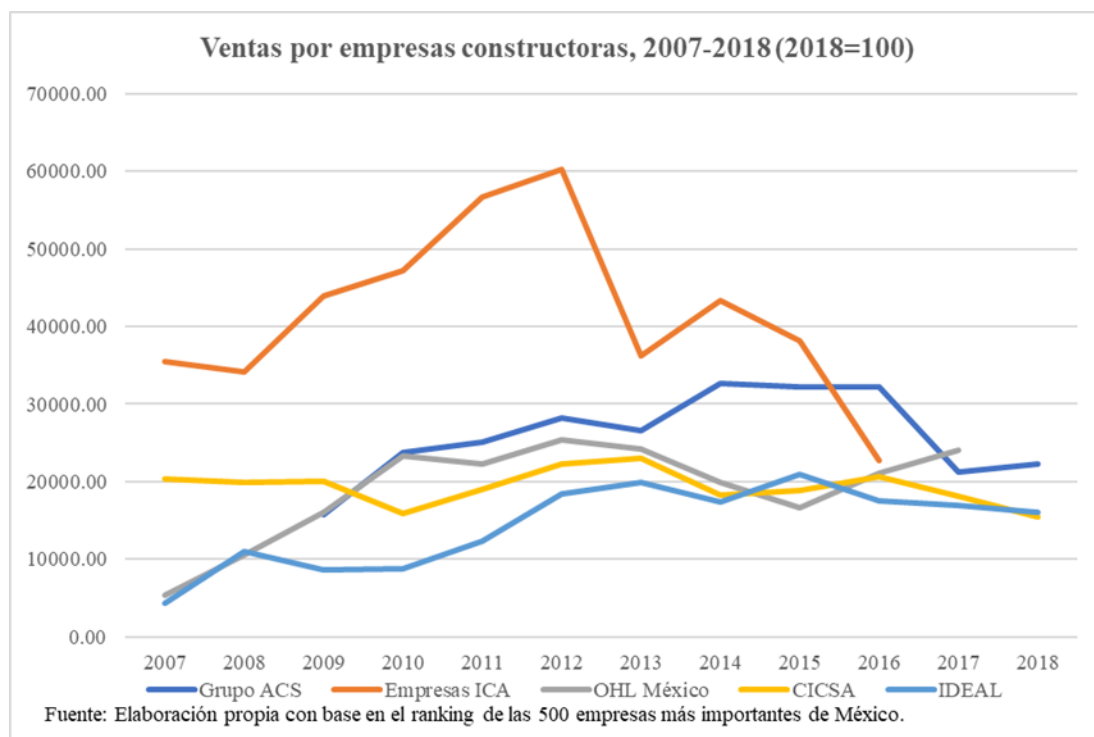
**Gráfica 3.5**



En ventas el crecimiento desde el año 2009 a 2018 ha sido en las principales empresas de casi siete veces más. Para utilidades netas el crecimiento se multiplicó por 12.

En cuanto a las principales empresas de construcción se acotó el agrupamiento a las de mayor tamaño mostrado en el periodo, con una concentración en ventas del 57.9 por ciento. (gráfica 3.6) Es nítido el movimiento cíclico de la producción industrial en esta rama. Después de la crisis 2007-08 se estabiliza sin crecimiento el nivel de ventas. La recuperación se da hasta 2015, arrastrada por ICA y desde 2017 por la firma Aleatica (antes OHL, México), cuyo repunte se explica en buena medida por la obra de infraestructura autopista Atizapán-Atlacomulco: tan sólo esa obra le generó ingresos por 906.85 millones de pesos en 2018. Ahí se representa en buena medida el crecimiento característico del sector en su gran vinculación con la obra pública (Base de datos Statista).

**Gráfica 3.6**

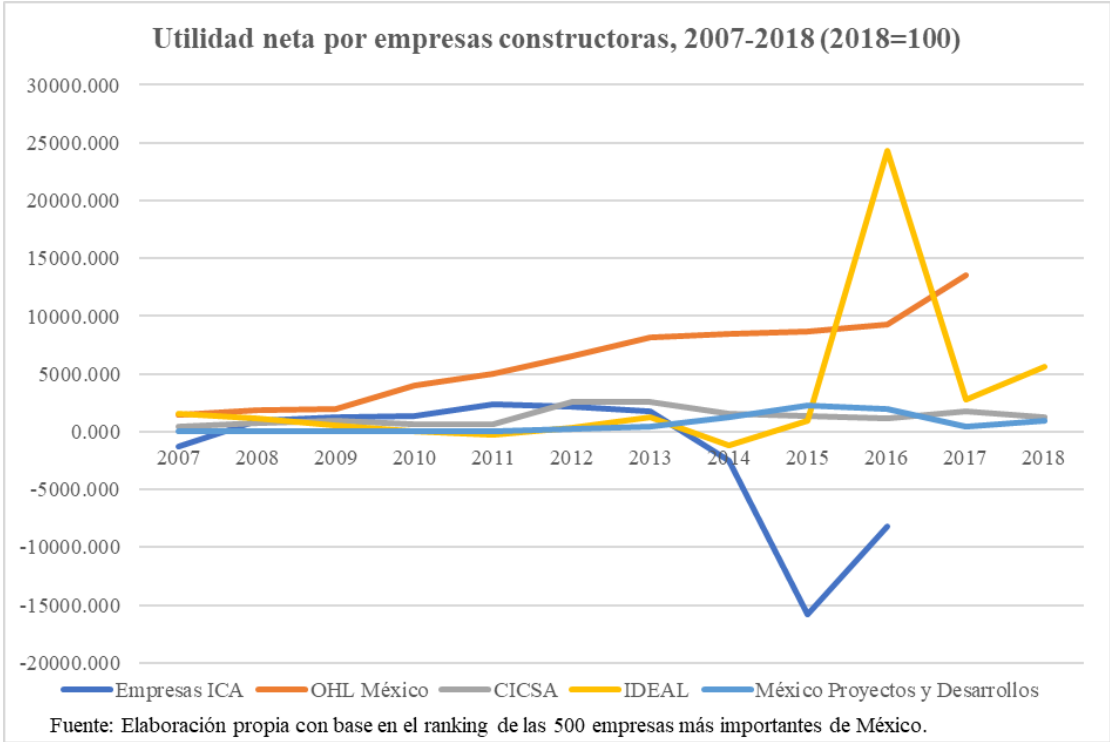


Con relación a utilidades netas (gráfica 3.7), la recuperación post crisis se da en 2011 y las importantes fluctuaciones muestra una caída en 2015; a partir de ese año hay un fuerte crecimiento que mantiene su tendencia hasta 2018 al menos (igualmente el impulso lo da Aleatica). Un reporte referencial de los negocios (EMIS, 2020, pp. 7-10) califica como mediocre el desempeño del sector de la construcción para los años 2012-2017 atribuible al viraje en la política habitacional del gobierno federal y la debilitada capacidad de financiamiento por la caída internacional de los precios de petróleo que dificulta las inversiones dirigidas sobre todo hacia los grandes proyectos de infraestructura.

Visualiza un momento de recuperación por el relanzamiento de las obras de reconstrucción sobre todo en la Ciudad de México tras el sismo de 2017. Es notable la percepción de este órgano tan proclive a incentivar la inversión privada, sobre todo extranjera, al indicar como signo altamente favorable el auge de las Alianzas Público-Privadas como mecanismo institucional de otorgamiento de recursos públicos para capitalizar obras de

infraestructura de inversionistas privados. Un atractor clave de la inversión en la industria de la construcción a gran escala lo es el sector energético con respecto a construcción no residencial.

**Gráfica 3.7**



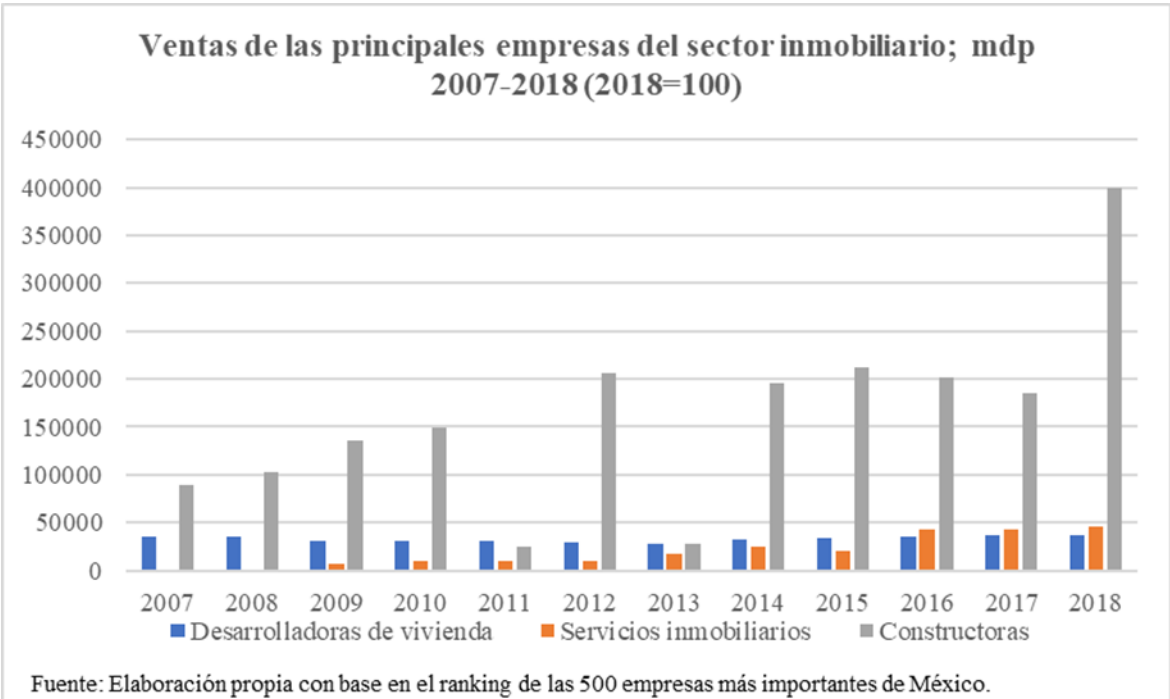
El mismo reporte resiente esta declinante importancia hacia 2017. La apuesta a la recuperación se le confiere a la entrada en vigor del T-MEC, así como a los salarios comparativamente mucho más bajos en México que en Estados Unidos. Por el contrario, a esta situación favorable a la entrada de inversión foránea, señala la mayor composición nacional de los capitales en la industria alentada por mejor información sobre las regulaciones nacionales y el funcionamiento del mercado. Como resultado identifica un comportamiento volátil para construcción, que representa el 5.1 por ciento del total de la IED (por origen es avasalladora la preponderancia de los capitales de España, por sobre EU).

En consonancia con el nivel de utilidades, las principales empresas del sector construcción en ventas como resultado del periodo de recuperación posterior a 2017 comienzan a mostrar una tendencia estable. Hacia 2013-2014 se presenta una caída general de las

principales cinco empresas, y ahí sobresalen ICA y OHL, sin ser del todo representativa su disminución de la tendencia en la industria.

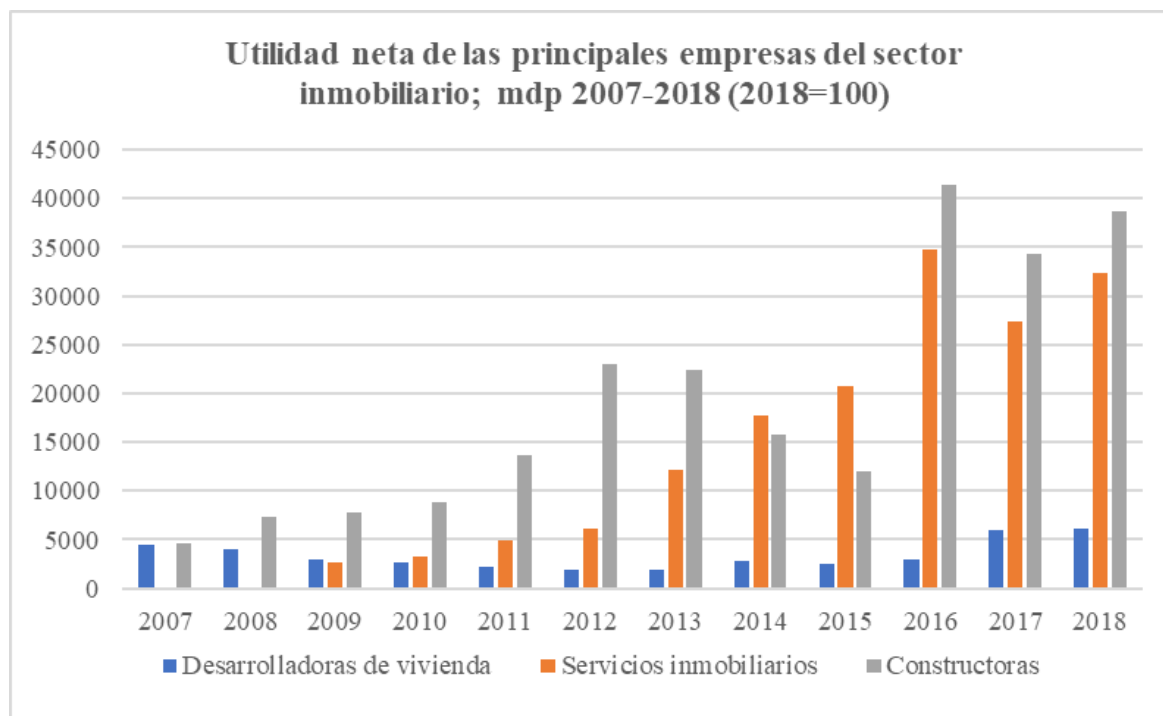
En ventas (gráfica 3.8), las empresas constructoras sobrepasan considerablemente a las de servicios inmobiliarios (con la participación fundamental de las FIBRAS), así como a desarrolladoras de vivienda; si bien se vieron menguadas sus ventas en 2011 como expresión de la situación general de la industria de la construcción en ese año (Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, 2016).

**Gráfica 3.8**



Identifican entre 2009 y 2014 un declive del sector de la construcción por causa de la reducción de subsidio gubernamental para edificar vivienda, así como la salida del mercado bursátil de las empresas Urbi, Homex y GEO, que además se vinculan directamente con desarrolladoras de vivienda. (CMIC, 2016, pág. 20-21).

Gráfica 3.9



Con respecto de las utilidades netas (gráfica 3.9) es revelador el comportamiento semejante a una *burbuja financiera* por parte de las empresas de servicios inmobiliarios, en comparación con el característico movimiento cíclico ya señalado para la industria de la construcción. Como dato elocuente de este crecimiento de rentabilidad, al año 2011 las propiedades negociadas se valuaban entre 7500 y 7800 millones de pesos; para 2016 se valuaban entre 115 000 y 120 000 millones de pesos (García Muñoz & Flores Márquez, 2016, p. 27)

Aquella deja de *inflarse* hasta el año 2016, sin ninguna caída anual previa durante el periodo considerado. Es hasta 2017 cuando se tiene una disminución en las utilidades netas (signos de un clima precrisis). No obstante, para el caso de las empresas constructoras el grupo analizado está formado por 22 unidades, a diferencia de las siete para servicios inmobiliarios: proporcionalmente el poder económico de estas últimas excede en demasía a las constructoras. Mientras estas señalan constantemente sus dificultades para acceder al financiamiento (bancario y/o público), los FIBRAS justo se caracterizan por su imbricación inmobiliaria-comercial-financiera (construyen y compran inmuebles para arrendamiento). Su momento de explosión se dio con su entrada al mercado de valores en sus primeras ofertas públicas en 2011.

En torno a la cuestión territorial, tanto los FIBRAS y las constructoras mantienen un *hambre de suelo urbanizable*, pero las primeras además tienen un *hambre de propiedades edificadas* para distintos usos. Adquieren estas, gran relevancia para afianzar patrones de concentración geográfica urbana al resolver la cercanía con los principales polos industriales, los complejos de oficinas y operación de empresas que evidentemente se da en las ciudades más grandes y preferentemente en zonas metropolitanas. Sin comprometer grandes desembolsos para los arrendatarios el esquema les permite ubicarse en los lugares con mercados más amplios, donde se están induciendo o afianzando vocaciones comerciales, logísticas, industriales o residenciales de élite. En paralelo se está centralizando la propiedad inmobiliaria pues los FIBRAS se erigen en arrendadores para diversos capitales: sin importar en ello su cuantía, una parte de sus ganancias les pertenece a estas empresas por un tiempo establecido contractualmente.

El citado reporte de (EMIS; 2019/20) apunta cómo la financiarización define sustancialmente la rentabilidad de los FIBRAS: disfruta de exención fiscal corporativa si paga como dividendos el 95 por ciento de ingresos a los accionistas; debe invertir al menos el 70% de su capital social en proyectos inmobiliarios, mientras que el resto debe invertirse en bonos del Estado o en deuda en instrumentos emitidos por fondos mutuos. Por ley prácticamente se ve compelida a reinvertir ganancias y mantener una continua financiarización. Son entidades empresariales de diversificada capitalización bursátil, es decir, de capital ficticio. No es común para los inversionistas tener esquemas con tales condiciones tan favorables a la obtención de ganancias en apego a reglas fiscales. Si ya con las ofertas públicas en bolsa hay una gran simbiosis en el mercado financiero, ello se sella al comprometer estructuralmente su compromiso de inversión en deuda pública o fondos mutuos.

### **3.4 Desarrollos comerciales y capital inmobiliario**

Resulta un elemento a integrar en el panorama sobre la inversión del capital inmobiliario el curso seguido por los centros comerciales con respecto de su crecimiento en volumen de negocios, asociado indisolublemente a la cuestión territorial. Marca una impronta en la expansión sobre el suelo como un uso fundamental para la configuración de las ciudades en tanto concentración demográfica, de mercado y en consecuencia, localización de la

acumulación por parte de la fracción del gran capital comercial. Desde luego, a ello han contribuido los intereses de inversionistas para redirigir cuantiosas inversiones hacia la potenciación de los centros comerciales como se ha ejemplificado con los megaproyectos Angelópolis y Santa Fe. Ambos desde luego, han desbordado el mero emplazamiento de centros comerciales (bajo la modalidad de *Power Center*). Han jugado un rol atractor de nuevos desarrollos residenciales, infraestructura de comunicación y transporte, así como de diverso tipo de servicios (educativos, culturales, entretenimiento).

Se precisa revisar el comportamiento del sector del comercio a gran escala, al nivel de sus tendencias territoriales y en cuanto el proceso de financiarización del capital inmobiliario, vital en su expansión; justo por ser un componente de primer orden, por su presencia en amplias zonas provistas de infraestructura y servicios, consideradas en la vocación del suelo dentro de los programas de desarrollo urbano.

Un primer reconocimiento de carácter oficial hacia el fenómeno de multiplicación de los centros comerciales en las políticas públicas se tiene hasta la década de 1990 en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUF), al precisarse bajo el término de *nodos comerciales* a 14 emplazamientos de este tipo (Paquette, 2007, p. 48). La autora destaca cómo cobran el carácter de subcentros urbanos tanto por su influencia funcional en el entorno de la ciudad, como por dar pie a una jerarquía con carta de naturalización en la planeación. Contrastan con plazas tradicionales también de vocación comercial, más ligadas al espacio público que al estricto intercambio comercial como única especialización. Critica la falta de ordenamiento en la planeación urbana ante la proliferación de los centros comerciales al jugar el papel de nodos, y más bien, la política de desarrollo urbano no ha influido en la adecuación para conferirle orden a su multiplicación.

Con el megaproyecto Angelópolis se ha señalado en el capítulo anterior cómo la planeación del desarrollo urbano a través de sus programas más bien los ha hecho corresponder a la consumación material de los desarrollos comerciales, residenciales y de infraestructura para así generar alrededor condiciones de nuevas inversiones inmobiliarias (habitacionales y comerciales). Para el caso del PGDUF vigente en 2003, tampoco se contemplaron políticas de mitigación o reordenamiento territorial con respecto a la explosión de los centros comerciales nuevos (Paquette, 2007). Tal laxitud es el impulso imprescindible para no inducir más

inversiones en este tipo de *sub-centros urbanos*, se acote ello en los usos de suelo explícita o tácitamente.

Se crea un interregno ideal para permitirle a esos capitales la posibilidad de ocupar cada vez mayores superficies que en los hechos rediseñan y redefinen una suerte de complejos comerciales de gran envergadura. Después se tiende a legalizar el avance del capital comercial en las cartas urbanas mediante la actualización de los instrumentos de planeación. En cuanto a Angelópolis y Santa Fe sí se concibió abiertamente realizar planes parciales de desarrollo urbano para alentar la lógica comercial en el territorio; pero en esos casos se trata de la misma dinámica de planear para impulsar y no para atemperar la saturación.

Por ahora, se contextualiza la magnitud de los centros comerciales, definidos genéricamente como tales, pero en su operacionalización y puesta en el mercado desde la concepción a nivel proyecto hasta su edificación, adquieren subclasificaciones para ocupar *nichos* determinados.

Según un estudio ya citado (Vázquez Pinacho, Yadira; 2007; p. 57), para 1998 al erigirse el centro comercial Angelópolis (en 1998), tan sólo existían además de este otros tres *power center* ubicados en la Ciudad de México<sup>11</sup>: Plaza Satélite, (data de 1971), Perisur (en 1980) y Santa Fe (1993). Para 2007 de acuerdo con la autora no se habían construido otros centros de ese nivel en el país. Temporalmente destaca la gran distancia entre uno y otro centro de ese tipo, es decir, veintisiete años como lapso. En años recientes de acuerdo con un listado de grupo Expansión (Ranking de los 100 centros comerciales en México. 2018) ya existían dentro de esa clasificación otros siete aparte de los ya enunciados.

Se ha verificado en este periodo actual de negocios del capital inmobiliario financiarizado, un vuelco en sus inversiones dentro de los centros comerciales: se ha acentuado la presencia del capital ficticio, bien sea a través de FIBRAS con los CFBI o por medio de desarrolladores que colocan CKD u otros instrumentos bursátiles.

Este es el panorama general para ponderar la creciente presencia del comercio minorista, y posteriormente pasar revista someramente al rubro de centros comerciales.

---

<sup>11</sup> Se refiere al esquema de *Power Center*, y por eso se excluye a Plaza Universidad (funciona desde 1969).

**Cuadro 3.1**

**Principales indicadores del sector de comercio minorista**

|                                                                                | 2012   | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Número de supermercados a fin de año                                           | 4,937  | 5183  | 5428  | 5733  | 5410  | 5565  |
| Número de grandes almacenes, a fin de año                                      | 1,736  | 1866  | 2055  | 2177  | 2258  | 2428  |
| Número de tiendas especializadas, fin de año                                   | 24,268 | 27512 | 32573 | 41349 | 44249 | 47037 |
| Superficie Bruta Arrendable Supermercados, miles de m2, fin de año             | 13500  | 13744 | 14378 | 14620 | 14739 | 14951 |
| Área Bruta Arrendable en Grandes Almacenes, miles de m2, fin de año            | 4700   | 5157  | 5661  | 5959  | 6044  | 6416  |
| Superficie Bruta Arrendable en Tiendas Especializadas, miles de m2, fin de año | 4700   | 5726  | 4827  | 5751  | 6620  | 7277  |

Fuente: Elaboración propia con base en EMIS, MEXICO CONSUMER GOODS & RETAIL SECTOR 2019/2020

Aunque los centros comerciales no aparecen bajo ese concepto en el cuadro 3.3, hay una referencia clara al crecimiento del sector comercial minorista tanto en número de unidades (supermercados, grandes almacenes y tiendas especializadas), así como el correspondiente incremento en la superficie ocupada. De acuerdo con la misma fuente de esos datos (EMIS; p. 54) el crecimiento en el número de tiendas departamentales habría alcanzado una tasa anual compuesta de 6.4%. La superficie total en arrendamiento de los tres renglones considerados sería hasta finales de 2017 de 28.64 millones de m<sup>2</sup>. Para tener un punto de comparación, esto es menor en 3 millones de m<sup>2</sup> a la reserva territorial del principal grupo desarrollador de vivienda (Consortio Ara). Las cifras globales sobre superficie y número de centros comerciales reafirman las tendencias (cuadro 3.2).

A nivel de centros comerciales el variopinto conjunto de estos está formado por: *power center, luxury fashion mall, fashion mall, outlet, region mall, lifestyle entertainment center, neighborhood center*, centro comercial y de entretenimiento, *super regional lifestyle fashion center, region town center, movicenter* y otros de denominación general como centro comercial o también de usos mixtos. Sin pretensión de exhaustividad y sí en cambio como intento de ilustrar la creciente especialización de la inversión comercial, se aprecia una adopción de

patrones estadounidenses en la implantación del comercio minorista, como corresponde a la liberalización comercial. Además de importarse mercancías preponderantemente de E.U. se hace lo propio con sus modelos de mercantilización, y ocupación del territorio en las ciudades para estos usos cada vez más en unos cuantos grupos del capital comercial concentrado.

**Cuadro 3.2**

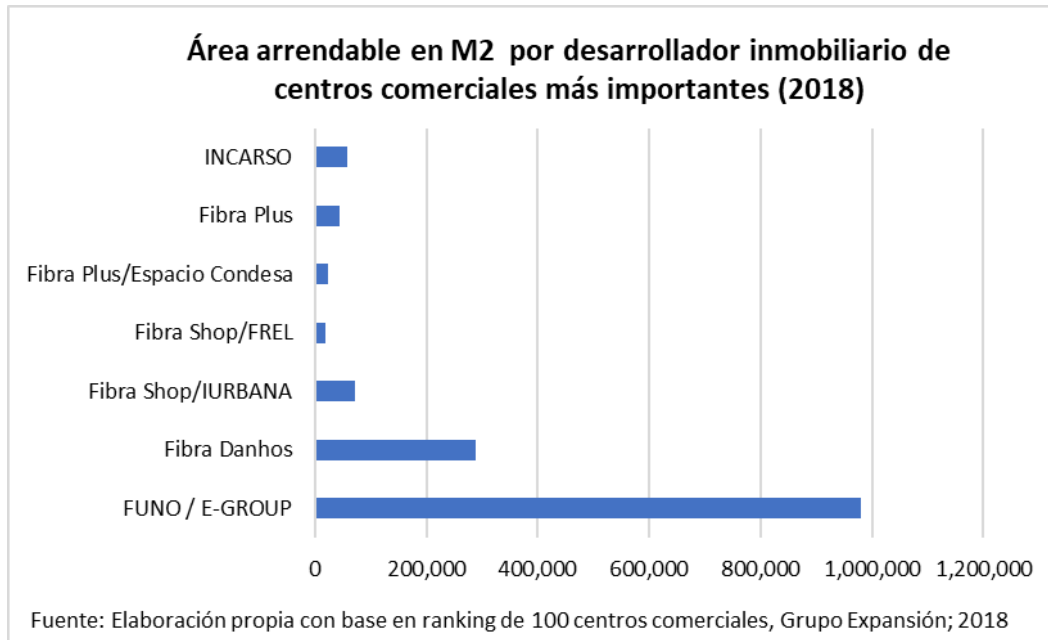
**Centros comerciales (2014-2018)**

|             | <b>Área arrendable (millones m2)</b> | <b>Centros comerciales</b> |
|-------------|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>2014</b> | <b>19</b>                            | <b>661</b>                 |
| <b>2015</b> | <b>20</b>                            | <b>684</b>                 |
| <b>2016</b> | <b>21</b>                            | <b>712</b>                 |
| <b>2017</b> | <b>22</b>                            | <b>738</b>                 |
| <b>2018</b> | <b>24</b>                            | <b>777</b>                 |

Fuente: Elaboración propia con base en EMIS, MEXICO CONSUMER GOODS & RETAIL SECTOR 2019/2020

Puede apreciarse (gráfica 3.10) la creciente articulación del crecimiento en los centros comerciales a partir de los principales desarrolladores inmobiliarios, destacadamente FIBRAS. De un total de cien centros comerciales (Ranking de Grupo Expansión, 2018), su superficie en arrendamiento es de 4 843 292 m<sup>2</sup>, de los cuales 1 484 587 m<sup>2</sup> (30.65 %) ha sido construidos por FIBRAS e Inmuebles Carso como los más importantes desarrolladores inmobiliarios del país. Como se ha indicado antes se trata de un grupo altamente financiarizado a través de sus ofertas públicas en la bolsa de valores.

**Gráfica 3.10**



Una intensa competencia se libra por establecer alianzas entre desarrolladores y los grandes grupos del capital comercial para construir y operar nuevos centros comerciales. En ese re juego el capital ficticio va adquiriendo una influencia cada vez más resuelta y determinante para vigorizar las inversiones en el ámbito urbano y territorial en general; su valorización es ya prácticamente indisoluble en los megaproyectos residenciales, comerciales y de infraestructura. Al final de esa competencia, se da el paradójico resultado de una acentuada centralización de los capitales.

**Cuadro 3.3 Desarrollador de centro comercial, 2018.**

| <b>Desarrollador</b>                            | <b>Área</b>    | <b>Porcentaje</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| FUNO / E-GROUP                                  | 980072         | 20.24             |
| GICSA                                           | 846858         | 17.49             |
| MRP                                             | 504760         | 10.42             |
| Fibra Danhos                                    | 289492         | 5.98              |
| Ouest Real Estate/ Fibra Shop                   | 180000         | 3.72              |
| Grupo DLG                                       | 165000         | 3.41              |
| GSM                                             | 143949         | 2.97              |
| ALHEL/Foro Azteca                               | 125000         | 2.58              |
| Citelis/Morelia                                 | 96571          | 1.99              |
| Artha Capital                                   | 94631          | 1.95              |
| Visa Valores                                    | 90000          | 1.86              |
| Liverpool                                       | 85299          | 1.76              |
| ABILIA                                          | 81211          | 1.68              |
| Chedraui                                        | 74175          | 1.53              |
| Fibra Shop/IURBANA                              | 72294          | 1.49              |
| Pulso Inmobiliario                              | 72000          | 1.49              |
| GP Desarrollos/ Cumbres City Center             | 68000          | 1.40              |
| GGI/ Gran Terraza Coapa                         | 65745          | 1.36              |
| Thor Urba/Gfa (Elkus Manfredy Arqs)             | 65000          | 1.34              |
| KBR                                             | 63700          | 1.32              |
| INCARSO                                         | 57217          | 1.18              |
| Grupo Multimedios                               | 55761          | 1.15              |
| Loma Desarrollos                                | 55000          | 1.14              |
| Mayakoba                                        | 55000          | 1.14              |
| Thor Urba/Gfa / Inmobilia (Elkus Manfredy Arqs) | 50000          | 1.03              |
| Fibra Plus                                      | 43985          | 0.91              |
| Grupo CAABSA                                    | 42000          | 0.87              |
| Coppel                                          | 40000          | 0.83              |
| IQ Real Estate /Gpo.Dimex                       | 38000          | 0.78              |
| Vertex                                          | 35130          | 0.73              |
| Chedraui /DLG                                   | 34112          | 0.70              |
| Grupo Valles                                    | 33803          | 0.70              |
| Proyectos 9                                     | 27000          | 0.56              |
| IQ Real estate /Grupo ADO                       | 26000          | 0.54              |
| Thor Urba/Gfa (SMA Arqs)                        | 25000          | 0.52              |
| Fibra Plus/Espacio Condesa                      | 23527          | 0.49              |
| Pape Arquitectura y Diseño/ ABILIA              | 20000          | 0.41              |
| Fibra Shop/FREL                                 | 18000          | 0.37              |
| <b>Total</b>                                    | <b>4843292</b> | <b>100.00</b>     |

**Fuente: Elaboración propia con base en Ranking de los 100 centros comerciales**

Al visualizar individualmente los datos por desarrollador de centro comercial (cuadro 3.3) se nota cómo en conjunto los más grandes (FUNO, GICSA y MRP) mantienen prácticamente la mitad de superficie. Se matiza la anterior apreciación de los FIBRAS concentrando el 30.65 % del total, pues FUNO por sí sola cuenta con 20.24 por ciento de la superficie arrendable. Ello a pesar de que los desarrolladores son una treintena de competidores, con empresas en arriendo de apenas menos de 2 por ciento del total.

Para los fines de poder apreciar la articulación entre capital comercial-capital inmobiliario-capital ficticio se puede destacar una vinculación cada vez más importante desde 2011 y cómo la competencia entre desarrolladores de comercio depende de la intervención de inversiones en instrumentos bursátiles.

Es el *hambre de suelo* para la acumulación de capital del sector inmobiliario el principal vector de actuación de los inversionistas para implementar estrategias y procesos de apropiación de tierra. Su connotación lícita y legal en lo absoluto exime a un gran espectro de adquisición de suelo de formas violentas de despojo de territorio que se apropia por medio de la coerción económica, política, extralegal. O bien una de ellas prevalece sobre las otras, o bien, se combinan para complejizarse desde formas institucionales hasta prácticas al margen de estas.

Mientras, en los proyectos macro de las empresas del gran capital todo pareciera resolverse en el ámbito de exitosas estrategias de compra de terrenos, desarrollo de proyectos y oferta de objetos inmobiliarios de diversa envergadura. Cuando en el fondo quedan ocultas prácticas más emparentadas con el despojo que con prósperos negocios entre vendedores de terrenos y compradores en condiciones de simetría. Quedan opacadas las operaciones de concentración territorial desde la óptica de los informes autorreferenciales de los inversionistas y de los funcionarios públicos coludidos. Es en el acercamiento a las cuestiones más específicas sobre cómo el capital inmobiliario tiende a fagocitar el suelo para urbanizar donde pueden quedar expuestas la dinámica y la lógica de crecimiento exponencial.

A lo largo de este capítulo se han expuesto los agentes que intervienen en el proceso de definición de las políticas públicas en el desarrollo urbano, desde el lugar de quienes son hegemónicos: los grandes capitales inmobiliarios en simbiosis con el capital ficticio, así como con los grupos del capital comercial a gran escala. En su acumulación van señalando los

derroteros para ocupar el territorio en extensiones cada vez mayores, impulsados más que por la laxitud gubernamental, abiertamente apoyados por la planeación urbana en metrópolis y ciudades para legalizar dinámicas privatizadoras en la apropiación del suelo.

Esas relaciones de poder tienden a hacer de la propiedad del suelo y de las edificaciones, el soporte material para el despliegue del capital ficticio, hasta el estallido de nuevas crisis: su epílogo hasta ahora ha sido una nueva fase de centralización, esto es, destrucción de capitales y fusión para hacer más poderosos a un ínfimo grupo.

### **3.5 Estudio de caso: Lomas de Angelópolis**

*"Ahorita lo que estamos buscando es que el uso de suelo sea equitativo de acuerdo con lo que ganamos nosotros como originarios. No pueden comparar lo que gana uno que vive en Lomas Angelópolis a los que gana uno de nosotros que somos obreros, que somos campesinos, albañiles. Sólo prestamos la mano de obra. Nuestro sueldo mensual oscila entre los 6 a 8 000 o 9 000 pesos mensual; entonces pues no es mucho: vamos al día y para que nos digan sabes qué 'pues vas a pagar tu predial a 300 pesos por lo que valía tu terreno pues ahora vas a pagar 20 o 30 000 pesos'. ¡Porque así se las gastan, eh!"  
Testimonio.*

Al irse agotando las posibilidades de expansión inmobiliaria en la Reserva Territorial Atlíxcáyotl se fue ejerciendo una notable presión sobre la zona sur con respecto a tal demarcación: en la actualización del Programa Subregional correspondiente (2004) se reconoce como porcentaje disponible tan sólo el cinco por ciento del área total (junto con la reserva Quetzalcóatl), habiendo avanzado en casi cuatro años sobre quince por ciento más (versión 2000 del Programa Subregional).

Con esa saturación de las áreas para comercializar y urbanizar superficie por parte de la inversión inmobiliaria, se acelera la incorporación por parte de Grupo Proyecta de una zona ubicada especialmente en el municipio de San Andrés Cholula, al sur poniente del río Atoyac. De acuerdo con una investigación periodística (Mastretta, 2017) este grupo inmobiliario habría adquirido para 2017 un total de 1 150 hectáreas (una extensión similar a la Reserva Territorial Atlíxcáyotl-Quetzalcóatl) sin necesidad de contar con una expropiación apoyada desde el

gobierno del Estado con la causa de *utilidad pública*. No se recurrió a esta figura y ello es elocuente de cómo se produjo un *interregno* como espacio privilegiado de despliegue francamente hegemónico del capital inmobiliario.

Como analogía vale señalar la configuración de un *Estado dentro del Estado*, al ejercer un poder coactivo, extralegal, para llevar a cabo un acelerado proceso de verdadera depredación de los antiguos poseedores de ese territorio: ejidatarios y posesionarios particulares; principalmente campesinos. Más adelante se caracterizará una red de poder en la cúspide de estas operaciones inmobiliarias y su entramado gubernamental-empresarial.

