

FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA Y MOVILIDAD RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

Georgina Isunza Vizuet¹

Introducción

Esta ponencia consiste en explorar los nuevos esquemas de financiamiento y las reglas del juego a las que se sujetan los organismos gubernamentales, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) y la banca comercial, en el marco del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, donde se establece un sistema de intermediación que se traduce en una expansión del crédito hipotecario. El objetivo ponderar el impacto que tiene esta política de vivienda sobre los patrones de movilidad residencial al interior de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) y por tanto, sobre la expansión urbana.

Siguiendo la pista a los ciclos de expansión urbana, salta a la vista que en la actualidad, los movimientos internos de población, en gran medida determinados por la demanda de vivienda, constituyen la causa principal de la expansión física de la ciudad; marcan el ritmo de crecimiento diferenciado y la dirección del poblamiento, favoreciendo una estructura urbana más dispersa a medida que los asentamientos se alejan de la ciudad central.

A fin de mostrar la evolución y distribución territorial de la asignación crediticia en la ZMCM se presenta el comportamiento del número de créditos para vivienda ejercidos por municipio durante el periodo 1993-2005. Se determina también la inversión promedio de créditos para vivienda ejercidos por delegación y municipio en número de Salarios Mínimos (como parámetro que permite restar los efectos inflacionarios).

Por otro lado, se pretende proporcionar un sustento empírico sobre el comportamiento de la movilidad residencial poniendo énfasis en los movimientos internos de la población, la forma de acceso a la vivienda y el papel de los desarrolladores privados en la producción habitacional tanto sobre áreas ya urbanizadas como sobre áreas de nueva incorporación en la periferia urbana.

¹ Maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas, profesora-investigadora del Centro de Investigaciones Económicas Administrativas y Sociales (CIECAS), Instituto Politécnico Nacional, 5729 6000, Ext. 63116, correo electrónico: ginaisunza@yahoo.com.mx y gisunza@ipn.mx

Para finalizar, se presenta un breve análisis empírico del cambio en los patrones residenciales de movilidad a nivel de la ZMCM a partir de la observación de la Matriz Básica de Movilidad Residencial y atendiendo al comportamiento de la población de 5 años y más por municipio de residencia actual (sea 1995-2000 o 2000-2005) con base en el II Censo de Población (2005), lo que permite actualizar la información desagregada de estos flujos intrametropolitanos.

1. Esquemas de financiamiento en el marco del Programa de Vivienda 2006

En la década de los años setenta existían disposiciones para que la banca comercial aplicara una parte del ahorro público al financiamiento de programas de vivienda de “interés social” y para ello se crea el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI). Con estos fondos, se construyeron entre 1971 y 1976 el 77.3% de las viviendas terminadas por parte del gobierno (Patiño, 2006).

Durante el periodo de reprivatización de la banca en México se eliminaron las restricciones para la libre fluctuación de las tasa de interés y desde 1995 se comenzó a aplicar un cobro de comisiones por concepto de administración y cobranza por las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles). Ante un panorama recesivo, se modificaron las condiciones a petición de las instituciones financieras internacionales² para eliminar gradualmente los subsidios en tasas y operar con la tasa de mercado. También se promueve el proceso de reestructuración del mercado de vivienda con algunas acciones del mercado secundario de hipotecas, llamadas Unidades de Inversión (Udis) (Patiño, 2006).

En el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, el Gobierno propone una reestructuración en los organismos y esquemas financieros y aplica una serie de medidas entre las que destacan:

En el año 2001 se crea la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda como responsable único de la política general de vivienda, de definir los mecanismos para instrumentarla y coordinar su ejecución. A través de ésta Comisión, se impulsan los cambios que se

² Las fuentes de financiamiento del Fovi, son principalmente las aportaciones del Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del Banco de México, así como las vinculadas a organismos internacionales como la Agencia Internacional de Desarrollo dependiente del Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial.

requieren a fin de crear una estructura básica de despegue, que permita elevar la producción habitacional y establecer un ritmo ascendente.

El financiamiento hipotecario se instrumentará a través de “un nuevo banco de desarrollo habitacional” la Sociedad Hipotecaria Federal, que representa la principal herramienta para modernizar el sistema financiero, y que permite canalizar recursos adicionales al mercado hipotecario provenientes del sector privado, a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la banca.

El impulso al proceso de reingeniería en todos los organismos financieros de vivienda: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de Vivienda (FOVI), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), la integración de una política de subsidios y la coordinación institucional efectiva, la realización de diversas transformaciones al interior de los mismos para obtener recursos adicionales, para allegarse de un mayor flujo y otorgar más créditos, así como la concurrencia al mercado hipotecario de nuevos intermediarios financieros nacionales y extranjeros.

En el año 2002, se le encomienda a la Sociedad Hipotecaria Federal la tarea de realizar los estudios para incursionar en el mercado de capitales y emitir valores respaldados por hipotecas; se promueve la *bursatilización* de las carteras hipotecarias, con lo que actualmente se promueve el gran dinamismo del mercado hipotecario. En materia de riesgos, el Fovi no contaba con ningún área que evaluara sus compromisos; ahora la Comisión Nacional Bancaria obliga a los bancos a incluir esta área. Adicionalmente, se crean oficinas regionales en las grandes ciudades del país (Guadalajara, Monterrey, Veracruz y Cancún).