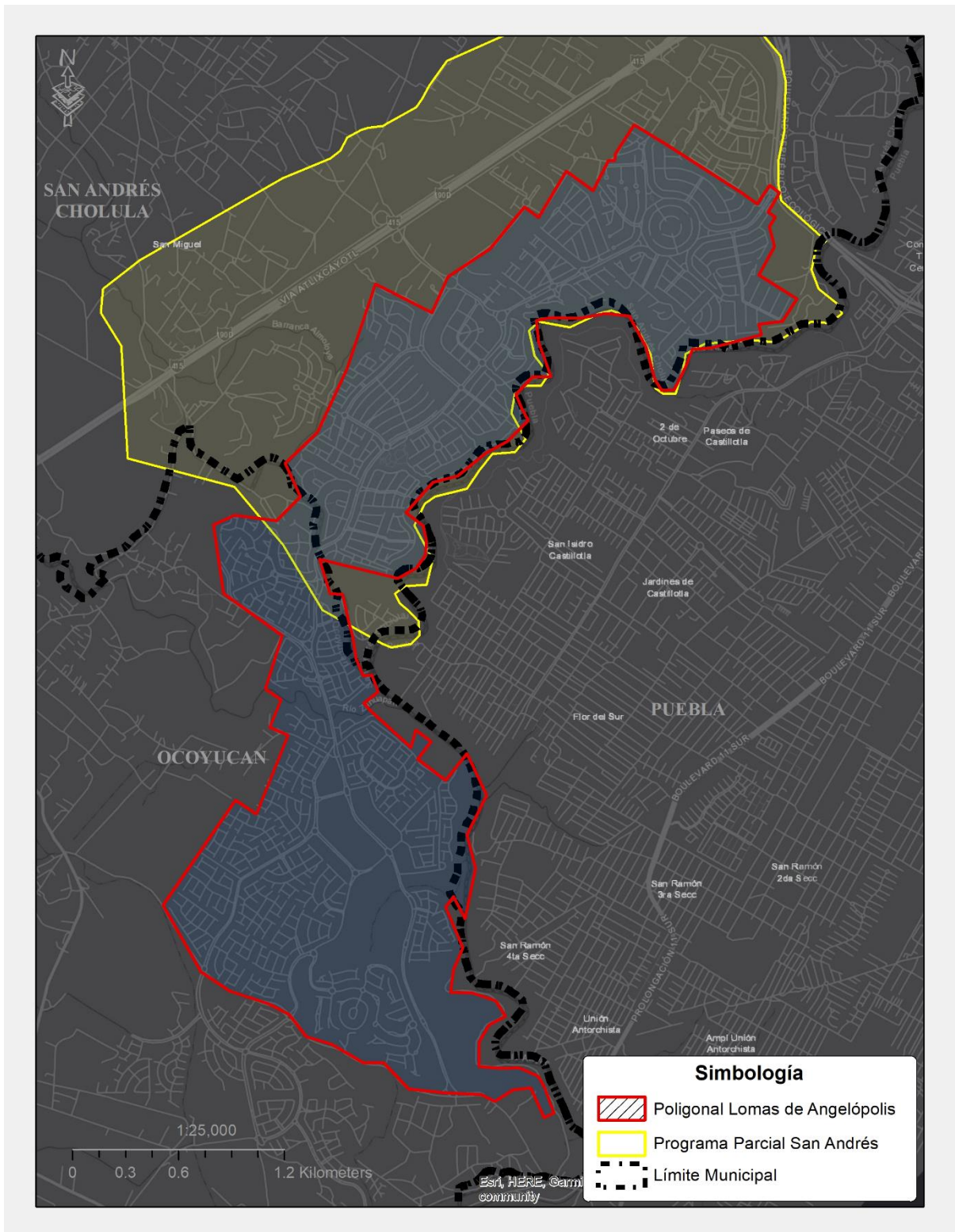
Su principal desarrollo *Lomas de Angelópolis*, contaría en 2015 con 19 000 viviendas, sobre una superficie de 470 hectáreas. (Ramírez, Guevara, & Hernández; 2019, pág. 120). Pero el crecimiento ha sido continuado sobre terrenos de los municipios de San Andrés Cholula y Ocoyucan. De acuerdo con una medición aproximada<sup>12</sup> actual la superficie de Lomas de Angelópolis cubre 611 Has. Este desarrollo inmobiliario habría registrado un área de crecimiento de 141 Has en seis años.

Si bien, esto funcionó desde un inicio como compras y despojos a campesinos (como se verá más adelante), este actor hegemónico de la transformación urbana acelerada en la metrópoli tuvo que materializarse en un ordenamiento legal para así poder detonar y rentabilizar a mayor nivel una cuantiosa inversión. De acuerdo con testimonio de un consultor en planeación urbana, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Atlixcáyotl Sur (Gobierno Municipal de San Andrés Cholula, 2003) adquirió vida ante este agotamiento de la reserva territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl, directamente para impulsar el desarrollo de Lomas de Angelópolis (abarca Lomas I y Lomas II pero más adelante inducirían la ocupación territorial hasta Santa Clara Ocoyucan e incluso incorporan tierra de origen ejidal de Tonantzintla). Caso clásico y renovado de cómo un instrumento de planeación urbana se hace *ad hoc* para reforzar la hegemonía inmobiliaria (figura 3.1)

---

<sup>12</sup> Realizada en ArcGIS de acuerdo con la poligonal arrojada para Lomas de Angelópolis.

Figura 3.1 Poligonales del Programa Parcial San Andrés y Lomas de Angelópolis



El Programa desde su título otorga una vocación de corredor urbano a una zona destinada a ser reconvertida profundamente: desde un uso agrícola en 89 por ciento se transitaría a incorporar amplias áreas al crecimiento urbano promovido por el capital inmobiliario, mediante la justificación de "incosteabilidad de la actividad agrícola" (Gobierno Municipal de San Andrés Cholula, 2003, p. 18). Es indiscutible la caída en los rendimientos del agro, pero la forma de vida campesina aún se practicaba por importantes núcleos campesinos en ejidos o bajo régimen de propiedad privada. Aquí irrumpe la colusión de un gobierno municipal con el fin de rentabilizar una zona de la periferia urbana metropolitana, para vincular así usos, destinos y reservas al interés del capital inmobiliario. De acuerdo con el Programa, la superficie agrícola en 90 por ciento es de régimen privado, y ello nos permite entender la dinámica de atomización de la propiedad agraria como condición para compraventa y despojo por parte del Grupo Proyecta. Núcleos con declinación de la producción agrícola, pero cohesionados en su tejido social a partir de la posesión de la tierra. Esto no puede ser valorado cuantitativamente con el rasero de la mercantilización y de la rentabilidad.

En concordancia con este violento recambio (dada su vocación social y productiva) se señala sin matices el objetivo de "encausar el crecimiento de las nuevas áreas de crecimiento (sic) dentro del Corredor Urbano Atlixcáyotl Sur, así como lograr una consolidación plena de los espacios baldíos y las áreas que actualmente son empleadas con el uso agrícola" (Gobierno Municipal de San Andrés Cholula, 2003, p. 24). Se dirigiría esto a generar infraestructura y además tender articulación metropolitana con el Boulevard Atlixcáyotl, e implicaría fortalecer el atractivo de esta zona para el mercado habitacional residencial medio y sobre todo alto. Es así como se planteaba absorber la mayor parte de la superficie (757.51 has) para establecer *Unidades de desarrollo urbano (UDU)*, en réplica del modelo de zonificación de la Reserva Atlixcáyotl-Quetzalcóatl. De estas el 62.4 por ciento se destinaría a los usos requeridos por *Lomas de Angelópolis*: habitacional, comercial y mixto. El 37.6 restante se ocuparía principalmente por vialidades, áreas verdes y en menor medida por preservación ecológica.

En entrevista (P. Guevara, comunicación personal, 15 de febrero 2021) menciona un fenómeno peculiar en la planeación: la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula, con un instrumento ya terminado, fue detenido en su fase de inscripción (necesaria para poder entrar en vigor legalmente) por el reclamo social de no haber

considerado la opinión de los pueblos originarios; ello motivó la realización de una consulta a las comunidades (en términos del Convenio 169 de la OIT sobre derechos de los pueblos indígenas) que ha significado tener que mantener la vigencia del programa anterior (2008), y a diferencia del instrumento para actualizarlo no considera políticas restrictivas para contener la urbanización brutal (Pedro Guevara fue entrevistado al ser consultor en desarrollo urbano).

Si bien, como se verá, en este proceso de apropiación por parte del Grupo Proyecta sobre una vasta zona se afectó a ejidatarios y poseionarios particulares, en las políticas públicas sobre desarrollo urbano entra en acción el reclamo de los pueblos originarios. Y esto es referido únicamente a un programa de desarrollo urbano municipal, pero a nivel metropolitano el proceso es más abigarrado y complejo aún.

En este sentido, el entrevistado señala cómo en el instrumento que no entró en vigor se protegía la zona de Buenaventura, pero ahora ha quedado inerte en lo legal ante la voracidad de la especulación inmobiliaria practicada por Grupo Proyecta. Un límite social importante ha encontrado en los terrenos de San Bernardino Tlaxcalancingo por ser los pobladores

"(...) muy aguerridos: no es fácil negociar con ellos, pero sí hacen un desbordamiento de especulación con los ejidos que sobran de Tonantzintla y se van mezclando hacia Lomas I y Lomas II; y ya van hasta Ocoyucan pero llegan al lado oriente del río Atoyac. Pero ahora hay otra especulación hasta Santa Clara Ocoyucan en los límites con San Andrés y llega hasta Chipilo y se encuentra infraestructura de puentes en Acatepec y Chipilo como distribuidores para lo que va a ser Lomas III". (P. Guevara, comunicación personal)

Por medidas de contención señala la exigencia de altas tributaciones en favor del Ayuntamiento para desincentivar la irrefrenable hasta ahora voracidad inmobiliaria

El Programa Parcial citado permitió una sanción legal totalmente inclinada a la apropiación de terrenos mayoritariamente privados y en menor medida de suelo ejidal. Como un instrumento de planeación urbana al ser hecho bajo los fines perseguidos por una empresa inmobiliaria, plasmará una visión dada como de fatal cumplimiento ante la observación de tendencias, y la técnica de análisis territorial se adscribirá a validar estos intereses a fin de armonizarlos con las reglas imperantes: excepto aquellas dirigidas a atemperar desigualdades sociales. Es así evidenciado en la concepción de cómo debía mantenerse una tendencia

geográfico-urbana identificada en dirección a la localidad de San Bernardino Tlaxcalancingo, como prolongación de un continuo iniciado en la Reserva Atlixcáyotl. En la línea argumental del Programa referido, se definió una vocación de *factibilidad adecuada* para generar desarrollos habitacionales de rango medio y residencial alto.

Hasta aquí han entrado en escena un gobierno municipal (San Andrés Cholula) a la orden de un grupo inmobiliario (Grupo Proyecta), el campesinado presionado a vender (privados y ejidatarios), la oposición de pueblos originarios (en pro de la Consulta indígena), ante la connivencia e incluso impulso al recambio de lo agrario a urbano por parte del Gobierno del Estado en su atribución legal de validar programas de desarrollo urbano. Esta conjunción confluye de acuerdo con las posiciones relativas de poder económico y político, pero también de acciones de movilización social. Se tiene como resultante a la política pública de desarrollo urbano en medio de un contexto de suyo privatizador de lo público y comunitario, así como depredador del territorio y destructor del tejido social perviviente. Una diferencia con la expropiación de 1993 es la ausencia del gobierno federal, pues no se recurrió a una expropiación masiva de tierra, y de dejó en amplia libertad de movimiento a Proyecta en una reafirmación concreta de la desregulación en pro del interés privado.

Esto fue posible por el poder adquirido por el Grupo Proyecta. Su singular reconversión se remonta a las compras irregulares promovidas por la administración estatal de Mariano Piña Olaya, con un final de naufragio, pero ya señalaba una ascendiente indetenible. El capital inicial corresponde a la familia Posada, tradicionalmente dedicada a la industria harinera.

Un grupo de testimonios recogidos en entrevistas planteará un común denominador relevante: se lleva a cabo un proceso de despojo a través de compras obligadas hacia núcleos campesinos en la periferia metropolitana, pero sobre todo en los intersticios sociales de una acelerada urbanización, en medio de una renovada y neoliberal acumulación originaria de capital, en cuya cima se halla un capital comandado por personeros provenientes, en un caso, de la implantación y ejecución de las políticas privatizadores desde la cúpula del poder político (un ex secretario de Hacienda) y otro, de la industria en Puebla (S. Mastretta, comunicación personal):

"Aparecen dos nombres asociados: Pedro Aspe y Rafael Posada, con la empresa Proyecta y Lomas de Angelópolis como el punto extremo al que ha llegado todo este proceso. Dicho de otra manera,

es un proceso que no ha terminado. Hay un corrimiento geográfico desde la zona original de Angelópolis hasta el pueblo de Malacatepec en el extremo sur del Valle de Puebla y ahí el capital inmobiliario que persiste -que destaca sobre el conjunto- es este, el de Lomas de Angelópolis; asociados dos nombres que cargan esos pasados: el del industrial molinero, de una familia de molineros que acaban siendo el principal capital inmobiliario en Puebla, asociado a un nombre Aspe Armella. Lo puedes relacionar a los grupos de poder que se resumen en la palabra Carlos Salinas de Gortari. De ahí viene ese tipo que acaba por ser -siendo él un financiero- un gran capitalista inmobiliario como lo es ahorita. Será ambas cosas, pero también es capital inmobiliario, están asociados. Su hijo trabaja tiempo completo en Lomas de Angelópolis. Tiene sentido en el largo plazo entender cómo se van dando estos enroques de personajes en procesos que son complejos pero que de repente pueden visualizarse en personas concretas, en nombres y apellidos". (S. Mastretta, comunicación personal)

Se trata de una fusión para potenciar además de capital, influencia política global y nacional (Aspe) y local (Posada). Reviste significancia diseccionar una anatomía de esta alianza configurada hasta lograr ese nivel señalado en el testimonio: convertirse en el capital inmobiliario más potente de Puebla, dato mayúsculo al ubicarlo en un contexto metropolitano de primer orden por entrelazarse funcionalmente en la megalópolis del centro del país. Esta función urbana debe indicarse en lo territorial, demográfico y urbano (sistema de ciudades); pero también debe ubicarse más allá de estos alcances. Antes, estas dimensiones adquieren relevancia desde la capitalización simbiótica de los intereses del capital inmobiliario-capital ficticio, pero aquí se inserta un vector determinante: el del poder político. A su alrededor se han ido fijando una gama de relaciones propias de una red de poder.

Si bien, hay una dificultad metodológica para caracterizar en lo cuantitativo el monto de inversiones de los grupos inmobiliarios nacionales, es en el territorio concreto y su lucha interna donde pueden indagarse las claves para encontrar cómo se estructura el proceso de apropiación territorial. Al problematizar la construcción de un poder para la toma de las decisiones fundamentales en lo inmobiliario han de examinarse las estrategias del capital, y cómo da curso a la planeación gubernamental; pero hay una mediación entre la concepción de estas y su ejecución en la sociedad. Estas instancias van a ser atravesadas por la lucha social entre los sujetos presentes en el territorio a nivel de clases, no siempre identificables en una primera apreciación.

Como corolario a rematar más adelante: es limitada por unilateral, la pretensión de encontrar las respuestas al trazado de los nuevos contornos de la urbanización en la aplicación de los planes gubernamentales, ya que el vector de la correlación de fuerzas más las relaciones de poder, determinará su imposición/oposición.

Igualmente, en un plano muy concreto, otros testimonios van a apuntar hacia las estrategias operadas por Grupo Proyecta para ejercer esas compraventas forzadas o acciones de abierto despojo. Un informante, encarnó desde el Frente Unido Todos Somos Cacalotepec (y del Movimiento Cholultecas Unidos en Resistencia) diversas movilizaciones para defender demandas de resarcimiento sobre daños al tejido social, al entorno rural ambiental y a la matriz económico-productiva de las comunidades afectadas por Proyecta (A. Cuatzo, comunicación personal, 4 de marzo de 2021). Con cambios de razón social, invisibilidad del Grupo Proyecta en los contratos, uso de *prestanombres*, fundación de multiplicidad de empresas evanescentes, se va consumando esta masividad de compras:

"La verdad nosotros ignorantes, incluyéndome a mí, vendimos terrenos en esa zona. Por la ambición de vender terrenos y la ignorancia de no saber qué tanto valía un terreno o por qué debíamos de conservarlo, entonces lo vendimos: vendimos muchos; se vendieron como unas 400 hectáreas. Y después se fueron adueñando de más y de más: valiéndose de los ejidatarios y comprando a los comisariados ejidales para que convencieran a los ejidatarios. (A. Cuatzo, comunicación personal)

Con relación a los pagos, el informante observa una variación que pudiera resultar significativa con el paso del tiempo y por superficies en cuanto a hectáreas; también resulta importante al considerar la construcción del fraccionamiento. Se convierte en un elemento de obtención de importantes ganancias la compra de terreno antes de la urbanización, de ahí la celeridad del proceso de compra-despojo para alimentar el circuito de promoción inmobiliaria-construcción del fraccionamiento-incorporación al mercado:

"Entonces les pagaron -o nos pagaron- yo no soy ejidatario, pero a los que eran ejidatarios les pagaron de a 50 pesos. Empezaron comprando de a 20 pesos, luego de 50 pesos y así sucesivamente lo más que llegaron a pagar fue hasta 150 pesos cuando todavía era terreno. Una vez que se hace fraccionamiento el monto ya era, ya lo vendían en 500 o 600 pesos. Cuando todavía era terreno lo más caro que lo llegaron a pagar fue a 150 pesos. De hecho, muchos terrenos estaban irregulares, no tenían escritura. 'A ver, de los que no tienen escritura ¿cuántos metros tienen?' -'No pues tiene 9000 metros' -'9000 metros, pues firma de acá y sale'. No

sabíamos ni a nombre de quién quedaba. Había muchas prestanombres por supuesto" (A. Cuatzo, comunicación personal).

El informante refiere un mecanismo de extorsión (sin eufemismos) puesto a funcionar por parte del grupo Proyecta. Indica la "estimación" de 500 mil pesos por un terreno, y el monto se ofrecía en casos en que el propietario -como él mismo- disponía de 9 000 m<sup>2</sup> a dividir con un hermano y la venta se realizó obteniendo 100 pesos por metro cuadrado. Señala cómo en la actualidad la oferta de terrenos ya limitada, en precios que oscilan entre 2 500 y 5 000 pesos por metro cuadrado. Evidentemente, las compras por parte de Proyecta siguen en marcha ante la elevadísima valorización de su capital de imprescindible incorporación territorial de lotes privados o porciones ejidales.

Es así como bajo estas operaciones y otras, Proyecta ha logrado incorporar a sus desarrollos prácticamente 3 mil hectáreas (coinciden por separado en sendas entrevistas Mastretta y Guevara) en estimaciones propias, no oficiales, por tanto. Refiere como agregado la elocuente desvertebración de la vida campesina en su medio original, en cómo estas ventas también redundaron en perder acceso a sus caminos para comunicarse con el área circundante. Pero además se llevó a cabo una destrucción del paisaje cerril, así como la contaminación del río Atenco, que proveía de riego a los terrenos agrícolas e incluso hace décadas próximas contaba con especies acuáticas. Apunta al presidente municipal Leoncio Paisano (gestión 2014-2018) para permitir todas estas transacciones irregulares por no respetar la vocación productiva del territorio: "Él ya había hecho tratos con la constructora de Lomas de Angelópolis. Era el Grupo Proyecta con respecto a la lateral a la vía Atlixcáyotl; ya había vendido terrenos" (A. Cuatzo, comunicación personal).

Se va delineando un *modus operandi* como en el caso de Santa María Malacatepec (Mpio. Santa Clara Ocoyucan). De acuerdo con la información proporcionada por un asesor jurídico de pobladores afectados, el proceder de Proyecta se afianza en torno a la presión económica, complicidad del comisariado ejidal y la presidencia municipal (Comunicación personal <sup>13</sup>):

---

<sup>13</sup> El informante decidió no ser mencionado por su nombre en la investigación. Se dispone de registro en grabación de audio.

"Tenemos esta situación, tenemos una suspensión de los actos para que puedan hacer uso de la tierra. Son tierras de uso común del Ejido, son cerros. Hablan los compañeros de 4 hectáreas. Como son varias sociedades anónimas...el Grupo Proyecta es un conjunto de sociedades anónimas, de empresas. Entonces un grupo negocia, pero se cambian y otros toman posesión, hacen gestiones diferentes y así trabajan para que no los puedas detectar. Entonces haces una demanda contra un grupo que ya no tienes ubicado y '-yo no tengo nada que ver ahí'; otros están construyendo y luego hasta ahorita no hemos podido avanzar en gran parte de los demás". (Comunicación personal, 15 de febrero 2021)

Señala en el mismo testimonio la connivencia de las autoridades ejidales, y por su elocuente apreciación vale la pena recalcar en sus propios términos. Obsérvese la forma de corromper una organización comunitaria, más o menos percibida como horizontal en el funcionamiento de servicios públicos, al grado de pervertir para un caudal electoral el aprovisionamiento de bienes públicos y comunitarios:

"[Las personas de las sociedades anónimas] llegan descaradamente, ya cuentan con el apoyo del comisariado ejidal, y son los que pagan. Ellos tienen nueve comités, por barrio, colectivamente se obligan a pagar lo de la luz cada grupo dan su cooperación. Hay una coordinación con un representante, está bien la estructura, es democrática. Hay un pozo, lo hicieron los de Lomas de Angelópolis, se lo van a dar a la comunidad, pero lo quieren utilizar para la cuestión electoral para que gane su candidato. Es más ya tienen derecho de ir a votar porque están en territorio de Ocoyucan, la gente de fuera ya tiene derecho a votar. Van por el poder político en Santa Clara Ocoyucan para que tapen sus corruptelas. Pues siempre hay problemas con la cuestión de la urbanización salvaje como le llamamos algunos" (Comunicación personal).

Lanza una acusación hacia la presencia en Malacatepec de la organización Antorcha Campesina (surgida originalmente como grupo paramilitar), con señalamiento directo a su máximo dirigente, de quien supone es socio de Lomas de Angelópolis por la presión que ejerce el Ayuntamiento gobernado por esa agrupación en Ocoyucan y la constante amenaza en favor del grupo inmobiliario.

Las descripciones señalan la *vía pacífica* seguida en lo formal por Proyecta para apropiarse de los terrenos. El asesor jurídico señala también otras formas de presión; "incluso grupos de pistoleros" al servicio de este grupo inmobiliarios. Se ha construido un andamiaje junto con otros recursos de tipo legal: entre cambios en los usos de suelo de los programas de desarrollo urbano, las asambleas del comisariado ejidal a modo, y esta coerción violenta siempre amenazante. A no confundir, la mayor violencia es estructural: la depauperación del campesinado los coloca en medio de estas fuerzas a aceptar tratos desfavorables en lo inmediato

y ante un futuro perdido. Sobre esta base la acción depredadora redundará en un modelo de negocios exitoso para el capital inmobiliario en la ocupación masiva de tierra periférica. Ha logrado imponer en la carta urbana una sanción legal para garantizar la disponibilidad de territorio, en una tendencia aún sin freno ni límite previsible: ni por las condiciones edafológicas, ni ambientales, y desde luego, ni por la presencia de comunidades rurales con un poder de resistencia para acotarlo.

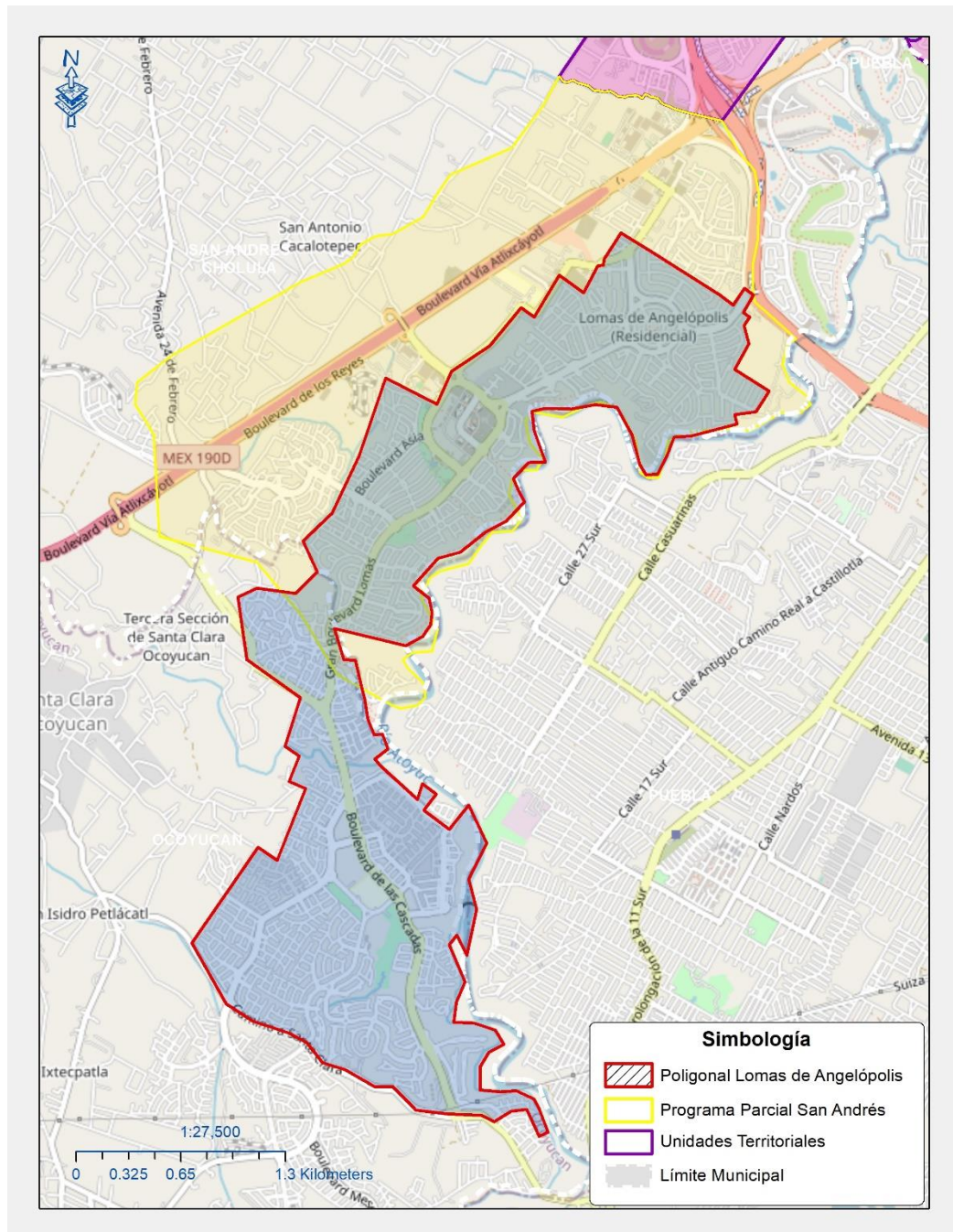
Sobre los pecios pagados por metro cuadrado refiere casos como los de sus asesorados y de otros campesinos involucrados. Vale la pena retomar con cierta amplitud este fragmento de la misma entrevista:

"Dependiendo, lo que me han dicho los compañeros es que ha habido gente que les han pagado desde 60 pesos el metro hasta 200 pesos. Quieren 600 hectáreas de tierras de uso común, son 300 ejidatarios, les toca como de a dos hectáreas a cada ejidatario de tierras de uso común. Dos hectáreas, les pagaron ellos de entre... me dicen que unos recibieron 800 mil pesos y otros recibieron 1 200 000 pesos; dicen que los cercanos al comisariado recibieron eso. La gente me ha informado esas cosas, entonces quiere decir que a 40 pesos el metro cuadrado porque si decidieron de a 400 000 pesos la hectárea más o menos a 40 pesos el metro cuadrado: 40 por 10 000. ¿A cómo la van a vender? En territorio de Malacatepec ya tienen su entrada a Lomas de Angelópolis. Los compañeros ya nada más pasan por enfrente pero ya no pasan por sus tierras; les han bloqueado caminos y les van a dar migajas. Se deslumbra un comisariado ejidal con 200 000 o 300 000 pesos. Entrando, entrando: que les den 10 000 o 50 000 pesos, ahí mañana otros 20 000. Les llega la lana sin trabajar más aparte lo que rasguñen con los ejidatarios: corrompen a la gente. Es una expectativa de tener dos a 3 o 5 millones o más a cambio de que nos eches la mano y ahí los tienen con la zanahoria enfrente. Son capaces hasta de matar es muy riesgoso" (Comunicación personal).

El precio fluctúa en la actualidad entre 40 a 50 pesos el metro cuadrado (hasta 100 pesos según el testimonio, en los inicios; es decir hace un quinquenio atrás). Si bien la zona es próxima (entre Santa Ma. Malacatepec, Ocoyucan y San Antonio Cacalotepec, San Andrés Cholula), se trata de un continuo de desarrollos medios y residenciales altos (figura 3.3), que en todo caso pueda explicar el diferencial de precios por la mayor cercanía del segundo poblado mencionado a la Reserva Atlixcáyotl. Conforme lo indica la empresa respecto a precios de lotes disponibles en *Lomas de Angelópolis* estos alcanzan de \$9 062 a \$ 9 962 por m<sup>2</sup>. Evidentemente se han realizado una serie de obras de urbanización, pero con todo y ello ha significado un múltiplo prácticamente de 200 con relación a las compras realizadas a los campesinos. Va más

allá el despojo de los núcleos ejidales y campesinos: al territorio metropolitano se le extraen recursos naturales y posibilidades de comunicación para favorecer proyectos de segregación espacial.

**Figura 3.2 Poligonal San Andrés, Lomas de Angelópolis y Unidades territoriales**



En ambos casos, los testimonios indican algo más que una colusión entre Grupo Proyecta, comisariado ejidal y presidencias municipales: una conjunción de intereses en donde estos últimos fungen como ejecutores desde sus atribuciones legales e institucionales para materializar el despojo territorial. Es de destacar cómo a la pérdida de terrenos se adhiere en el mismo fenómeno, la expropiación de facto con respecto a sus comunicaciones, pero sobre todo una expropiación de sus formas de reproducción campesina y comunitaria. Señala el entrevistado de San Antonio Cacalotepec cómo se ha dado esta pérdida prácticamente definitiva: Cuatzo coincide en apuntar a la estrategia de aislamiento llevada a cabo por Lomas de Angelópolis, al plantar un muro perimetral al fraccionamiento que impide la movilidad de quienes habitan en los reductos aún no integrados. De hecho, va más allá al referirse a elementos propios de una exclusión sí territorial y física, pero más aún como exclusión social: "Nosotros no tenemos la forma de cómo, de qué ir a hacer allá más que a trabajar. Pero hasta eso porque luego ni trabajo nos dan. Es por eso nuestra inconformidad" (A. Cuatzo, comunicación personal).

La vocación agropecuaria permitía el cultivo del maíz en primer lugar, de frijol, nopal, quelite, huazontle y cría de ganado caprino y bovino. Ante ello comienza el ciclo de resistencia que sobreviene a la consciencia sobre la consumación del despojo: cortes de ruta en la vía Atlixcáyotl (y en accesos apropiados por Proyecta en Lomas de Angelópolis), para llegar a negociaciones con la actual autoridad municipal, presencia de Gabriel Posada y de funcionarios del gobierno estatal. Es evidente la alta rentabilidad de estas operaciones: el capital inmobiliario es comprometido a resarcir algunos daños y a edificar obras menores (como una nueva secundaria y una presidencia auxiliar, entre otras). A cambio ha obtenido suelo para continuar valorizando su capital toda vez que ha concluido una nueva fase de *Lomas de Angelópolis*, u otro desarrollo, pues no detiene la edificación a menos que haya dejado de fagocitar suelo de forma masiva<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> En lo geográfico el desplazamiento apunta a ejercer las mismas maniobras hasta ahora descritas en el ejido de San Buenavista. Tanto en el testimonio de Guevara como en el de Cuatzo se indica un importante corrimiento hasta ese núcleo agrario. Es una zona de confluencia de San Bernabé Temoxtitla, Santa Martha y Santa Clara Ocoyucan.

En todo caso un episodio triunfal de los pueblos en resistencia dentro de la zona sea la realización de una consulta indígena para plasmar algunas limitaciones legales a los drásticos cambios de usos de suelo e incorporar ese freno en una versión actualizada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula.

Es palpable en el territorio, en la vida desintegrada de las comunidades, la observación sobre la hostilidad practicada desde el gobierno para sostener la *urbanización salvaje* (S. Mastretta, comunicación personal):

"Yo eso sí lo veo y planto el origen en la acción del Estado expropiador que es radical en su mecánica de desplazar a los grupos campesinos: no forman parte del proceso de largo plazo, son expulsados de su tierra, expropiados con el argumento de utilidad pública pero no son invitados. Son expulsados por la vía de la expropiación o por la vía de la compra obligada".

Conforme se indica en un testimonio, estos despojos han planteado el problema de cómo obtener los medios de subsistencia al perder terrenos cultivables, es decir, medios de producción a pequeña escala, para derivar en ser ahora una masa proletarizada, y esa es su inserción contemporánea a los procesos de acumulación en el territorio (A. Cuatzo, comunicación personal): compara tajantemente los salarios de entre 6 000 a 8 000 pesos y su actual condición obrera o campesina, o alternadamente estas.

### **3.5.1 Nota sobre la desigualdad territorial en la zona**

Esta acción del capital inmobiliario ha ahondado un patrón polarizado en lo socioeconómico, para denotar a través de esta mediación territorial una cierta apropiación y despojo por parte de una clase social (con sus fracciones particulares) con respecto a otra clase dominada. La solución territorial reputa esta vocación depredadora para confinar a los más pobres a zonas donde se profundiza su precariedad; esta tendencia es una forma de explotación que amplifica en el territorio la obtención de plusvalía.

Esta explotación ampliada territorialmente en esta zona de estudio se aprecia incluso en mediciones oficiales como el índice de marginación a diferentes escalas geopolítico-administrativas (nacional, estatal, municipal, local y por áreas geoestadísticas básicas, AGEB).

Para tener un acercamiento la referencia es hacia los municipios de Puebla, San Pedro Cholula, San Andrés Cholula y Ocoyucan. La acotación geográfica corresponde a la ubicación del continuo urbano conformado por la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl y Lomas de Angelópolis, en tanto eje inmobiliario (habitacional-comercial-infraestructural).

**Cuadro 3.4**

| <b>Población total en localidades por grado de marginación (2010)</b> |                 |                  |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|--------------|
|                                                                       |                 | <b>Total</b>     | <b>[%]</b>   |
| <b>Ocoyucan</b>                                                       | <b>Muy alto</b> | <b>432</b>       | <b>1.68</b>  |
|                                                                       | <b>Alto</b>     | <b>25 154</b>    | <b>97.81</b> |
|                                                                       | <b>Medio</b>    | <b>0</b>         | <b>0.00</b>  |
|                                                                       | <b>Bajo</b>     | <b>44</b>        | <b>0.17</b>  |
|                                                                       | <b>Muy bajo</b> | <b>86</b>        | <b>0.33</b>  |
| <b>Puebla</b>                                                         | <b>Muy alto</b> | <b>1 931</b>     | <b>0.13</b>  |
|                                                                       | <b>Alto</b>     | <b>64 442</b>    | <b>4.19</b>  |
|                                                                       | <b>Medio</b>    | <b>30 756</b>    | <b>2.00</b>  |
|                                                                       | <b>Bajo</b>     | <b>4 090</b>     | <b>0.27</b>  |
|                                                                       | <b>Muy bajo</b> | <b>1 438 534</b> | <b>93.43</b> |
| <b>San Andrés Cholula</b>                                             | <b>Muy alto</b> | <b>0</b>         | <b>0.00</b>  |
|                                                                       | <b>Alto</b>     | <b>5 440</b>     | <b>5.42</b>  |
|                                                                       | <b>Medio</b>    | <b>274</b>       | <b>0.27</b>  |
|                                                                       | <b>Bajo</b>     | <b>94 725</b>    | <b>94.31</b> |
|                                                                       | <b>Muy bajo</b> | <b>0</b>         | <b>0.00</b>  |
| <b>San Pedro Cholula</b>                                              | <b>Muy alto</b> | <b>0</b>         | <b>0.00</b>  |
|                                                                       | <b>Alto</b>     | <b>14 541</b>    | <b>12.07</b> |
|                                                                       | <b>Medio</b>    | <b>52</b>        | <b>0.04</b>  |
|                                                                       | <b>Bajo</b>     | <b>87 910</b>    | <b>73.00</b> |
|                                                                       | <b>Muy bajo</b> | <b>17 921</b>    | <b>14.88</b> |

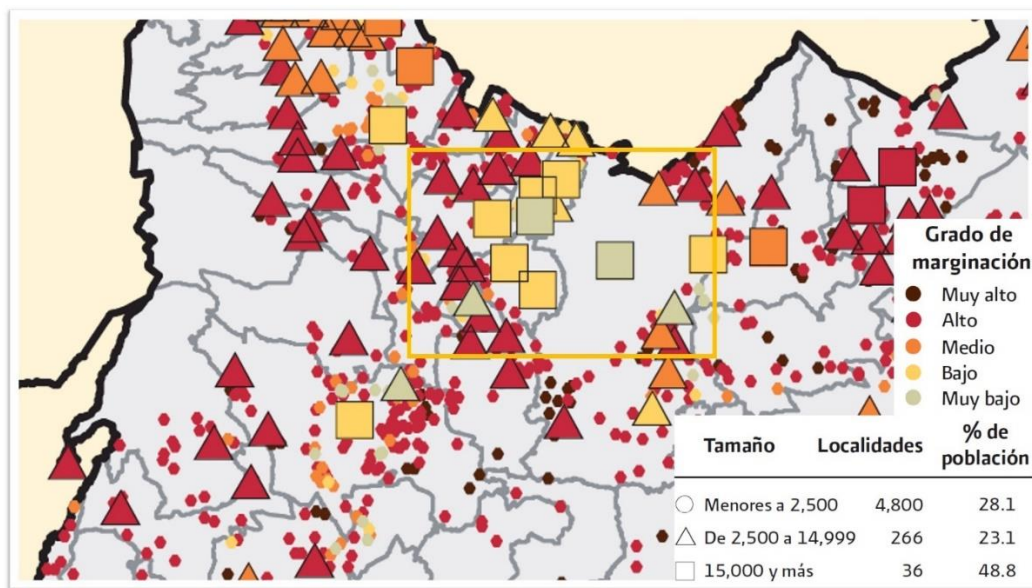
Fuente: Elaboración propia con base en CONAPO, Índice de marginación por localidad

Así sea de forma somera, puede evaluarse el efecto de tan magna derrama de inversiones no sólo inmobiliarias en esta zona, que, si bien tienen una lógica propia, en algún momento participan como apoyo para las condiciones generales de acumulación capitalista en tanto vías de comunicación, comercio, presencia de trabajadores de forma concentrada, entre otras. Esta

es su función y al expandirse en el territorio van acentuando insalvables desigualdades bajo este esquema expoliador. Como se observa en el cuadro 3.4 al considerar la población que vive en localidades agrupadas por grado de marginación, Puebla y Ocoyucan son los extremos en su composición social. En el primero el 93.4 por ciento de la población se encuentra en localidades de muy baja marginación; en el segundo, el 97.8 por ciento habita en localidades con alta marginación. En el caso intermedio de este espectro social y territorial, San Andrés Cholula cuenta con 93.4 por ciento de su población viviendo en localidades de baja marginación y San Pedro Cholula cuenta con 73 por ciento de los habitantes en localidades de marginación baja.

La llegada de habitantes a las zonas residenciales medias y altas en la reserva territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl, así como en la Vista Country Club y en Lomas de Angelópolis han contribuido a la generación de infraestructura y servicios públicos urbanos que son exclusivos en la zona metropolitana (no se diga en el estado de Puebla). Esos desarrollos residenciales, comerciales, e incluso los emplazamientos culturales y educativos, han contribuido a elevar el nivel de vida en las localidades directamente inmersas en ese continuo urbano. Por el contrario, es sobre el territorio cercano a la zona analizada, tal como es la parte nororiente de Ocoyucan a donde avanza una voraz mancha inmobiliaria; sobre todo hacia la parte rural en propiedad ejidal o privada de la tierra.

**Figura 3.3 Localidades por grado de marginación, Zona metropolitana Cd. de Puebla**

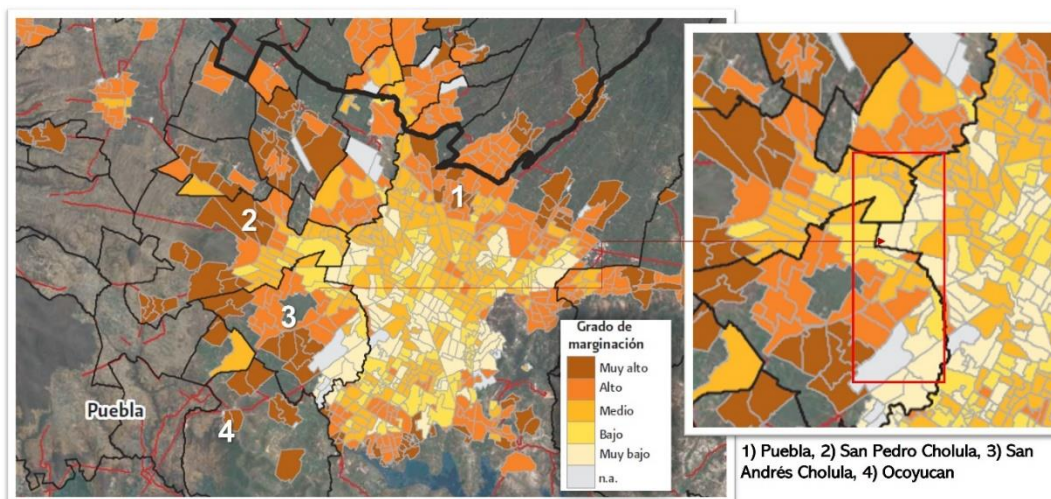


Fuente: CONAPO; Índice y grado de marginación (2010).

Al referir geográficamente los datos de grado de marginación por localidad y tamaño en la zona acotada a cuatro municipios metropolitanos (figura 3.4) es muy notoria la fuerza de la polaridad social y territorial. Las localidades superiores al rango de 15 mil habitantes son cercanas a la Ciudad de Puebla por cuestiones históricas remontadas a la época colonial, la industrialización porfiriana, posrevolucionaria y contemporánea como concatenación de una urbanización capitalista del *subdesarrollo*. En el recuadro destacado aparece el alto contraste entre un agrupamiento de localidades próximas al continuo urbano referido con respecto al cinturón de pequeñas localidades en alta y muy alta marginación.

Para reforzar la demostración de tal tendencia (figura 3.4) a un nivel de mayor acercamiento como el de las AGEB se puede visualizar cómo los enclaves ocupados por desarrollos residenciales altos *exclusivos* quedan fuera de la marginación (con índices bajos y/o muy bajos). Su expansión va a presionar la ocupación de los terrenos rurales: lejos de transferir su calidad de vida -según las posturas favorables a identificar urbanización con bienestar-, va a acrisolar su posición excluida y marginada. La única forma de cambiar el índice de marginación en esas zonas ha sido despoblarlas y repoblarlas con los desarrollos residenciales altos, y así las ínsulas con nivel alto se extienden entre un *océano de pobreza*. Esta bipolaridad territorial en lo social lejos de ser dual resulta en una importante solución territorial heterogénea y antagónica; los lugares con mejores condiciones las logran a costa de subsumir a los pobladores del entorno.

**Figura 3.4 AGEB por grado de marginación, Zona metropolitana Cd. de Puebla**



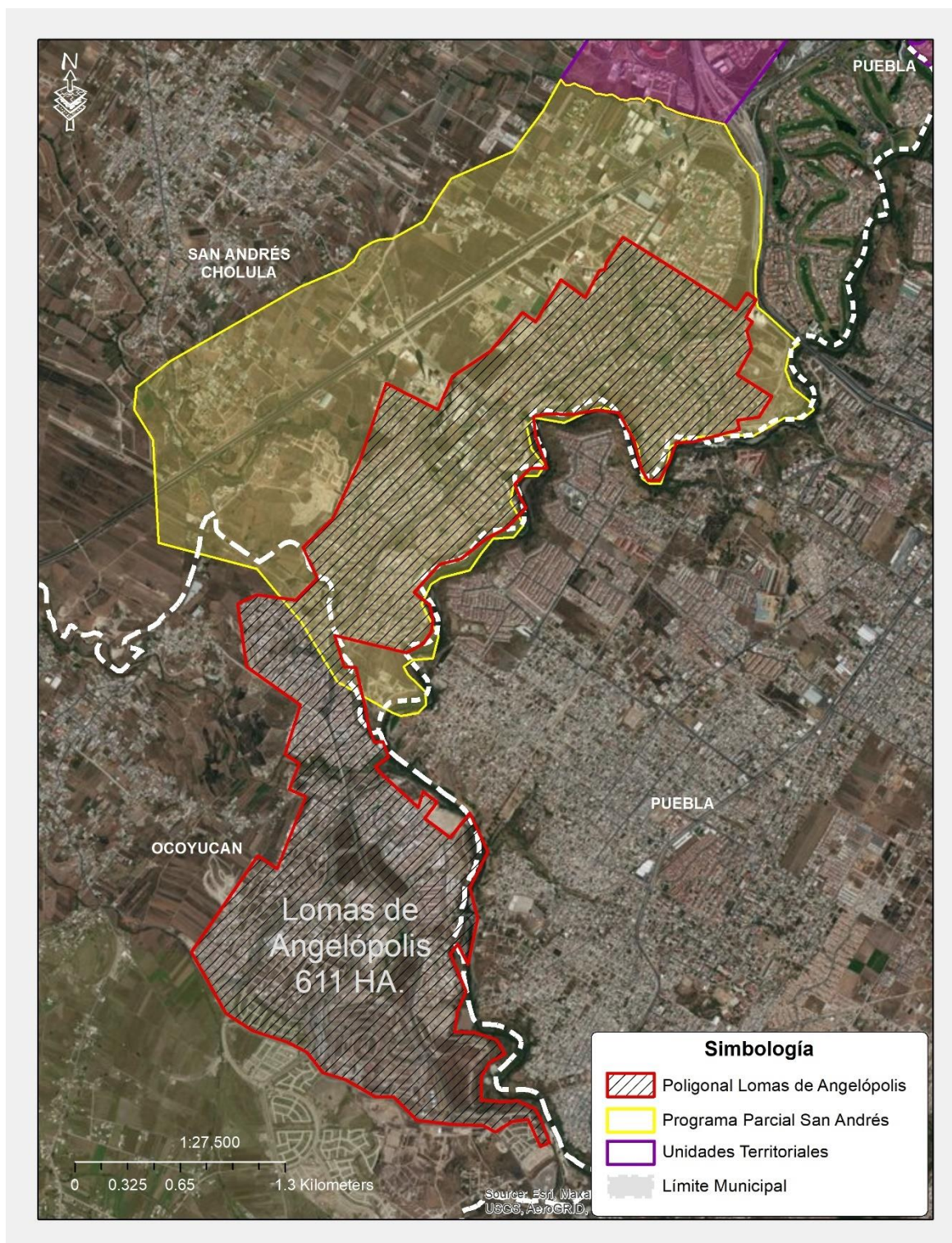
Fuente: CONAPO; Índice y grado de marginación (2010).

En testimonios recogidos por un medio local se expresan los habitantes de Ocoyucan, contiguos a Lomas de Angelópolis sobre la segregación generada a partir del crecimiento de ese desarrollo residencial: “pronto esas casas llegarán a la mía, porque empezaron haciendo una y ahora son miles” e igualmente “ya Lomas nos comió, porque las pocas tierras que quedan ya en 10 años ya no serán nuestras, ellos (empresarios) están comprando barato aquí, y pues la realidad es que nosotros les estamos vendiendo la tierra como queremos porque no estamos organizados, ellos ya son propietarios, tienen el poder y pues ya nos chingaron” (Marcial, 2019). En la misma nota refiere un parque de 6 400 inmuebles en Lomas de Angelópolis con la previsión de alcanzar 40 mil viviendas; aporta el dato de 400 hectáreas arrebatadas al área de cultivo como su superficie para 2019. De acuerdo con la estimación realizada en este trabajo con la cartografía, esta área sería dos años después de 611 hectáreas (figura 3.5), en un avance mayor de la *insularización* es esta parte de la metrópolis. En el entorno (con la misma información periodística) se reconoce la precariedad cuando no, miseria, de las juntas auxiliares (Santa Martha Hidalgo, San Bernabé Temoxtitla, Santa Ma. Malacatepec, San Francisco Sarabia y San Bernardino Chalchihuapan), carenciadas de servicios básicos para una vida humana digna como agua potable y drenaje.

Esta condición de ciudad insular ha sido retomada por dos connotados sociólogos urbanos para atender el análisis de la zona metropolitana del Valle de México (Duhau & Giglia, 2008) y sus atributos definitorios son aplicables para el caso expuesto al tener lugar tres procesos listados en esta zona: 1) inexistencia de un *modelo público de Ciudad* con un poder estatal ausente para regular al capital inmobiliarios; 2) captación de consumidores por centros comerciales sin necesidad de estos para estar integrados al entorno habitacional dada su localización a lo largo de vialidades estratégicas; y 3) flexibilidad locacional de los fragmentos amurallados por hallarse inmersos a la dinámica del automóvil como medio de transporte preponderante (Duhau & Giglia, 2008, p. 136). Da por resultado una *ubicuidad* de los emplazamientos por no mantener conexiones geográficas inmediatas ni con el contexto urbano, y en cambio, adquieren su vinculación por tener los medios necesarios para movilizarse.

En esta solución territorial se recrean, reproducen y amplifican los emplazamientos geográficos de las clases sociales en una división clasista de la ciudad en el neoliberalismo.

Figura 3.5 Superficie de Lomas de Angelópolis



### **3.5.1 La red de poder: imbricación del capital inmobiliario, el Estado y el capital ficticio**

Estableciendo una genealogía de estas políticas públicas en cuanto a actores decisivos para dar pauta a esta hegemonía del capital inmobiliario, ya se ha caracterizado cómo ha funcionado la apropiación territorial en líneas generales. En el fondo ¿qué ha hecho posible una intensa urbanización con una data de casi dos décadas sin oposición pública? ¿Cómo ha participado el Estado en este fuerte entramado de intereses inmobiliarios y financieros?

Como se estableció al introducir este estudio de caso, la simple cuantificación de las inversiones o asumir linealmente las políticas gubernamentales plasmadas en planes y programas de desarrollo urbano, omite el rejuego fundamental de la lucha de clases en el territorio, del movimiento del capital, así como el factor del poder político. Si se parte de agregados como las utilidades de las empresas, el monto de sus inversiones y las ventas o incluso, de considerar la superficie edificada y los precios de mercado para vivienda, el cuadro resultante habrá captado de modo inerme una conflictividad social librada en la apropiación/ocupación del territorio. Nada más alejado del propósito de esta investigación que la fetichización del poder político y del mercado, en todo caso bajo enfoques convencionales, a la dinámica desplegada por los sujetos sociales, en tanto fundamento mismo de todo proceso territorial.

Por citar un ejemplo de gran influjo sobre los estudios urbanos, la teorización de David Harvey si bien ofrece un replanteamiento de la geografía a través del examen de cómo se mueve el capital, tiene la misma limitante para operar el análisis de la realidad: la premisa omnipresente del capital, asimilado a una entidad de poder indiscutido, inapelable y totalizador unívocamente. Como se trata de una línea disciplinaria de gran influencia en los procesos urbanos, se someterá el eje de su argumentación a una crítica para abordar la dinámica desde el Estado y su poder.

Desde el ángulo de la *solución espacial* a la crisis del capitalismo ha adquirido notoriedad la propuesta de Harvey. Sin afanes de exhaustividad, y más bien para contrastar el enfoque de este trabajo, se apuntará cómo para el geógrafo británico, aquella radica en la continua reversión de excedentes acumulados por el capital para continuar con su fluidez connatural: si ha de destruir paisaje urbanos o industriales enteros, así procederá y fijará en el territorio ese monto sobrante en términos de su inmediata acumulación. De ahí que deba

producir *el espacio* y así eliminar eventual y periódicamente la sobreacumulación de capital. (Harvey, 2014, pp. 149-152). Se entra en un ciclo de devaluación del capital fijo actual como obstáculo a la acumulación futura.

Si bien es innegable la dinámica a la desvalorización del capital como consecuencia de la acción de capitales con mayores niveles de ganancia -o de plano, con ganancia extraordinaria- queda en pie una visión de la única lucha de capitales entre sí, sin considerar cómo hay lucha contra la configuración territorial del paisaje emprendida por parte de la clase dominada y otros grupos existentes a su alrededor. Redunda la problemática en nuevas crisis por una caída de la cuota de ganancia, por una parte, y además por la extracción de mayores cuotas de plusvalía.

Otro nudo problemático planteado por Harvey es referente a la función del Estado en la vorágine destructiva y renovadora del capital sobre el paisaje para realizar la *solución espacial*. Le confiere una existencia formada al margen del capital: como si se tratase de dos entidades paralelas con algunos instantes de conjunción o complementariedad para desarrollar fines propios; resumido en la sentencia "Las dos espacialidades del Estado y el capital se solapan incómodamente y con frecuencia se contradicen" (Harvey, 2014, p. 158).

Pese a deslindar al Estado de *ser objeto*, aísla su *gobernanza* de los condicionamientos provenientes de las *dinámicas de clase*, y se tiene así un Estado *aclasado* o *supraclasista*, cuyo poder coincidirá coyunturalmente con el capital. Efectivamente: el espacio del Estado en el capitalismo no se agota en los fines específicos de tal o cual fracción o capa del capital, pero sí realiza los objetivos generales para garantizar la acumulación de capital. Es inimaginable aislar al Estado de la fijación de capital en el espacio -como propone el propio Harvey- al suponer procesos geográficos de una escala territorial inmensa que pone en marcha volúmenes imponentes de capital, una aceleración bastante significativa de la circulación del capital, así como de enormes contingentes de fuerza de trabajo, y enormes desplazamientos de población. Eso es difícil imaginar y explicar sin la acción abierta y plena del Estado para traducir los objetivos del capital. Tal irrupción en el espacio va a sobrepasar ampliamente la conexión de *procesos moleculares* entre capitalistas individuales para competir entre sí, tal como ubica Harvey el choque entre ellos.

Una vez hecha esta crítica a la *solución espacial* por resultar unilateral y en cierto sentido, desprovista de asimilación de las relaciones de poder en su fuerza decisiva para dar lugar a tal o cual política pública de desarrollo urbano, se continuará con la revisión de una red de poder determinante en las últimas décadas para la acción de un capital inmobiliario dominante en la zona metropolitana como el ya referido.

Al inicio de la fase de implementación de políticas neoliberales durante el sexenio salinista se va a perfilar como cúspide del poder político a la tecnocracia vinculada con importantes sectores del gran capital internacional: empresas trasnacionales y organismos financieros. Entre los grandes ejecutores destaca el ex secretario de Hacienda y Crédito Público, Pedro Aspe Armella, quien en 1996 fundó *Protego*, un despacho de consultoría especializado en asesorar a los gobiernos de los Estados en materia de gestión de deuda dentro de las finanzas públicas (Aragón Falomir & Cárdenas , 2020). En esa época comienza la acción de Rafael Posada para participar de la oleada de compras irregulares alrededor de la expropiación que más tarde daría lugar al Programa de Desarrollo Regional Angelópolis. Como señala un testimonio la dupla Aspe-Posada comenzará a realizar inversiones sobre todo en Lomas de Angelópolis.

Una década después, siguiendo el mismo estudio, *Protego* se fusionará con *Evercore Partners*. Fusión que concluye en 2016 al separarse Glisco para formar *Glisco Partners Inc*. Previo a ello en el año de la fusión (2006) Evercore Partners lanza su primera emisión en la Bolsa de Valores de Nueva York; es decir, el discurso de la globalización es teoría y práctica para este capital fundado en México y sin duda, va a potenciarse a partir de las relaciones previas alcanzadas no sólo en lugares clave de la administración pública, sino ejecutando una política económica de amplio espectro diseñada para favorecer la centralización de capital. En esta década comienza a materializarse el Proyecto Angelópolis, como ya se ha visto, por medio de ensamble de megaproyectos en el territorio que requieren ingentes volúmenes de capital-dinero para la construcción, la promoción inmobiliaria en cuanto adquisición de suelo y para comercialización de los productos habitacionales.

Un funcionario público devenido capitalista (Pedro Aspe) va a ejecutar planes de gran envergadura y un aliado con presencia local como Rafael Posada establecerán una estrategia de capitalización e inversión basada en la *acumulación originaria* tal como se ha documentado en algunos casos significativos, para concretar un importante capital inmobiliario como *Proyecta*.

Una confluencia singular tras su encumbramiento en las decisiones de política económica encarnará Aspe a la perfección, como ejecutor de primer orden del programa privatizador a la cabeza de la tecnocracia gobernante para posteriormente llevar a la práctica financiera sus negocios propios en alianza con los Posada. Su práctica como secretario de Hacienda y Crédito Público afirma su visión profundamente neoliberal:

"El proyecto original de privatización de las empresas estatales (EPE) conocido como desincorporación, se inició durante la época de De la Madrid; sin embargo, no fue hasta que Pedro Aspe asumió el control de Finanzas que el proceso se aceleró y comenzó a tener un impacto significativo en la estructura de las relaciones entre el Estado, el sector privado y el presupuesto. Y si bien el pacto de estabilización puede pasar a la historia como su contribución individual más importante a la recuperación de México, el enfoque de Aspe hacia la privatización refleja de manera más directa las ideas que llevó consigo de sus días académicos, así como su estilo académico como marcador político". (Golob, 1997)

El trípode que sostiene la influencia, primero política y después económica de Aspe, será la señalada por la autora: Estado-empresariado-presupuesto para su accionar hasta la actualidad. La simbiosis va a irse cerrando al combinarse con el capital ficticio y capital financiero (Evercore). De hecho, al examinar el consejo de administración de Evercore Casa de Bolsa, una cuarta parte de sus miembros<sup>15</sup> se halla vinculada al sector inmobiliario: da cuenta de una simbiosis entre la inversión inmobiliaria como fuente de alimentación del capital financiero y del capital ficticio.

A tal grado es así, lo señala Augusto Arellano (CEO de Evercore Partners México) para el año 2017 al explicar en una línea de tiempo la irrupción tanto bursátil como global de la casa de bolsa en la inversión inmobiliaria (Real Estate Market & Lifestyle, 2017). Data para antes de 2011 la dependencia del mercado inmobiliario con respecto a mercados privados (capital y deuda); hay un viraje notable después de ese año al entrar a la capitalización bursátil a través de FIBRAS y CKD, principalmente. Se profundiza pues la imbricación del capital inmobiliario-capital ficticio para disponer de volúmenes creciente de capital-dinero (se enmarca aquí la promoción inmobiliaria más la propia construcción) dada la intensificación de la competencia en el sector, así como aumenta la escala de los proyectos antes considerados grandes y ahora

---

<sup>15</sup> Miguel Sánchez Navarro (Fortem Capital, desarrollo de programas de inversión inmobiliaria); Rodrigo A. Guerrero Arteaga (Grupo Inmobiliario OSCAP); el propio Rafel Posada Cueto (Proyecta, "Smart cities y espacios armónicos"); Ignacio Trigueros Legarreta (miembro independiente del comité técnico de FIBRA UNO). BMV.

catalogados como medios o pequeños como ocurrió con aquellos emprendidos hace una década o década y media atrás consistente en torres de 25 mil m<sup>2</sup> y después los grandes proyectos cuadruplicarían esa magnitud.

De acuerdo con esa fuente de información, Evercore participó como pionero e impulsor en la emisión bursátil de los FIBRA (en un inicio con FUNO y Hotel). La asociación simbiótica tan fuerte con el capital ficticio queda señalada en el 30 por ciento de ofertas públicas de la Bolsa Mexicana de Valores (2011-2017) realizadas desde el capital inmobiliario, y así han podido realizar los inversionistas inmobiliarios compras de inmuebles en el extranjero. Aunque Evercore señala al ambiente de privatización y liberalización de la política económica como propicio para lanzar estas inversiones de alto impacto, también hay que indicar cómo estos capitales han logrado dar curso a sus necesidades de acumulación, y no son en lo absoluto un mero receptáculo del recambio y profundización en la política neoliberal, sino un grupo de presión importantes para su diseño y concepción (desde el nivel quizá *molecular*, como le denomina Harvey).

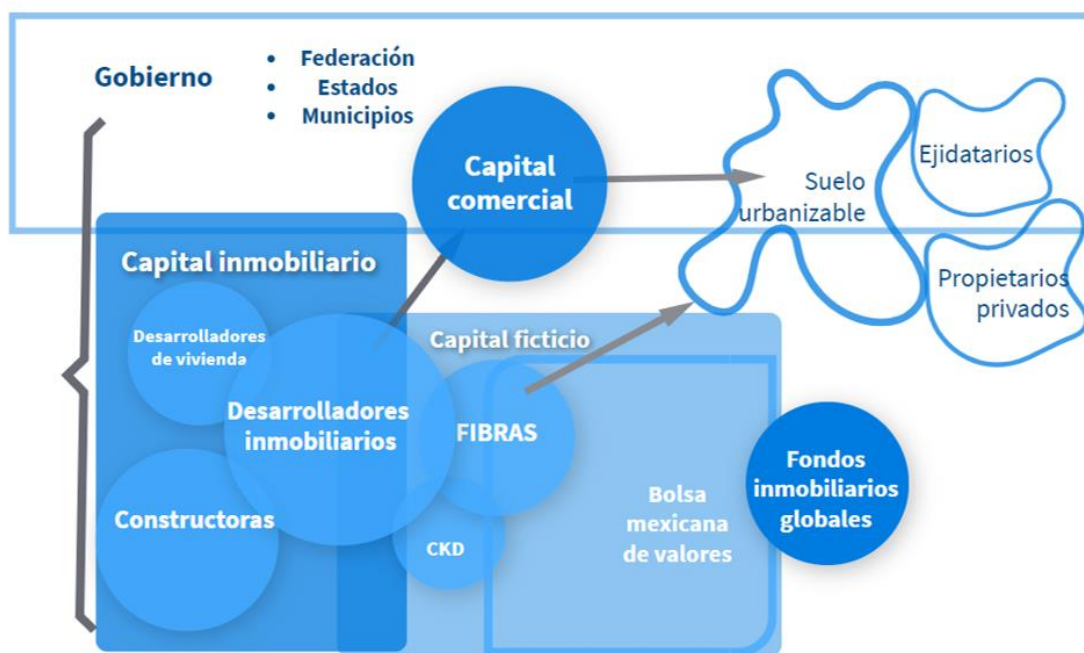
Es vital ahí la provisión de suelo: la consecuencia social en el caso de áreas ya consolidadas implicaría el desplazamiento de edificaciones desvalorizadas y anquilosadas ante las nuevas tendencias. En esos términos gira el discurso del CEO de Evercore al asignarle a los gobiernos locales la carga de hacerle disponer de *usos de suelo responsables* a los inversionistas inmobiliarios. Ello significa, nuevos desplazamientos (como se ha visto en *Lomas de Angelópolis*) y su correspondiente sanción jurídica para metamorfosear ilegalidad en legalidad: para convertir despojo en certidumbre jurídica sobre los usos de suelo plasmados en los programas de desarrollo urbano (subregionales, municipales y/o parciales).

Para abundar en esta simbiosis de intereses corporativos e influencia política, es de notar cómo un factor de expansión financiera se ha dado a través del manejo de la deuda pública de gobiernos de los estados y en el caso de Puebla (sobre todo en la gubernatura de Rafael Moreno Valle, 2011-2017). Protego a través de uno de sus funcionarios aparece como director general fiduciario del Fideicomiso 144 para realizar un instrumento de administración y fuente de pago que permitiera al gobierno del Estado de Puebla, hacer frente a obligaciones financieras

relacionadas con proyectos<sup>16</sup> de concurrencia público-privada o más exactamente de subsunción de lo público a los fines privados de acumulación (Rodríguez Nieto, 2016). Este fideicomiso sería la garantía para operar Proyectos de Prestación de Servicios tales como el *Museo Internacional Barroco*, *Centro Integral de Servicios*, *Plataformas de Audi*, en un grupo de nueve operaciones de gran magnitud (Morales, Sotelo, & Amaya, 2017, pp. 181-186). Los autores argumentan cómo se trataba de una maniobra técnica para ocultar deuda pública bajo un esquema de financiamiento sin la connotación legal del endeudamiento, pero sí *de facto*. Se daba un cariz territorial a nuevas inversiones en la zona metropolitana, dependientes de la deuda pública como parte orgánica también del capital ficticio.

**Figura 3.6**

### Agentes involucrados en la financiarización del capital inmobiliario



Fuente: elaboración propia.

Para efectos de este trabajo la importancia de esto estriba en la expansión del capital inmobiliario y del capital ficticio a través de recorrer vías confluyentes para ser sostenidas en

<sup>16</sup> Un funcionario de esta empresa, Fernando Aportela Rodríguez, aparece en las firmas de ese Fideicomiso 29 nov 2012), junto con Marcela Andrade Martínez; ambos fueron funcionarios de Hacienda y Crédito Público bajo las órdenes de su titular Luis Videgaray. Este a su vez trabajó en la misma dependencia federal al mando del propio Pedro Aspe Armella.

las políticas públicas. El desarrollo urbano desde el ángulo gubernamental va a generar cada vez mejores posibilidades institucionales de acumulación para despejar obstáculos sociales, políticos y económicos. Obedece a una causa estructural cómo de 26 conflictos territoriales en Puebla, 24 se hayan gestado en el sexenio morenovallista (Hernández G. , 2017).

Dada esta caracterización del capital inmobiliario en México y su funcionamiento específico para coaligarse con el capital ficticio y el capital financiero (figura 3.7) se puede visualizar la siguiente interrelación entre estos elementos, el poder político y los grupos dominados o subalternos. Este esquema permitirá conducir a estas conclusiones sobre la conceptualización bajo la perspectiva de funcionamiento concreto a través de las estrategias de los actores inmersos en el rejuego de poder.

## **CONCLUSIONES**

A lo largo de esta investigación se mantuvo como hilo conductor la hegemonía del capital inmobiliario: su impronta en las políticas públicas pudo ser constatada y documentada. Si bien un punto de partida fue la consideración de un área de estudio como la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla, a lo largo del trabajo apareció cómo se trata más de un resultado que de una premisa ya dada y sujeta a límites político-territoriales fijados previamente. Sobre todo, pudo constatar su configuración a través del movimiento del capital inmobiliario en la producción habitacional de heterogénea y contradictoria composición social, clasificada con simples criterios de mercado (interés social, residencial medio y residencial alto). En este trayecto decenas de miles de pobladores urbanos quedan fuera de estos moldes, al margen de la producción y circulación del capital inmobiliario: los sectores de la autoconstrucción, y, sobre todo, los conformados en asentamientos irregulares.

Si bien aquí se trató de comprender el proceso de despliegue del capital inmobiliario, y la plasmación de sus intereses en los programas gubernamentales de desarrollo urbano, su propio carácter capitalista (de desdoblamiento entre valor de uso y valor de cambio) expulsa de su ciclo a enormes masas sin acceso a un trabajo asalariado con prestaciones laborales, o inclusive, ni siquiera alcanzan a vivir bajo las condiciones impuestas por el capitalismo. En los tiempos neoliberales la política de vivienda, infraestructura y de servicios públicos es la política del capital inmobiliario entrelazado con el capital ficticio. Mientras tanto, los despojos significan la no pertenencia de los expropiados a la ciudad: esta demuele desde sus cimientos las bases materiales del estatus de ciudadanía de pobladores sin posibilidad de hacerse valer políticamente en las directrices de crecimiento de la urbe. Sin ser esto algo inédito, se ha ido reforzando toda pertenencia a una ilusoria *comunidad política*.

Téngase en consideración en estas relaciones de poder la confluencia del Estado, muy lejos del sofisma neoliberal de oponerlo al mercado en forma absoluta o cuando menos diluirlo en esta etapa de acumulación. En el rejuego estatal se confrontan los intereses de capitalistas alrededor de la competencia para disputar mayores niveles de ganancia, para adquirir mayor influencia, en una pugna interna de alcance multidimensional: en las alianzas políticas con el aparato gubernamental, en el discurso aspiracional de disfrute individualista de una vivienda propia, en el emplazamiento de sectores residenciales de encierro y exclusión.

Se devasta todo reducto de sociabilidad ajeno a la dinámica del capital. Emerge una ciudad polarizada socialmente: con ciudadanos plenos, propietarios burgueses o aburguesados *versus* habitantes despojados de su voz en el *ágora*. Otra vertiente negada para estas clases sometidas es la de su irrupción pública, a no ser en situaciones límite. En la medida de no legitimar toda acción en su contra estas quedan ampliamente deslegitimadas.

Para el caso de la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla en términos de extensión territorial la expansión del capital inmobiliario/capital ficticio se ha dado ni más ni menos que en alrededor de cuatro mil hectáreas si tan sólo se engloba la superficie expropiada en 1993 más aquella incorporada por grupo Proyecta con su núcleo en *Lomas de Angelópolis* durante dos décadas. Esa extensión es propiamente la ciudad construida al calor de las políticas neoliberales de acumulación originaria con desembocadura en la *financiarización*. Ese núcleo ha dado pauta no sólo al crecimiento geográfico de la metrópoli, también a los patrones de ocupación territorial, de expulsión/despojo y de desplazamientos. Su trasfondo en todo caso es despejar, en términos de sus planes y de su lógica depredadora, a *excedentes de población*. Le son inviábiles de forma relativa en tanto no puedan incorporarse al proceso productivo, a la circulación de mercancías, ni a la realización de estas como compradores; sobre todo cuando le representa su propia presencia en el territorio o en sus prácticas, un valladar para poder expandirse.

Se da una cruenta oposición entre extremos: mientras los menos ejercen derechos políticos, se apropian de la ganancia, habitan lugares *securitizados* y se aíslan de la masa trabajadora y marginal, los más son despojados de la ciudadanía efectiva, eventualmente ingresan a trabajos precarizados y descalificados, son victimizados por la violencia estructural o han resultado expulsados definitivamente de la sociedad civil burguesa en todos los sentidos. Tal estado de cosas se convirtió en estructural sin ser incontestado o eterno. Pero al haber alcanzado tal poderío su reversibilidad se torna compleja por haber abarcado diversos frentes.

Al ser una cuestión de orden estructural, de apropiación y despojo, las relaciones sociales de producción se expresan en la territorialización de las relaciones de poder. El derecho a la Ciudad se constriñe en cuanto posibilidad de realización a la solución del problema del poder. Más aún cuando la hegemonía corresponde a la fracción más irracional del capitalismo contemporáneo: el capital financiero/capital ficticio. Y su existencia no necesariamente está

correspondida en la riqueza material. La *bursatilización*, *titularización* y en general la especulación, representan valor-capital escindidos de capital en la circulación y en la producción. Ahora bien, el capital inmobiliario funciona estableciendo un circuito iniciado en la producción (industria de la construcción) para alimentar una creciente circulación de mercancías. A la fase de capitalización de las inversiones (capital-dinero) para adquirir suelo y para construir, le sigue la necesidad de consumir las ganancias en el mercado: en ambas instancias interviene el capital ficticio para financiar la producción y para hacer viable la realización de la plusvalía. En este movimiento surgen instrumentos financieros sin correspondencia inmediata con esas fases, al grado de adquirir autonomía creciente.

Bajo ese orden de cosas los términos se trastocan radicalmente y la *financiarización* aparecerá como causa del proceso de territorialización del capital, cuando en realidad es un resultado cada vez más divorciado de las bases materiales de la acumulación. Pero de no acudir a la operación del capital inmobiliario, este quedaría inmovilizado durante periodos largos, del mismo modo ocurriría con otras ramas de la producción. En este contexto el capital financiero/capital ficticio ligado orgánicamente con el capital inmobiliario, ha de recurrir a la coerción del Estado. De lo contrario -acudiendo al consenso social- sería impracticable la materialización de enormes emplazamientos urbanos, al igual que los consiguientes desplazamientos de población, sea por el despojo, sea para ocupar las nuevas zonas edificadas, sea para volver a vaciarlas y desvalorizarlas. Lo que se impone al final es la lógica del capital ficticio de subsunción hacia el capital productivo. La lógica del capitalista especulador triunfa por sobre la del capitalista productor de mercancía-edificación.

Es decir, la obtención de ganancias por el capital ficticio comanda la acumulación, aún sin necesidad de tener injerencia directa en la producción. Se revela el carácter irracional de su funcionamiento: más aún cuando logra imponerse en el poder del Estado. La capa más parasitaria del capital asienta su hegemonía, y la ciudad será lugar privilegiado de estos procesos, como es patente en los megaproyectos urbanos de la metrópoli. Es en esas magnas obras en donde mejor puede avizorarse la tendencia de ocupación del capital ficticio asociado al gran capital inmobiliario, ensamblados al propio Estado en el discurso de la *desregulación* como profunda regulación por aquella dupla en un nuevo arreglo político.

¿Es válido en esta correlación de fuerzas considerar viable el cabal ejercicio futuro del derecho a la ciudad? Mientras persista la unidad orgánica del capital ficticio con el capital inmobiliario resulta materialmente lejana y prácticamente imposible su realización: tanto en las reglas escritas como en las no escritas de la legislación, en su andamiaje ideológico, en la operación de la administración pública, en los patrones territoriales de inversión. Incluso mediante una lógica estrictamente capitalista debió ser revertido el pacto social previo con grandes sindicatos corporativistas y, sobre todo, desmontar al Estado como organizador de las inversiones a gran escala. Se abrían ahí intersticios de negociación, cooptación, control social y franco autoritarismo; todo en un alineamiento de la dominación con ilusión consensual. Sin siquiera asomar mínimos de legitimidad social en el neoliberalismo, el derecho a la ciudad queda arrinconado a una utopía en sintonía con su imposibilidad, más que emparentada con un proyecto alcanzable. Así, el Derecho a la ciudad es un problema de poder del Estado en su alcance más totalizador.

En consecución con ello, podría alcanzarse sólo desde la premisa del ejercicio de ciudadanía, fuera de toda perspectiva liberal y formalista. La irrupción ciudadana en el espacio público, para recuperarlo ha de partir de una toma de consciencia, de su organización política para localizar el núcleo central del poder del capital bajo sus manifestaciones, pero, sobre todo, develando sus mecanismos más recónditos y también los más violentos. Esa condición ciudadana ha sido minada en sus posibilidades de incidencia en todo asunto público, no digamos ya en asuntos de gobierno.

Sin duda, el primer ajuste de cuentas debe darse con respecto al capital y a su fetiche, el capital financiero; desde los salarios hasta la distribución de la riqueza social. Ni siquiera se trata de plantear el problema de convertir en hechos a la letra muerta de las leyes, cuando estas se han ido decantando hacia la legalización del despojo. No se plantea aquí avanzar sobre recomendaciones a cumplir para establecer una nueva agenda pública urbana en torno al derecho a la Ciudad, sino se apela a avanzar en su problematización: se considera como un piso mínimo para generar una discusión colectiva, más no una plataforma de objetivos o de enunciados suspendidos en un etéreo programa. Menos aún se puede *despolitizar* el ejercicio de ese derecho cuando el capital inmobiliario tiene consciencia diáfana acerca de cómo conducirse políticamente para establecer su dominación.

La expectativa de este trabajo se considera una contribución pertinente sólo en la medida de haber avanzado en una problematización material de la dominación y el poder; de la identificación de su basamento en la cuestión urbana contemporánea. Se considera importante haber podido ubicar algunas coordenadas trazadas por el Poder en el territorio, así como haber podido evidenciar su magnitud y alcance en alguna medida. Definitivamente sólo la praxis puede otorgarle su estatus de validez.

## ANEXO METODOLÓGICO

En torno al eje conceptual de capital inmobiliario y su ciclo, se desagregará su análisis desde el nivel más general hasta sus manifestaciones actuales, para entresacar líneas de transformación de su propio funcionamiento. Dadas estas expresiones concretas, podrá abordarse su vertebración con las políticas públicas, sobre todo a través de leyes, instituciones y planes de desarrollo. Para su estudio, ambas vertientes se asumirán en sus puntos de encuentro, detectando relaciones causales y determinantes. El ángulo de confluencia será el de las relaciones de poder, y cómo se edifica a través del rejuego entre los agentes inmersos en el ciclo del capital inmobiliario.

Al respecto, la metodología de investigación retomará, -junto con la sistematización y la interpretación de información estadística disponible- técnicas cualitativas apropiadas al estudio del capital inmobiliario, a contrapelo de otras posturas centradas en modelos cuantitativos estadísticos y/o econométricos. Se retoma para obtener datos de orden más estructural, a la acción de los sujetos involucrados en problemáticas como la urbanización, inversión inmobiliaria y gestión pública. Como señala Cristof Parnreiter, (Parnreiter C. , 2018, pp. 228-229) al discutir y defender a la vez la validez de la entrevista en fenómenos de orden urbano y geográfico-económico, se puede colocar en entredicho la *representatividad* de los datos recogidos desde ese instrumento, pero su significación en un contexto y en una estructura permiten asumir su validez:

“Relativo a la falta de representatividad: el punto importante es que la entrevista intencionalmente no es representativa. Lo que se busca son expertos en un tema, y no el registro de un promedio. Volvamos al ejemplo anterior, el del proyecto inmobiliario: mientras una encuesta sobre este tema necesita ser representativa porque busca, por ejemplo, los puntos de vista de la comunidad de los empresarios de pequeñas y medianas empresas afectados por el cambio de uso de suelo o de los vecinos, la entrevista quiere explorar los conocimientos de los especialistas involucrados en el proceso de conversión del uso del suelo o en la inversión inmobiliaria misma. Estos conocimientos necesariamente son parciales. Por decirlo con intención: sólo hay un secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, y sólo hay un número limitado de inversionistas. Sin embargo, sus declaraciones no pueden reducirse a opiniones personales o a anécdotas: se trata de testimonios desde adentro de un proceso económico; informes orales enriquecidos por una profunda conciencia de lo que está pasando”.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Para controlar los deslices subjetivistas de la entrevista, el autor propone contrastar sus resultados con otro tipo de datos cuantitativos, en una dimensión de triangulación metodológica. Su propuesta en el mismo texto va a señalar

En el área de estudio se ha asumido al proyecto Angelópolis como punto de partida del proceso de empoderamiento del capital inmobiliario: es el hilo conductor que inicia con el decreto expropiatorio emitido en 1992 sobre 1081 hectáreas bajo régimen agrario de propiedad ejidal, de ahí hasta el año final del periodo comprendido en la investigación, se ha continuado hasta conformar un área llamada del mismo modo que el megaproyecto original, sin que exista una delimitación oficial de sus contornos geográficos, y por ello ahí confluyen dos municipios (Puebla y San Andrés Cholula). A la fecha ha continuado la presión sobre el gran desarrollo residencial conocido como “Lomas de Angelópolis”, sobre todo por el grupo Proyecta, que ha afectado comunidades rurales envueltas así en una vorágine de despojo sobre el entorno y los terrenos de comunidades como la junta auxiliar de San Antonio Cacalotepec. De tal suerte, el Cabildo de San Andrés Cholula aprobó expropiar 52 131.092 metros cuadrados “por causa de utilidad pública, sobre terrenos e inmuebles de San Bernardino Tlaxcalancingo y San Antonio Cacalotepec, para ampliar la vía Atlixcáyotl (El Sol de Puebla, 2018).