Adicionalmente, se instrumentaron acciones para incorporar al sector privado al financiamiento habitacional, como son: la diversificación del fondeo de las Sofoles y promotores con el apoyo de Nacional Financiera (NAFIN) y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos; apertura de la banca en los programas de financiamiento de los organismos nacionales de vivienda y la adopción de medidas como la deducibilidad fiscal de

las tasas reales de interés en los créditos hipotecarios y la reducción de requerimiento de capitalización a las instituciones de banca múltiple para el crédito hipotecario de INFONAVIT. Aunque los programas de vivienda supuestamente van orientados a la población de menores ingresos y para la población en general (mercado abierto, por ejemplo, trabajadores por cuenta propia o madres solteras), en los hechos los requisitos para adquirir un crédito del fondo tienen que asegurar que las familias cuenten con ingresos suficientes para pagarlos (de 3.5 a 12 salarios mínimos) y reducir los riesgos³ que puedan generar problemas de cartera vencida como los experimentados en 1995.

Respecto, a la distribución de la población ocupada por estrato (en número de Salarios Mínimos) la Encuesta Trimestral de Ocupación y Empleo⁴ revela que en la ciudad de México el 58% de los trabajadores perciben entre 0 y 3 Salarios Mínimos y el 4.1% no percibe ingresos, por lo que se puede estimar que cerca del 62% de la población ocupada está excluida de esta política, es decir, tal parece que la recuperación crediticia se opone a la accesibilidad.

Con la creación de una Miscelánea de Garantía para la banca privada, se reactiva nuevamente su participación. Así lo revela un estudio de BBVA Bancomer (2006) en donde muestra el “retorno” de los principales bancos al financiamiento de vivienda, destaca la participación de Banorte, Banamex, BBVA Bancomer, Scotiabank, Santander-Serfín y HSBC, quienes en conjunto pasaron de otorgar 30 391 créditos en el periodo enero/diciembre de 2004 a 56 476 créditos en el periodo enero/diciembre de 2005, representando un incremento de 186% en sólo un año (BBVA Bancomer, 2006).

Es tal la insuficiencia en el monto de los créditos que en general se combinan los fondos de los que dispone el trabajador (sea FOVISSSTE, FOVI/SHF o INFONAVIT) con financiamiento proporcionado por las Sofoles o a través de esquemas mixtos de financiamiento con la banca privada, que condiciona la concesión de créditos a la adquisición de una serie de servicios como el avalúo de inmuebles, la gestión administrativa del crédito (pago de comisión por apertura y consultas del Buró de Crédito), la asignación de servicios notariales, así como la adquisición de seguros de vida, contra el desempleo, de la vivienda,

³ Para tal efecto funciona el Buró de Crédito que detalla la historia crediticia del solicitante de crédito.

⁴ INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo trimestral. Indicadores estratégicos, Segundo Trimestre, 2006. Sistema para la Consulta de Indicadores Estratégicos InfoENOE:
<http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/enoe/infoenoe/default.aspx?c=8433>

entre otros, sobre los que cobra altas comisiones. Estos gastos se traducen en altos costos de transacción, que en condiciones de restricción del ingreso y baja solvencia de los beneficiarios, se traduce en el aumento del plazo de pago hasta por 30 años.

A pesar de que la banca comercial participa en segmentos del mercado que antes no antedía, se dirige a un mercado estratificado de vivienda nueva, según la tipología propuesta, se clasifica el monto de crédito por tipo de vivienda: de *interés social*, de 61 a 160 Salarios Mínimos Mensuales (SMM); *económica*, de 161 a 300 SMM; *media*, de 301 a 750 SMM, y *residencial*, más de 750 SMM.

En el año 2002 destaca un incremento sustancial principalmente de la venta de vivienda tipo residencial, es decir, destinada a la población con mayor nivel de ingreso, le sigue la tipo media y residencial plus; en este año prácticamente no participaba en el mercado de vivienda de interés social. La situación cambia para el año 2004, en donde la venta de casas media, residencial plus y económica muestran importantes descensos, situación que repunta nuevamente en el año 2005, en el que destaca la venta de tipo económica y residencial. En todos los casos, se hace evidente que la banca privada ofrece escaso financiamiento para la población de menores ingresos ni para vivienda de interés social (Tabla 1).

Tabla 1. Participación de la Banca Comercial en la Venta de Casas Nuevas por segmento. (Variación anual %)

Año	Social	Económica	Media	Residencial	Residencial Plus
2002	3.8	25.0	68.9	76.6	42.3
2003	8.8	33.4	17.3	10.5	40.2
2004	7.7	-6.0	-1.6	16.4	-10.4
2005	11.8	47.4	7.3	37.0	-6.4

Fuente: BBVA Bancomer, con datos de Softec (2006), *El potencial de la Vivienda en México*.