Ese núcleo territorial se considera como el epicentro de una serie de transformaciones que han trastocado la estructura socioeconómica y urbana bajo un notable empoderamiento del capital inmobiliario para obtener una sanción jurídica favorable a sus planes de inversión, en los niveles estatal y municipal de gobierno.

#### 1) Reconceptualización sobre el capital inmobiliario

Sobre la base del concepto capital inmobiliario planteado por Christian Topalov, se resignificará sobre todo la parte de su funcionamiento contemporáneo. Para ello es pertinente retomar distintos niveles de análisis: el plano más general relacionado con la acumulación de capital; el despliegue de la relación capitalista en la ciudad; lo específicamente referido al capital inmobiliario; y finalmente, las políticas urbanas. Se trata de emprender una discusión teórica con los autores y problemas mencionados, que lleve a una reelaboración teórica para ser asumida en la presente investigación. No obstante, los elementos que dieron lógica al capital inmobiliario con el colapso de las políticas públicas para la ciudad han dado importantes vuelcos desde la época en que propone su identificación teórica: sus viejos agentes estaban estructurados alrededor de la clase obrera demandante de vivienda, los empresarios de la construcción, los capitalistas promotores de suelo y el financiamiento soportado por agencias gubernamentales.

---

el necesario “diálogo entre la teoría y el material empírico”; para hacer esta operación viable se requerirá de generar *clústers temáticos*, que articulen ambas instancias de análisis cuantitativo-cualitativo.

Dando un gran salto (cuyo tránsito a través de mediaciones histórico-sociales ha de ser caracterizado) se encuentra en la actualidad que la pieza central dada por la inversión pública desde un pacto social keynesiano, se ha desdibujado y en lugar de fluir la capitalización inmobiliaria desde esa fuente, su lugar lo ocupa el capital financiero, de manera preponderante.

A la luz de fenómenos recientes es reveladora la dinámica enmarcada en la *financiarización* con las consecuencias que acarrea en los procesos de urbanización. Se señala, por ejemplo, que incluso la crisis económica actual es tanto financiera como urbana y entraña como actores a un “complejo financiero/inmobiliario” análogo al “complejo militar/industrial”, en Estados Unidos (Aalbers M. B., 2012, p. 7). Si bien no puede trasladarse el concepto de *ciudades subprime*<sup>18</sup> a México hay una tendencia en la economía capitalista por la fusión de la inversión bancaria (y financiera en un sentido más amplio) con la inversión inmobiliaria. La lógica de fondo estaría en el movimiento de *excedentes de capital* con profundas repercusiones en la conformación de la ciudad:

“Los excedentes de capital monetario en un lugar pueden ser fácilmente absorbidos, por lo tanto, mediante la construcción de un nuevo paisaje geográfico para la producción, el consumo y la vida cotidiana en otro lugar. Esto requiere, por supuesto, técnicas adecuadas de mediación en los mercados financieros y el advenimiento de la titulización y varios otros instrumentos financieros después de 1980, lo que ciertamente creó nuevas posibilidades especulativas (...)” (Harvey; pp. xii-xiii).

Un ejemplo modélico en esta línea de abordaje cualitativo/cuantitativo en el fenómeno urbano es el realizado en una investigación sobre préstamos hipotecarios en Sacramento, apoyado en una importante base de datos de una serie temporal amplia (1930-2004), para interrogarse cómo se expresó la exclusión financiera y el desabordado mercado de vivienda con los préstamos hipotecarios que desembocaron en la crisis *subprime* para identificar prácticas específicas del capital inmobiliario en torno al eje de *raza*. El autor lo asume explícitamente al referirse a la metodología adoptada:

---

<sup>18</sup> Las *ciudades subprime* están relacionadas con los créditos hipotecarios como forma predominante de la compra de casas y el surgimiento en consecuencia del crecimiento de zonas urbanas como consecuencia de este financiamiento. En este sentido es que se induce a través del otorgamiento de créditos considerados como tóxicos o *basura*, un determinado patrón de crecimiento geográfico de algunas zonas que anteriormente se hallaban excluidas del mercado financiero, en cuanto créditos bancarios.

“Utilizo una serie de historias orales capturadas por activistas comunitarios para documentar las prácticas racializadas de vivienda de profesionales de bienes raíces en Sacramento desde 1950 hasta 1980. Se utilizaron artículos periodísticos, registros del condado y conversaciones con agentes de bienes raíces y oficiales de custodia para compilar una lista preliminar de zonas censales con restricciones raciales” (Hernández J. , 2009, p. 295)

Esta flexibilidad, o mejor aún, interacción de métodos de investigación permiten identificar de modo más versátil, el ámbito estructural y unirlo a la expresión de los sujetos desplegados en múltiples procesos urbanos en este caso.

Para realizar un abordaje contemporáneo de los conceptos planteados por Topalov se podrá actualizar este andamiaje teórico, a través de la incorporación de las nuevas dinámicas de inversión, financiamiento y de relaciones de poder con otros agentes dominantes. Sin duda, un punto de inflexión está en la irrupción de la crisis en 2008: el rol del Estado y la banca fue bastante tangible y crudo al ser seguido de una ola de desahucios y respuestas sociales como los *ocupas*. Para el objetivo de esta investigación también ha de ser revelado cómo se dan estos ensambles de intereses económicos en las tramas de poder vigentes, con actores propios.

## 2) Sistematización cuantitativa sobre inversión inmobiliaria.

Para tener una idea sobre el peso económico del capital inmobiliario se obtendrán variables relevantes de las empresas con mayor porcentaje de inversión del rubro, para acercarse así a sus niveles de rentabilidad y de presencia en el mercado. Su dimensión se ha incrementado en ambos aspectos, pero debe tenerse una magnitud más precisa sobre todo en cuanto al grado de concentración y centralización, pues el capital inmobiliario engloba las vertientes de promoción (incorporación de suelo a la urbanización), de edificación (más que la única construcción), de adquisición de liquidez (articulada con la intermediación financiera), y colocación en el mercado de las mercancías inmobiliarias. Si bien el negocio del capital inmobiliario integra a: a) empresas constructoras, b) desarrolladores inmobiliarios, y c) fideicomisos de infraestructura y bienes raíces (FIBRAS), el énfasis estará en los desarrolladores inmobiliarios de vivienda por la mayor presencia que han tenido en el área de estudio. Así, el caso de FIBRAS es reciente pues inicia en el año 2011. Se deberá identificar (como se señala más adelante en la parte de los métodos cuantitativos) aquellas empresas que han invertido en

el área de estudio durante el periodo 1993-2017, sobre todo en cuanto a los grupos nacionales con mayor presencia local.

En cuanto al funcionamiento del capital inmobiliario se ha estimado que:

“Los bienes inmobiliarios representan uno de los activos más importantes en la economía mundial.

La empresa inglesa Saville estimó para 2015 que el valor global de los bienes inmobiliarios ascendía a 217 trillones de dólares (USD 217 000 000 000 000), que equivalen a casi 3 veces el valor del PIB mundial”. (Gasca Zamora, 2019)

En México, de acuerdo con datos del mismo autor, la inversión inmobiliaria (construcción más servicios inmobiliarios) como parte de la inversión extranjera directa representa un promedio anual (2000-2016) de 1 686 mil millones de dólares. Aunque se aclara que la foránea no es la principal corriente de inversión inmobiliaria, y el mayor volumen se mueve en el mercado interno. Esto amerita conceder suma atención al fenómeno de cómo se ha reproducido el capital inmobiliario.

3) Visualización de redes de poder entre agentes del capital inmobiliario e instituciones públicas. Este aspecto se abordará de una manera lateral, con algunos casos ejemplares de acuerpamiento entre empresa inmobiliaria – banco – funcionario(s) público(s) – proyectos impulsados. Esto en el sentido de visibilizar cómo la fusión de intereses se ha ido consolidando en un contexto de desregulación bancaria y privatización del territorio.

4) Jerarquización de relaciones de poder a través de la planeación urbana, legislación y composición de organismos gubernamentales. A través del análisis de leyes y planes oficiales en materia de territorio y de desarrollo urbano, se estudiará cómo están plasmados los intereses del capital inmobiliario en el aparato jurídico, pues se ha podido observar en una primera instancia, que se da vida a instancias donde los inversionistas del sector cuentan con espacios de representación y gestión en áreas sensibles como las reservas territoriales, por citar un ejemplo. El complemento de este análisis está en la revisión de cómo se ha dado en el aparato administrativo institucional, la rotación de directivos de las inmobiliarias y sus organismos cúpula (como la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Canadevi) en la esfera pública de la toma de decisiones

gubernamentales (INFONAVIT, SHF, Sedesol-Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Sedatu).

5) Identificación de instrumentos financieros para establecer relación entre inversión pública e inversión inmobiliaria. A través de la elección de un grupo de esquemas financieros se pretende tener un panorama más completo de cómo la banca y la bolsa han ingresado a la inversión inmobiliaria en términos de capitalización y comercialización. Es el caso de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) colocados en la Bolsa Mexicana de Valores, de crecimiento en los últimos siete años para financiar la compra de bienes inmuebles. De acuerdo con estudios sobre la financiarización en México, dichos instrumentos:

“Son mecanismos destinados al financiamiento para la ‘adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y tienen como fin ‘impulsar el financiamiento en el mercado inmobiliario de México’”. (Salinas Arreortua, 2018)

Se señala más adelante la diversidad de los FIBRAS en el mercado inmobiliario junto con los CKD, que son –de acuerdo con la conceptualización topaloviana-, parte del capital de promoción, cuya reconfiguración debe ser planteada tanto en el plano teórico como en el de su operación concreta. De acuerdo con la misma fuente, ya operan doce FIBRAS dentro del mercado de capitales de la Bolsa Mexicana de Valores.

*Instrumentos para la obtención de los resultados.*

| <b>Recopilación de información cuantitativa y análisis de estadística descriptiva</b> |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Instrumento</i>                                                                    | <i>Resultados específicos</i>                                                                                                                                                       |
| Sistematización de información financiera y bursátil sobre grupos inmobiliarios.      | Cuadros estadísticos sobre variables relevantes de los grupos inmobiliarios que conforman el Índice Habita para obtener el grado de concentración. El índice ya está construido por |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | la BMV con datos de empresas emisoras: Urbi, Geo (han salido en los últimos años del índice por quebrantos financieros), Homex, Ara, Hogar B y Sare B. Valores absolutos, valores relativos y tasas anuales.                                                              |
| Sistematización de información de estados financieros de grupos inmobiliarios | Cuadros estadísticos sobre variables relevantes reportadas por cada empresa inmobiliaria. Variables a revisar: utilidad bruta, ventas de vivienda, reserva territorial, valor de capitalización de mercado. Ello en valores absolutos, valores relativos y tasas anuales. |
| Fuente: elaboración propia con información de la Bolsa Mexicana de Valores.   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Los resultados específicos son aún un nivel intermedio para realizar un análisis del comportamiento de los grupos inmobiliarios nacionales en cuanto a la información bursátil, esto como una caracterización general: sin embargo, sólo se abarcarán específicamente siempre y cuando mantengan una presencia regional y local. Se pretende encontrar tendencias que permitan vislumbrar la competencia entre ellas y el grado de fusión que han mantenido en el tiempo, sobre todo en el periodo de estudio. Así, desde un momento descriptivo se abordará un nivel analítico sobre la estructura de los grupos inmobiliarios, a la luz de un hecho ya constatado en cuanto al redoblamiento de la financiarización creciente para la producción y el mercado habitacional. Más que buscar la comprobación de una hipótesis, sobre si hay o no movimiento especulativo y bursátil (proveniente del capital ficticio) en las inversiones inmobiliarias, se trata de dar concreción a la conceptualización de capital inmobiliario. Si bien hay un peso importante de la información cuantitativa, se busca una liga con la caracterización cualitativa en una retroalimentación, que aleje la investigación de la tentación tecnocrática de construcción de modelos para captar en ellos dimensiones sociales, políticas e históricas.

Respecto de las unidades de análisis que den una concreción a los objetivos, para esta parte, se plantea observar tendencias de comportamiento a través de las variables mencionadas

(ver cuadro), y así tener cortes una periodización de su desenvolvimiento general, en un sentido de corte histórico más que de diseño de indicadores. En todo caso, sin tener esa directriz predominante en el análisis, se elaborarán tasas de crecimiento anual por cada variable seleccionada (con el debido tratamiento de obtención de unidades en términos reales, con precios deflactados).

Pero también es necesario recuperar aspectos específicos, que puedan integrar elementos de mayor comprensión; por ejemplo, se podrá observar cómo la penetración de los instrumentos financieros ha dado un vuelco a las pautas de capitalización de las empresas inmobiliarias, para potenciar su capacidad de edificar más viviendas (y otros proyectos), para adquirir un mayor peso en el mercado. Para tener idea sobre esto, el órgano informativo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (Revista Inversión Inmobiliaria, Feb 13) lo vislumbra diáfano en los siguientes términos: “(...) el desarrollo y la sofisticación que ha alcanzado el mercado de capital privado en México va en auge, situación con la que la industria inmobiliaria se va a beneficiar, pues al flexibilizar las reglas para que los recursos de las Afores se inviertan en México, a través de instrumentos como los CKD o los FIBRAS, se va a generar un gran dinamismo en esta materia”. Cuatro años después se visualizan tendencias que han robustecido el brazo financiero del capital inmobiliario hasta hacer simbiosis: ha adquirido un mayor poderío en virtud de acelerar el tiempo de rotación de los capitales con presencia de estos instrumentos. No es difícil colegir cómo ello le permite obtener una preponderancia mayúscula en las políticas públicas.

| <b>Análisis de legislación urbana, planes y programas de gobierno</b>                         |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Instrumento</i>                                                                            | <i>Resultados específicos</i>                                                              |
| Realización de análisis de contenido sobre la legislación en desarrollo urbano y ordenamiento | Visualización del <i>empoderamiento</i> del capital inmobiliario como factor de decisión y |

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>territorial. Las leyes a considerar en esta parte son: Ley general de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano; Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Ley agraria, Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.</p> | <p>de presión en las políticas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.</p>                                                                                                                                                             |
| <p>Realización de análisis de contenido sobre la legislación en vivienda: Ley de Vivienda, (federal y estatal).</p>                                                                                                                                                          | <p>Visualización del capital inmobiliario como factor de poder en las disposiciones explícitas e implícitas (identificación de vacíos en la ley que confieren mayor margen de acción a los inversionistas).</p>                                 |
| <p>Realización de análisis de contenido sobre planes de desarrollo urbano: Programa Nacional de Desarrollo Urbano, Programa nacional de vivienda 2014-2018, Programas de desarrollo urbano de los municipios inmersos en la zona metropolitana de Puebla.</p>                | <p>Identificación de las facultades privadas sobre la esfera pública del capital inmobiliario para dirigir las políticas de suelo, infraestructura y vivienda: densificación, usos, dotación de servicios, construcción de infraestructura.</p> |
| <p>Fuente: elaboración propia.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |

Se asume la postura teórica de que la legislación sella y busca legitimar relaciones de poder en arreglos institucionales que facultan, limitan o amplían la esfera de intereses específicos en determinada dirección. Al acercarse al discurso presente en los dispositivos legales, se puede entrever el proyecto de un bloque de poder que disputa la hegemonía de las relaciones de fuerza en las soluciones jurídicas a la lucha por el espacio o más concretamente, por el territorio entre los agentes considerados para realizar las reglas de juego establecidas en las leyes.

Por otro lado, si bien en términos formales los planes de desarrollo urbano (las propias cartas de usos de suelo) deben quedar alineadas a los ordenamientos superiores (Constitución Política, Leyes federales y de los estados libres y soberanos), los desfases entre las políticas de cada nivel de gobierno, explicarán una mayor o menor sujeción, por ejemplo de los estados con respecto a la federación o de los municipios a los estados, sin que las unidades menores dejen de contar con márgenes de acción frente a la dinámica centralista: estos intersticios se abren en una confrontación de poder y como tal, debe realizarse una atenta lectura de estas contraposiciones o colaboraciones. En esta investigación se tratará de comprender la interacción entre los niveles de gobierno, propios de una zona metropolitana.

También desde las incongruencias entre la planeación y la legislación hay un flanco a analizar para abordar cómo los intereses irrumpen en las reglas no escritas del juego. Silencios y huecos legales también son un campo importante del discurso. Pero más allá, el objeto de estudio es el triángulo formado por la legislación-planeación-intereses en disputa.

El espacio de resistencia, por ejemplo, aún cuenta con atribuciones legales para confrontar procesos de despojo, densificación urbana y transferencia de usos de suelo. Desde lo explícitamente escrito, los vacíos legales, las incongruencias entre disposiciones y los silencios, se pretende entender el eje de confrontación hegemonía del capital inmobiliario vs actores en resistencia. ¿Se trata de resistencia frontal o hay márgenes para la negociación? La respuesta a esta interrogante involucra a la ley y los planes como una expresión de intereses, a diferencia de otros enfoques dirigidos a sustentar en el marco legal la direccionalidad a la solución de los conflictos urbanos. Se trata de cuestiones a precisar y a matizar en espacios específicos.

El instrumento para dimensionar estos significados será el análisis de contenido, que permite la posibilidad de entender significados presentes en los textos oficiales por su carácter normativo pues se trata de dispositivos de fuerza (al *tener que ser* observadas sus reglas y

sancionadas las transgresiones). Si bien su naturaleza es jurídica, hay un espacio de lectura metajurídica al articularse con el no-consenso de la ley por la asimetría en el poder de los sujetos a quienes se aplica: esta dimensión de desigualdad revela el sentido coercitivo y conflictivo del derecho en general y en específico de los agentes inmersos en la problemática urbana. En cambio, una lectura textual de este cuerpo legal no permite asumir la heterogeneidad de personas que explícita e implícitamente son reconocidas como *iguales ante la ley*.

Al ser puesta en el plano de significado, la batería de ordenamientos legales aplicables al desarrollo urbano tendrá un sentido al traducirlo como un juego de poder. Dadas estas premisas de la naturaleza de la investigación en torno a la relación capital inmobiliario-Poder, se encuentra idóneo este instrumento cualitativo: “El análisis de contenido se distingue del análisis documental en que este último se limita estrictamente al contenido del texto mismo, mientras que el primero elabora, a partir del texto inferencias sobre el contexto del mismo” (Ruíz, 2012, p. 195)

Las unidades de análisis son las palabras relacionadas bajo un significado que semánticamente agrupe ítems de relevancia en cuanto a las capacidades del capital inmobiliario para intervenir en la definición de políticas públicas. Están dadas por los objetivos de investigación que se plasmaron en el marco teórico, en este aspecto a través de ejes temático-conceptuales que son: atribuciones legales del empresariado, regulación gubernamental de la inversión inmobiliaria, flexibilidad en los cambios de uso de suelo, incentivos gubernamentales, representación de las demandas ciudadanas, órganos de representación de los agentes urbanos; más aquellos que se puedan incorporar más adelante derivados de las relaciones de orden primario.

**Entrevistas con los actores involucrados en las políticas públicas de desarrollo urbano**

*Instrumento*

*Resultados específicos*

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Guion de entrevistas</p>                                                                                                                                                | <p>Realización de entrevistas a funcionarios y exfuncionarios públicos de desarrollo urbano, dirigentes opositores a los proyectos de desarrollo urbano (desde el Programa Angelópolis hasta los proyectos recientes como la ampliación de más secciones en Lomas de Angelópolis), directivos y mandos medios de empresas inmobiliarias.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Sistematización de información cualitativa obtenida en las entrevistas (Funcionarios y ex funcionarios del gobierno del Estado de Puebla)</p>                           | <p>Identificación de acciones realizadas para la operación de los programas de desarrollo urbano de acuerdo con la planeación gubernamental. Cómo se concibe el desarrollo ligado a los intereses públicos y participación de intereses privados. Las unidades administrativas relacionadas con suelo, vivienda y reserva territorial desde la Sria. de Desarrollo Urbano y Ecología hasta la actual Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial. Para ello se buscará informantes clave más de carácter operativo y de mandos medios, que nivel secretarios o subsecretarios.</p> |
| <p>Sistematización de información cualitativa obtenida en las entrevistas (dirigentes sociales opositores a proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbano en general)</p> | <p>Identificación de acciones de resistencia por parte de organizaciones o grupos opositores a las políticas de desarrollo urbano. Cómo asumen que sus intereses son afectados en lugares específicos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sistematización de información cualitativa obtenida en las entrevistas (directivos de empresas inmobiliarias)</p> | <p>Identificación de planes de inversión y nichos de mercado por parte de las empresas inmobiliarias (interés social, vivienda media, residencial).</p> <p>Identificación de decisiones en política de desarrollo urbano que les permite dotarse de suelo, transferencias de usos e incentivos (fiscales o servicios públicos).</p> |
| <p>Fuente: elaboración propia.</p>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

De las entrevistas se podrán recoger –desde los sujetos- narrativas que reflejen las posturas hegemónicas y alternativas con diferentes juegos de poder entre antagonistas: opositores – inversionistas – funcionarios gubernamentales. Se trata de unir la perspectiva de los agentes involucrados con los patrones de comportamiento del capital inmobiliario de acuerdo con la sistematización cuantitativa. Su articulación permitirá no sesgar con la percepción subjetiva de los actores, aquellas relaciones de orden estructural. En otras palabras, se buscará que se retroalimenten las técnicas cuantitativas con las cualitativas: la búsqueda del sentido, difícilmente puede desprenderse en automático de su diálogo. La condición para obtener inferencias es la de *operacionalizar* los conceptos de capital inmobiliario.

Las entrevistas serán semiestructuradas para obtener los datos cualitativos, por su mayor flexibilidad para interactuar con el informante, -en comparación con la entrevista estructurada-, pues se tiene tanto un orden temático que permite visualizar los aspectos de interés en el marco de la investigación; a su vez, abren la alternativa de poder incorporar subtemas no considerados en el guion pero que son importantes al tener en cuenta que se trata de obtener una retroalimentación fructífera que ponga en relieve el posicionamiento del entrevistado como sujeto adherido a un proceso urbano con su visión, su dinámica y su rol en una relación social. Se descartó el acercamiento a los sujetos por medio de entrevistas a profundidad, historias de vida o instrumentos de tipo etnográfico que hacen hincapié en la *intersubjetividad* y en una inmersión más participativa en el contexto de los actores, más que en la provisión de

información en un orden más estructural: es decir, un abordaje sustentado en el papel de los agentes dentro de un contexto relacional (por función social, jerarquía, poder). Dentro de ese encuadre es que encuentra significado su acción.

Se adecua mejor a las condiciones y objetivo de la presente investigación por aspectos que se consideran en los sujetos a entrevistar, incluso por razones operativas y de situación como su tiempo disponible para responder preguntas. Con respecto a esto “[...] Las entrevistas semiestructuradas funcionan adecuadamente en aquellas investigaciones que se interesan por interrogar a administradores, burócratas, miembros de élite de alguna comunidad, personas que tienen poco tiempo o que están acostumbradas a usar eficientemente su tiempo”. (Vela, 2001, p. 76)

La unidad de análisis será las decisiones gubernamentales tomadas como acciones de desarrollo urbano en planeación urbana, por parte del funcionariado. En cuanto a los opositores a los proyectos oficiales, la unidad de análisis serán las acciones de resistencia frente a los proyectos inmobiliarios. Con respecto al empresariado inmobiliarios, las unidades de análisis están relacionadas con las condiciones e incentivos gubernamentales que encuentran favorables (o incluso insuficientes para llevar a cabo los proyectos inmobiliarios).

**Revisión cartográfica de los planes municipales de desarrollo urbano y del plan subregional de la Reserva Territorial**

| <i>Instrumento</i>                                                                             | <i>Resultados específicos</i>                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Revisión de planes municipales de desarrollo urbano (vigentes durante el periodo des estudio). | Comparativo de cambios de uso de suelo en función de los intereses del capital inmobiliario, a través de las tablas de densidades y de compatibilidad de usos. |

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                     | (Municipios de Puebla, Cuautlancingo, San Andrés Cholula y San Pedro Cholula, principalmente).                                                                                                                        |
| Revisión del Programa Subregional de Desarrollo Urbano para los municipios de Cuautlancingo, Puebla, San Andrés Cholula y San Pedro Cholula (1994 y modificaciones de 1997,1998, 2000, 2004 y 2011) | Comparativo de cambios de uso y transferencias de superficies para ampliar la extensión territorial de los grupos inmobiliarios, mediante la justificación sobre las modificaciones a la estructura de usos de suelo. |
| Fuente: elaboración propia con base en planes de desarrollo urbano vigentes.                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                       |

Una revisión de la cartografía del Plan Subregional permite inferir una drástica transferencia de superficies de suelo desde otros usos a vivienda y comercio. En definitiva, las cartas urbanas de los programas municipales, posibilitan la identificación de las tendencias a redensificar las ciudades en favor de las áreas habitacionales, comerciales y mixtas, que es donde opera el capital inmobiliario. En estos instrumentos es posible encontrar el sentido y la orientación de las transferencias de usos de suelo para los desarrollos habitacionales, comerciales, de oficinas, como los elementos a mercantilizar por parte del capital inmobiliario. No obstante, el hincapié de las modificaciones se referirá a vivienda.

La distribución geográfica de los usos de suelo, al ser estudiada arroja patrones generales de comportamiento de la inversión inmobiliaria que se integra con la magnitud de los cambios de uso y el periodo en el que se efectuaron. Estas temporalidades se contrastarán con los grandes cortes vislumbrados en la financiarización del capital inmobiliario que se refirió en la parte del análisis cualitativo: esta dimensión traduce (de acuerdo con lo establecido en el marco teórico) un movimiento de reacomodo de los grupos inmobiliarios, y a su vez se retroalimenta en la definición de las políticas públicas. En el análisis se propone articular las vertientes investigadas por separado en cuanto a comprender la lógica que conjuga estos aspectos mediante un equilibrio inestable entre los sujetos inmersos en el proceso de urbanización. El término ensamblaje de territorio-autoridad-derecho (Sassen, 2013) remata una

síntesis de relaciones que fundamentan las relaciones de poder en una dominación que se territorializa. La unidad de análisis será el eje conformado por los porcentajes de uso de suelo (habitacional, comercial, áreas verdes, equipamiento, industrial) enfocado a la vivienda; otra unidad de análisis será la tasa de cambio de cada uso y la identificación de transferencias de un uso a otro (en superficie y densidad como viviendas por hectárea).

### **Guiones de entrevista**

Se trata de enunciar una serie de ítems que crucen la problemática en que se involucran los agentes para aportar información clave, con la instrumentación de entrevistas semiestructuradas.

#### *A. Entrevistas a funcionarios y exfuncionarios locales*

- 1) ¿Cuál es la perspectiva de la empresa sobre el clima de inversión en Puebla en cuanto a colaboración del gobierno del estado y de los municipios?
- 2) ¿En su opinión existen incentivos fiscales y de desarrollo de infraestructura para invertir en Puebla?
- 3) ¿Existen expectativas favorables para generar desarrollos habitacionales, por ejemplo, en cuanto a reservas territoriales?
- 4) ¿Cuál es su opinión sobre la transformación generada por el Proyecto Angelópolis?
- 5) ¿Cómo encuentra la disposición de las autoridades municipales para colaborar con las inversiones de los desarrolladores inmobiliarios?
- 6) ¿Cuál considera que es el principal atractivo para continuar invirtiendo en Puebla?
- 7) ¿Qué opinión tiene sobre la política de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables por parte del gobierno del estado y federal?
- 8) ¿Cómo encuentra el marco legal en Puebla con respecto a tener condiciones favorables para invertir?
- 9) ¿Qué alianzas ha hecho la empresa \_\_\_\_ con el gobierno en sus diferentes niveles para resolver la demanda de vivienda en Puebla?

10) ¿Cuáles son las áreas más importantes a desarrollar por la empresa \_\_\_\_ en los próximos años?

*B. Entrevistas a funcionarios y exfuncionarios del gobierno del estado.*

1) ¿Qué políticas implementadas por el gobierno del estado favorecen las inversiones de los desarrolladores inmobiliarios en el estado?

2) ¿Es adecuado el marco legal en desarrollo urbano para atraer inversión inmobiliaria en Puebla?

3) ¿Cuáles son las principales demandas de los desarrolladores inmobiliarios al gobierno en cuanto a condiciones para invertir?

4) ¿Cómo considera que ha sido la relación entre el gobierno del estado y los desarrolladores inmobiliarios?

5) ¿En qué instancias de decisión tienen participación los desarrolladores inmobiliarios?

6) ¿Qué zonas del área metropolitana de Puebla considera incorporar a vivienda el gobierno del estado en alianza con los desarrolladores inmobiliarios?

7) ¿Cómo se da la relación entre gobierno del estado y municipal (es) para ofrecer condiciones de inversión a los desarrolladores inmobiliarios?

8) ¿Qué instrumentos tienen los ciudadanos para hacerse oír ante el gobierno del estado en materia de desarrollo urbano?

9) ¿Considera viable el modelo impulsado por el gobierno del Estado para impulsar el desarrollo urbano sustentable?

[Los tiempos gramaticales se adaptarán al caso de exfuncionarios, así como la referencia al Programa Angelópolis]

*C. Entrevistas a dirigentes de organizaciones opositoras a los proyectos inmobiliarios.*

1) ¿Cuáles son las demandas de la organización\_\_\_\_\_ con respecto a las afectaciones que han tenido por el proyecto inmobiliario en curso?

2) ¿Qué alternativas de solución, si es que han podido ser atendidos por el gobierno, han recibido para no sufrir afectaciones?

3) ¿Cómo consideran que ha sido la actitud de los funcionarios del estado y del municipio en atención a su problema?

4) ¿Qué ofrecimientos económicos han recibido por parte de las empresas para ceder sus terrenos?

5) ¿Qué alternativas han recibido por parte de las empresas inmobiliarias para negociar con ustedes para llevar a cabo sus proyectos?

6) ¿Cuáles son sus demandas actualmente con respecto a los proyectos de las empresas inmobiliarias?

7) ¿Qué presiones han recibido para vender terrenos en la zona?

8) ¿Qué zonas se han visto afectadas?

9) ¿Conocen los medios legales para defender sus territorios?

10) ¿Qué impactos tiene el proyecto inmobiliario en su comunidad?

[Se deben adaptar los tiempos gramaticales cuando se trate de los opositores al proyecto Angelópolis iniciado en 1993]

## Bibliografía

- Aalbers, M. B. (2009). The Sociology and Geography of Mortgage Markets: Reflections on the Financial Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 281-290.
- Aalbers, M. B. (2012). Subprime Cities and the Twin Crises. En V. autores, *Subprime cities. The Political Economy of Mortgage Markets*. Malden, MA: Blackwell Publishing Ltd.
- Aboites, L., & Loyo, E. (2010). La construcción del nuevo Estado (1929-1945). En E. Velásquez García, *Nueva Historia General de México* (págs. 595-651). México: El Colegio de México.
- Ángeles Cornejo, O. (2014). La crisis en la esfera monetario-financiera. En O. Ángeles Cornejo, *Crisis financiera en México y el mundo 1971-1997*. México: UNAM.
- Aragón Falomir, J., & Cárdenas, J. (2020). Análisis de redes empresariales y puertas giratorias en México: Cartografía de una clase dominante público-privada. *Temas y Debates*, 81-103.
- Banco Mundial. (1994). *Vivienda: un entorno propicio para el mercado habitacional*. Washington: Banco Internacional de Reconstrucción.
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza Ensayo.
- Cabrera Becerra, V., & López Vargas, L. V. (2015). Proceso de metropolización: ZMPT. Consecuencias perversas, municipios agrícolas. En I. Castillo Ramos, J. Ornelas Delgado, & C. Hernández Cortés, *Las zonas metropolitanas: reflexiones teóricas y estudios en el centro del país* (págs. 129-157). Tlaxcala, Tlax.: M. A. Porrúa.
- Cabrera, L., & Delgado, J. (2019). Sector inmobiliario y estructura urbana en la ciudad de Puebla, 1900-2010. *Secuencia*, 1-37.
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. (2016). *Diagnóstico del Sector de la Construcción y Propuestas para el Impulso de la Infraestructura en México*.
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI.
- Castillo Berthier, H. F. (1983). *La sociedad de la basura (caciquismo urbano en la Ciudad de México)*. México, D.F.: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.

- CNN Expansión. (32 de Enero de 2008). *Expansión*. Obtenido de <https://expansion.mx/negocios/2008/01/31/bfquienes-son-los-fondos-inmobiliarios>
- Comisariado Ejidal de San Andrés Cholula (5 de Octubre de 1992). Acta de Asamblea San Andrés Cholula, Puebla, México.
- Comisariado Ejidal de San Andrés Cholula. (8 de Mayo de 1991). Acta de Asamblea, San Andrés Cholula, México.
- Comisariado Ejidal de San Andrés Cholula. (14 de Febrero de 1992). Escrito dirigido a la presidencia de la República. San Andrés Cholula, Puebla, México.
- Comisariado Ejidal, San Andrés Cholula. (15 de Enero de 1992). Escrito dirigido a presidencia de la República. San Andrés Cholula, Puebla, México.
- Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla. (2005). Programa Institucional 2005-2011. Puebla, Puebla, México: Gobierno del Estado de Puebla.
- Consejo Consultivo del Programa Nacional de Solidaridad. (1993). *Vivienda para pobladores de bajos ingresos. Políticas e instituciones*. México: El Nacional.
- Cordera Campos, R., & Lomelí Vargas, L. (1999). *Informe sobre el Programa Nacional de Solidaridad de México, para la Oficina Regional de la FAO para América Latina*. México.
- Cortez, C., Landázuri, G., & Moreno, P. (1993). El Pronasol en el medio rural. *Política y Cultura (3) UAM-Xochimilco*, 147-165.
- Daher, A. (2013). Territorios de financiarización urbana y de las crisis inmobiliaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 7-30.
- Departamento del Distrito Federal. (16 de Julio de 1987). Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. *Diario Oficial de la Federación*. México, D.F., México: DOF.
- Diario Cambio; (27 de enero de 1994). "En las negociaciones los perdedores fuimos los ejidatarios"
- Duhau, E., & Giglia, Á. (2008). *Las reglas del desorden*. México D.F.: Siglo XXI editores.
- Dussel, E. (1988). *Hacia un Marx desconocido. Un comentario de los Manuscritos del 61-63*. México D.F.: Siglo XXI.
- e-Consulta. (30 de Mayo de 1994). *e-Consulta*. Obtenido de [http://anuario.e-consulta.com/index.php/1994/item/ica-y-garcia-suarez-por-el-periferico?category\\_id=69](http://anuario.e-consulta.com/index.php/1994/item/ica-y-garcia-suarez-por-el-periferico?category_id=69)

- Eibenschutz Hartman, R. (2007). *Bases para el desarrollo urbano de la metrópoli*. México: Siglo XXI.
- El Sol de Puebla. (8 de Octubre de 2018). Expropiación predio en Cacalotepec para ampliar Vía Atlixcáyotl. *El Sol de Puebla*.
- EMIS. (2020). *Mexico. Real Estate & Construction Sector 2019-2020 An EMIS Insights Industry Report*. EMIS.
- Engels, F. (2016). Contribución al problema de la vivienda. En F. Engels, & K. Marx, *Obras escogidas I* (págs. 639-649). Madrid: Akal.
- Estrada Cuesta, E. (1998). Normatividad urbanística en el área metropolitana de Puebla. En G. Garza, & F. Rodríguez, *Normatividad urbanística en las principales metrópolis de México* (págs. 167-179). México, D.F., México: El Colegio de México.
- Estrada, R. (31 de Diciembre de 1921). *Acervo digital del Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM*. Obtenido de <https://www.juridicas.unam.mx/>
- Fundación Colosio A.C. (2014). *Colosio vive en la transformación de México*. México: Fundación Colosio A.C.
- G. Cortés, J. (2010). *La ciudad cautiva: control y vigilancia en el espacio urbano*. Madrid: Akal.
- García Muñoz, G., & Flores Márquez, L. (2016). Un análisis de la evolución de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) en México. *Tiempo Económico*, 19-38.
- Garrido Ortega, M. (12 de Junio de 2007). Se colocó la primera piedra del Complejo Cultural de la UAP; será un referente: Agüera. *La Jornada de oriente*.
- Gasca Zamora, J. (Septiembre de 2018). Circuitos globales de la financiarización del sector inmobiliario y procesos emergentes en la producción del espacio urbano (Ponencia). Ciudad de México, México.
- Gasca Zamora, J. (2019). Circuitos globales de la financiarización del sector inmobiliario y procesos emergentes en la producción del espacio urbano. En J. Gasca Zamora, & (Coord)., *Capital inmobiliario: producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal*. Cd. de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Gobierno del Estado de Puebla. (1992). *Programa de Desarrollo Regional Angelópolis*.
- Gobierno del Estado de Puebla. (1992). *Programa de Desarrollo Regional Angelópolis*.

- Gobierno Municipal de San Andrés Cholula. (19 de Marzo de 2003). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Atlixcáyotl Sur. *Periódico Oficial del Estado*. H. Puebla de Zaragoza, Puebla, México: Periódico Oficial del Estado.
- Golob, S. R. (1997). "Making possible what is necessary". Pedro Aspe, the Salinas Team, and the next mexican "miracle". En J. I. Domínguez, *Technopols: freeing politics and markets in Latin America in the 1990s*. Pennsylvania: The Pennsylvania State University Press.
- Gómez de Silva Cano, J. J. (2016). *El derecho agrario mexicano y la Constitución de 1917*. Ciudad de México: Coed.INEHRM - UNAM.
- Guzmán, B., & Guillén, B. (2 de Junio de 1994). El Consorcio Empresarial, el más viable para construir el periférico. *Síntesis*.
- Hanono, A. (7 de Mayo de 2021). *Funds Society*. Obtenido de <https://www.fundssociety.com/es/opinion/los-ckds-en-mexico-a-10-anos-de-su-lanzamiento-86-han-sido-los-emisores-recurrentes-de-un-total-de-129>
- Harvey, D. (2007). *Espacios de esperanza*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2008). *París, capital de la modernidad*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador.
- Hernández, G. (29 de Enero de 2017). *Revista Proceso* <https://www.proceso.com.mx/reportajes/2017/1/29/moreno-valle-un-riesgo-para-el-pais-177974.html>
- Hernández, J. (2009). Redlining Revisited: Mortgage Lending Patterns in Sacramento 1930–2004. *International Journal of Urban and Regional Research*.
- Hernández, J. A. (15 de Julio de 2006). *Real Estate Market & Lifestyle*. <http://realestatemarket.com.mx/capital-markets/11380-inversion-extranjera-invade-mercado-inmobiliario-mexicano#:~:text=Sin%20duda%2C%20en%20la%20Ciudad, donde%20se%20invirtieron%20100%20mdd.>
- Hobsbawm, E. (2011). *La era de la revolución (1789-1848)*. Barcelona: Crítica.

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2015). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2105*. México: INEGI.
- Iracheta, A. (2009). *Políticas públicas para gobernar las metrópolis mexicanas*. México: Miguel Ángel Porrúa Editor.
- Jaramillo González, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Jiménez Méndez, E. (15-18 de Noviembre de 2016). El sector inmobiliario como agente promotor en la configuración espacial de las zonas metropolitanas. Una aproximación a la zona metropolitana de Toluca. Ponencia en 21 Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México. Mérida, Yucatán, México.
- Kicillof, A. (2010). *De Adam Smith a Keynes: siete lecciones de historia del pensamiento económico*. Buenos Aires: Eudeba.
- Kunz, G. (2013). La constitución urbana y espacial de la ZEDEC Santa Fe: origen y desarrollo producto de la reestructuración urbana, y símbolo del proyecto neoliberal mexicano. México, D.F., México.
- La Jornada. (30 de Nov 1998) Desalojo en Santa Fe.
- La Opinión de Puebla. (2 de Junio de 1994). Fraude de Piña Olaya.
- Lefebvre, H. (1973). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- Lemus, R. (2020). *Breve historia de nuestro neoliberalismo. Poder y cultura en México*. México: Debate.
- López Hernández, I., & Rodríguez López, E. (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1995-2010)*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Mackinlay Grohma, H. (1994). Las reformas de 1992 a la legislación agraria. El fin de la Reforma Agraria mexicana y la privatización del ejido. *Polis (93), Anuario de sociología*, 99-127.
- Marcial, N. (1 de Julio de 2019). Lomas de Angelópolis "nos comió y dividió el territorio": pobladores de Ocoyucan. *El Sol de Puebla*.
- Márquez Gómez, D. (2010). Nulidades agrarias: el problema de lo público y lo social. *Revista de los tribunales agrarios*, 84-115.
- Martínez Borrego, E. (1996). México: cambios en la estructura agraria y en la participación social y política de los campesinos. En M. Chiriboga V., L. Zamosc, & E. Martínez

- Borrego, *Estructuras agrarias y movimientos campesinos en América Latina (1950-1990)* (págs. 201-234). Madrid: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Mastretta Guzmán, S. (11 de Noviembre de 2017). *Mundo Nuestro*. Obtenido de <https://archivo.mundonuestro.mx/index.php/secciones/politica/item/1187-grupos-de-poder-la-expansion-territorial-en-perspectiva>
- Mastretta, S. (14 de Septiembre de 2012). *Mundo Nuestro*. Obtenido de <http://mundonuestro.e-consulta.com/index.php/cronica/item/milagro-en-puebla?start=6>
- Marx, Karl. El capital (obra completa) Crítica de la economía política. Eds. Akal, 2000.
- Mondragón, A. (1 de Junio de 1994). Construirán casas en la zona expropiada. *El Universal Puebla*.
- Morales Flores, E., Sotelo M., H., & Amaya Aquino, N. (2017). *La democradura en tiempos de Moreno Valle*. Puebla: Coed. BUAP Cámara de Diputados.
- Observatorio DESC. (s.f.). *Observatori DESC*. Obtenido de <https://observatoridesc.org/ca/naciones-unidas-acusa-blackstone-contribuir-crisis-mundial-vivienda>
- Olayo, R., & Ortiz Moreno, H. (30 de Diciembre de 1998). Desalojo en Santa Fe. *La Jornada*.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. (2015). *México: transformando la política urbana y e financiamiento de la vivienda*. Paríslibe: OECD Publishing.
- Paquette, C. (2007). Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los. *Travaux et Recherches dans les Amériques du Centre*, 44-55.
- Paquette, C. (2007). Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los planes de desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Travaux et Recherches dans les Amériques Centre*, 44-55.
- Parnreiter, C. (2018). *Geografía económica: una introducción contemporánea*. Ciudad de México: UNAM.
- Parnreiter, C. (23 de Octubre de 2018). Una crisis verdaderamente geográfica: globalización de la inversión inmobiliaria y localización de los riesgos. Ponencia Universidad Iberoamericana Puebla. San Andrés Cholula, Puebla, México.
- Patiño, L. (2006). El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). En R. Coulomb, & M. Schteingart, *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: UAM-M.A. Porrúa.

- Pérez Negrete, M. (2010). *Santa Fe: ciudad, espacio y globalización*. D.F.: Universidad Iberoamericana.
- Pérez Negrete, M. (2017). *Megaproyectos, capital y resistencias: Una mirada desde la antropología urbana*. Cd. de México: Publicaciones de la Casa Chata.
- Pérez Souza, V. A. (s.f.). *legiscomex*. <https://www.legiscomex.com/Documentos/mexico-atrae-inversion-extranjera-solidez-inmobiliaria-virginia-perez-actualizacion#:~:text=M%C3%A9xico%20se%20ha%20vuelto%20un,tur%C3%ADsticos%2C%20centros%20comerciales%20e%20industriales>.
- Pradilla Cobos, E. (Julio Diciembre de 2010). Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina. *Cadernos Métrropole*, 507-533.
- Presidencia de la República. (27 de Julio de 1984). Decreto por el que se declara de utilidad pública el mejoramiento del Centro de Población, en la zona Santa Fe-Contadero y Santa Lucía-Santa Fe. *Diario Oficial de la Federación*. Distrito Federal, México: Diario Oficial de la Federación.
- Proceso (1992). Quiere pagar 300 millones por tierras que valen 45,000 Proyecto de Piña Olaya para hacer con amigos “la nueva Puebla” en predios ejidales. *Proceso*.
- Puebla Cadena, C. (2010). *El Estado y la promoción inmobiliaria de vivienda en México [Tesis de doctorado México: UAM Xochimilco]*.
- Puebla, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: los cambios en la política de vivienda en México*. México: El Colegio de México.
- Ramírez Rosete, N. L., Guevara Romero, M. L., & Hernández Sánchez, A. (2019). Principios territoriales ordenadores y desequilibrio ecológico en la periferia de Puebla: fraccionamiento Lomas de Angelópolis. *Carta Económica Regional*, 109-134.
- Real Estate Market & Lifestyle. (2017). Grandes transformaciones del Real Estate en México. *Real Estate Market & Lifestyle*.
- Real Estate Market. (5 de Marzo de 2009). *Rel Estate Market & Lifestyle*. Obtenido de <https://www.realestatemarket.com.mx/noticias/credito/4017-fitch-ratifica-la-calificacion-bbb-mex-de-ge-money-credito-hipotecario>
- Reunión de ejidatarios, San Andrés Cholula. (25 de Septiembre de 1992). Acta de Asamblea notariada. San Andrés Cholula, Puebla, México.
- Revista Proceso. (1992). En quiebra y sin salidas. *Proceso*.

- Ricardo, D. (1973). *Principios de economía política y tributación*. México, D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- Rodríguez Nieto, S. (19 de Noviembre de 2016). *SinEmbargo*. Obtenido de <https://www.sinembargo.mx/19-11-2016/3116903>
- Ruíz, J. I. (2012). *Metodología de la investigación cualitativa*. Bilbao: Universidad de Deusto.
- Salinas Arreortua, L. A. (Septiembre de 2018). Capital Inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal (Ponencia). Cd. de México.
- Sánchez Almanza, A. (2017). *Economía de las metrópolis*. Cd. de México: Siglo XXI.
- Santiago, J. (s.f.). *Real Estate Market & Lifestyle*. Obtenido de <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/comercial/13041-grupo-sordo-madaleno>
- Sassen, S. (2007). *Una sociología de la globalización*. Buenos Aires: Katz.
- Sassen, S. (2013). *Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Madrid: Katz.
- Saxe-Fernández, J. (2005). *Neoliberalismo e imperialismo: el caso de México*. México: UNAM.
- Schteingart, M. (2001). *Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. México: El Colegio de México.
- Schteingart, M. (2006). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: Coed. UAM Azcapotzalco-Miguel Ángel Porrúa.
- Secretaría de la Reforma Agraria. (4 de Mayo de 1992). Decretos de expropiación. *Diario Oficial de la Federación*.
- Smith, A. (1994). *Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*. México D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- Sobrino, J. (2003). Zonas metropolitanas de México en 2000: conformación territorial y movilidad de la población ocupada. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 461-507.
- Tilly, C. (1990). *Capital, coerción y los estados europeos 990-1990*. Madrid: Alianza Universidad.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México D.F.: Edicol.

- Vázquez Pinacho, Y. (2007). México y Puebla; del centro comercial a la ciudad. La construcción de nuevos territorios urbanos. *Travaux et Recherches dan les Ameriques du Centre*, 56-70.
- Vela, F. (2001). Un actometodológico básico en la investigación social: la entrevista cualitativa. En M. Tarrés, *Observar, escuchar, comprender, sobre la tradición cualitativa en la investigación social*. México: Porrúa.
- Ventura Rodríguez, M. (2006). La industrialización en Puebla, México, 1835-1976. *Encuentro de Latinoamericanistas Españoles (12. 2006. Santander): Viejas y nuevas alianzas entre América Latina y España 2006, s.l.*, (págs. 650-662). Santander.
- Whiting Fox, E. (1999). *La historia desde una perspectiva geográfica: Estudios teóricos de Edward Whiting Fox*. Lleida: Eds. de la Universitat de Lleida.

## **ANEXOS**

## Entrevistas

### Entrevista con Sergio Mastretta Guzmán<sup>19</sup>.

- [SMG] De toda esta película que plantas al final aparecen dos nombres asociados: Pedro Aspe y Rafael Posada, con la empresa Proyecta y Lomas de Angelópolis como el punto extremo al que ha llegado todo este proceso. Dicho de otra manera, es un proceso que no ha terminado. Hay un corrimiento geográfico desde la zona original de Angelópolis hasta el pueblo de Malacatepec en el extremo sur del Valle de Puebla y ahí el capital inmobiliario que persiste -que destaca sobre el conjunto- es este, el de Lomas de Angelópolis; asociados dos nombres que cargan esos pasados: el del industrial molinero, de una familia de molineros que acaban siendo el principal capital inmobiliario en Puebla, asociado a un nombre, Aspe Armella. Lo puedes relacionar a los grupos de poder que se resumen en la palabra Carlos Salinas de Gortari. De ahí viene ese tipo que acaba por ser -siendo él un financiero- un gran capitalista inmobiliario como lo es ahorita. Será ambas cosas, pero también es capital inmobiliario, están asociados. Su hijo trabaja tiempo completo en Lomas de Angelópolis. Tiene sentido en el largo plazo entender cómo se van dando estos enroques de personajes en procesos que son complejos pero que de repente pueden visualizarse en personas concretas, en nombres y apellidos. Yo eso sí lo veo y plantó el origen en la acción del Estado expropiador que es radical en su mecánica de desplazar a los grupos campesinos: no forman parte del proceso de largo plazo, son expulsados de su tierra, expropiados con el argumento de utilidad pública pero no son invitados. Bajo el concepto de utilidad pública los campesinos no son invitados a formar parte. Era una idea de [Luis Donald] Colosio: que se asocien; son los dueños de la tierra como agricultores, campesinos, dueños de la tierra. No. Son expulsados por la vía de la expropiación, de la compra obligada. Pero estás hablando probablemente de unas 3000 hectáreas de tierra en donde se planta un desarrollo capitalista que transforma la vida de la ciudad para el largo plazo. Creo que vale la pena pensar esos

---

<sup>19</sup> Periodista poblano.

desplazamientos en personas concretas ¿A dónde fueron a parar esos campesinos? ¿Quiénes son los actuales propietarios de la tierra? ¿Qué empresas se constituyeron? Sí creo que lo que planteas es bien interesante: empresarios que no eran inmobiliarios y que de repente por las ligas con el capital, o por las ligas políticas, se convierten en propietarios. Tienen la lana suficiente en ese momento para pagarle a Bartlett y ahí encuentras un montón de apellidos como Henaine, y estos Posada.

Yo digo ¿qué fue de todas estas personas que fueron desplazadas? Ahí han de andar viendo: les tocó un pedacito de 5, 6, 7, 20, 100 pesos el metro cuadrado dependiendo de cómo lograron defenderse en el momento en que les compraron, pero a final de cuentas con permiso; el capital no reconoce " tú no eres de aquí, aquí van a ser otros los propietarios". Eso te da un desarrollo específico del capital, pudo haber sido otra la historia. Pudo haber hecho una asociación con los propietarios de la tierra en un esquema nuevo, novedoso, pero no lo buscó el Estado. Los gobernantes que encabezaban las instituciones de Gobierno y del Estado los hicieron a un lado.

- Fue un proyecto totalmente depredador. Colosio tuvo ese coqueteo, -lo leí ahí- para incorporar a los ejidatarios.
- [SMG] Colosio hubiera "metido al bote" a Piña Olaya. Era el ejemplo de lo que no había que hacer en el esquema que traía Colosio. No lo dejan llegar, le metieron un balazo en la cabeza. Pero él echó para atrás la expropiación; el instrumento fue Bartlett; pero no pararon la expropiación, simplemente dijeron 'esto está mal, vamos a hacerlo de esta manera'. Y Bartlett lo que hizo fue utilizar las herramientas para darle paso a otros empresarios. Ahí es donde aparecen estos nombres. Creo que sería interesante tiene esto que dices de las personas que han hecho el perfil, esta red; saber quiénes son estos dueños. Porque es muchísimo lo que se expropió. Hay algunos muy visibles: la BUAP se quedó 20 hectáreas; el Tec de Monterrey a su manera también con sus 20 o 25 hectáreas; el Gobierno del Estado se quedó finalmente con lo que es el Museo Barroco; pero eso era ya de un empresario, se lo habían dado a Peralta y por esa vía a Henaine. Pero finalmente por la movilización social se revirtió por la coyuntura en la que entró Moreno Valle y dijo esto va para atrás y es una bandera. Por supuesto el CIS, el estado se quedó con territorios que fue peleando Moreno Valle porque el CIS tenía otros propietarios. Lo recupera y tú dices "que chingón Moreno Valle"; no lo que pasa es que

Moreno Valle trabajó para sí y dejó de lado a los que no eran sus asociados por ejemplo el pleito con Henaine. ¿Cuál fue su política? su política fue Audi. Su política fue el desenfrenado propósito de desarrollo capitalista controlado por él. No modificó el comportamiento de Bartlett nada más lo hizo a su manera. Pero hay un montón de tierra más que nunca supimos... es decir, claramente lo del centro comercial Angelópolis con Liverpool y el Palacio de hierro; ahí identificas a esos empresarios, a esos grupos de poder. Juntito está lo que ahora es una nueva plaza pegada al río, dónde están los hoteles, el Costco, la Mega. Ahí te vas siguiendo de repente empiezan a parecer beneficiarios de esa expropiación: la Ibero, de nuevo el Estado con el Hospital del niño poblano, el Andes. Pero ahí se acaba. ¿Por qué se los dieron ellos? ¿qué decisiones tomaron? Ahí respetaron las donaciones de Piña Olaya; Bartlett no las modificó.

De la expropiación original, eso no lo hizo Bartlett; por ejemplo [la Universidad] Iberoamericana está antes de Bartlett. Hicieron la Ibero en la tierra expropiada, sin ningún papel: todo “chueco”. Todo eso estaba en proceso, y, sin embargo, Bartlett lo respeta. Respeto el Andes, respeto al Niño Poblano. Respetaron, por poquito y no, el Parque del Arte, que ese fue el pleito con Marín, pero el que le quería meter el diente fue Melquiades Morales. Ya no le quedaba un terreno Virgen de 10 o 12 hectáreas, por eso me quieres le quiere meter el diente ahí. Hubo un grupo civil, encabezado por mi hermana, que lo defiende y ahí se dieron las circunstancias sobre el despojo que hizo este cabrón de Marín.

- Que incluso Sedesol se opone...
- [SMG] Bueno, la Sedesol ya había dado el aval con Calderón. Ahí en gol se le estaban metiendo a Calderón. Marín a través de algún funcionario que estaba por ahí. Pero hay que ir a ver todo lo que hay está, es decir, en una investigación como ésta uno tendría que ir a ver de lo que se dijo ¿Qué hay? De las colonias que se hicieron con casas de 20 metros cuadrados. Yo fui a las inauguraciones. ¿Cómo crecieron esas casas? ¿Quiénes compraron? ¿Como compraron? ¿A quién le compraron? ¿Le compraron al Estado? ¿Le pagaron una inmobiliaria? Hay una necesidad de investigación muy a fondo porque es muy complejo lo que ocurrió. La tierra va valor dinámicas en donde aparece el gran capital. A lo mejor son chiquitos que compraron 500 metros y ahí van, ahí van vendiendo y revendiendo. lo ves en el desastre urbano que está atrás de la Atlixcáyotl; hay unas

partes pegadas a Atlixcáyotl en donde ves menos organización. Pero ya te vas para las colonias, son calles estrechas, vueltas y vueltas. A saber, dónde quedó la mentada planificación porque además todo esto tuvo siempre como justificación el ordenamiento urbano.

- ¿Piña Olaya quien realmente abre las puertas? Es decir, tiene una política porque ahí se menciona en el reportaje de milagro Puebla el 49% del crecimiento de la Mancha urbana en Puebla era en terrenos ejidales. Pero era con ventas irregulares porque no había un plan director urbano: era todo en la informalidad. Entonces ¿Piña Olaya es el primero que trata antes del decreto -o por presiones que tiene por favores que debe-, que intenta generar algún decreto expropiatorio? Pero ya de esta magnitud que es enorme.
- [SMG] Yo sí creo que conviene echar la vista más para atrás. En lo que empezó a ocurrir en los años 70's. Una gran parte de las colonias populares que existen a la fecha en dos sitios claramente identificados de la ciudad: que son el centro sur, de aquí de donde estamos, hacia el sur. San José Mayorazgo es de los años 70's: en esta colonia de aquí enfrente ahí acaba la ciudad. Al mismo tiempo que se hizo San José Mayorazgo se fundó la Popular que viene de una inundación en el norte de la ciudad; los agarran a chingadazos y el Gobierno les dice "ahí no, pásense para acá". El Gobierno promueve el actual asentamiento de la colonia la Popular también en los años 70. De nuevo, si focalizas las colonias que se crearon al norte de la ciudad, a lo largo de la autopista norte, que va desde San Jerónimo caleras hasta Barranca Honda y ahí te vas siguiendo la pista a todas las colonias que se hicieron en territorio de la resurrección y de Xonacatepec (a dónde está manzanilla) y todo alrededor del cerro de Amalucan. Ve en un mapa: ve el hacinamiento que hay de colonias populares. eso ocurre más o menos entre 1975 y 1990 o; gran parte de las colonias que estaban aquí en el sur de la ciudad ya estaban plantadas como pequeños focos de urbanización irregular en el norte y en el sur. Ahora ya los vemos terminados, incluso gran parte de ellos urbanizados, pero eso no existía ya, eran decenas y decenas de colonias plantadas así cómo les daba a entender a los invasores. "Tira para acá, tira para allá" lotes de 9 metros de frente o de 8 y 10 de largo, pero son decenas. Una gran parte de ellas son ahora de Antorcha Campesina. Hay que meter ese personaje: sí creo que es lo que ocurre con Piña Olaya es una fuerte presión por la tierra. Al mismo tiempo que se resolvía el problema de la Popular por la vía de la invasión, las

clases medias ya no tenían para donde crecer y las clases medias no van a invadir. La capacidad de respuesta del mercado inmobiliario era muy lenta; no hubo una acción de Estado para ordenar ese crecimiento. Yo creo que en los 80, producto de esta presión, producto del crecimiento de la economía en México también hubo en todo el país un desorden brutal por la tenencia de la tierra ya que las ciudades estaban rodeadas por ejidos. Ocurrieron procesos similares, no creo que Puebla sea privativa en eso; habría que estudiarlo a fondo. Recuerdo en los años 80 a Querétaro, yo hice un reportaje ahí, y había un estado interventor. El estado era el que estaba haciendo los asentamientos nuevos, pero eran -eso sí lo vi yo- promovidos por el Gobierno del Estado, nuevos fraccionamientos hechos de principio a fin con su infraestructura de saneamiento, con banquetas y guarniciones. En un cerro de Querétaro había unas colonias y ahí veías como primero llegaba la urbanización y luego llegaba a la gente: aquí era a la inversa, llegaba la gente y luego pon calles, llega la luz y lo que más tarda son las banquetas y guarniciones. El drenaje lo tratan de echar lo más rápido posible a donde se pueda, qué es un arroyo. Es obra que se ve, los gobiernos inauguran drenajes ¿A dónde se va el agua? a un pinche barranco. Entonces esta decisión de expropiar obedece a una perspectiva de más largo plazo. De gobernantes que dijeron es un desmadre esto ¿qué hacemos? Pues se dieron cuenta que estaba el conflicto limítrofe con las Cholulas, es decir, ese decreto de 1962 que nunca se llevó a la operación. El Gobierno dijo dejan de ser municipios y estos se convierte en juntas auxiliares. La ciudad se desplaza tantos metros allá del río Atoyac y se mete en terrenos de San Andrés Cholula, pero no dicen como. No se pasó del decreto del Congreso a una operación práctica de deslindar " esto ya es tuyo, estoy es tuyo" y aquí empieza un proceso formal de escrituración de todo lo nuevo con Puebla y lo que se queda de aquel lado; eso nunca se arregló. Eso se arregló hasta con los años 2000 hasta ahorita, con Moreno Valle eso se arregló. Cuarenta años después no habían resuelto ese tema; cuando expropian La Federación no vi jurisdicciones locales, ve ejidos y los ejidos caen en Puebla, caen en Cholula y caen donde caigan. Expropian con el programa en una idea de reordenamiento urbano. Entonces no es que Piña Olaya haya sido un urbanista, llegó aquí de panzazo porque su cuate era Miguel de la Madrid, no tenía un proyecto para Puebla. ¿Por qué de repente la Federación saca un proyecto para Puebla? yo creo que era el resultado de un movimiento

nacional para ordenar los crecimientos desastrosos que venían de la década de los 60's y 70's, Pero se topan con un tipo como Piña Olaya bueno para las uñas aliado con grupos de poder local y habría que hacer una lectura de con quién empezó a gobernar este cuate, llegaba con desconocidos, trajo a su gente, todos de Guerrero. Quiso tomar el control de Seguridad Pública; desplaza Flores Narro y a Álvarez Moguel, que eran los jefes de la policía que venían de los 60's y 70's; los desplaza y trae a nuevos militares, jóvenes. Mete a Rodríguez Verdín. Lo del *muro de Verdín*.

Respondiendo a esa pregunta Piña Olaya no es el promotor de ese ordenamiento. Es la herramienta que tenía y el Gobierno del Estado en ese momento ordenamiento y lo hace con las patas y de la manera más corrupta posible asociado a grupos de poder local controlados desde la Secretaría de Gobernación. Alberto Esteban Morelos, es un ejemplo concreto, era notario de Tecali. Un ejemplo de a quiénes utilizó este cuate: era para su beneficio. "Me pagas 90 y te escritura a 15". En un proceso de escrituración no arreglado, porque un decreto expropiatorio es algo muy complejo de aterrizarlo. Estos cuates empezaron así "órale, ¿quién quiere terrenos?". Es tal el desorden que en el cambio de la Presidencia un modernizador como Salinas, que viene de un proceso fraudulento y de la necesidad de hacerse legítimo. En ese grupo de modernizadores; en ese grupo viene Colosio con la intención de modernizar al PRI. Son políticos que dicen "el PRI que tenemos no nos dio los votos". La CTM, la CNC, la CNOP " esos ni madres". ¡Solidaridad, comités de solidaridad! Todo eso termina con un plomazo en la cabeza, pero ese cabrón iba a hacer un partido que se llamará Solidaridad.

- Es una operación más sofisticada...
- [SMG] Más sofisticada para retomar el control político el PRI tradicional, la estructura de poder, de control corporativo ya no daba. Así como había una urgencia urbana por la tierra, un desorden absoluto, asentamientos irregulares: la misma energía que estaba ocurriendo en los sindicatos madreados, en los colonos demandando servicios públicos. Insurrecciones en todos lados ¿eh? ¿Cómo resolvemos eso? con nuevos aparatos de poder. Aquí con Piña Olaya anunciaron -yo me acuerdo- 430 millones de pesos de 1989. ¡Nunca supimos si llegaron o no! Pero los anunció Salinas de Gortari, yo tengo mis crónicas ahí.
- ¿Para qué eran esos fondos?

- [SMG] Para la modernización.
- ¿O sea sería como un antecedente de Angelópolis?
- [SMG] Yo no sé si esos 430 millones de pesos fueron anunciados con Bartlett o con Piña Olaya. Yo creo que con Piña Olaya. Y al final lo que veo son oportunidades históricas desaprovechadas.
- Esa lógica que impulsa Colosio choca de frente con los grupos locales como el de Piña Olaya...
- [SMG] Sí, con las prácticas tradicionales del Estado; o sea, promueven una expropiación y lo que hacen es estar revendiendo la tierra a empresarios sin escrúpulos. Cualquiera puede ser un empresario sin escrúpulos. "Aquí hay tierra ¿quién quiere? Y era ir de a 5, 10 ó 20 hectáreas, no eran pedacitos.
- ¿Recuerdas a algunos de esos empresarios?
- [SMG] Bueno uno de ellos que no compró porque nos preguntó -pariente-: Jesús Migoya. le dijo a mi hermana "oye, están vendiendo mira baratísima la tierra"; mi hermana y yo le dijimos "no compres porque ahí hay un fraude cabrón lo van a revertir, no va a pasar eso es un desmadre". Ya estaba por todos lados el ruido pero ya muchos habían comprado. Eso no es difícil averiguarlo quienes compraron, pero eran empresarios de ese tipo no eran inmobiliarios: algunos eran textileros y ha habido de todo, abusivos de toda índole qué dijeron "ahorita es la mía". Llega Bartlett y desconoce todo eso, "¿- Cuándo se compraron? aquí está tu escritura, pagaste tanto... - oye, es que yo pagué 90, -no aquí dice 15, te pago 15 y que te vaya bien".
- ¿Qué diferencia ves entre Bartlett y cómo lo hace Piña Olaya o sea Bartlett lo hace como parte de la Federación o es tipo Piña Olaya , simulando eso pero con sus propios intereses?
- [SMG] Son perfiles distintos el de Bartlett es más tipo político-político. Probablemente como muy consciente de dónde está parado, que representa Salinas. Entonces dice "vamos a hacerle derecho"; derecho por decirlo así. En esos años se manejaba que por cada camión le daban 1 peso o 2 pesos por cada movimiento de camión materialista para el periférico eran 2 pesos iban para el gobernador; eso yo no lo puedo probar pero era lo que se decía de la boca de los empresarios que estaban metidos en eso. Él simplemente dijo "esto lo vamos a hacer derecho pero lo vamos a hacer con quien yo quiera, con los

empresarios que yo diga, con mis cuates, con mis ligas". Él entra en 92 reorganiza todo esto a todos estos Sordo Madaleno trae gente de otras ligas digamos; empresarios que piensan el desarrollo comercial tipo Liverpool o el Palacio de Hierro. Efectivamente, capitales que no se habían manejado aquí con Piña Olaya. Con Piña Olaya era ¿quién quiere terrenos?

- O sea, era especulación inmobiliaria...
- [SMG] Sí era "vamos a expropiar todo esto". Para aquí que se conozca un proyecto expropiatorio definido es con Bartlett hasta el 93. yo no recuerdo nunca tuve en las manos un proyecto de reordenamiento hecho en el programa de Piña Olaya. Habría que buscarlo porque la expropiación ya se pone como decreto expropiatorio con un proyecto determinado, pero puede no existir el proyecto y "se expropia esto" lo mismo que en el decreto del 62. Ya lo redactaste, pero ahora a ver pásalo a la práctica, dale a los pueblos reconocimiento de su nueva jurisdicción. Dile a los cholultecas que ya su terreno es de la ciudad de Puebla; nunca lo hicieron. Cuando llega Bartlett en el 92 se encuentra un desastre total. A quién le vendieron, cómo le vendieron y qué van a hacer ahí. Echa todo para atrás y todo su discurso de recuperar la grandeza de Puebla.
- ¿Ahí ya empieza a figurar este grupo de la familia Posada?
- [SMG] No, ellos son posteriores, pocos años después pero no en ese momento. Ellos son molineros y venden su molino por Aspe. Es el intermediario entre Bachoco creo que compró y los Posada. Tenían harinera "la Asunción". no estoy seguro sí fue Bachoco pero era ahí por la región eran ahí de Tecamachalco, creo que sí. Ellos llegan poco después, después de La Vista. La Vista es un desarrollo del corte de Lomas de Angelópolis, previo; cuando estaba en la Vista nadie habla de algo más de Angelópolis. De hecho, lo más Angelópolis terreno expropiado. Dónde acaba la expropiación ahí empezó Lomas de Angelópolis, con terrenos comprados a particulares, con terrenos comprados a ejidatarios. Con un conjunto de transas de toda índole San Andrés Cholula y es algo que empieza en los años 2000: Lomas de Angelópolis empieza en el año 2003 oficialmente; Y La Vista es de 95-96. Es el ejemplo que puso Bartlett de desarrollo residencial. De hecho, con Bartlett la vivienda que más alumbró "miren lo que estamos haciendo" es con vivienda popular. nos tocó en el radio ir a las inauguraciones de esas colonias. por ejemplo una es la Gobernadores; pero eran viviendas de 20 metros

cuadrados. El Gobierno le daba a la gente una casa de 5 por 4; una habitación con su losa. Casas de ladrillo, de aparente con una puerta en frente y una puerta atrás que daba a un lavadero y un baño y nada más (la cocineta). Eran pies de casa. En la parte de atrás de... lo podemos ver aquí [señalando a una fotografía aérea]. El Gobierno tiene que vender un poco el proyecto social, el fundamento de utilidad pública. Lo que era vivienda, servicios; por servicios entiendo lo que era escuela, campos deportivos, ecología, o sea, en el fundamento hasta en el tercer plazo iba vivienda residencial. Eran vivienda media y vivienda popular, eran canchas deportivas, hospitales y escuelas. Después de eso entraba el desarrollo comercial. Y lo primero que hizo Bartlett fue el centro comercial Angelópolis. La primera acción grande de Gobierno fue "vamos a hacer el centro comercial Angelópolis". No fueron los hospitales; de hecho, no construyeron ningún hospital salvo el Hospital del Niño Poblano, ese sí. Ese sí no estaba ,a lo mejor sí lo hizo Piña Olaya porque primero era una construcción y luego ya lo modernizaron.

- ¿Ahí nadie ni los ejidatarios o alguna organización trataron de retomar lo de la utilidad pública para dar una batalla legal?
- [SMG] Bueno, nosotros en Puebla Verde. Pero habría que ver en campo lo que ocurrió en que se convirtió esto. Ver cuántos metros cuadrados hay de vivienda popular. Cuántos metros cuadrados hay de centros comerciales. Cuántos metros cuadrados hay de parques públicos.
- ¿Un precedente sería lo de Ocotlán, tú lo ves como antecedente?
- [SMG] ¿Lo de San Francisco Ocotlán, lo de la Volkswagen?

Yo creo que sí. Es una acción de Estado que utiliza la expropiación para el desarrollo de procesos económicos, industriales. Entonces ahí tienes la autopista México Puebla, eso es en los años 60; a finales de los 50 - 60. Eso incluye a la autopista en su paso por la ciudad de Puebla que rompe todos estos ejidos ubicados en las juntas auxiliares precisamente. La expropiación para la Volkswagen e Hylsa es parte de un proceso de modernización impulsado por el Estado.

No sé si sea correcta mi apreciación, pero veo es que son 3 momentos de acción De Estado modernizador y en medio de Estados atrofiados como en el que estamos ahorita: Estados que se quedan sin lana, que se quedan a la deriva. Estados donde la alianza Federación-estado es muy clara como lo fue con Díaz Ordaz, como lo fue con Bartlett y

Salinas menos con Zedillo. La primera etapa con Salinas y un gobernador entrando a tambor batiente en 92-95; suficiente para hacer todo ese desmadre. Y ya después "salgo de mi Gobierno y ya los demás que sigan como puedan". Llega Melquiádes Morales y gana con un Gobierno federal con todo el dinero del mundo que no meten a Puebla, con Fox. Todo el dinero petrolero nunca lo vimos aquí. Hay un estudioso de la Ibero que tiene también la perspectiva de mapa y trata de ver 100 años; dónde estaba la industria textil y como estaba la ciudad todavía concentrada en su cuadrante colonial. No había crecido más; todavía en 1900 era la misma ciudad, pero los emplazamientos industriales todos pegados a los ríos estaban; todos fuera de la ciudad, salvo los que estaban en el río San Francisco. Mayorazgo es un ejemplo: estaba fuera de la ciudad esta fábrica que ya murió está fuera de la ciudad de Puebla. Toda la zona de fábricas que iba a dar hasta Almecatla (dónde está Ciba-Geigy ahorita), esa línea del río Atoyac quedaba fuera de la ciudad. esas fábricas donde ahorita en Esteban de Antuñano. Él visualiza como de repente la ciudad tiene una primera expansión, pero Puebla no se beneficia; por lo menos no se beneficia y la primera etapa del desarrollo capitalista de México que se da después de la revolución. En Puebla se desarrollan las fábricas que ya estaban. En Atlixco se recupera el volcán que tenían tronado los zapatistas. Las fábricas que venían son las que se recuperan después de la revolución, pero nuevas fábricas de metal mecánica y lo que empezó a haber en el Estado de México de eso no llegó nada, llega hasta los 60. Entonces si vale la pena entender una figura como la de Ávila Camacho que dice "este es mi feudo acá no se metan, aquí los poblanos, los que están conmigo". tienes una ciudad entonces que y está en una parálisis, con empresarios haciéndose de todo el dinero del mundo. Yo lo sé por mi cuñado que era industrial del volcán. Nos dice "es que las fábricas ganaban todo el dinero que quisieras". Con un mercado completamente cerrado, -no existieran los chinos- todo lo que hacían lo vendían. Algunos se modernizaron; ellos se modernizaron y al final acabaron cerrando pero tenías fábricas que sin que le dieras un clavo con máquinas de principios del siglo eran grandes negocios. Llegan los árabes en los años 20's, 30's, 40's y se van al capital comercial o al capital industrial, pero a hacer lo que veían. ¿Aquí como son las fábricas? Pues así hazlas: "chíngate los trabajadores, negocia con la pinche CTM y con la CROC y gana dinero". No fueron industriales emprendedores, hechos porque estudiaron... ingenieros. ¿Dime qué empresa conoces

que haya innovado en la industrialización de México? Y lo que llega finalmente es capital foráneo. Por eso esta pregunta sobre el capital inmobiliario es interesante porque son coyunturas que aprovecharon estos cuates Posada. De repente tuvieron mucho dinero porque la empresa que tenían valía mucho dinero, se las pagaron creo que a 300 millones de dólares, creo, eso no lo tengo bien claro. Pero son tipos que tenían dinero; se voltean y ven una ciudad que está comiéndose la tierra desde Angelópolis. Y entonces dónde va a vivir esta gente, esta bola de cabrones que van a tener lana para pagar una casa. No se quieren ir a las casas que hizo Bartlett de 20 metros cuadrados de pie de casa. No, son cabrones que van a ser capaces de tener dinero para pagarse un departamento chingón. Porque los empleos que vienen con toda la modernización de Volkswagen; es decir también hay que meterse en esa circunstancia más global. Volkswagen transforma al 100%, de ser una fábrica para el mercado local, se convierte en una fábrica para Estados Unidos. Por lo tanto crece de 1 a 5 en 10 años todos estos años. Tienes un chingo de empleos y empiezan a llegar autopartes por todos lados y pasa lo que ya vimos: Cuautlancingo y toda la zona de Chachapa, empresas por todos lados nuevas; Huejotzingo. En dos trancazos tienes el planteamiento de Volkswagen para la exportación y la llegada de Audi. Son empleos que van a dar de repente y tú piensa ¿cuántas casas se habrán podido construir? 25000 casas así de carácter residencial. Habría que hacerse esa pregunta. los que las construyen miden, no son pendejos. Mi casa me la van a poder comprar más o menos pronto, hay clientes que me la van a poder pagar a crédito. ¿De dónde salen? De las empresas, de las universidades que han crecido; en una ciudad que crece para que se puedan pagar salarios que rondan ahorita entre los 20 y 30000 pesos, 25 o 40000. Que la gente pueda decir estoy pagando los 20000 pesos: "entre 2 salarios tú y yo ya sobrevivimos, pero pagamos una casa en la colonia que está aquí enfrente, Bosques de Angelópolis". Yo creo que eso es lo que visualiza un tipo como Aspe que dice "ya vendiste, vamos a invertir acá". Quién les dio la idea a estos cabrones, si Aspe o ellos o quién chingao, pero pues le pegaron. De nueva cuenta encuentras tipos sin escrúpulos que encuentran gobiernos débiles y con una voracidad como son los de San Andrés Cholula y una clase política en ese municipio capaz de todo, panista. No digo que sea panista lo que identifique, pero de repente se hicieron panistas, ahí no había PAN. Y aparece Moreno Valle en los años 10's poco a poco haciéndose de

poder en el PAN, gana la gubernatura y órale, cancha abierta. Permisos de construcción, cambiase uso de suelo. Una mezcla que permite entender cómo se desarrollaron ahí cerca de 2000 hectáreas urbanizadas y van por otras tantas. Son como 3500 hectáreas que va a tener Lomas de Angelópolis: dice el periférico y el cerro que ves hasta Azumiatla ese cerro ya está vendido. ¿Cómo se produjeron estos cuates? Es lo que hay que tratar de entender; yo los trato de entender dice toda esta compleja trama del largo plazo que ronda una explosión demográfica y socioeconómica de una sociedad como la de Puebla. Todo al mismo tiempo. Toda una transformación política en medio de una emergencia de grupos de poder. Porque de repente alguien tuvo como 300 millones de dólares como para meterlos, porque vendieron un molino, una industria que sigue siendo necesaria.