El INFONAVIT otorga más de la mitad de los créditos ejercidos en el Distrito Federal, sin embargo, en promedio se sitúa muy por debajo de la Banca Comercial –que tiene la mayor participación- y del resto de los organismos, excepto del Instituto de la Vivienda (INVI) y Hábitat México. Cabe destacar también que aunque la Banca sólo aporta el 10% de los créditos ejercidos, ofrece montos de inversión importantes, que junto con las Sofoles representan casi el 37% de la inversión ejercida en el Distrito Federal. El INVI ocupa el segundo lugar por número de beneficiarios y el tercero por inversión debido a que su principal financiamiento lo ejerce en programas de mejoramiento⁵.

⁵ CONAVI, Estadística de Vivienda 2005. Consulta electrónica: <http://www.conafovi.gob.mx>

En términos de lo que se puede considerar un esquema de financiamiento de la vivienda de interés social con mayor naturaleza pública, cabe destacar la participación del INVI del Distrito Federal porque intenta aplicar políticas de vivienda enfocadas principalmente a la atención de la población de bajos ingresos y articula como fuentes de financiamiento el ahorro de las familias, el crédito (parte recuperable de un financiamiento en la que se utilizan recursos fiscales o de otras fuentes, con bajo costo financiero) y las ayudas de beneficio social (mecanismos de redistribución de recursos fiscales y son la parte no recuperable de un financiamiento, aplicadas para compensar la capacidad de endeudamiento de las familias de menores ingresos).

El análisis precedente permite confirmar la tendencia a la privatización del financiamiento a la vivienda, toda vez que la mayor parte de los organismos gubernamentales que tradicionalmente promovieron una política pública para la vivienda de interés social, han perdido su capacidad de financiamiento, recurriendo a fondos mixtos en donde va ganando terreno la banca comercial y las Sofoles. Bajo estas nuevas reglas del juego entre los organismos gubernamentales, las Sofoles y la banca comercial, se establece un sistema de intermediación que se traduce en una expansión del crédito hipotecario caracterizada por la atención a mayor número de beneficiarios y la reducción promedio de los montos de inversión ejercida. Veamos en seguida cómo se distribuye territorialmente.

2. Distribución espacial del financiamiento a la vivienda

Según los informes proporcionados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), durante el sexenio 2001-2006 se alcanzaron cifras sin precedente en la historia respecto del número de financiamientos otorgados para adquisición de vivienda que representaron más de 800 mil financiamientos hipotecarios entre las diferentes instituciones y entidades federativas; con el programa de cofinanciamiento se alcanzó una cifra superior a 73 mil acciones que representan el 9.2% del total de financiamientos; mediante estas “acciones compartidas” se adquirieron 722 mil viviendas⁶.

La observación de la serie de datos 1993-2005 a nivel nacional muestra por un lado, una reducción del número de financiamientos y principalmente del monto de la inversión en el

⁶ CONAVI, Consulta electrónica: <http://www.conafovi.gob.mx>

periodo 1993-2000, mientras que el periodo siguiente (2001-2005) se puede identificar justamente con una situación de expansión del crédito, especialmente si atendemos a la inversión⁷ (Tabla 2). Respecto a la inversión ejercida, se procedió a dividir el monto de inversión a precios corrientes entre el salario mínimo mensual vigente en el respectivo como procedimiento para deflactar los datos.

Tabla 2. Incremento porcentual por periodo de los créditos e inversión ejercidos (1993-2000 y 2001-2005)

Periodo	Nacional		Distrito Federal		Estado de México	
	Nº de Créditos	Inversión (en SMM)	Nº de Créditos	Inversión (en SMM)	Nº de Créditos	Inversión (en SMM)
1993-2000	-10.2%	-53.7%	8.1%	-46.4%	-36.5%	-298.9%
2001-2005	39.9%	54.4%	1.4%	41.0%	51.3%	48.3%

Fuente: Elaboración propia con base en: Secretaría de Desarrollo Social, Estadísticas de Vivienda 1993-1997; Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) 1998-2004 y Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) 2005. Consulta electrónica página del Sistema de Administración Tributaria: http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/asistencia_contribuyente/informacion_frecuente/salarios_minimos/

Las entidades que conforman la mayor parte del conglomerado metropolitano del Valle de México muestran un comportamiento similar aunque con ciertos matices: el Distrito Federal experimenta un leve incremento del número de créditos ejercidos a la par que la reducción drástica del monto de inversión durante el primer periodo, lo que sugiere un monto de crédito muy reducido pero mayor número de beneficiarios. El periodo siguiente, se observa una tendencia contraria, con un crecimiento muy reducido en el número de financiamientos, pero un incremento mucho mayor de la inversión, lo que se explica que se otorgaron créditos por mayor cuantía a menor número de beneficiarios (Tabla 2).

El Estado de México experimenta un comportamiento más irregular, logrando en 1999 su punto más alto, con cerca del 60% de incremento respecto a 1993. Sin embargo, en los periodos considerados, registra una reducción tanto en el número de créditos ejercidos, como en el monto de financiamiento, que especialmente se torna la tendencia más grave que denota una crisis de financiamiento. No obstante, en el periodo siguiente parecen recuperarse ambos indicadores, en especial, el que reporta el número de beneficiarios del crédito (Tabla 2).