- Sí hubo resistencia estuve revisando en las notas pero llega un momento in que la demanda de los de San Andrés se vuelve "denos los lotes que nos prometieron, asumimos que esto ya está derrotado, nos desistimos del amparo". Entonces el pleito ya es con Sedesol por los terrenos no recuerdo de qué extensión. El mismo frente ejidal de Pepe Momoxpan hace movilizaciones importantes, pero se acaba; no tiene un aliento importante.
- [SMG] Hay un muerto de por medio, matan al comisariado de Momoxpan, o sea hay una derrota del movimiento social de resistencia. No hubo la fuerza ante un Gobierno autoritario como el de Bartlett a manera de Moreno Valle "al que se oponga lo chingas, un garrotazo; a los que no quieren soltar el agua en Nealtican ponles una madriza y detenles a 20 y oblígalos a que te firmen de aceptación de los pozos". ahí están los pozos para Lomas de Angelópolis.
- Ahí fue Marín el operador...
- [SMG] Marín exactamente.
- Están las notas donde dice "me voy a entender con el grupo de Nealtican que me traiga un proyecto".
- [SMG] ¿Me recuerdas cómo dice?
- O sea, se dividen los de Nealtican y dice: " yo voy a platicar con el grupo que me traiga un proyecto viable". Entregan el agua y ya los otros no están en las pláticas. Eso es como por julio del 94 más o menos.

- [SMG] [Mostrando un mapa] En estas colonias como concepción la Cruz, Gobernadores... esto es con Bartlett; aquí no había nada pero había un chingo de colonias y el espacio suficiente para hacer una super avenida que vaya de aquí para allá. Esta de la 95 poniente... no hay norte sur. Las dos únicas que llegan después de la 11 norte son la 3 y la 16 de septiembre, se juntan aquí y ahí vas en una sola. Mira cuántos kilómetros hay de aquí. Esta es Balcones del sur, es Antorcha Campesina (es como su capital). Tengo identificadas todas las colonias de estos cabrones. Este es el sur de la ciudad, es el lago de Valsequillo... esta es una que tiene al Oriente, esta de Patria Nueva y luego todas las del norte. En Canoa ya tienen colonia. La Primero de Mayo y estas de acá abajo. Estas son las del norte de nuevo y Estas son las del sur. Si no ves este mapa no entiendes, así entiendes más. Este desarrollo lo hizo Mario Marín; mira nada más qué tamaño todo lo hizo en terrenos que eran irregulares. Si los vendió a ARA o a uno de esos grupos ahora no recuerdo cuál.

A lo que voy es que la lectura que uno haga tiene que ir a ver a donde acabó lo que hizo el Gobierno. Esto de la reserva Atlixcáyotl ¿ quiénes acabaron siendo dueños de qué? Mazda aquí ahí; vas viendo los capitales. Home Depot, Walmart. O sea, lo que hizo Bartlett al principio fue esto... cuando el decreto expropiatorio... San José Vista Hermosa ya estaba, pero esto no. Así como viene aquí la división hasta aquí llegaba San José Vista Hermosa; todo esto es posterior y esta es ya la expropiación. Esta parte de aquí incluye toda esta zona y la regularización de estas colonias. Esta parte ya la dio Piña Olaya, todo esto. Todo esto es parte de la expropiación, no había nada. Ya en 1992-93 se construyó la Ibero, les dan el Andes, pero no había aquí nada de esto, de aquí tampoco. Todo esto era parque; vas tirando una línea de 500 metros para todos lados. Esto es La Vista y ya no entró en la expropiación; la expropiación llegó acá. Estos terrenos eran propiedad privada de unos cabrones que se la chingaron a un Ejido.

- No se entiende la vista sin la expropiación.
- [SMG] No, igual Lomas de Angelópolis. La vista se hace porque hay toda esta expropiación entonces ahí va Bartlett con Peralta " entró en el negocio, aquí te venden: son 70 hectáreas". En la expropiación original decía vamos a hacer un cinturón verde a todo lo largo del río, entre la ciudad y los pueblos. Si ves las fotos en el Google Earth vas a ver cómo todo esto era antes en 1984 un enorme baldío. San Francisco Ecatepec

era un pueblito. Sí había oportunidad de haber hecho una cosa distinta. Ahora busca aquí los parques públicos; esto no es parque público, es lo que quedó y los árboles que hayan podido sembrar en el parque ribereño. ¿Dónde están los parques públicos? No hay. El único que sobrevivió fue el parque del arte. La Ibero hizo aquí su bosquecito pero encuentras aquí un pinche parque. Busca aquí un parque y no hay. Estas son las casitas de 20 metros y ya la gente las fue creciendo. Yo me acuerdo que fuimos ahí a la inauguración. Mira la Anáhuac. al final de cuentas vas viendo quiénes fueron los beneficiarios. Un hospital privado, el centro Chopo, un Walmart. O sea capitales... Ciudad Judicial, Mitsubishi, Infinity, plazas comerciales. Los terrenos más chingones son comerciales ¿Dónde están los parques? Ese fue el pleito con Marín y con la Federación. Oye es que este cabrón está vendiendo las glorietas. Marín estaba vendiendo las glorietas. Moreno Valle puso su museo en terrenos del parque, en la expropiación y tuvo que cambiar el uso de suelo. Le tuvieron que cambiar el uso de suelo; aquí estaba construido el Tec de Monterrey y no tenían uso de suelo. me acuerdo que le dije a Melquiades "- oye qué chingón el Tec ¿y por qué les regalaste la tierra?". Su respuesta fue "era la única forma que tenía yo para quitarle al señor Peralta todo este tranco, porque todo esto se lo dio Bartlett a Peralta; todo esto así tal cual. Es lo que hizo fue que se aburrió de Puebla y encabronó de Puebla y lo que hizo fue dárselo a su amigo Henaine y aquí pusieron el mentado *Fraude Fantástico*. Pero ve de todo con qué trabajo se salvó todo este pinche parque. En el proyecto que le presentamos a Moreno Valle era hacer el parque hasta la autopista todo el paseo ribereño. No puedes tú decir que es bronca de la ciudad de Puebla. todo este río que viene desde la ciudad de Tlaxcala y toma su camino para irse a la montaña -el Atoyac-.

Esta colonia se antorcha este es el camino que va a Azumiatla... estas colonias son Antorchistas, algunas de acá sí. Ve la distancia esto ya es Lomas de Angelópolis y este es el pueblo de Malacatepec. Todos estos terrenos son de ellos son ejidales, toda esta arboleda ya la compraron esta barranca y lo de acá arriba: son 400 hectáreas todo esto ya lo compraron. Ya lo están queriendo empezar a vender. Aquí todo nuevo por el agua porque éstos necesitan agua para estas colonias. Por aquí perforaron pozos. Aquí adentro la Conagua ya les dio pozos a estos cabrones de Antorcha.

### **Entrevista con José Guadalupe Sánchez Jiménez<sup>20</sup>**

- Eres el único que aparece en las notas periodísticas junto con Horacio Beristaín; ni Margarito Xicale aparece.
- [JGS] Pero había un abogado que se llama Antonio Cuéllar que era 1 de los abogados número uno de Luis Echeverría... con él aprendí yo derecho de amparo. Te estoy hablando de 1991 cuando se dan las reformas salinistas al Ejido: en ese contexto se da el decreto. Por un lado el ejido ya se podía vender pero por otro lado el Gobierno ya lo había expropiado. Expropió 1081 hectáreas que era del Ejido de Tlaxcalancingo, de Momoxpan y de Chautenco, pero el ejido más grande era el de San Andrés. Sigo en el asesoramiento porque yo ya había litigado. Del 85 al 89 me dedique a defender a los indígenas: te acuerdas que gobernamos hace tiempo Jolalpan con el PRT. IA había litigado penal pero el amparo en materia agraria es muy bonito. A mí me gusta mucho litigar amparo. En 89-91 si tú ves las notas tenía un problema encima y si sabía amparo. Con él hacíamos un recurso de inconformidad en media hora era así de práctico.

Como en el 93 llega a Bartlett, Piña Olaya hace el muro de Verdín y a mí me amenazaron entonces andábamos a las vivas. Y un día nos cita René Meza Cabrera. Ya todo estaba muy tenso. Tú sabes muy bien que un ejido no se vende, pero Piña Olaya empezó a vender predios y que aparecen las escrituras. A Pepe Momoxpan le habían quitado los terrenos a su papá y por eso estaba en el movimiento, pero no porque fuera dirigente. Entonces asesinan a José Zapotitla como en 91 o 92.

- ¿Pero tuvieron que estar juntos en algún momento?
- [JGS] En una parte de este desmadre Pepe Momoxpan utilizaba a José Zapotitla para darse cobertura de los putazos y porque tenía interés en sus terrenos.

Entonces vamos a Gobernación y le decimos a René Meza que los campesinos ya están decididos nosotros no queremos ningún trato con ustedes, como ya se iba le urgía solucionar el problema. Yo sabía que me podían matar Piña Olaya y Verdín. ¿Sabes que nos ayudó mucho? Para ser sincero los medios. Los medios como que no estaban muy del lado del gobierno. Además, el PRD nos había dado cobertura y no era cualquier cobertura: era una instancia política que influía. Tanto dirigentes como militantes. Yo en

---

<sup>20</sup> Abogado defensor de los ejidatarios de San Andrés Cholula en el conflicto por la tierra con el gobierno del Estado por motivo del decreto expropiatorio de 1992.

1989 fui candidato a diputado y en 1991 igual. Yo creo que ellos sí la pensaron y fueron muy hábiles. Empezó el movimiento y aparte esas escrituras eran de los Posada, de los que siguen robándose los terrenos en Cacalotepec y Santa Clara Ocoyucan. Ellos sí la hicieron.

La expropiación de 1991 es como un proceso de acumulación originaria del capital financiero-inmobiliario. Se da una expropiación, no por la utilidad pública, sino para beneficiar a la población sino para beneficiar a estos sectores.

- ¿Ahí es donde aparece involucrado hasta Kamel Nacif?
- [JGS] Nosotros tenemos el problema con los Posada. Ahí me quedó clara una cosa que si bien estaba Cuéllar y estaba Horacio quien tomaba las decisiones jurídicas pues era yo. Llega el cambio de Gobierno y nos nombran a Arnoldo Ochoa, que era subsecretario de Desarrollo Social de Colosio... tengo una foto donde está Salinas Colosio y Bartlett. Nombran a Alejandro Villar que hoy es la secretaria de autosuficiencia alimentaria de acá; es gerente. Me empiezan a plantear que si no cedemos me van a dar en la madre jurídicamente.

Margarito había entrado en el 91; en enero de 1994 terminaba. Se forma un grupo golpista que encabeza José Rodríguez y mete a José Luis Serrano [como otro abogado del grupo inconforme]. Ambos promueven ante el Tribunal agrario el desconocimiento de Margarito Xicale porque ya no tiene la mayoría. Ese juicio existe. Ya no teníamos la mayoría. Ya tengo en ese momento la minuta del acuerdo que era para nosotros regularizar a los compañeros que viven en la zona urbana. Él tenía cuatro hectáreas y Chapul [el dirigente del otro grupo] tenía como cuarenta hectáreas y estaba del lado del gobierno. Si ellos promovían la inscripción, fue porque ya no teníamos mayoría. Por eso mejor negociamos los lotes, pero sin vivienda: el gobierno nos quiere dar los lotes sin vivienda. Y el proyecto decía que serían 180 m<sup>2</sup> por hectárea. Pero vamos viendo. Entonces se da la regularización en donde ya eran zonas urbanas que ya estaban ocupadas para el proyecto del gobierno y fueron como 30 ejidatarios. Les dieron su dinero y nos dieron un lote para reubicar a otros compañeros.

- ¿Reubicaron a 30 ejidatarios?

- [JGS] Los reubicaron en el Molinito. Firmamos el convenio Marín, Arnaldo Ochoa de Sedesol y yo firmo también con Horacio y Margarito. Margarito dice "voy a firmar pero no estoy de acuerdo voy a firmar contra mi voluntad: yo no quiero ni madres.
- ¿En ese momento estaban en producción las tierras?
- [JGS] Si, estaban en producción. Había frijol, maíz. Entonces ahí concluye el movimiento pero, cuando ya les van a dar los lotes ¿Qué crees que hace el pinche José Luis? Nos chingó en un medio en un medio; en donde yo le contesto. Él ya tenía muchos problemas. Le dije es que no son lotes de 180, son de 980 pero de profundidad. Pero él ya tenía problemas con Marín porque en el caso de Nealtican negoció a nombre de los compañeros, pero sin ellos, entonces algunos sueños de pozo se enojaron. Se dedicaba mucho a juicios mercantiles y yo me doy cuenta de que me tengo que retirar porque yo ya cumplí hasta donde pude.

El decreto expropiatorio es por causa de utilidad pública y de ordenamiento urbano. Tú ves como en algunas zonas europeas como lo agrícola está cerca de las ciudades y no hay problema. Nosotros presentamos una propuesta de que por lo menos 200 hectáreas fueran zonas agrícolas y no nos pelaron. No dudes que Salinas también tenía intereses ahí. Ahorita hay un rodadero desde Bartlett de las zonas que quedaron, Marín privatizó, tiene intereses también. No, un desmadre.

Básicamente este movimiento terminó muy cabrón en términos del espacio, del territorio. En 1993 ya estaba firmado el convenio, los ejidatarios ya habían ido al FIFONAFE por su varo. Después de que yo deje de ser asesor pasa a ser José Luis Serrano y él no acepta los lotes de 180 porque dice que deben ser de 980. el equipo de margarito lo marginan y llega un tipo que se llama Javier que es el actual cacique y tiene como 6 años o 9 que no cambia de mesa ejidal. Hace negocio apropiándose de parcelas.

- ¿Cuándo desaparece formalmente el ejido?
- [JGS] Cuando firmamos en el 93. Ese fue el ocaso del ejido. Acepten ejidatarios si les pagaron y le dieron una pequeña compensación, pero al otro grupo no porque no era nuestro grupo. Dieron una compensación, no lo deseado pero si por lo menos significativa.
- ¿De cuánto más o menos?
- [JGS] Como da 3000 por ejidatario. Eran como 70 ejidatarios, no era mucho.

- Sobre eso sí encontré una gran discrepancia periodística y declaraciones de los funcionarios sobre el precio del metro cuadrado...
- [JGS] No, a ver una cosa es la compensación. Es más que nada simbólico.
- ¿Cómo hay comisariado si ya no hay ejido?
- [JGS]¿Tú sabes cuándo se da la terminación del reparto agrario? Como en el 97 se formaliza que ya no hay nada que repartir. Entonces esa figura, si el Gobierno expropia queda subsistente porque en una negociación puedes gestionar terrenos con el Gobierno y queda la figura. Debía haber una ley que dijera que si te expropian ya no eres ejidatario pero si vas al RAN sí apareces como ejidatario.
- ¿Lo que hace que ustedes decidan terminar con las movilizaciones?
- [JGS] Que el Gobierno nos dividió y con gente que era dízque de izquierda.
- ¿Bartlett comienza a negociar más con ustedes?
- [JGS] Lo que vemos es que nos mandan una persona con más sentido social. Nos citan en México y nos dicen " están perdidos" y empezamos a entender que efectivamente la madre porque aparte de lo del ejido, de lo que estaba en el Tribunal agrario de desistimiento, ya iba a terminar. Nosotros dijimos "ya tenemos mucho desgaste; si ellos llegan a tener la presidencia vamos a negociar y nos van a hacer a un lado". Fue una onda de estrategia tan puteados.
- Abren la puerta y que no haya represión de que les paguen lo justo...
- [JGS] Se dan cuenta de que la gente no es mercenaria, que realmente quieren la tierra.

### Entrevista con Pepe Momoxpan<sup>21</sup>

- ¿Cómo comienza la expropiación de los ejidos para después desarrollar el Proyecto Regional Angelópolis?
- En 1983 se incorpora a la Ley de la Reforma Agraria la figura jurídica de la reserva territorial. Para que las ciudades crecieran más ordenadamente. Pues los ejidatarios iban vendiendo la posesión de los ejidos de una forma desordenada. Art. 112, abrogada la ley en 1990 (ahora Ley Agraria).

Vino el abuso de Piña Olaya con la amistad que tenía con De la Madrid. “En enero de 1987. Él ya traía el plan de expropiar 5700 has que es todo el cinturón ejidal que rodea a la mancha urbana de la Ciudad de Puebla, que incluye a otros municipios. Esta mancha urbana creció a través de los ejidos porque en el código agrario de 1915 se hacía a partir del zócalo de la población en un radio de 8 km, por eso las ciudades grandes como Puebla, México, se echaron encima de los ejidos y absorbiéndolos en el caso de Puebla eran 27 ejidos que absorbieron la parte urbana: lo que se conoce como *colonialismo urbano*. Entonces eso fue el plan de gobierno de Mariano Piña Olaya: expropiar 5700 has.

Yo había comprado unos terrenos ejidales en Momoxpan sin saber nada de este tema, y obviamente los vendían baratos porque ya estaba la amenaza del nuevo gobierno de expropiar todo el cinturón ejidal. Cuando ya empezó la ofensiva del gobierno para quedarse con esas 5700 has, solicitaron en la Cd. de México que no se les dieran servicios a los ejidos; inclusive donde ya había colonias establecidas como la que está en Guadalupe Hidalgo (sobre la 11 sur, más o menos a la altura de la 115 poniente) se les negaba el servicio eléctrico. La gente piensa que se están robando la luz, pero no: se cooperan para pagar el medidor. [...] Desde que entró el gobierno, desde el primero de gobierno era el plan y empezaba a haber un acoso hacia esos 27 ejidos para quedarse con todo con la reforma que se le hizo al 112. Ese es el origen de ese problema. El origen no es el empresariado. El origen es la reforma del 112, sino no existiría Angelópolis, sino no existiría Acapulco Diamante. No existirían otras reservas territoriales que se hicieron con motivo de la reforma del 112.

---

<sup>21</sup> Su nombre es José Benigno Pérez Vega, pero asume públicamente ser Pepe Momoxpan. Fundador y dirigente del Frente de Defensa Ejidal Puebla.

Entonces ahí lo que pasó es que había este acoso a todos los ejidos. Obviamente los campesinos no tenían forma de hacer un frente de defensa. Nadie los defendió, como en la época de Nava Castillo que defendieron a los lecheros, las organizaciones agrarias como la CNC y otras que había de izquierda como la CIOAC y la FIOAC tampoco los defendieron. Se dedicaban a "centavear" y a negociar los movimientos. Cuando salió todo este acoso e iba a salir afectado, me metí sin saber nada de eso. Empecé con el comisario ejidal de Momoxpan, con José Cruz Zapotécatl Delgado que después lo asesinaron en julio de 1990 de un tiro en la cabeza que le salió por el cuello.

Entre los dos organizamos el Ejido lee Momoxpan y luego empezamos a visitar cada uno de los ejidos que iban a ser afectados por esta expropiación masiva que se iba a hacer de tierras ejidales y notamos que la gente, o sea, los integrantes sí comisariado ejidal y a alguno que otro campesino influyente en el ejido, les gustaba mucho la idea de entablar esa defensa. Eso lo empezamos en agosto cuando fueron a clausurar las obras que había en El Ejido de Momoxpan, las autoridades municipales, estatales y federales. Fue la primera vez que bloqueamos la recta a Cholula como con cien campesinos que iban del Ejido de Momoxpan y ya en agosto, en la tercera semana arrancamos con esa defensa. Posteriormente el presidente del comisariado ejidal, y yo -ya que teníamos bastantes Ejidos que les interesaban- decidimos formar entre todos un frente que se llamaba Frente de Defensa Ejidal Puebla. Y ahí se afiliaron todos los ejidos que son 27, a excepción del Ejido Romero Vargas.

Todos entraron y el 5 de noviembre de 1988 ya constituimos ante notario una Asociación civil que se llamó Frente de Defensa Ejidal. Empezamos con una manifestación enfrente de la Reforma Agraria. Acudieron a esa reunión (cerramos la calle) varias dependencias de los delegados del Gobierno federal, como era en esa época la SEDUEE, la reforma agraria y otras más. Ahí íbamos como 600 campesinos y se cerró todo eso. Echamos abajo la amenaza de la expropiación porque ahí a los delegados federales ya los quisieron volver a reunir. Para que haya una expropiación, según la ley agraria de esa época, tenía que haber una declaratoria de utilidad pública, obviamente basada en la reforma del 112 y tenían que dar su visto bueno diferentes dependencias del Gobierno federal como la SEDUEE, la Reforma Agraria. También tenían que dar su aprobación el gobierno del Estado y el gobierno de los municipios. Se tenía que hacer un estudio, decir que las

tierras no estaban ocupadas, que se dedicaban a lo agrícola para que no afectarían a gente que ya estaba asentada ahí. Como vieron ya mucha fuerza por parte de nosotros ya no se quisieron volver a reunir. Nosotros seguimos con la lucha, pero como ya me había gustado estar en eso, pues ahora vamos a hacer el frente nivel estatal para defender lo de Puebla. Nos metimos a resolver el asunto del Ejido de Guadalupe Hidalgo que eran como 5000 viviendas que no les daban la electricidad. Se hizo una protesta ahí en la CFE, les echamos abajo eso. Hicimos los comités de restauración del fondo dentro del propio ejido el fondo de restauración de los ejidos, con los colonos y todo; se les dio el servicio conforme ellos lo pagaban y se destrabó el problema con la comisión.

Entonces eso nos dio mucha credibilidad con la gente el haber descargado una cosa que parecía ya de muchos años. Hicimos una Brigada entre los comisariados ejidales e íbamos a los ejidos de todo el estado y los íbamos afiliando al Frente de Defensa Ejidal. Entonces iniciamos entonces una lucha para que la CORETT e no se robará los terrenos que iba regularizando, porque donde no había propietario si lo robaba el delegado o se lo robaban altos funcionarios en combinación con particulares. También atendíamos asuntos jurídicos -por eso me aprendí lo de la ley porque yo manejaba los escritos y hacía yo todo eso-. En el Frente defendíamos al núcleo de población ejidal no defendíamos a un particular. O sea, si a un particular le quitaban un cacho que compró de ejido, nosotros no nos metíamos a eso. nosotros defendíamos cuando había invasiones de Ejido a Ejido, de Ejido siendo invadido por particulares, resoluciones presidenciales que no se habían ejecutado; todo ese tipo de conflictos agrarios. llevamos el conflicto de la resurrección que hasta esa fecha ya había 114 muertos a través de los años. Manejamos el problema Santa María Guadalupe Tecola, donde le fueron expropiadas 315 hectáreas para el embalse de la presa de Valsequillo que se hizo a fines de los años 40: se hace con Manuel Ávila Camacho, pero ya se terminó en los cuarentas y ahí les hicieron una partición de Ejido pero de una forma irregular para hacer Ejido que se llamó Guadalupe Victoria. Nosotros apoyamos mucho eso y años después se resolvió y se canceló ese Ejido y recuperó sus hectáreas en El Ejido de Guadalupe Hidalgo.

Para que tengas una idea ya no sólo nos dedicábamos a echar abajo lo de Angelópolis. Ya nos habíamos metido en varias partes del Estado, teníamos 48 ejidos afiliados, que

es una barbaridad. Llegaron a afiliar a 48 ejidos, algunos con colonias populares en la zona ejidal.

Con esa fuerza ya no había ni la intención de reunirse. Estaba parado todo el proyecto del Gobierno. Entonces ahí estaba todo parado y seguíamos nosotros luchando muy duro contra la CORETT.

[Después, problema familiar en 7 de junio de 1990] Detuvieron a 5 comisarios ejidales y los hicieron firmar papeles para la regularización de la CORETT. Los funcionarios federales, luego, luego a las dos o 3 semanas se reunieron y salió la declaratoria de utilidad pública a los cuantos meses. Todos los estudios mentían porque obviamente ya había muchos asentamientos, como en Tlaxcalancingo y ya no eran tierras de cultivo y no cumplían con los requisitos. Nosotros lo que logramos fue que esto se retrasara por más de 2 años y al Gobierno ya no le daba tiempo de hacer lo que pensaba para robarse las 5700 hectáreas. Entonces ya nada más se concretó en lo más caro, que es una rebanada de pastel limitada por la recta a Cholula y por la Atlixcáyotl. En lugar de haber expropiado 5700 hectáreas ya solo expropió 1081 hectáreas de 4 ejidos: Momoxpan, Tlaxcalancingo, Chautenco y San Andrés Cholula.

Salió la utilidad pública en noviembre de 1990 y el decreto expropiatorio salió en mayo de 1992. Tenían que hacerse todos los estudios. Se tenía que hacer el avalúo de la Conavi, de la Comisión Nacional de avalúos y todo eso llevó casi casi dos años. El decreto sale el 3 de mayo.

Lo curioso es que la expropiación se inicia con la ley de la reforma agraria, se abroga la ley y se consume bajo la ley agraria, la nueva que sale en marzo y el decreto sale en mayo. Sale el decreto y el gobernador ya se iba en febrero. Son 7 u 8 meses para vender todo eso.

El beneficiario del decreto no era el Gobierno del Estado, era la SEDUE. Le entregaban las tierras y se las cedía al Gobierno del Estado, bajo las condiciones establecían un convenio, y tenían que dejar un 20% de áreas verdes, otro tanto por ciento de áreas para equipamiento urbano. El gobernador a valor mexicano luego, luego que salió el decreto se puso a vender. O sea, se puso a vender algo que le pertenecía a la SEDUEE. Hay 4 o 5 notarios que se prestan para escriturar las ventas. Venden en forma desordenada sin haber un plano urbano ni mucho menos. “¿Cuánto quieres? - ¡yo quiero 10 hectáreas -

¡yo quiero 20 hectáreas!”. Hugo una familia de México que compró 160 hectáreas cuando hicieron el *muro de Verdín*.

Lo que me llamó la atención fue cuando Kamel Nacif Tiró el templo evangélico israelita en Momoxpan. Ya faltaban dos o 3 semanas para que terminara el Gobierno de Piña Olaya y era un relajo la ciudad. Nosotros movilizamos a la gente hicimos una manifestación muy grande de 1500 gentes. Con unos tractores adelante que decían "Kamel Nacif destruye Templo religioso".

Con unos amigos empresarios conseguí copia de las escrituras y eso forzó al delegado de la SEDUE, Villar Borja a emitir una opinión de que las ventas eran ilegales. Ahí ya se fregó el asunto. De las ventas eran 127 escrituras que tiró el Gobierno con el notario sexto de las cuales 98 eran grandes extensiones Y las otras eran de gente que ya estaba ahí qué dijeron bueno paga tu escritura y ya o eran pedazos chicos. En esos 98 estaban gente de mucha lana en Puebla: los Cué, los Chernízaro, los Yitani, los Alonso, los Ventosa; todos ellos. Llega el Gobierno de Bartlett y hay un descontento general. Pero un descontento que organizamos nosotros. Se apoya en eso y le da marcha atrás. Kamel Nacif compró 100 hectáreas: 50 en Momoxpan y 50 en Chautenco. Iba a hacer un fraccionamiento de alto lujo. Hasta con un paso a desnivel y todo.

Seguimos la lucha y conseguimos amparos. Sí enredó todo el asunto ahí. Empezaron a mandar a traer a la gente que había comprado, por parte del nuevo Gobierno. “Te vamos a devolver tu dinero, vas a devolver la tierra, trae tus papeles”. En esa época eran millones. “Entonces yo pagué 300 millones, -tu boleta de Finanzas dice que pagaste 150 millones. Los 150 se los llevó Alberto Jiménez Morales, que era quien gobernaba, era el que hacía los negocios.

Una parte la depositabas en un Banco de Carolina del Norte y la otra mitad se la pagaba a Finanzas y ya te escrituraban. De esos 98 cabrones, que salieron afectados pues era la alta burguesía poblana. Kamel Nacif puso las 100 hectáreas a nombre de una sociedad anónima de capital variable que se llamaba Promotora del Líbano. El no aparecía como dueño, él aparecía como apoderado. Escrituró los terrenos y los hipotecó con el Banco de Oriente y al haberlos hipotecado y al venir el conflicto con Bartlett ... él quería construir pero nosotros no lo dejamos: llegó con su helicóptero y lo sacamos de ahí. Hicimos pintas que decían "Mario Marín al servicio de Kamel Nacif" en el 93.

Esto causó la quiebra del Banco de Oriente porque cuando le devuelven el dinero pues obviamente que ya no les dan todo y el banco perdía una cantidad enorme. Luego todos los grandes capitales que compraron ahí perdieron un chorro de dinero; entre que sí les devolvían o no les devolvían les agarró la devaluación de 1995.

Faltando como 2 días para que saliera Piña Olaya a los que tenían casas de ese lado de la recta, -del lado derecho donde está la termoeléctrica- nosotros les dijimos que agarraran el dinero porque llegó la Secretaría de Gobernación como a las 7:00 pm, les hicieron firmar unos recibos y les daban en esa época a pesos de hoy, haz de cuenta, 40, 50 o \$100,000 para que se salieran: "- ¿usted en cuanto valúa su casa?, - no, pues yo la valuó en \$300,000, -pues ahí están". Entonces ya que cobraron yo les digo "vuélvanse meter porque ya valió madre eso que firmaron". ¡Y se vuelven a meter! Y fue un desmadre porque ya Kamel no puedo vender eso ha de haber perdido buena lana, pero el que realmente salió perdiendo fue el Banco de Oriente. O sea, si Kamel pagó por decirte algo 10 millones de dólares por la tierra: mmh, sí fue a MXN\$100 el metro y compró 100 hectáreas (100 hectáreas es un millón de metros) entonces serían 100 millones de pesos de esa época. Pero seguramente él como es cabrón, le dio una lana al gerente del banco y en lugar de hipotecarlo en 10 millones que pagó lo hipotecó en 15. El banco quebró. En la lucha de Momoxpan mataron al comisariado ejidal y quebró un banco. Yo tuve una orden de aprehensión que duró como cuatro años. Lo digo con orgullo porque nosotros en esa lucha duramos como ocho años. Acapulco diamante nomás duró dos años: hubo siete muertos en Acapulco diamante y rapidito se fueron. Aquí hubo un muerto, un banco cerrado y la lucha duró ocho años. Desde agosto de 1988 en que fue el primer encontronazo hasta enero.

Yo le hice la campaña por afuera del pan a Gabriel Hinojosa. De los 14 municipios que conformaban el megaproyecto Angelópolis el PAN ganó 13. Entonces ahí se vino abajo el megaproyecto y se metió la controversia constitucional para echar abajo la ley del federalismo hacendario; se quitaba la lana a los municipios para meterla al megaproyecto. Anteriormente estuvimos apoyando cuando yo regrese del exilio la lucha por el agua ahí en Nealtican. Les hice toda la ruta de la manifestación. Entonces apoyamos eso y también luchamos muy duro contra el tiradero de basura y estuvimos muy activos. Compraron a toda la asamblea y los Amaya Aquino ahí se vendieron; se

metieron y desmadraron todas las cosas. El PRD se metía a desmadrar lo que nosotros queríamos organizar. Vendían los movimientos y tuvimos muchos choques con el PRD en esa época.

Con las 1081 hectáreas Bartlett contrató una empresa de Dallas Texasde, Mc Kinsey, que fue la quiso todo el desarrollo urbano.

Piña Olaya les empieza a vender a empresarios. “Les despierta la codicia”. A los Posada le interesan los ejidos. Pero eso en 1995, 1996. El empresario le entra cuando cambia la ley de 1992 cuando cambia la ley, y hay la posibilidad de comprar ejidos de una forma legal. El cambio de la ley se hizo precisamente con esa intención porque los ejidos se vendían a través de coyotes.

No había una presión empresarial. Los empresarios en primer lugar no están organizados de esa forma en Puebla. No hay grupos empresariales. No hay una agrupación que diga “vamos a invertir acá”. Ya después todo fue bu en negocio (con la Ley Agraria y la reforma al artículo 27).

Empieza un cálculo de los ejidatarios (p. ej. Trazo de la recta a Cholula). Saben que aumentará el precio de la tierra y va vender al coyote y cuando se de la expropiación va a volver a cobrar. El que vende cobra dos veces.

No hay forma de que mantengas a la gente en una actividad que no quiere porque igual no le es redituable. *Se van perdiendo los vínculos con la tierra.* Están cerca a una ciudad en crecimiento. *Se puede cambiar el uso de la tierra.*

### **Entrevista con Antonio Cuatzo<sup>22</sup>.**

- [AC] Yo formo parte de una agrupación, un movimiento que se llama Frente Unido todos somos Cacalotepec. Nosotros nos formamos en el 2017 porque la carretera a la entrada de Cacalotepec la entrada principal ya estaba muy deteriorada porque estaban entra y entra carros para construir Lomas de Angelópolis. La verdad nosotros ignorantes, incluyéndome a mí, vendimos terrenos en esa zona. Por la ambición de vender terrenos y la ignorancia de no saber qué tanto valía un terreno o por qué debíamos de conservarlo, entonces lo vendimos: vendimos muchos; se vendieron como unas 400 hectáreas. Y después se fueron adueñando de más y de más: valiéndose de los ejidatarios y comprando a los comisariados ejidales para que convencieran a los ejidatarios.

Entonces les pagaron -o nos pagaron- yo no soy ejidatario, pero a los que eran ejidatarios les pagaron de a 50 pesos. Empezaron comprando de a 20 pesos, luego de 50 pesos y así sucesivamente lo más que llegaron a pagar fue hasta 150 pesos cuando todavía era terreno. Una vez que se hace fraccionamiento el monto ya era, ya lo vendían en 500 o 600 pesos. Cuando todavía era terreno lo más caro que lo llegaron a pagar fue a 150 pesos.

Se hace fraccionamiento y toda esa parte en donde se hace el fraccionamiento de Lomas de Angelópolis todo correspondía San Antonio Cacalotepec: era tierra de cultivo, todos nos dedicábamos... éramos campesinos o somos campesinos y después empezamos con el ganado, vendíamos nuestras vacas. Entonces cuando compran los terrenos nosotros no sabíamos ni qué onda y mañosamente a los que no querían vender los fueron encerrando poco a poco de tal manera que los presionaban para venderles. De esa manera se fue haciendo cada vez menos la comunidad hasta que nos dimos cuenta el gran error que habíamos cometido la mayoría. ¿Por qué? porque vendimos terreno y no teníamos un proyecto de vida ni de negocio y lo que hicimos pues es que nos acabamos el dinero. Compramos una camioneta y una casa y se acabó. Ni siquiera la acabamos y pues ya ni terreno ni dinero. Y luego ni casa terminada.

---

<sup>22</sup> Referente del Frente Unido Todos Somos Cacalotepec. Poblador y campesino de San Antonio Cacalotepec, municipio de San Andrés Cholula.

Entonces para eso la carretera que llegó estaba toda mal. Fuimos a ver con quién era el problema porque ellos estaban pasa y pasa; descomponían la carretera y estaban dejando mucha contaminación: mucho camión y mucho carro pesado; entonces la carretera no era apta para camión pesado. Ahí comenzamos a presionar al presidente municipal, al presidente auxiliar que en ese entonces era Leoncio Paisano. Él ya había hecho tratos con la constructora de Lomas de Angelópolis. Era el Grupo Proyecta con respecto a la lateral a la vía Atlixcáyotl; ya había vendido terrenos.

Nosotros seguimos con nuestro movimiento por la carretera, pero después nos dimos cuenta de todo el daño que se venía haciendo. Nos dimos cuenta de que ellos habían tomado caminos y brechas que eran propios de la comunidad por donde transitábamos y compraron los terrenos, pero jamás las brechas. Al pueblo no se le indemniza nada ni por el Ayuntamiento ni la constructora indemniza al pueblo por esos caminos. Luego nos dimos cuenta de que habían desaparecido un río y habían talado además 1500 árboles. Todo lo desaparecieron. De hecho si tú te das una vuelta está todo empedrado: ya es un canal, nada que ver con lo que era un río natural. Aunado a eso la parte que nos dejan a nosotros del río, obviamente ya al hacer las obras lo llenan de tierra, de escombros, nos dejan escombros y el agua ya no tiene fluidez, se estanca el agua de los drenajes que es de la misma comunidad. Se estanca en todo lo que es el río Atenco que viene todo el mal olor, se inunda de basura, de tierra: es un foco de contaminación.

Pelemos eso, empezamos nosotros con los paros. Paramos la autopista porque no nos hacía caso ni el Ayuntamiento ni la constructora. Estaban ellos muy creídos de que ya no tenían nada que hacer porque ya era lo último de la administración panista de Leoncio Paisano, pensaron que ya no íbamos a hacer nada. Afortunadamente todavía logramos algo, logramos algunos convenios; nos atendió en ese entonces el Gobierno de Tony Gali. Llegamos hasta ahí porque vimos que no era correcto que ellos se estaban apropiando. Estaban desapareciendo todos los caminos, pero además nosotros como pueblo originario ya no teníamos derecho a entrar a esa zona porque estaba bardeado, haz de cuenta que es un muro en todo el perímetro de Lomas de Angelópolis y ya no puedes entrar. Y si entras nada tienes que hacer a esa zona porque esa zona es muy cara. Nosotros no tenemos la forma de cómo, de qué ir a hacer allá más que a trabajar. Pero hasta eso porque luego ni trabajo nos dan. Es por eso nuestra inconformidad;

afortunadamente después en la época de esa misma administración, en 2018 con Karina Pérez; logra sentarnos con el director del Grupo Proyecta que es de Rafael Posada y logramos por ahí algunas obras, pero ahora resulta que es el momento que no nos cumple la actual administración con las obras. Habíamos pedido indemnización o para resarcir los daños que habían hecho como desaparecer el río, la tala de árboles, la desaparición de cinco cerros en la zona, la desaparición de los caminos o brechas que había en la comunidad que se los adueñó.

Estábamos pidiendo la edificación de una secundaria, la edificación una nueva presidencia, de un auditorio con todo y predio, un polideportivo, una trotapista y ciclopista a la orilla del río Atenco y la ampliación del panteón. El chiste es que a estas alturas del partido sólo han construido la secundaria; todo lo demás está en *stand by*, nada más nos traen a la vuelta y vuelta. Mientras ya invadieron todo, ya nos quitaron mucho terreno. Nosotros tenemos todos los planos de lo que antes era San Antonio, de todo El Ejido que era. Llegábamos hasta dónde está lo que ahora es nuestra población: el límite era hasta el periférico del lado a donde está Lomas de Angelópolis a donde está Chedraui Selecto, más para allá, todo eso era de Cacalotepec. Entonces ahora ya nada que ver, ya nada de eso.