El aumento del crédito en sí mismo puede resultar insuficiente para el análisis si no se considera el promedio del financiamiento recibido por beneficiario. Los promedios nacionales

⁷ Respecto a la inversión ejercida, se procedió a dividir el monto de inversión a precios corrientes entre el salario mínimo mensual vigente en el respectivo como procedimiento para deflactar los datos.

prácticamente se estancaron durante el periodo 1995-2000, seguramente como producto de la crisis de 1995. Sin embargo a partir del año 2000 se muestra una recuperación importante (Tabla 3).

Tabla 3. *Inversión promedio de los créditos ejercidos 1993-2005*

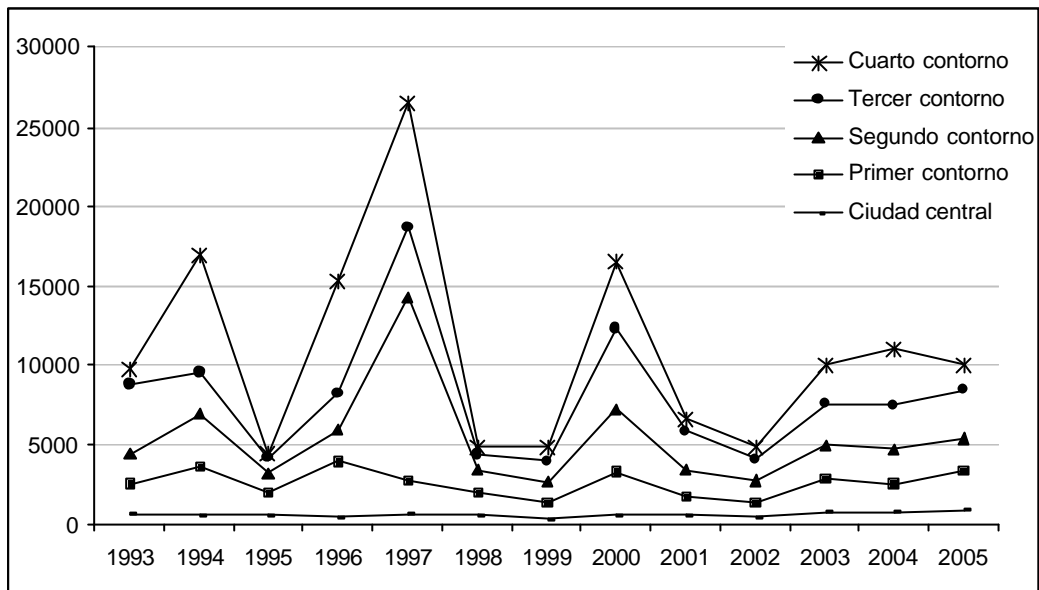
Año	Nacional	Distrito Federal	Estado de México
1993	152.0	131.4	77.7
1994	133.6	208.2	79.0
1995	69.3	161.2	20.1
1996	46.2	117.4	161.3
1997	45.6	135.7	20.1
1998	63.9	164.5	21.5
1999	88.1	138.5	33.8
2000	109.0	82.5	26.6
2001	112.2	114.8	166.5
2002	87.4	103.2	105.9
2003	119.2	160.2	118.3
2004	116.2	157.3	148.7
2005	147.8	192.0	156.9

Fuente: Elaboración propia con base en: Secretaría de Desarrollo Social, Estadísticas de Vivienda 1993-1997; Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) 1998-2004 y Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) 2005.

Los montos más grandes corresponden casi en todos los años al Distrito Federal, mostrando un repunte importante en 1994 y una tendencia más o menos constante de crecimiento desde 2001. El Estado de México muestra los montos más reducidos en relación con el nacional y el capitalino –con excepción del año 1996- aunque coincide con las tendencias que experimenta el conjunto nacional, dado que se observa un repunte importante desde 2001. En el año 2005, la información disponible revela que el Distrito Federal participa con el 7.4% de los créditos otorgados y casi el 10% de la inversión, mientras que al Estado de México le corresponde el 7.6% y 8.1% respectivamente, colocándose a la cabeza de la asignación crediticia para vivienda del país, por lo que la demanda de vivienda sigue las pautas del nivel de urbanización y la jerarquía urbana.

Una vista al interior de la ZMVM revela la diferenciación espacial de la asignación crediticia en relación con la demanda de vivienda, la estratificación del mercado residencial y el sentido de los flujos de población intrametropolitanos. Se procedió a agregar la información del número de la inversión promedio asignada en número de salarios mínimos, por contorno metropolitano, es decir, es un indicador ponderado (entre el número de créditos y el monto de la inversión) más riguroso para mostrar las tendencias deflactadas (Gráfico 1).

Gráfico 1. ZMVM, inversión promedio de los créditos ejercidos por contorno (1993-2005, en SMM)



Fuente: Elaboración propia con base en el Anexo IX.

En primer lugar salta a la vista que la ciudad central se mantiene con un muy bajo financiamiento y con una asignación crediticia con escasa variación, lo que se explica por la insuficiencia en el monto de los créditos en relación con los altos costos de la vivienda en una zona en la que los procesos de terciarización son cada vez más evidentes. La tendencia va en sentido de la centralidad urbana, es decir, a medida que se alejan de la ciudad central, el promedio de créditos ejercidos tiende a aumentar, justamente en dirección de los patrones de poblamiento, las etapas de la expansión urbana que denotan el grado de consolidación de los asentamientos y la saturación de los espacios urbanos, así como la disponibilidad de suelo en la periferia.

Las tendencias a partir del primer contorno marcan un comportamiento cíclico: breve repunte 1993-1994, un declive importante en 1995, hecho que no es más que una expresión de la crisis de esos años. En seguida se observan tendencias diferenciadas: la ciudad central y el primer contorno no logran su recuperación, pero a partir del tercer contorno se notan repuntes muy importantes que coinciden con el auge crediticio del Estado de México y que además muestran una pauta de ocupación de espacios periféricos cada vez más lejanos y dispersos. En el siguiente periodo (1998-1999) parece haber un relativo estancamiento, que se recupera en los años subsiguientes, donde nuevamente se mantiene el mayor repunte de los tres últimos contornos de la metrópoli. Un declive importante se observa entre 2001 y

2002 y le sigue una recuperación menos marcada que las anteriores, pero más homogénea y constante entre los contornos, incluso, una poco perceptible recuperación en la ciudad central, tendencia que parece estar ligada a la mayor participación de la banca y los esquemas mixtos de financiamiento.

Así, las tendencias observadas parecen obedecer por un lado, al cambio en la política de vivienda y el uso de nuevos mecanismos de financiamiento con intervención de la banca privada y las Sofoles, así como la lógica electoral, porque justamente los repuntes se presentan en periodos electorales, aunque esta hipótesis no es objeto del presente trabajo. En todo caso resulta necesario ubicar en el contexto del cambio de los patrones residenciales los esquemas de asignación financiera para la vivienda.

3. Movilidad residencial intrametropolitana

Todo proceso de urbanización implica una serie de transformaciones: la expansión físico-espacial; el tránsito del predominio de las actividades rurales a las urbanas; la mutación campo-ciudad en el marco del proceso de industrialización y modernización productiva; el nuevo tipo de relaciones sociales que se tejen en torno a las actividades económicas, especialmente en la transferencia de mano de obra de actividades primarias a secundarias y terciarias; el cambio en los patrones migratorios campo-ciudad y los desplazamientos al interior de la ciudad que determinan nuevos patrones de distribución de la población.

La escasez de estudios de movilidad residencial en México se debía a la dificultad de contar con datos censales desagregados espacialmente que permitieran captar los diferentes aspectos de la migración; a partir del Censo de Población de 1990 éstos se podían obtener de acuerdo con distintas fuentes que no captaban los flujos producidos a nivel intermunicipal. En el caso de la ciudad de México, la publicación de la Muestra Censal (INEGI, 2000) inspiró varios estudios de movilidad entre los que destaca la movilidad residencial en el ámbito metropolitano, entendida como los flujos originados por el cambio del lugar de residencia de la población a nivel intraurbano, razón por la cual el comportamiento del mercado habitacional ejerce una importante influencia y dieron lugar a algunos estudios de movilidad residencial que generalmente están inscritos en investigaciones sobre diferenciación socioespacial (Duhau, 2003; Schteingart, 2001); o bien, en el estudio de poblamiento y dinámica habitacional.

Es cierto que los procesos demográficos no son impulsores en sí mismos de la expansión del área urbanizada en la ciudad de México, si no se toman en cuenta las modalidades sociales de producción de la ciudad y las formas en que se satisface la demanda de vivienda. Al respecto, la sociología urbana ha proporcionado importantes elementos para interpretar los procesos de expansión urbana en metrópolis latinoamericanas basados en el vínculo indisoluble de los procesos demográficos con los espaciales, a partir del *poblamiento*, categoría que permite explicar los patrones concentración-dispersión de la población, las relaciones de centralidad, las características de la periferia, así como los determinantes históricos que impulsan la evolución de los procesos sociales en un espacio urbano complejo.

Las formas de generación y producción de los asentamientos humanos han impulsado el crecimiento metropolitano, por lo que el hilo conductor y determinante de la estructura urbana es precisamente el espacio habitado. En consecuencia, el tema de la vivienda, los agentes y relaciones sociales que intervienen en su producción resultan cruciales para entender cómo ha ido creciendo el territorio urbanizado a partir de la forma de producción habitacional.

Dado que, con el tiempo, la forma de acceso a la vivienda se modifica, incluso, se desarrollan nuevas formas de producción habitacional sobre áreas ya urbanizadas, no hay una necesaria coincidencia entre la forma de producción habitacional, la forma de acceso a la vivienda y el tipo de poblamiento. De hecho, en las áreas de más antigua urbanización, la relación entre tipo de poblamiento y características de la oferta habitacional se rompe por completo (Connolly, 2005:102).

En el Anexo I se muestra el cambio en los patrones residenciales de movilidad a nivel de la ZMVM a partir de la observación de la Matriz Básica de Movilidad Residencial elaborada con base en la información de la Muestra Censal (INEGI, 2000). En primer lugar, vista la ZMVM en conjunto, el Distrito Federal pierde cerca de 287 mil personas que se dirigen al Estado de México, originando en la primer entidad, una tasa de crecimiento cercana a cero, mientras que en el resto de los municipios metropolitanos del Estado de México e Hidalgo, la población crece 3.3% en el periodo considerado.