Eso es lo que estábamos peleando, desafortunadamente las autoridades se prestan para que estas industrias inmobiliarias, estas empresas inmobiliarias pues desaparezcan todo lo que es una cultura, todo lo que es un pueblo originario. Afortunadamente en la pelea en la lucha logramos formarnos los pueblos, logramos formar Cholultecas Unidos en Resistencia que estamos ahí todos los pueblos originarios de San Andrés Cholula, entre ellos Tlaxcalancingo, San Andrés Cholula, Tonanzintla, Acatepec, San Luis Tehuiloyocan, San Rafael Comac, San Antonio Cacalotepec. Todos estamos en esa organización peleando por nuestros derechos y que se nos respete como pueblos originarios para que ya no se nos siga invadiendo con estas empresas inmobiliarias. Porque sólo están buscando lo bonito de la ciudad; lo bonito del Valle que tiene los volcanes. Nosotros como pueblos originarios llamados pueblos indígenas pues nos están desapareciendo y ahorita estamos en la lucha seguimos en eso trabajando. hoy precisamente fuimos a detener una parte, una máquina que estaba haciendo obras para que atravesase, bueno se metan el drenaje de un fraccionamiento que se llama Nubia, al

río Atenco y esos terrenos se localizan en terrenos de Santa Clara Ocoyucan. Entonces nada que ver un municipio con otro y siempre los amolados somos nosotros.

Ahorita estamos en eso y desafortunadamente el pueblo hace muy poco caso, pero estamos en la lucha y seguimos trabajando en ello afortunadamente hemos estado logrando muchas cosas buenas. Ya logramos detener la invasión inmobiliaria. Ya no se están metiendo; algunos quieren vender, pero ya no pueden vender porque ya no hay compradores precisamente porque estamos trabajando en el programa de desarrollo urbano donde estamos declarando la zona que para ellos es la manzana de la discordia que les interesa mucho. Nosotros estamos denominando como zona agrícola al 100% para que no se pueda construir nada. Es del lado donde está el edificio del ELEA; toda esa parte si tú ves hay mucho terreno todavía baldío que quieren comprar pero nosotros lo vamos a declarar como zona agrícola para poderlo defender.

- [JAM] ¿ Para eso fue la consulta del plan municipal de desarrollo urbano que se quería aprobar?

- [AC] Así es, la consulta indígena la promueve el Movimiento de Cholultecas Unidos en Resistencia porque como tal el Ayuntamiento en turno, las administraciones municipales sólo decidían por nosotros. Aunque el artículo segundo de la Constitución dice que nosotros como pueblos originarios tenemos derechos de intervenir, de cómo queremos vivir, y, sin embargo, los ayuntamientos no lo estaban haciendo.

Exigimos nuestros derechos, nos asesoramos muy bien. En un Cabildo en septiembre de 2019 autorizan la consulta indígena para los pueblos originarios. Después firmamos el protocolo de la consulta indígena que es donde dice que tenemos derecho a que se nos consulte en cualquier programa de desarrollo urbano municipal y es ahí en donde estamos trabajando.

- [JAM] Si se declara zona agrícola entonces ya no es zona de transición ni de baja densidad y queda estrictamente prohibido construir.

- [JAM] Si, porque si ponemos la zona de baja densidad corremos el riesgo de que en su momento se pueda convertir nuevamente en zonas habitacionales de fraccionamientos y todo ese tipo de cosas. Para evitarnos problemas mejor zona agrícola y pues como va. Ya posteriormente obviamente los pobladores de los lugareños vamos a tener ciertos

derechos de irnos edificando nuestras propias casas habitación, pero de acuerdo con nuestras posibilidades, no para usos residenciales.

### **Las primeras compras**

- [JAM] me cuenta que todavía hay presión, pero ya no hay nada que vender. ¿Me podría relatar un poco cómo fue la compra en el caso de ustedes y los primeros vendedores por favor?
- [AC] Pues llegaron estos señores conscientes de la localidad para buscar a los dueños de los predios, identificarlos y ofrecerles comprarles su predio: esa fue la metodología que ocupaban ellos. Identificaban al dueño, se le ofrece una cantidad y obviamente todos ahí ignorantes de todo esto pues no sabemos en cuánto valía realmente nuestro predio. Nos decían: "tu predio vale medio millón de pesos", de una hectárea, por ejemplo. Pa' su mecha, medio millón pues cuando lo voy a ver junto, no pues a duras penas tengo 5000 pesos en mi bolsa en todo un año pues medio millón nunca lo voy a tener. Pues medio millón ahorita ya no hay ni eso ni nada de dinero. Así es como nos fueron deslumbrando desafortunadamente y es como se fueron haciendo de nuestros predios. El mío tenía 9000 metros. Éramos dos hermanos y a cada quien nos tocaban 4500 metros, pero de todos modos cuando lo vendimos, vendimos a 100 pesos el metro. Ahorita los terrenos los andan vendiendo en 2500, 5000 pesos: ya no hay mucho terreno ejidal; ya son pocos, pero los que hay los tratan de vender a ese precio y aun así pues los siguen comprando. El proyecto que tenían pues era atractivo.
- [JAM] ¿Entonces empiezan con propietarios particulares y luego siguen con el ejido?
- [AC] Empiezan con propietarios particulares pagando 20 pesos el metro cuadrado. No estoy bien seguro, pero al parecer cuando se empezó a comprar lo de la autopista lo pagaron de a 2 pesos el metro cuadrado, que más bien dicho fue como una expropiación. Eso fue como por el 80, o 1985 más o menos. Nosotros nos empezamos a organizar desde 2017 y ahí quedó como frente Unido todos somos Cacalotepec y es como seguimos así.
- [JAM] Entonces supongo que los comisariados ejidales no los apoyen a ustedes; también están coludidos por lo que me platica.

- [AC] Los comisariados ejidales han querido vender una zona en el sur del pueblo, todavía del Ejido de Buenavista y ya no pueden porque que está asignado como zona agrícola. La han querido vender, pero esa zona la viene inundando Grupo Proyecta con un fraccionamiento que se llama Nubia: son terrenos de Santa Clara Ocoyucan, de Santa Martha, de San Bernabé, son terrenos de toda esa zona, pero que colindan con Cacalotepec. Ya compraron esa parte, pero los otros de Cacalotepec no pueden vender.
- [JAM] Cuando a ustedes les hacen la compra ¿eso es directamente a nombre de fraccionamiento Lomas de Angelópolis?
- [AC] No, no. De hecho, muchos terrenos estaban irregulares, no tenían escritura. "A ver, de los que no tienen escritura ¿cuántos metros tienen?" -"No pues tiene 9000 metros" – "9000 metros, pues firma de acá y sale". No sabíamos ni a nombre de quién quedaba. Había muchas prestanombres por supuesto.
- [JAM] Ellos llegan deslumbrando con los fajos de billetes...
- [AC] Así es, su método era deslumbrar. "¿A ver cuánto vale tu terreno? Tanto vale, sale aquí está tu dinero" y te van dando. De hecho, a muchos no les terminaron de pagar. De hecho, todavía hay como cinco o seis personas que están dentro de Lomas Angelópolis que no les han pagado. A muchos nada más les daban así 100000 de a 50000 y ya. Pero mientras "pues ya fírmale". Muchos se fueron sin pagar.
- [JAM] Esos son los particulares. El ejido tiene que ser una asamblea y ceder el dominio
- [AC] Hicieron su asamblea y vendieron una parte en donde está Chedraui Selecto. Allá había un cerro que se llamaba San Martinito, por donde está la gasolinera de Mobil. En toda esa zona había un cerro y todo eso era Ejido. Todo el ejido lo vendieron los ejidatarios y solamente les dieron una baba. De 200 ejidatarios si no me equivoco les tocó como de a 40 000 pesos. Eran como 180 o 190 ejidatarios. Imagínate y es un cerro grande. De esa zona ya no hay nada de Ejido; totalmente se acabó, ya nada más está El Ejido de Buenavista, pero también lo estamos tratando de defender.
- [JAM] ¿Qué es lo que más se producía?
- [AC] [antes se producía] el maíz, el frijol, el nopal; era lo que más sembrábamos; los quelites. Lo que es tradición, lo de base es el maíz; luego de ahí seguían el frijol, el nopal, los quelites, los huazontles. Ya posteriormente en los terrenos que estaban ahí de ocio pues ya había muchos que tenían ganado: vacas, borregos, toritos. Ahí iban a cuidar.

- [JAM] ¿Iban alternando con otras actividades?
- [AC] Es que el pueblo a eso se dedicaba. No teníamos otra actividad. En el río todavía íbamos a pescar ahí. Con eso regábamos. a una parte del río le decíamos la presa porque ahí se almacenaba el agua para los diferentes predios. Ahora tú vas y es una porquería de agua que hay. Todas las aguas negras se van a descargar. Donde ya le pedimos al Ayuntamiento que toda esa agua la debe de entubar, la debe encauzar hacia una planta tratadora de agua para que no se sigan dando los focos de contaminación.
- [JAM] ¿Entonces los Lomas con qué agua se abastecen?  
Les está dando agua el Ayuntamiento con unos pozos que acaba de recuperar, que están a la orilla de la autopista. Con esa agua se abastece Lomas de Angelópolis. estaba en poder de Aguas de Puebla estaba en poder de SOAPAP, pero al parecer el municipio lo recuperó porque el Gobierno del Estado en ese entonces donó con toda arbitrariedad los terrenos a Aguas de Puebla y rascó varios pozos; entonces con esa agua. Una parte se la llevaba a la ciudad de Puebla y la otra parte la usaba para Lomas, pero apenas; Lomas no tiene mucho, tendrá unos escasos diez años. Ya estaba La Vista y luego como a los tres años empieza Lomas o un poquito más.
- [AC] En esta reunión que me cuenta con la presidente municipal actual ¿Quién llega por parte del grupo Proyecta?
- Llega Gabriel Posada y llegan como cuatro directivos de ellos. No recuerdo sus nombres. Tenemos una minuta de acuerdos y ahí están los nombres de todos los que participamos. De hecho, hicimos varias reuniones, varias juntas de acuerdo en Casa Aguayo. Pero ahora sí que la buena es donde llega grupo Posada, porque en todas nada más estábamos el Ayuntamiento, el Gobierno del Estado y nosotros. En ninguna había participado el grupo Posada hasta que definitivamente cerramos la autopista. Hicimos una presión fuerte y ahí fue donde doblaron las manos porque hasta ahora no nos han resuelto nada.
- [JAM] ¿Quién comprometió fue la presidencia municipal, verdad?
- [AC] Se comprometió la presidencia municipal, dijo "yo voy a hacer las obras, ya hablé con los señores y vamos a poner el dinero de lo que piden, el gobierno del Estado, grupo Proyecta y el gobierno municipal por las obras que ustedes nos piden". Actualmente ahorita la presidenta se retracta obras y solamente reconocen tres obras pero la verdad está muy crecida a la presidencia y dice "¡si quieren, si no pues háblale como quieran!".

Desafortunadamente ya no tenemos forma de hacer presión porque las obras de Lomas de Angelópolis ya se terminaron y están construyendo, pero ya no en el área donde le corresponde a San Antonio. ¿Ya como presionamos?

Cerramos la vía Atlíxcáyotl, apenas no tiene mucho que la volvimos a cerrar el año pasado; pero debido a la pandemia pues ahí ya quedó todo.

[en el programa de desarrollo urbano] es en donde tenemos en teoría el sartén por el mango, pero ya se nos está revirtiendo el plazo también, porque nada más nos dan chance hasta el 30 de abril, de lo contrario ellos deciden. Hasta ahorita vamos bien, creo que vamos bien.

Ahorita lo que estamos buscando es que el uso de suelo sea equitativo de acuerdo con lo que ganamos nosotros como originarios. No pueden comparar lo que gana uno que vive en Lomas Angelópolis a los que gana uno de nosotros que somos obreros, que somos campesinos, albañiles. Sólo prestamos la mano de obra. Nuestro sueldo mensual oscila entre los 6 a 8000 o 9000 pesos mensual; entonces pues no es mucho: vamos al día y para que nos digan sabes qué "pues vas a pagar tu predial a 300 pesos por lo que valía tu terreno pues ahora vas a pagar 20 o 30000 pesos". Porque si se las gastan, eh.

### **Entrevista con defensor jurídico<sup>23</sup>.**

- Me decía que esto inicia en los 90
- [D] A mediados de los años 90 después dentro del megaproyecto Angelópolis (así le llamó Bartlett) comenzaron la construcción del periférico ecológico, en ambos lados del periférico ecológico y sobre todo el crecimiento de la mancha urbana en la capital y la conurbación con otros municipios; no sólo con otros municipios, sino con el estado de Tlaxcala y por el abandono que ha habido del campo, la falta de atención por parte de las autoridades que privilegiaron los proyectos inmobiliarios, como la industria y las zonas habitacionales, que se traduce en especulación de la tierra. Entonces empezaron a ver las autoridades internas de los ejidos que eso era un negocio y hasta la fecha la mayoría de los comisariados ejidales o de autoridades ejidales, asesoradas y coludidas con la Procuraduría Agraria han favorecido la especulación de la tierra, la venta de la tierra y se ha abandonado la organización para la producción agrícola.

Entonces quieren ser autoridades para vender la tierra, para convertirse en comerciantes de la tierra, pero no para agricultores; desgraciadamente así es y en cada población, en cada ejido hay pequeñas mafias que hasta ya compran el voto de los comisariados ejidales. Ojalá los diputados federales que han dejado mucho que desear, los de esta legislatura federal, a pesar de que venían con la bandera del cambio, no han sido sensibles para regular este tipo de cuestiones que tienen que ver con protección al medio ambiente, con la defensa del territorio, como en la defensa del agua y políticas públicas que ayuden a la recarga de los mantos acuíferos. Es una realidad que vivimos. Como parte de este papel que las gentes de Lomas Angelópolis y del grupo Proyecta, que para mí es un grupo de empresas de los dueños de Lomas Angelópolis, de los hijos de los dueños, los familiares están ahí metidos, amigos y prestanombres.

Tuve la oportunidad de platicar con un director de Obras Públicas del municipio de Ocoyucan y me decía que entre los dueños están Pedro Aspe, Videgaray, los hijos de Marta Sahagún; están algunas asociaciones de Colombia: entonces yo digo con toda seguridad que hay lavado de dinero. Hace año y medio un joven familiar de un compañero (como de 25 años), estuvo muy triste la situación pero me impactó lo que me

---

<sup>23</sup> Abogado en Santa María Malacatepec, municipio de Ocoyucan. El informante pidió mantener el anonimato de su testimonio. Su registro consta en archivo de audio.

dice el compañero, él es contador público, dice: "-ya me titulé, ya me case tengo mi niña, necesito chambear, quería ver si me echas la mano, si conoces Barbosa", "-sí lo conozco, le tomé el partido y no me la perdona, conozco a varios funcionarios, voy a decirles si hubiera modo de que te consigan un lugar por ahí; ¿De qué estás trabajando?", "-no, pues yo estoy ahí en una empresa de Angelópolis (y me dio el nombre). La verdad es que me han mandado a dejar dinero al Estado de México"; "-¿y por qué no en el banco? ahí hay transferencias; yo no tengo dinero en el banco pero me informé"; dice: "-no, pues sí pero a mí me mandan a dejar dinero, ya son dos veces que me mandan; una vez me dijeron que fuera a dejar 350 000 pesos y otra vez 500 000 pesos; la verdad es que sí me da miedo ir a dejar eso"; "-¿Pues qué hacen esos cabrones?"; "-la verdad ya aquí entre nos es que asesoramos a municipios, al gobierno, a varias gentes: nosotros les arreglamos todo, ahí hay facturas falsas, entonces mejor me pasé otra empresa porque vi que ya me estaban poniendo mucho ojo, fui a otra empresa hacer mi examen y me recibieron pero es lo mismo; la verdad sí me da miedo ¿y yo donde voy a trabajar?"; "-te van a detener y está grave la situación; mejor hay que buscarle por otro lado".

Finalmente es gente que tiene poder económico y político y son mafias. Esos son los que han corrompido y actuado con toda impunidad. Por eso doblan también a los abogados de la Procuraduría agraria y yo creo que hasta al propio delegado y entonces arreglan documentación, la legalizan y es muy difícil que los campesinos desde abajo pueda. En concreto en el caso de Malacatepec -yo la verdad acabo de llegar- el 22 de septiembre de 2019 (por eso mis declaraciones son recientes) me hablaron como a las 8:00 de la mañana, un compañero "¿qué se puede hacer? fíjate que pasó esto, con estos compañeros de Malacatepec". Yo ya tenía antecedentes de que había órdenes de aprehensión porque promovimos un amparo, sacamos a dos compañeras, pero no tenía la relación con estos compañeros. "Entonces te voy a pasar el teléfono del compañero" me dijeron. Ya que me explica que los habían baleado, les quemaron sus casas esa madrugada. Le digo que nos vemos en Casa Aguayo y vamos a platicar con algún funcionario a ver si nos reciben porque yo ya no he ido. Hay que sacarlo a la prensa para tener cierta cobertura; los martes daba los martes de ciudadano aquí Barbosa. Me dicen que hay que quedarse un día antes quédense y mañana lo interceptan; les hago un escrito y mañana lo presentan vamos con los medios, ahí damos una rueda de prensa. Comentamos el asunto de ustedes porque,

así como me lo presentan está cabrón. De 300, creo que son 290 y tantos ejidatarios, sólo dos ejidatarios tenemos. Entonces le digo que cuántos posesionarios. Tenemos un amparo interpuesto desde entonces para que no los desalojen. Y hay que presentar una denuncia penal y todo eso. Ellos tenían tomada la tierra: "hay que ir valorando, pero así por lo que me cuentan ustedes están en desventaja; yo los voy a apoyar vamos a hacer un amparo". Hasta allí tenemos esta situación, tenemos una suspensión de los actos para que puedan hacer uso de la tierra.

- [JAM] ¿Son tierras agrícolas que están cultivando?
- [D] Son tierras de uso común del Ejido, son cerros. Hablan los compañeros de cuatro hectáreas. Como son varias sociedades anónimas: el grupo Proyecta es un conjunto de sociedades anónimas, de empresas. Entonces un grupo negocia, pero se cambian y otros toman posesión, hacen gestiones diferentes y así trabajan para que no los puedas detectar. Entonces haces una demanda contra un grupo que ya tienes ubicado y "yo no tengo nada que ver ahí"; otros están construyendo y luego hasta ahorita no hemos podido avanzar en gran parte de los demás. También conviene que mientras este la suspensión ahí que no hagan nada, que no le entren a construir. No da información el municipio, ya no ha dado. No hemos podido encontrar qué sociedad anónima es; ya es del 2019. Ya más o menos sé cómo trabajan pues ya los vamos a tratar de otra manera. Creo que podemos promover otras acciones legales. El Ejido se conforma de tres tipos de tierras: hay tierras para asentamiento humano, hay tierras parceladas y hay tierras de uso común. Las tierras del asentamiento humano antes las regularizaba CORETT, el Gobierno federal expropiaba y se las daba a tal instancia oficial para extender los títulos de propiedad. Hoy ya no hay expropiaciones sino trámites que el mismo Ejido autoriza el dominio pleno de las parcelas que ya están urbanizadas. Escrituran y salen del régimen ejidal para ser del régimen de propiedad. Las tierras parceladas son del Ejido y los ejidatarios pueden vender, pero sólo que lo apruebe la asamblea. Como hay lana pues la gente ha vendido. Pero las tierras de uso común, la ley agraria las protege; son tierras que no se pueden vender, pero se pueden trasladar el dominio a una figura, a una empresa, a una figura jurídica, pero donde el ejido sea accionista o el grupo de ejidatarios sea accionista. No se pueden vender, sino que tiene que haber un convenio y ese convenio tiene que estar aprobado por la Procuraduría Agraria. Yo creo que el problema

está ahí trabado y también tiene que ver el contexto nacional, porque yo creo que por eso también no nos están presionando ahorita mucho; porque nuestro amigo Santiago Nieto está congelando cuentas, están investigando algunas cosas y no creo que estén aisladas las gentes. Gracias a que el gobierno federal está buscándolos en esta lucha contra la corrupción, y que deberían aprovechar para hacer varias cosas.

Ahorita tenemos clavada esa situación, pero pretenden despojar 400 hectáreas de uso común del Ejido de Santa María Malacatepec, de las cuales han pagado alrededor de unos 300 millones de pesos porque a los ejidatarios les han dado entre 800 000 y 1 200 000 pesos, de los cuales faltan como 20 ejidatarios de 280 o 290. A lo mejor han cobrado 250 ejidatarios porque se ha cubierto la cuestión legal. La ley pide 3/4 partes de la asistencia, pero tú sabes que si te van a pagar los ejidatarios van: pero esa es una forma de corromperlos porque no les explican qué pierden. Han perdido ya los accesos a sus caminos. Se han abatido los niveles de aguas freáticas; por ejemplo, las norias se han secado, no tienen agua desde noviembre de 2019. No tienen agua potable 397 usuarios. La compran con pipas los compañeros. Santa María Malacatepec es un claro ejemplo de la desigualdad: en una calle está la opulencia y al otro lado de la calle está la pobreza y la miseria, el abandono. Ya luego despojaron de las tierras parceladas.

[Las personas de las sociedades anónimas] llegan descaradamente, ya cuentan con el apoyo del comisariado ejidal, y son los que pagan. Ellos tienen nueve comités, por barrio, colectivamente se obligan a pagar lo de la luz cada grupo da su cooperación. Hay una coordinación con un representante, está bien la estructura, es democrática. Hay un pozo, lo hicieron los de Lomas de Angelópolis, se lo van a dar a la comunidad, pero lo quieren utilizar para la cuestión electoral para que gane su candidato. Es más ya tienen derecho de ir a votar porque están en territorio de Ocoyucan, la gente de fuera ya tiene derecho a votar. Van por el poder político en Santa Clara Ocoyucan para que tapen sus corruptelas. Pues siempre hay problemas con la cuestión de la urbanización salvaje como le llamamos algunos.

- [JAM] ¿Esto del desalojo cómo fue? ¿Cuál fue la razón?
- [D] Fueron los pistoleros de Angelópolis: hubo una balacera como de dos horas de una a 3 de la mañana. Hicieron correr a los compañeros estuvieron ahí baleando; con camionetas amarraron algunas casitas de cartón, las tiraron y prendieron fuego. No hay

ninguna orden judicial, habrá sido orden de un mafioso y después colocaron a un grupo de allá de Santa Clara para cuidar la tierra. Pero los compañeros se organizaron en esta época de pandemia y retomaron las cosas. Ya nos dio tiempo de ir a hacer una inspección judicial para demostrar que tenemos posesión del predio. En el amparo nosotros tenemos posesión desde hace mucho tiempo.

Hay como 20 personas que no les han pagado. Serán como 10 los que de veras no quieren vender, porque los compañeros que tenemos tienen bien sus papeles. Son 280; les digo que estamos en plena desventaja que tienen que incorporar al pueblo y defender su territorio. Hablamos con la presidenta, pero todos están coludidos. Dicen que no pueden hacer nada porque les van a dar a ellos el agua. Luego se hacen omisos ante la responsabilidad de dotarles de servicios a las comunidades. Es una obligación del municipio arreglarlo. es una obligación del Estado, pero no del Gobierno del Estado sino del Estado mexicano e instancias de Gobierno. Ya les comenté qué es lo que quieren es legitimarse. La mafia se quiere legitimar con la población para seguirla manipulando.

Obviamente falta que cumplan las autoridades municipales; ahí le entiendo porque son gobiernos antorchistas, son de Antorcha Campesina, por eso comprendo que estén actuando de manera parcial con los de Angelópolis. Yo tuve una plática con los de la inmobiliaria porque ahí estaba un compañero ex panista (que ya murió Hilario Gallegos y me confundieron con él). Y que llega a toda la mafia, pero entre ellos iban dos diputados, entonces que me los presentan iban como diez. Me reconoció un paisano que es un pinche mafioso (Pablo Minor). Había un diputado federal y un diputado local de Morena, tenían muy buena relación acá.

- [JAM] ¿Cómo cuánto les ofrecen por metro cuadrado o por el terreno?
- [D] Dependiendo, lo que me han dicho los compañeros es que ha habido gente que les han pagado desde 60 pesos el metro hasta 200 pesos. Quieren 600 hectáreas de tierras de uso común, son 300 ejidatarios, les toca como de a dos hectáreas a cada ejidatario de tierras de uso común. Dos hectáreas, les pagaron ellos de entre... me dicen que unos recibieron 800 000 pesos y otros recibieron 1 200 000 pesos; dicen que los cercanos al comisariado recibieron eso. La gente me ha informado esas cosas, entonces quiere decir que a 40 pesos el metro cuadrado porque si decidieron de a 400 000 pesos la hectárea, más o menos a 40 pesos el metro cuadrado: 40 por 10 000. ¿A cómo la van a vender?

En territorio de Malacatepec ya tienen su entrada a Lomas de Angelópolis. Los compañeros ya nada más pasan por enfrente pero ya no pasan por sus tierras; les han bloqueado caminos y les van a dar migajas.

Se deslumbra un comisariado ejidal con 200000 o 300000 pesos. Entrando, entrando que les den 10 000 o 50 000 pesos, hay mañana otros 20 000. Les llega la lana sin trabajar más aparte lo que rasguñen con los ejidatarios: corrompen a la gente. Es una expectativa de tener dos a 3 o 5 millones o más a cambio de que nos eches la mano y ahí los tienen con la zanahoria enfrente. Son capaces hasta de matar, es muy riesgoso.

El día 22 de septiembre cuando venimos aquí a platicar con Barbosa, varios de los exfuncionarios de Mario Marín, del propio Moreno Valle todavía siguen ahí algunos, a lo mejor tienen planta. Yo los conocí con Mario Marín, abogados que estaban ahí.

Ahí tiene una gran injerencia Antorcha Campesina por la cuestión del municipio, debe estar muy coludido con la gente de Lomas; si no es que Aquiles Córdova es también socio de Lomas, es capaz. Es una mafia y no se quedan al margen, Lomas es un negocio. Han crecido y quieren crecer más. Tienen parte de Puebla, tienen San Andrés Cholula, Santa Clara Ocoyucan: son tres municipios que están vinculados ahí.

- [JAM] ¿Si se les acaba Ocoyucan para donde se siguen?
- [D] Pues seguirían con Cuautinchan. Yo creo que tendrán proyectado parte de Azumiatla. Ahorita son barreras las poblaciones, barreras naturales. Pero las comunidades deberían luchar en principio para que se declaren a lo mejor los cerros de ahí -que son tierras de uso común- como áreas protegidas. Y lo que queda de Puebla del municipio de Puebla, de la zona conurbada deberían de ser reservas agrícolas: por lo menos son menos contaminantes que la industria y las inmobiliarias.

## **Actas de Asamblea Ejidal y documentos legales**



DEPENDENCIA: 21.- DEPENDENCIA  
PROMOTORIA REG. AGR. NO. IX.  
ATELADO, PUE.

NUMERO: 537  
EXPEDIENTE: SAN ANDRES CHONULA  
MEMO: DE SU MISMO NOMBRE, PUE.

ASUNTO: C O N S T A N C I A .

Atlixco, Pue., a 30 de Mayo de 1991.

RESPONDA  
A T E .

Por medio del presente me permito hacer constar que de  
acuerdo con la copia del Acta de la Renovación a las Autoridades  
del ejido celebrada el día 8 de Mayo de 1991, del poblado ci-  
vil y que obra en el expediente del Archivo, de la Promotoría  
Agraria No. IX de Atlixco, Pue., el Sr. GABRIEL ZAMORA COYOPOL  
aparece al margen que ocupa el cargo de Tesorero Pro-  
vincial del Comunalizado Ejidal.

Motivo por el cual suplico a las Autoridades Civiles -  
esta clase de facilidades para el desempeño de sus funciones -  
y las facultades que le otorga el Artículo 48 Fracción Primera  
Federal de Reforma Agraria en vigor.

A T E N T A M E N T E  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"  
DEL JEFE DE LA PROMOTORIA NUM. IX.

ING. VICTOR MANUEL AVILA HUERTA

3. Delegado Agrario en el Estado.-Puebla, Pue.  
Archivo.

S.R.A.

C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA  
LIC. CARLOS SALINAS DE GORTARI  
C. SECRETARIO DE  
AGRICULTURA Y RECURSOS HUMANOS  
PROFR. CARLOS HANK GONZALEZ  
C. PRESIDENTE DE LA COMISION NAL. DE  
DERECHOS HUMANOS  
DR. JORGE CARPIZO MC GREGOR

*El Juzgado 1to. No. Distrito*

*Procuraduría Agraria  
Cartera No. 62  
4/3/1991*

En el mes de octubre de 1991, los campesinos de San Andrés Cholula, Pue. nos inconformamos en tiempo oportuno ante la Secretaría de la Reforma Agraria en contra de la declaratoria del Sr. Gobernador Constitucional del Edo. de Puebla, que según él, constituirían reservas territoriales para ordenar el crecimiento urbano de la Ciudad de Puebla, declaratoria que fue publicada el 21 de Diciembre de 1990, afectando en su totalidad el Ejido de San Andrés Cholula del que somos poseedores tanto desde el punto de vista histórico, como de los derechos que nos otorga la propia Constitución, dicha declaratoria pretende arrebatar nos más de 600 ha, que son el sustento de nuestras familias, y además por la calidad del suelo son eminentemente agrícolas, como lo han demostrado estudios científicos practicados por la SARH y la Universidad Autónoma de Puebla, de tal suerte que hoy el gobierno del Estado ha venido violando flagrantemente la Constitución al vender los ejidos a la iniciativa privada y olvidándose de nuestros legítimos intereses como ejidatarios y que además con lo que producimos aportamos a la autosuficiencia alimentaria que tanto hace falta a nuestro país, y que precisamente el proyecto de desarrollo urbano de la Cd. de Puebla ha sido mal proyectado, ya que éste no puede sustentarse en tierras de uso agrícola, por lo cual, le pedimos a Ud. su valiosa intervención para que este vil despojo no sea consumado por el gobierno del Edo. y otras instituciones de carácter general que han puesto interés precisamente en perjudicarnos. *y así sea de Dios por por presentarse*

*Juzgado*

Queremos hacer hincapié que nosotros estamos en contra de que se ejerza cualquier acto de violencia en nuestra contra por exigir que se cumplan nuestros legítimos derechos y más aún cuando estamos actuando conforme a Derecho, ya que hoy el gobierno del Estado ha hecho todo lo contrario. Consideramos las tierras ejidales como un legado histórico de nuestras tradiciones y costumbres que forman parte de nuestra supervivencia como campesinos y que no pueden ser hechos a un lado "por ciertas Declaratorias" que solamente buscan intereses lucrativos, por lo cual pedimos de manera categórica que se respeten nuestros bienes ejidales.

A t e n t a m e n t e ,  
TIERRA Y LIBERTAD

San Andrés Cholula, Cholula, Pue., a 15 de enero '92.  
COMISARIADO EJIDAL



*Margarito Xicale Coyopoti*  
Margarito Xicale Coyopoti  
Presidente.

Ricardo Solís Flores  
Secretario.



LIC. CARLOS SALINAS DE GORTARI  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
P R E S E N T E .

Los suscritos, Autoridades Ejidales del municipio de San Andrés Cholula, manifestamos a usted lo siguiente:

1. Desde el inicio del gobierno del Lic. Mariano Piña Olaya, hemos sido objeto de todo tipo de abuso de poder, arbitrariedades, presiones y engaños para despojarnos de nuestras tierras ejidales, único patrimonio para nuestra subsistencia y de nuestras familias.
2. Estas acciones por parte del Gobierno del Estado están en contra y contradicen la política Agraria que usted atinadamente ha promovido en beneficio de las familias campesinas del país.
3. Hacemos de su conocimiento que las tierras donde ahora se ubican el Hospital del Niño Poblano, la Universidad Iberoamericana, el Instituto Cumbres y el Colegio Humboldt, fueron arrebatadas a los ejidatarios por los empleados del gobierno sin seguir los lineamientos que marca la ley.
4. Estamos dispuestos a trabajar con usted por lograr la justicia social de nuestro país siempre y cuando seamos tomados en cuenta como Ciudadanos Mexicanos con todos nuestros derechos.

Solicitamos que los ejidos afectados por la ambición del actual Gobernador, Mariano Piña Olaya, sean respetados de acuerdo a lo que marca la Constitución.

Esperamos su pronta respuesta sobre este asunto para que de inmediato se de solución a nuestro problema por la vía pacífica y legal.

San Andrés Cholula, Pue., a 14 de febrero de 1992.

A t e n t a m e n t e .  
"Tierra y Libertad"



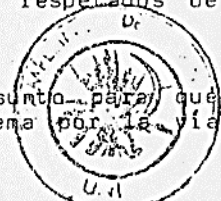
*Margarita Caballero*

*Agustín García*  
*Agustín García*



*COMISARIADO EJIDAL*  
*San Andrés Cholula, Pue.*

*SANTO DOMINGO*  
*Emilio Sarrate*



*Rafael...*  
*San Antonio*  
*Cucufutepet*  
*Rafael...*

NOTA RELATIVA A LA ASAMBLEA DE EJIDATARIOS QUE SE CELEBRA EN EL NUCLEO DE POBLACION DENOMINADO SAN ANDRES CHOLULA, MUNICIPIO DE SAN ANDRES CHOLULA, ESTADO DE PUEBLA.-----

Siendo las doce horas del día veinticinco de septiembre de mil novecientos noventa y dos, se reunieron en el local acostumbrado para sesionar, el C. GABRIEL ZAMORA COYOPOL, en su carácter de Tesorero del Comisariado Ejidal del poblado de que se trata, los integrantes del Consejo de Vigilancia del mismo núcleo, noventa y seis ejidatarios legalmente reconocidos y la C. Licenciada MARIA EMILIA SESMA TELLÉZ, Notario Público Número Tres del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, con el objeto de hacer constar lo que a continuación se expresa:-----

Que con fecha dieciocho de septiembre del presente año, el C. Licenciado Ricardo Villar Borja, Representante de la Procuraduría Agraria en el Estado de Puebla, a petición de los ejidatarios del núcleo agrario en cuestión, con base en lo prescrito por el Artículo 24 de la Ley Agraria vigente convocó a Asamblea, a celebrarse en esta fecha.-----

Conforme a la Orden del Día de la precitada Convocatoria, se pasó lista de asistencia y se comprobó el quórum legal, en razón de que asistieron noventa y seis ejidatarios que acreditaron su calidad como tales de los ciento veinte que integran el núcleo agrario.-----

Como segundo punto del Orden del Día, se trató el asunto relacionado con el Decreto Expropiatorio de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y dos, publicado en el Diario oficial de la Federación el cuatro de mayo siguiente, así como el trámite de los Juicios de Amparo interpuestos en contra del referido Decreto.-----

No obstante que se había declarado constituida la Asamblea, un grupo de avecindados se presentaron a la misma con el objeto de suspenderla, sin embargo, los CC. Gerardo María Pérez Rivero y Guadalupe Coyopol, en uso de la palabra propusieron a los asambleístas, se trasladaran a tomar los acuerdos procedentes a la Colonia CONCEPCION LA CRUZ, ubicada dentro del mismo ejido, en virtud de que este local había sido ocupado por los avecindados, apoyados por los integrantes propietarios del Comisariado Ejidal quienes manifestaron intereses ajenos al ejido.-----

La propuesta fue aceptada y se continuó la reunión en la citada colonia.-----

El C. Anastacio Ramírez Tomé hizo uso de la palabra y expuso: Que el Presidente del Comisariado Ejidal Margarito Xicali Coyopol, jamás convocó a Asamblea para que se le autorizara interponer los Juicios de Amparo 1480/91 y 790/92, que se tramitan ante los Juzgados Primero y Segundo de Distrito de los de esta Entidad Federativa, en contra del Decreto Expropiatorio a que se ha hecho mención y por lo tanto no se les ha dado explicación alguna por parte del Organó Representativo del Ejido, respecto de la indemnización a que tienen derecho.-----

Por su parte el C. Erasto Zacarías manifestó que se consultó a un abogado sobre el asunto planteado, quien les orientó que no pueden efectuar el cobro los ejidatarios sobre la indemnización que les corresponde hasta que se resuelvan los Juicios de Amparo ó bien que se desistan de los mismos, lo que indignó a la Asamblea y en voz alta y en forma unánime pidieron que se les pagara su dinero por la expropiación de que habían sido objeto.-----

Después de deliberar ampliamente, la Asamblea llegó a la conclusión de que los vecindados apoyados por el Presidente del Comisariado Ejidal, persiguiendo intereses de carácter personal, han combatido el Decreto Expropiatorio, en perjuicio de los ejidatarios afectados y del Gobierno del Estado, ya que por una parte imposibilita a los primeros al cobro de la indemnización a que tienen derecho y al Ejecutivo Local al desarrollo de los Programas que tiene proyectados, según la causa de utilidad pública que motivó la expedición del Decreto Expropiatorio, por lo que se tomaron por unanimidad los Acuerdos siguientes:-----

Primero.- La Aceptación en sus términos, del Decreto del treinta de abril de mil novecientos noventa y dos, publicado en el Diario oficial de la Federación el cuatro de mayo del mismo año, el cual expropió 696-95-00.50 Has., de terrenos ejidales en virtud de que se justifica plenamente la causa de utilidad pública como lo es la Constitución de Reserva Territorial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla, y además porque dicha extensión resulta ser la idónea para tal fin.-----

Segundo.- Que la Asamblea, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente como Organó Supremo del Ejido, según lo establece el Artículo 22 de la Ley Agraria en vigor, SE-DESISTE de los Juicios de Amparo interpuestos en contra del

Tercero.- Que se solicite a la Procuraduría Agraria del Estado en términos de lo dispuesto por el Artículo 40 de la Ley invocada, convoque a Asamblea de Ejidatarios para acordar la remoción de los miembros propietarios del Comisariado Ejidal, por no cumplir con las obligaciones que les impone el Artículo 33 fracción IV del citado Cuerpo de Leyes, y entretanto, a partir de este momento se habilita a los miembros suplentes de dicha Autoridad Ejidal CC. ARNULFO CHAPUL TEPOX, FELIPE PAISANO RAMIREZ Y RENATO MANCILLA MARTINEZ, para que con el carácter de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, representen provisionalmente al núcleo ejidal.-----

Cuarto.- En su debida oportunidad solicitar al Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, la indemnización a que tienen derecho con motivo del Decreto Expropiatorio, de sus terrenos ejidales.-----

No habiendo asunto más que tratar se da por terminada la presente a las quince treinta horas del día de su fecha, la cual firman para Constancia los que en ella intervinieron, ante la presencia de la C. Licenciada María Emilia Sesma Téllez, Notario Público Número Tres del Distrito Judicial de Cholula, Pue.-----

DOY FE.

NOTARIO PUBLICO NUMERO TRES DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE CHOLULA, PUE.