En segundo término, las jurisdicciones de la ciudad central y la mayor parte de los municipios del primer contorno muestran saldos negativos de movilidad residencial y tasas de crecimiento inferiores a la unidad; las pérdidas más abruptas fueron: la delegación Gustavo A. Madero, con poco más de 79 mil personas que se dirigen principalmente a Ecatepec, Nezahualcóyotl, Tlalnepantla e Ixtapaluca, así como a las delegación Iztapalapa. Le sigue la delegación Venustiano Carranza (pierde más de 45 mil personas), cuyos destinos principales son: Iztapalapa, Ecatepec, Gustavo A. Madero, Nezahualcóyotl e Ixtapaluca. En situación similar está Naucalpan, cuyos destinos principales se localizan en la periferia adyacente (Tultitlán, Atizapán de Zaragoza, Huixquilucan, N. Romero, Ecatepec y Tlalnepantla). En general, la ciudad central perdió más de un 1 millón 167 mil personas y el primer contorno perdió más de 354 mil personas que se dirigen mayoritariamente a los municipios adyacentes del Estado de México, y de ahí, a la periferia del segundo, tercer y cuarto anillo de conurbación.

En tercer lugar, las jurisdicciones del segundo contorno mostraron una ganancia neta de casi 289 mil personas, aunque tres de de las mismas presentaron saldo negativo. Se trata de Nezahualcóyotl, el municipio el que encabeza la lista de la pérdida neta de población más abrupta a nivel metropolitano (cerca de 88 mil personas), cuyos destinos cuyos destinos principales fueron municipios del tercer anillo de conurbación y la delegación Iztapalapa. Sólo Chimalhuacán capta el 54% de estos flujos, le siguen Ixtapaluca, La Paz, Valle de Chalco Solidaridad y Ecatepec. No cabe la menor duda que el descenso en el crecimiento de Nezahualcóyotl se debe más al impacto de la emigración que al crecimiento natural.

Iztapalapa es otra delegación que presenta un saldo migratorio negativo (poco más de 23 mil personas) dirigido principalmente a Ixtapaluca, Tláhuac, Nezahualcóyotl, Valle de Chalco Solidaridad, La Paz, Chalco y en menor medida a la Delegación Coyoacán. En este caso, existe mayor proporción de personas que se mudaron dentro de la zona sur del Distrito Federal. Cabe destacar, sin embargo, que tanto Iztapalapa como Nezahualcóyotl presentan una alta intensidad migratoria porque también captan, junto con Ecatepec, importantes flujos, lo que determina su saldo positivo (Anexo I).

Por último, los municipios del cuarto contorno, en especial los que mantienen conurbación física, presentan un saldo positivo. Sólo ocho municipios presentan pérdidas netas poco significativas, y en general, figuran jurisdicciones con bastante estabilidad migratoria. Las

jurisdicciones que más población captan coinciden, en términos generales con los lugares de destino de los municipios expulsores, especialmente Chimalhuacán, Tultitlán, Ixtapaluca, La Paz y las delegaciones periféricas del Distrito Federal Tlalpan y Tláhuac (Anexo I).

Respecto a los motivos del cambio residencial, la Muestra Censal reporta que en el 42% de las observaciones no especificaron las causas; el 14% aludió a la búsqueda de empleo; el 14% al cambio en su lugar de trabajo; el 22% por motivos familiares; 9% por casamiento o unión; 5% por motivo de estudio y 17% otras causas.

Si bien el II Censo de Población (2005) no permite actualizar la información desagregada de estos flujos, atendiendo a la población de 5 años y más por municipio de residencia actual (sea 1995-2000 o 2000-2005) podemos darnos una idea de la evolución de los flujos intrametropolitanos. La tasa de migración neta en el periodo 1995-2000 se torna negativa en el Distrito Federal (-1.2) y en el Estado de México es muy baja (0.5).

En el periodo 2000- 2005, de la población total que reside en la ZMVM, sólo el 2.7% cambió su lugar de residencia, que representan cerca de 147.6 mil personas; de éstas, el 10% se dirigieron del Estado de México al Distrito Federal, mientras que el 30% del Distrito Federal al Estado de México, es decir, que el 40% de los flujos tienen lugar al interior de la ZMVM. Adicionalmente, aunque ya no es el flujo principal, la ZMVM sigue recibiendo personas de otras entidades y del extranjero: de Veracruz proviene el 9.1% de los flujos; le sigue Puebla con el 7.2%, Oaxaca con el 5.5% e Hidalgo, con el 4.5. Del extranjero provienen en su mayor parte de Estados Unidos, representando el 4.1% de la población, que en su mayor parte son migrantes de retorno⁸. Comparando los dos periodos notamos algunos cambios de tendencia migratoria: el Distrito Federal aumenta la proporción de población que no cambió de lugar de residencia: de 94.5 en el primer periodo (1995-2000) a 96.5 en el segundo (2000-2005); la delegación Miguel Hidalgo destaca por su mayor emigración al Estado de México especialmente en el primer periodo. También se redujo la proporción de la población que cambió su lugar de residencia dirigida al Estado de México en ambos periodos, por lo que se vislumbra cierta estabilidad demográfica en el Distrito Federal.

⁸ Cálculos propios con base en la consulta de "Población de 5 años y más por municipio de residencia actual y lugar de residencia en octubre de 2000", INEGI, II Censo de Población y Vivienda, 2005.

En contraste, los municipios conurbados son receptores de los flujos de población que sale del Distrito Federal. En general se observa que atenuaron tales flujos el último periodo, sin embargo observamos que Ixtapaluca, Chalco, Valle de Chalco, La Paz, Jaltenco, Tultitlán y Temamatla son los principales expulsores de residentes del Estado de México hacia el Distrito Federal entre 1995 y 2000; solamente Ixtapaluca capta el 17% de su población del Distrito Federal. En el periodo siguiente, se reducen ligeramente los flujos en estas jurisdicciones, aunque aumentaron el número de personas que no se movieron justamente en los municipios que no tienen conurbación física y que se encuentran en el último anillo de la ZMVM. En cambio, en Chicoloapan, la proporción de población que no se movió cae de 92.2 a 80.7% y el 17.4% proviene del Distrito Federal; se trata de un municipio, como vimos, con un alto grado de urbanización reciente. Por último, vale la pena observar que Tizayuca, con bajo grado de población residente en la entidad (81 y 82% en los periodos respectivos) recibe población principalmente del Estado de México (15.6 y 14.6%) y una mínima parte (inferior al 5%) proviene del Distrito Federal, lo que sugiere un flujo más intenso entre jurisdicciones periféricas.

Según el II Censo de Población (2005), la tasa de emigración en el Distrito Federal es de 2.1, que representa cerca de 4.5 millones de personas, mientras que la de inmigración es de 0.9 correspondiente a 1.8 millones de personas. Así, el Distrito Federal expulsa 2.6 millones de personas mientras que el Estado de México recibe 4.4 millones; se estima que de la población residente en el Estado de México, el 23% ha nacido en el Distrito Federal y de la población residente en el éste último, solo el 3.3% proviene del Estado de México. Esto muestra la intensidad de los flujos intrametropolitanos en una zona que está integrada funcionalmente por dos conjuntos de unidades territoriales: las delegaciones del Distrito Federal y los municipios del Estado de México y recientemente Hidalgo.

Se pueden identificar dos momentos importantes de flujos migratorios intrametropolitanos. Entre 1965 y 1970, el flujo principal era del Distrito Federal hacia los municipios conurbados del Estado de México. Destaca Nezahualcóyotl, que recibió una de cada tres personas que salieron del Distrito Federal, le sigue en importancia Naucalpan, Tlalne pantla y Ecatepec, municipios de gran trayectoria industrial; estos cuatro municipios concentraron el 90% de la población proveniente del Distrito Federal (Negrete, 2000).

En el período 1985-1990 se produce una segunda ola de movimientos en donde destaca Chalco, Ecatepec y Netzahualcóyotl. Se produce además un fenómeno de expulsión de éstos municipios hacia áreas más alejadas, por ejemplo, Netzahualcóyotl empieza a expulsar población hacia Chalco y Chimalhuacán. En la actualidad, los municipios que captan mayor volumen de población del Distrito Federal, en orden de importancia son: Chicoloapan, Ixtapaluca y Tecámac.

Por otra parte, los flujos de migración del Estado de México hacia el Distrito Federal, en el periodo 1965-1970 se dirigían hacia la delegación Gustavo A. Madero y las cuatro delegaciones centrales; tendencia que se modifica veinte años después, porque las delegaciones centrales pierden importancia como receptoras, colocándose Iztapalapa y en segundo término la delegación Gustavo A. Madero como principales destinos de la población del Estado de México (Negrete, 2000).

Las causas que explican el tránsito de una situación de atracción a una de expulsión de población en la ciudad de México están relacionadas con los cambios en el modelo de desarrollo que estimulan la nueva geografía de las migraciones. Entre los factores que explican este cambio se encuentran aquéllos de naturaleza estructural y los que tienen que ver con el funcionamiento del mercado habitacional. Aspectos estructurales están ligados principalmente a la pérdida de dinamismo económico y su consecuente caída del empleo, la descentralización de empresas, las restricciones para la instalación de plantas industriales en la ciudad de México, así como restricciones de tipo ambiental.

En el comportamiento de la movilidad residencial influye no sólo el comportamiento demográfico (demanda de vivienda) sino un conjunto de determinantes del funcionamiento del mercado habitacional.

La demanda habitacional está determinada por el crecimiento de los hogares y su estructura, el nivel de ingreso de la población, su posibilidad de ser beneficiario de programas de viviendas o de acceder al crédito bancario, la preferencia de las personas por vivir en ciertas zonas o de adquirir viviendas con determinadas características, así como una serie de aspectos subjetivos que intervienen en la decisión de mudarse como la necesidad de mantener vínculos familiares o espacios de vida en el territorio.

Por otro lado, dentro de los determinantes de la oferta habitacional figuran la capacidad de las empresas inmobiliarias de disponer de suelo, el precio del mismo, la estructura de propiedad del suelo, la incorporación de nuevas tecnologías y materiales de construcción que permite incidir en el proceso productivo, ahorrar costos de producción y operar con economías de escala y desde luego, la serie de arreglos institucionales manifiestos en el papel de los organismos públicos que autorizan las nuevas urbanizaciones y ejercen el control sobre los usos del suelo, en el marco de los planes de desarrollo urbano locales y federales.