LIC. MARIA EMILIA SESMA TELLEZ.



LIC. MARIA EMILIA SESMA TELLEZ  
NOTARIO PUBLICO No. 3  
CHOLULA, PUE.

ACTA DE ASAMBLEA CELEBRADA EL DIA 8 DE MAYO DE 1993, POR EJIDATARIOS Y AVECINDADOS DEL EJIDO DE SAN ANDRES CHOLULA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DEL ESTADO DE PUEBLA; SIENDO LAS DOCE TREINTA HORAS DEL DIA DA INICIO. EL LIC. GUADALUPE SANCHEZ DICE QUE EL DIA PRIMERO DE MAYO EN EL DESFILE SE AVIAN CITADO A TODOS LOS EJIDATARIOS LOS CUALES AVIAN DICHO QUE SI IVAN A LA MARCHA PERO NADAMAS ESTUVIERON TRES EJIDATARIOS Y VARIOS AVECINDADOS CON LOS CUALES NADAMAS DESFILARON ELLOS AUNQUE LOS DE VIGILANCIA NO LOS DEJABAN PASAR, A EMPUJONES Y TODO LOGRARON PASAR ALFRENTE DE SALINAS Y DE BARTLETT MOSTRANDOLES LAS PANCARTAS QUE LLEBAVAN DONDE SE LES PIDE SOLUCION AL PROBLEMA DEL EJIDO; A CONTINUACION DIO EL INFORME A LOS PRESENTES QUE LLEGO UN ESCRITO CON FECHA 3 DE MAYO POR ACUERDO DEL LIC. MANUEL BARTLETT DONDE INFORMA QUE SE ESTAN REALIZANDO LOS TRABAJOS DEL DESARROLLO URBANO, QUE EL PIDE QUE LOS PROPIOS EJIDATARIOS LEAN ESTOS ESCRITOS Y VALOREN SU CONTENIDO; TAMBIEN DIJO GUADALUPE QUE EL VEINTE DE MAYO VAN HACER UNA MARCHA A LA CUAL SE LES VA A CITAR EN EL GALLITO Y LOS QUE PUEDAN LLEVAR TRACTORES QUE LOS LLEVEN, SE ESPERA QUE TODOS LOS EJIDATARIOS ACUDAN A ESTA MANIFESTACION, LA SEMANA QUE ENTRA SE VA A DEMANDAR A LA PROCURADURIA AGRARIA, APARTE LES INFORMA A DON GABRIEL Y A DON RICARDO QUE SE ESTA TRABAJANDO DURO EN COMPAÑIA DE DON MARGARITO PARA ENCONTRAR TODO LO QUE SE VA A EXIVIR EN EL JUZGADO PARA LO CUAL SE ENCUENTRAN UNOS LIBROS EN LOS CUALES SE HABLA DE QUE LA CD. TIENE QUE CRECER Y PASAR POR SAN ANDRES Y POR LO MISMO NADAMAS ESTO ES LO QUE SE VA A DESCARTAR PARA EXIVIRCE, EN SEGUIDA LE DIO LECTURA AL OFICIO DONDE SE LE PIDE AL JUZGADO QUE EL PERITO DIGA TODO LO QUE A AVIDO EN EL EJIDO AL CUAL SE LE ANEXARA OTRO PUNTO PIDIENDOLE AL H. JUZGADO QUE NOMBRE SU PERITO PARA LAS DILIGENCIAS QUE SEAN NECESARIAS EN LA PRESENTE CAUSA AL TERMINAR DE DARLE LECTURA DIJO QUE LA DOCUMENTAL PUBLICA ES UNA SOLUCION EN FAVOR AL EJIDO - LO CUAL TAMBIEN SE VA A EXIVIR EN EL JUZGADO Y LA DOCUMENTAL PRIVADA CONCIESTE EN UNA ACTA DE ASAMBLEA CON FECHA 27 DE ABRIL DONDE LOS EJIDATARIOS RATIFICAN DE NUEVA CUENTA, SU TOTAL APOYO A LAS GESTIONES REALIZADAS POR SU PRESIDENTE MARGARITO KICALE COYOPOL Y DE LA MISMA MANERA RATIFICAN COMO AUTORIDADES LEGALMENTE CONSTITUIDAS DEL COMISARIADO EJIDAL, TODO ESTO SE VA A EXIVIR EL 10 DE MAYO EN LA AUDIENCIA DEL JUZGADO Y EL 12 DE MAYO SE VA A IR TAMBIEN AL JUZGADO PARA VER SI SE NOS DA O NO EL AMPARO; EN SEGUIDA TOMO LA PALABRA DON RICARDO PIDIENDOLES A TODOS LOS PRESENTES QUE CON RESPECTO A TODA LA INFORMACION QUE SE LES ESTA DANDO OPINEN, PORQUE LUEGO HAY CRITICAS PORQUE HAY PERSONAS QUE HANDAN DICHIENDO QUE NADAMAS SE LES - ESTA PIDIENDO DINERO A CADA RATO Y NO VEN NADA DE SOLUCION PORQUE ALAMEJOR NADAMAS SE GASTAN EL DINERO ENTRE ELLOS, PERO TODO ESTO SE LES ESTA DEMOSTRANDO QUE NO ES ASI PORQUE SE LES ESTA DANDO INFORMACION CADA QUE HAY ASAMBLEA DE TODO LO QUE SE HACE CON RESPECTO A LA DEFENSA, PERO CON RESPECTO A TODO ESTO DEVEN DE PONER MAS ATENCION A LA INFORMACION PARA EVITAR MALOS ENTENDIDOS; HORACIO DIJO QUE REFORSANDO LA INFORMACION QUE LES DIO GUADALUPE QUE SI ES VERDAD QUE SE A ESTADO TRABAJANDO DURO PORQUE TODA LA INFORMACION QUE SE LES ESTA DANDO ELLOS DEVEN DE CUMPLIR DANDOCÉLAS AUNQUE HAY VECES - QUE CUANDO SE LES LEE UN DOCUMENTO LA MAYORIA ESTA MUY DISTRAIDO POR ABURRIMIENTO PERO NO HAY OTRA FORMA DE DARLES A CONOCER LO QUE SE ESTA HACIENDO CON RESPECTO A LA DEFENZA DEL EJIDO Y QUE CON RESPECTO A LA CITA DE QUE TENIAN QUE IR AL DESFILE TODOS LOS EJIDATARIOS LOS CUALES NO SE PRESENTARON LO CUAL NO DEVE DE SER Y POR LO MISMO SE LES PIENZA COBRAR UNA MULTA PORQUE ANTERIORMENTE YA SE AVIA APROVADO DE QUE LOS QUE NO ASISTIERAN A LAS CITAS QUE SE LES IVA A COBRAR UNA MULTA, EN ESO UNO DE LOS EJIDATARIOS DIJO QUE NO ERA JUSTO QUE SIEMPRE AVIA UNA PRIMERA VEZ QUE SE LES PASARA A TODOS LOS QUE NO FUERON A MARCHAR, PERO HORACIO DIJO QUE NO PUEDE SER QUE NADAMAS TRES EJIDATARIOS Y UNOS CUANTOS AVECINDADOS FUERAN LOS QUE MARCHARAN QUE ESTO NO DEVE DE SER SINO QUE SE ESEERA QUE LOS EJIDATARIOS APOYEN MAS LA DEFENZA PORQUE SE DEVE DE DEMOSTRAR AL GOBIERNO QUE TODAVIA HAY FUERZA EN LOS EJIDATARIOS, POR LO CUAL SE LES PIDE QUE MANIFIESTEN SI ESTAN DEACUERDO CON LA MARCHA DEL VEINTE DE MAYO EN ESO VARIOS EJIDATARIOS DIJERON QUE TAMBIEN SEAN PUNTUALES LOS QUE LES DICEN QUE SE PRESENTEN A UNA HORA Y TARDAN HASTA DOS HORAS PARA LLEGAR Y ESO NO ESTA BIEN QUE SI DICEN A LAS OCHO QUE A ESA HORA ESTEN PRESENTES POR LO MUCHO SE LES PASA HASTA VEINTE MINITOS O MEDIA HORA PERO NO MAS PORQUE NO PUEDEN ESTAR TODO EL DIA ESPERANDOCE; DON MARGARITO DIJO QUE ANTERIORMENTE A EL LO ACOMPAÑABAN ALGUNOS COMPAÑEROS -- CUANDO TENIA QUE SALIR A VER LO DE LOS PROBLEMAS PERO QUE AHORA YA NADIE - LO ACOMPAÑA QUE NO SE EXPLICA SI ES POR MIEDO O PORQUE ES PERO QUE HASTA A LA ASAMBLEA MUCHOS YA NO VIENEN, PUES CLARO COMO TODO YA SE VA ARREGLANDO DIRAN QUE A QUE VIENEN VERDAD, PUES QUE SI VARIOS DICEN QUE LA PRIMERA VEZ SE PASA; QUE NO SE SIGAN ACOSTUMBRANDO CON ESTO Y QUE SE ESPERA QUE PARA LA SIGUIENTE CITA SEAN PUNTUALES Y QUE ASISTAN TODOS PRINCIPALMENTE LOS EJIDATARIOS; HORACIO ACLARO QUE SI NO SE LES COBRA MULTA EN ESTA OCACION COMO YA SE AVIA APROVADO ANTERIORMENTE EN UNA ASAMBLEA QUE DE LOS QUE NO SE PRESENTARON A LAS MANIFESTACIONES DEL EJIDO QUE SE LES IVA A COBRAR MULTA, POR ESTA VEZ SE LES PASA PERO PARA LA PROXIMA NO; PASANDO AL PUNTO SIGUIENTE DON RICARDO SE DIRIGIO ANTE LA ASAMBLEA PARA ACORDARLES DE QUE HOY ERA UN DIA MUY ESPECIAL PARA TODA LA MEZA EJIDAL POR ESTA CUMPLIENDO DOS AÑOS DE SER ELLOS LOS DE LA CABEZA DEL EJIDO Y QUE LES PEDIA UN APLAUZO PARA EL COMISARIADO DON MARGARITO, EN ESO INTERRUMPIO GUADALUPE DICHIENDO QUE SE LES

ACTA DE LA ASAMBLEA CELEBRADA EL DIA 14 DE MAYO DE 1993, POR EJIDATARIOS Y AVECINDADOS DEL EJIDO DE SAN ANDRES EHOEULA, MUNICIPIO DE SU MISMO NOMBRE DEL ESTADO DE PUEBLA. DA INICIO A LAS 19:15 HRS. DE LA NOCHE, BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DIA:

- 1.- NOMBRAR PRESIDENTE DE DEBATES.
- 2.- PASE DE LISTA DE LOS PRESENTES.
- 3.- INFORMACION JURIDICA.
- 4.- ASUNTOS GENERALES.

DA INICIO EL SR. RICARDO SOLIS FLORES QUIEN PROPUSO AL SR. MARIO FLORES TLAHUETL COMO PRESIDENTE DE DEBATES, SIENDO ACEPTADO POR LA ASSEMBLEA SE PASO AL SIGUIENTE PUNTO; GUADALUPE SANCHEZ INFORMO QUE YA SE TENIA TODO LO SOLICITADO PARA LLEVAR AL JUZGADO, UN DIA ANTES DON GABRIEL Y DON MARGARITO SOLICITARON COPIAS DONDE LES MANIFIESTAN QUE LA AUDIENCIA SE LLEVARIA A CAVO DENTRO DENTRO DE DIEZ DIAZ Y DESPUES LES INFORMARON QUE LA AUDIENCIA SI SE AVIA LLEVADO A CAVO, TAMBIEN INFORMO QUE SE ENCUENTRA UNA ESCRITURA DONDE PIÑA OLAYA AVIA VENDIDO HECTAREAS DE TIERRA EJIDAL; EL UNICO QUE TENIA QUE ACEPTAR O DESECHAR EL AMPARO ES EL JUEZ Y TODO LO QUE HIZO PIÑA SE VA A SANCIONAR, CON RESPECTO A SAN ANDRES SE DEMOSTRO QUE SE ESTABA ACTUANDO MAL CON LAS TIERRAS Y EL VIERNES SE TENIA QUE VER LO DE LA SOLUCION Y AUNQUE GANEN LOS DE SEGUNDO DISTRITO SE TIENE EL DERECHO DE REVISION Y SI SE NIEGA EL AMPARO SE TIENE QUE PRESIONAR AL GOBIERNO PARA QUE LES DE UNA SOLUCION TAMBIEN SE FUE AL TRIBUNAL AGRARIO DONDE SE ABRIÓ UNA DEMANDA PARA DAR DE BAJA EL PROCEDIMIENTO DE LA ASAMBLEA DE CHAPUL; LA REVISION DEL AMPARO PUEDE DURAR DE DOS A CUATRO MESES, EN ESTE TIEMPO DEVEMOS DE VER LA FORMA DE PRESIONAR AL GOBIERNO PARA QUE DE UNA RESPUESTA, EL MARTES SE CITAN A TODOS PARA DAR MAS INFORMACION Y PARA PONERCE DEACUERDO PARA IR EL 20 DE MAYO A LA MANIFESTACION, TAMBIEN SE VA A VER CON CUANTOS TRACTORES SE CUENTA PARA QUE TAMBIEN LOS LLEVEN PARA DEMOSTRARLE AL GOBIERNO QUE LA TIERRA DE SAN ANDRES TODAVIA SE SIGUE TRABAJANDO, SI NO HAY UNA SOLUCION SE TIENE QUE VER LA FORMA PARA QUE SE VALLA LA MEZA EJIDAL A NUEVA YORK PARA DENUNCIAR QUE NO SE A DADO UNA SOLUCION, TAMBIEN QUE NO SE HAN RESPETADO LOS DERECHOS DEL CAMPESINO; MARIO FLORES DIJO QUE GUADALUPE TIENE LA RAZON PORQUE ESTA BIEN QUE SE VALLA A NUEVA YORK A PEDIR AYUDA PARA VER SI ASI HACE ALGO EL GOBIERNO.=====

DAVID LEON TORRES DICE QUE SE LE ESTAN PIDIENDO 333 HECTAREAS AL GOBIERNO Y NADAMAS SON 233 CON LAS QUE SE CUENTAN QUE SE DEVE SER CONCIENTE Y PEDIR NADAMAS LO QUE ES; DON GERARDO COYOPOL DICE QUE SI EL GOBIERNO DA 50 O 60 HECTAREAS YA ES GANANCIA QUE SE ACEPTE ESO, PERO QUE CON ONESTIDAD YA NO SE LE PIDA MAS AL GOBIERNO. DON MARGARITO DICE QUE SE HAN PEDIDO LAS 333 HECTAREAS PORQUE SON LAS QUE ABARCAN LAS DOS EX-HACIENDAS LA DE SAN MARTINITO Y LA DE MORILLOTLA PERO QUE EL PIDE QUE LOS SEIS INTEGRANTES DE LA MEZA SE UNAN PARA SACAR ESACTAMENTE LA FRACCION DE HECTAREAS QUE SON EN TOTAL. HORACIO DIJO QUE EN PRIMER LUGAR EL QUIERE INFORMAR QUE LA LIC. LOURDES LA CUAL ES LA LIC. DE CHAPUL ESTUVO CON MARIO MARIN DESDE LAS TRES DE LA TARDE HASTA LAS SIETE DE LA NOCHE QUE FUE CUANDO MARIN LA ATENDIO, DONDE MARIO MOLESTO LE DIJO A LA LICENCIADA QUE SIENDO ELLA LICENCIADA DEBE ESTAR ESTERADA DE LO QUE ESTA SUCEDIENDO EN EL JUZGADO.=====

GUADALUPE DICE QUE A LA MARCHA DEL VEINTE DE MAYO SE TIENE QUE IR TANTO EJIDATARIOS COMO AVECINDADOS DEL EJIDO LO UNICO QUE SE QUIERE ES QUE SE VEA LA DECISION DE LOS EJIDATARIOS A SEGUIR LUCHANDO POR SUS TIERRAS SE VOTO PARA VER SI TODOS IVAN A LA MARCHA O LA ACEPTABAN TAMBIEN Y TODOS INCLUYENDO A LOS AVECINDADOS ACEPTARON A IR A ESA MANIFESTACION DEL VEINTE DE MAYO TAMBIEN ANIDIO GUADALUPE QUE LEGALMENTE EL GOBIERNO NO TIENE NINGUN DERECHO DE RECONGER LOS TERRENOS HASTA QUE EL TRIBUNAL COLEGIADO RECHACE EL AMPARO.=====

PASANDO A ASUNTOS GENERALES SE ACLARA QUE LOS REUVICADOS SE LES VA A CITAR EN LA COLONIA ZAPATA PARA DARLES UNA RESPUESTA SI SE LES DA LA CONSTANCIA O SI SE SIGUEN ESPERANDO, DON DAVID DIJO QUE HAY UN PROBLEMA PORQUE EN ESA COL. ESTAN DIVIDIDOS EN DOS GRUPOS Y QUE HASTA QUE SE UNAN SE LES VA A PODER DAR SUS CONSTANCIAS Y QUE CON RESPECTO AL DUEÑO DE LA FRACCION JUAN GALLEGOS, EL PERSONALMENTE LES DIJO QUE ESA FRACCION SI LA AVIA VENDIDO POR LO CUAL EL NO SE Oponia a que se RECONOCIERAN A LOS REUVICADOS, ASI QUE SE TIENE QUE HACER UNA VISITA OCULAR POR LA MEZA EJIDAL PARA LEVANTAR EL SENSO DE LOS QUE VIVEN EN ESA FRACCION DE JUAN GALLEGOS.=====

NO AVIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR SE DA POR TERMINADA LA ASAMBLEA A LAS 10:00 DE LA NOCHE.

VARIA A CAVO DENTRO DENTRO DE DIEZ DIAZ Y DESPUES LES INFORMARON QUE LA AUDIENCIA SI SE AVIA LLEVADO A CAVO, TAMBIEN INFORMO QUE SE ENCUENTRA UNA ESCRITURA DONDE PIÑA OLAYA AVIA VENDIDO HECTAREAS DE TIERRA EJIDAL; EL UNICO QUE TENIA QUE ACEPTAR O DESECHAR EL AMPARO ES EL JUEZ Y TODO LO QUE HIZO PIÑA SE VA A SANCIONAR, CON RESPECTO A SAN ANDRES SE DEMOSTRO QUE SE ESTABA ACTUANDO MAL CON LAS TIERRAS Y EL VIERNES SE TENIA QUE VER LO DE LA SOLUCION Y AUNQUE GANEN LOS DE SEGUNDO DISTRITO SE TIENE EL DERECHO DE REVISION Y SI SE NIEGA EL AMPARO SE TIENE QUE PRESIONAR AL GOBIERNO PARA QUE LES DE UNA SOLUCION TAMBIEN SE FUE AL TRIBUNAL AGRARIO DONDE SE ABRIÓ UNA DEMANDA PARA DAR DE BAJA EL PROCEDIMIENTO DE LA ASAMBLEA DE CHAPUL; LA REVISION DEL AMPARO PUEDE DURAR DE DOS A CUATRO MESES, EN ESTE TIEMPO DEVEMOS DE VER LA FORMA DE PRESIONAR AL GOBIERNO PARA QUE DE UNA RESPUESTA, EL MARTES SE CITAN A TODOS PARA DAR MAS INFORMACION Y PARA PONERLE DEACUERDO PARA IR EL 20 DE MAYO A LA MANIFESTACION, TAMBIEN SE VA A VER CON CUANTOS TRACTORES SE CUENTA PARA QUE TAMBIEN LOS LLEVEN PARA DEMOSTRARLE AL GOBIERNO QUE LA TIERRA DE SAN ANDRES TODAVIA SE SIGUE TRABAJANDO, SI NO HAY UNA SOLUCION SE TIENE QUE VER LA FORMA PARA QUE SE VALLA LA MEZA EJIDAL A NUEVA YORK PARA DENUNCIAR QUE NO SE A DADO UNA SOLUCION, TAMBIEN QUE NO SE HAN RESPETADO LOS DERECHOS DEL CAMPESINO; MARIO FLORES DIJO QUE GUADALUPE TIENE LA RAZON PORQUE ESTA BIEN QUE SE VALLA A NUEVA YORK A PEDIR AYUDA PARA VER SI ASI HACE ALGO EL GOBIERNO.=====

DAVID LEON TORRES DICE QUE SE LE ESTAN PIDIENDO 333 HECTAREAS AL GOBIERNO Y NADAMAS SON 233 CON LAS QUE SE CUENTAN QUE SE DEBE SER CONCIENTE Y PEDIR NADAMAS LO QUE ES; DON GERARDO COYOPOL DICE QUE SI EL GOBIERNO DA 50 O 60 HECTAREAS YA ES GANANCIA QUE SE ACEPTE ESO, PERO QUE CON ONESTIDAD YA NO SE LE PIDA MAS AL GOBIERNO. DON MARGARITO DICE QUE SE HAN PEDIDO LAS 333 HECTAREAS PORQUE SON LAS QUE ABARCAN LAS DOS EX-HACIENDAS LA DE SAN MARTINITO Y LA DE MORILLOTLA PERO QUE EL PIDE QUE LOS SEIS INTEGRANTES DE LA MEZA SE UNAN PARA SACAR ESACTAMENTE LA FRACCION DE HECTAREAS QUE SON EN TOTAL. HORACIO DIJO QUE EN PRIMER LUGAR EL QUIERE INFORMAR QUE LA LIC. LOURDES LA CUAL ES LA LIC. DE CHAPUL ESTUVO CON MARIO MARIN DESDE LAS TRES DE LA TARDE HASTA LAS SIETE DE LA NOCHE QUE FUE CUANDO MARIN LA ATENDIO, DONDE MARIO MOLESTO LE DIJO A LA LICENCIADA QUE SIENDO ELLA LICENCIADA DEBE ESTAR ENTERADA DE LO QUE ESTA SUCEDIENDO EN EL JUZGADO.=====

GUADALUPE DICE QUE A LA MARCHA DEL VEINTE DE MAYO SE TIENE QUE IR TANTO EJIDATARIOS COMO AVECINDADOS DEL EJIDO LO UNICO QUE SE QUIERE ES QUE SE VEA LA DECISION DE LOS EJIDATARIOS A SEGUIR LUCHANDO POR SUS TIERRAS SE VOTO PARA VER SI TODOS IVAN A LA MARCHA O LA ACEPTABAN TAMBIEN Y TODOS INCLUYENDO A LOS AVECINDADOS ACEPTARON A IR A ESA MANIFESTACION DEL VEINTE DE MAYO TAMBIEN ANIDIO GUADALUPE QUE LEGALMENTE EL GOBIERNO NO TIENE NINGUN DERECHO DE RECOGER LOS TERRENOS HASTA QUE EL TRIBUNAL COLEGIADO RECHACE EL AMPARO.=====

PASANDO A ASUNTOS GENERALES SE ACLARA QUE LOS REUVICADOS SE LES VA A CITAR EN LA COLONIA ZAPATA PARA DARLES UNA RESPUESTA SI SE LES DA LA CONSTANCIA O SI SE SIGUEN ESPERANDO, DON DAVID DIJO QUE HAY UN PROBLEMA PORQUE EN ESA COL. ESTAN DIVIDIDOS EN DOS GRUPOS Y QUE HASTA QUE SE UNAN SE LES VA A PODER DAR SUS CONSTANCIAS Y QUE CON RESPECTO AL DUEÑO DE LA FRACCION JUAN GALLEGOS, EL PERSONALMENTE LES DIJO QUE ESA FRACCION SI LA AVIA VENDIDO POR LO CUAL EL NO SE OPIA A QUE SE RECONOCIERAN A LOS REUVICADOS, ASI QUE SE TIENE QUE HACER UNA VISITA OCULAR POR LA MEZA EJIDAL PARA LEVANTAR EL SENSO DE LOS QUE VIVEN EN ESA FRACCION DE JUAN GALLEGOS.=====

NO AVIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR SE DA POR TERMINADA LA ASAMBLEA A LAS 10:00 DE LA NOCHE.

D A M O S F E

C O M I S A R I A D O E J I D A L

|                                            |                                         |                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| C. MARGARITO XICALTE COYOPOL<br>PRESIDENTE | C. GABRIEL ZAMORA COYOPOL<br>SECRETARIO | C. RICARDO SOLIS F.<br>TESORERO |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|

C O N S E J O D E V I G I L A N C I A

|                                    |                                           |                                |
|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| C. DAVID LEON TORRES<br>PRESIDENTE | C. ZENON GALLEGOS HUIXTLACA<br>SECRETARIO | C. REMIGIO XICALTE<br>TESORERO |
|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|

ACTA DE ASAMBLEA CELEBRADA EL DIA 22 DE MAYO DE 1993, POR EJIDATARIOS Y AVECINDADOS DEL EJIDO DE SAN ANDRES CHOLULA, MUNICIPIO DE SU MISMO NOMBRE DEL ESTADO DE PUEBLA. DANDO INICIO A LAS 12:40 DEL DIA, BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DIA:

- 1.- NOMBRAR PRESIDENTE DE DEBATES.
- 2.- PASE DE LISTA DE LOS PRESENTES.
- 3.- INFORMACION JURIDICA.
- 4.- ASUNTOS GENERALES.

COMO PRIMER PUNTO LA ASAMBLEA NOMBRA AL SR. PASCUAL HUITLE GOMEZ COMO PRESIDENTE DE DEBATES, A CONTINUACION EL SR. RICARDO SOLIS FLORES PASO LISTA DE LOS PRESENTES. EL LIC. GUADALUPE TOMO LA PALABRA PARA INFORMARLES QUE EN VARIAS OCA- SIONES LUCHARON PARA QUE LA REFORMA AGRARIA NO DISTITUYERA A DON MARGARITO QUE LAS TIERRAS QUE SE ESTAN TRABAJANDO, JURIDICAMENTE ESTAN AMPARADAS; EL COMISA- RIADO EJIDAL SI PUEDE INTERPONER AMPAROS PARA LA DEFENZA; AUNQUE YA SE SAVE QUE JURIDICAMENTE SE PERDIO EL AMPARO PERO SIGUE LA REVISION Y POR LO TANTO EL EJI- DO SIGUE AMPARADO. TAMBIEN LES DIJO QUE TODOS LOS TERRENOS SE TIENEN QUE SEGUIR TRABAJANDO PARA QUE SI EL GOBIERNO GANA SE LE OBLIGARIA A PAGARLES SUS COSECHAS PERDIDAS; EN ESTOS TRES MESES QUE SON LOS QUE QUEDAN DE LUCHA SE VA A SEGUIR PRE- SIONANDO AL GOBIERNO, LAS HECTAREAS QUE SE LE BAN A PEDIR AL GOBIERNO SON 230 LAS CUALES SON LAS QUE NO ESTAN VENDIDAS, TODO ESTO DEBE COINCIDIR CON LAS QUE ESTAN MARCADAS EN EL PLANO. EL LIC. MARIN RECONOCIO QUE ESA AREA DE TRANCISION SE SE DEBE RESPETAR, SE PIENSA QUE EL GOB. PUEDE DETENERLOS UN POCO CON LAS PLA- TICAS PERO SE DEBE PRESIONAR MAS PARA QUE NO BALLA A GANAR EL GOB., SE LES PIDE A TODOS DE LA MANERA MAS ATENTA PARA QUE ENTRE TODOS PRESIONEN AL GOBIERNO SE ESPERA ATODOS PARA EL MIERCOLES 26 A LAS 11:00 DE LA MAÑANA ESTEN TODOS REUNIDOS EN GOBERNACION. HORACIO TOMANDO LA PALABRA DIJO QUE SE CITAN A TODOS EN EL GA- LLITO A LAS 10:00 PARA SALIR EN UNA MARCHA HASTA LLEGAR AL PALACIO DE GOBERNACION Y MARIO MARIN LES INFORMO QUE SE AVIA CITADO A LA COMISION DESIPLINARIA DEL ESTA- DO, EL Y BARTLETT YA SAVEN CUANTAS HECTAREAS SE HAN VENDIDO, LAS QUE NO SON VEN- DIDAS Y LAS QUE OCUPAN LOS AVECINDADOS, MARIO MARIN LES DIJO QUE EL GOBIERNO ES ONESTO Y QUE QUERIA ELEGIR A UN ACUERDO CON ELLOS. HORACIO DIJO QUE ANTERIORMENTE SE HIZO UN ESCRITO CON FIRMAS DE TODOS LOS EJIDATARIOS, EL CUAL SE ENVIO A LA ORGANIZACION DE NACIONES UNIDAS YA FUE RESIVIDA EN LA ONU LA CUAL SE DARA A COMO- CER DESPUES Y SE DEBE ESTAR ACTIVO EN DOS MESES PARA PONERCE AGUSADOS ANTES DE QUE SE DE UNA SOLUCION DE LA REVISION DEL AMPARO. EL SR. MARCELO DEQUINO TOMO LA PALABRA DIJO QUE EL GOBIERNO NADAMAS VA A RESPETAR LO QUE NO ESTA VENDIDO, QUE LOS COMPANEROS QUE YA VENDIERON Y TIENEN LA ESPERANZA DE RESIVIR UNA PARTE DE TERRENO NO SE LES VA APODERAR NADA. GUADALUPE DICE QUE BIEN PUEDEN SER 230 O 240 HECTAREAS LAS QUE SE PUEBAN RESCATAR PERO ESTO ESTA TODAVIA POR VERSE, MARIO MARIN HABIA DICHO QUE LOS EJIDATARIOS QUE NO HAN VENDIDO IVAN A RESIVIR UN TRATO ESPECIAL; EN RELACION A LOS QUE VENDIERON SERA LA ASAMBLEA LA QUE DECIDA SI SE LES DA O NO AUNQUE SEA UN TRAMO DE TIERRA QUE EL COMPANERO MARGARITO HA HECHO UNA LUCHA A NIVEL NACIONAL POR DEFENDER LO QUE PERTENECE A LOS CAMPESINOS QUE LA MEZA EN GENERAL HA TENIDO EL VALOR SUFICIENTE PARA LA LUCHA, A NIVEL INTERNACIO- NAL LA ONU A TENIDO LA INTERVENCION AQUI EN SAN ANDRES. EN SEGUIDA TOMO LA PA- LABRA EL SR. DAVID LEON TORRES Y DIJO QUE LOS UNICOS QUE NO HAN VENDIDO SUS TIE- RRAS SON DON MARGARITO Y GUADALUPE SOLIS, TAMBIEN SE LES AGRADECE A LOS LICENCIA- DOS POR ESTA SIEMPRE CON LOS DEL EJIDO, TAMBIEN A LOS AVECINDADOS POR SER LOS QUE INICIARON LA DEFENZA. DON RICARDO SOLIS FLORES DICE QUE LA ASAMBLEA DECIDA A QUIEN DE LOS EJIDATARIOS SE BAN ELIMINANDO Y A QUIEN BAN DEJANDO, QUE NO SE QUE- DEN CALLADOS PORQUE SE DEVEN QUITAR DE LA LISTA A LOS QUE YA NO TIENEN NADA DE TIERRA QUE ESTOS SEAN ELIMINADOS, SE ESPERA QUE HOY SE FORME LA COMISION QUE VA A ENTRAR EL MIERCOLES A GOBERNACION; JUAN XICALE SOLIS DICE QUE COMO SE LE VA A ASER CON LOS COMPANEROS PARA REPARTIRLES SI ESQUE NADAMAS LES DEJA EL GOBIERNO LAS 70 HECTAREAS QUE SE LE DIBA A GOBIERNO QUE RESPETE LAS HECTAREAS VIVAS. DON MARGARITO DICE QUE LA FRACCION OCTAVA ESTA DEFENDIENDO LAS TIERRAS COMUNALES; QUE EL VEINTE DE ESTE MES LE DIJO A MARIO MARIN QUE SE ESTABA TRABAJANDO MUY BIEN PERO QUE DESDE QUE INVADIO LA CARRETERA TLIXCAYO TODO A IDO MUY MAL, SALINAS POR ALGO PUSO LOS DIEZ PUNTOS LOS CUALES ESTAN A FAVOR DEL EJIDO; MUCHOS YA ENAJENA- RON LAS TIERRAS CON LOS AVECINDADOS QUE EL LE DIJO A MARIO QUE DE ESTAS TIERRAS DEPENDEN LOS HIJOS DE LOS EJIDATARIOS Y QUE ESTO LO DEVE DE RESPETAR INCLUYENDO A LOS AVECINDADOS, TAMBIEN LES INFORMA QUE TODA LA PLATICA QUE TUVO CON MARIO FUE GRAVADA NADAMAS QUE LA GRABADORA NO SIRVE MUY BIEN POR LO CUAL NO SE ESCUCHA CLA- RO. MARIO FLORES DICE QUE SE DEBE PEDIR UN COMPROVANTE AL GOB. DE LO QUE RESIVA DE LOS LICENCIADOS, QUE SI ES POSIBLE HACERLE EL COMENTARIO A LA ONU QUE SE LE AGA. HORACIO INFORMO QUE LA MEZA EJIDAL A ESTADO TRABAJANDO MUCHO, YA SE CUENTA CON EL NUMERO DE HECTAREAS DE CADA COLONIA LAS CUALES SON LAS QUE NO SE HAN VENDIDO Y TAMBIEN LAS QUE FUERON VENDIDAS AL GOB. Y LAS QUE OCUPAN LOS AVECINDADOS E HIJOS DE EJIDATARIOS; DON DAVID LEON PIDE UNA DISCULPA POR NO FIRMAR A TIEMPO LAS CONS- TANCIAS PERO QUE EL QUIERE QUE TODO SE AGA BIEN EN ORDEN, GUADALUPE DICE QUE EL PIDE QUE SE APOYE MAS A LA MEZA EJIDAL EN LO ECONOMICO PORQUE EN VERDAD SE NECESITA.

NO AVIENDO OTRO PUNTO QUE TRATAR SE DA POR TERMINADA LA ASAMBLEA A LAS 15:00. DE LA TARDE.



Oficio No. SIEP 202/2021  
Asunto: **Autorización de impresión**

**Mtro. Jorge Álvarez Méndez**  
**Doctorado en Economía Política del Desarrollo**  
**PRESENTE**

Por este conducto reciba un cordial saludo, asimismo y de la manera más atenta hago de su conocimiento que se autoriza la impresión de su trabajo de TESIS titulado:

**"HEGEMONÍA DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESARROLLO URBANO. ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE PUEBLA (1993 - 2018)"**

Toda vez que ha presentado la liberación del asesor de Tesis y la comisión revisora se ha pronunciado en el mismo sentido.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

Atentamente  
**"Pensar bien, para vivir mejor"**  
H. Puebla de Z, 06 de octubre de 2021

  
**Dr. Marco Antonio López Martínez**  
Secretario de Investigación y Estudios de Posgrado

c.c.p.- Archivo  
D'MALM/cntp



Facultad de  
Economía

Av. San Claudio y 22 sur, Col.  
Jardines de San Manuel  
Ciudad Universitaria,  
Puebla, Pue., C.P. 72570



**Asunto:** Termino de Asesoría

**DRA. MARÍA EUGENIA MARTÍNEZ DE ITA  
COORDINADORA DEL DOCTORADO EN ECONOMÍA  
POLÍTICA DEL DESARROLLO  
P R E S E N T E**

Me permito comunicarle que he cubierto la revisión de la TESIS del Doctorado en Economía Política del Desarrollo, elaborada por el Mtro.

**Jorge Álvarez Méndez**

Titulada:

**Hegemonía del capital inmobiliario en las políticas públicas de desarrollo urbano. Zona metropolitana de la Ciudad de Puebla (1993-2018)**

Dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para poder ser sometido al Jurado Revisor.

**ATENTAMENTE**  
"Pensar Bien, Para Vivir Mejor"  
H. Puebla de Z., a 21 de mayo de 2021

**DRA. VANIA DEL CARMEN LÓPEZ TOACHE  
Revisora**

Facultad  
de Economía

Av. San Claudio y 22 Sur, Col. San  
Manuel, Ciudad Universitaria,  
Puebla, Pue. C.P. 72570  
01 (222) 229 55 00 Ext. 5605 y 7843



**BUAP**

**Asunto:** Termino de Asesoría

**DRA. MARÍA EUGENIA MARTÍNEZ DE ITA  
COORDINADORA DEL DOCTORADO EN ECONOMÍA  
POLÍTICA DEL DESARROLLO  
P R E S E N T E**

Me permito comunicarle que he cubierto la revisión de la TESIS del Doctorado en Economía Política del Desarrollo, elaborada por el Mtro.

**Jorge Álvarez Méndez**

Titulada:

**Hegemonía del capital inmobiliario en las políticas públicas de desarrollo urbano. Zona metropolitana de la Ciudad de Puebla (1993-2018)**

Dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para poder ser sometido al Jurado Revisor.

**ATENTAMENTE**  
"Pensar Bien, Para Vivir Mejor"  
H. Puebla de Z., a 21 de mayo de 2021

**DR. LUIS AUGUSTO CHÁVEZ MAZA**  
Director de Tesis

Facultad  
de Economía

Av. San Claudio y 22 Sur, Col. San  
Manuel, Ciudad Universitaria,  
Puebla, Pue. C.P. 72570  
01 (222) 229 55 00 Ext. 5605 y 7843



**BUAP**

**Asunto:** Termino de Asesoría

**DRA. MARÍA EUGENIA MARTÍNEZ DE ITA**  
**COORDINADORA DEL DOCTORADO EN ECONOMÍA**  
**POLÍTICA DEL DESARROLLO**  
**PRESENTE**

Me permito comunicarle que he cubierto la revisión de la TESIS del Doctorado en Economía Política del Desarrollo, elaborada por el Mtro.

**Jorge Álvarez Méndez**

Titulada:

**Hegemonía del capital inmobiliario en las políticas públicas de desarrollo urbano. Zona metropolitana de la Ciudad de Puebla (1993-2018)**

Dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para poder ser sometido al Jurado Revisor.

**ATENTAMENTE**  
"Pensar Bien, Para Vivir Mejor"  
H. Puebla de Z., a 24 de mayo de 2021

  
**DRA. ARIADNA HERNÁNDEZ RIVERA**  
Revisora

Facultad  
de Economía

Av. San Claudio y 22 Sur, Col. San  
Manuel, Ciudad Universitaria,  
Puebla, Pue. C.P. 72570



**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA**

**FACULTAD DE ECONOMÍA**

**DOCTORADO EN ECONOMIA POLITICA DEL DESARROLLO**

**SE APRUEBA LA TESIS:**

**“Hegemonía del capital inmobiliario en las políticas públicas  
de desarrollo urbano. Zona metropolitana de la Ciudad de  
Puebla (1993-2018)”**

**DEL ESTUDIANTE:**

**JORGE ÁLVAREZ MÉNDEZ**

**VOTO REVISOR 1:**

\_\_\_\_\_  
DRA. VANIA DEL CARMEN LÓPEZ TOACHE

**VOTO REVISOR 2:**

\_\_\_\_\_  
DRA. ARIADNA HERNÁNDEZ RIVERA

**VOTO REVISOR 3:**

\_\_\_\_\_  
DR. FORTUNATO CUAMATZIN BONILLA

**VOTO REVISOR 4:**

\_\_\_\_\_  
DR. BERNABÉ LUGO NERIA

**VOTO REVISOR 5:**

\_\_\_\_\_  
DR. CARLOS FRANCISCO VALVERDE DÍAZ DE LEÓN

**PUEBLA, MÉXICO.**

**SEPTIEMBRE 2019**