Interesa en este caso, la construcción de vivienda nueva porque es la que influye de manera directa en la expansión urbana, reconociendo que en el mercado habitacional también interviene la construcción habitacional en terrenos ya urbanizados, la sustitución de viviendas, el reciclaje de terrenos, el mercado de vivienda usada y el comportamiento del alquiler y los programas de mejoramiento de vivienda que intentan abatir el rezago habitacional por deterioro.

Se elaboró el una base de datos para presentar la evolución de la población, los hogares y las viviendas particulares por periodo censal 1990-2000 y complementando con el II Censo de Población (2005), variables que resultan claves para analizar la dinámica demográfica y habitacional. También se agrupan las jurisdicciones por contorno metropolitano (Tabla 4).

Tabla 4. ZMVM, Tasa Media de Crecimiento Anual por contorno metropolitano

Contorno	1990-2000			2000-2005			1990-2005		
	P	H	V	P	H	V	P	H	V
Ciudad central	-1.3	-0.2	-0.3	-0.2	0.3	4.2	-0.9	0.0	1.2
Primer contorno	0.2	2.0	1.4	-0.5	0.6	3.7	0.0	1.5	2.2
Segundo contorno	3.2	4.9	3.3	1.2	3.6	10.2	2.5	4.5	5.5
Tercer contorno	3.8	6.4	4.1	4.3	5.5	15.8	4.0	6.1	7.9
Cuarto contorno	3.3	4.5	2.9	2.5	9.1	16.5	3.0	6.0	7.3

P= población; H= hogares y V= vivienda

Fuente: Elaboración propia con base en: INEGI, Xcenso General de población y Vivienda, 1990, XI Censo General de Población y Vivienda, 2000 y II censo de Población y Vivienda 2005.

Primero, el grupo de jurisdicciones de la ciudad central muestran la mayor pérdida de población, aunque la evolución negativa de los hogares y viviendas es menos marcada que la población durante el periodo 1990-2000; en el quinquenio siguiente sigue perdiendo población, pero en menor magnitud, mientras que la vivienda muestra una notable recuperación. Sin duda esta situación tiene que ver con la promoción de programas de densificación a partir del Bando 2 que actúa en las delegaciones centrales, así como la

aplicación de los programas de mejoramiento de vivienda impulsado por el Gobierno del Distrito Federal.

Sin embargo, la construcción de vivienda nueva en las áreas centrales de la ciudad enfrenta un problema grave: la escasa disponibilidad de suelo urbano y su alto precio. Respecto al encarecimiento del suelo en esta zona, Ariel Sánchez Zermeño, vicepresidente de la Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), asegura que la construcción de numerosos desarrollos inmobiliarios en la ciudad de México y su alto costo para la mayoría de la población desataron un problema de “sobreoferta” de departamentos en barrios como Narvarte, Nápoles, Condesa y Polanco (pertenecientes al área central de la ciudad). Reconoció que de las viviendas terminadas que ofrecen los empresarios inmobiliarios tienen precios inaccesibles y por lo menos 20% de ellas no se vende o tarda más de un año para habitarse. Señaló también que de acuerdo con estudios de mercado, esta crisis se agudizará y será cada vez más común observar desarrollos semivacíos. Destacó que podría aumentar poco más del 40% de viviendas nuevas sin que sean habitadas. Este fenómeno es consecuencia del encarecimiento del suelo en el Distrito Federal y de los ingresos salariales insuficientes⁹.

Por su parte, el primer contorno experimenta su pérdida de población en el periodo 2000-2005, a pesar de que los hogares y la vivienda siguen creciendo. En el resto de los contornos, se observa la tendencia a un mayor incremento de la población y en mayor medida de las otras dos variables; las jurisdicciones del tercer contorno es el grupo que mayor crecimiento tiene de las viviendas, lo que denota no sólo el desdoblamiento de los hogares y la reducción de sus miembros, sino la intensidad del poblamiento en estos ejes de Segundo, en las jurisdicciones de transición moderada, la tendencia a perder población es menos acentuada que en el grupo anterior, y también observamos un aumento relativamente mayor en el número de hogares y la vivienda. En este grupo, como analizamos arriba, se observaron flujos intraperiféricos, es decir, entre jurisdicciones del segundo anillo de conurbación hacia las áreas de urbanización más reciente.

El impacto de los flujos de población de áreas centrales y del primer contorno hacia los últimos contornos metropolitanos se refleja en las tasa de crecimiento demográfico, en la transformación de hogares nucleares en hogares ampliados (producto del desdoblamiento

⁹ Ella Grajeda, Diario *El Universal*, 7 de noviembre de 2005, Sección ciudad, pp. 1.

de las familias) y en el auge inmobiliario que tiene su sede principal en la periferia de urbanización más reciente; ello explica el incremento en la variable vivienda más acentuado en relación con la evolución de la población y los hogares, así como en comparación con los la ciudad central que experimenta una plena transición demográfica. Se puede afirmar entonces, que este es un elemento que refleja también la acción de los desarrollos inmobiliarios que tienen gran impacto en la oferta de vivienda “de interés social” principalmente. En efecto, un estudio sobre los grandes desarrollos inmobiliarios confirma el papel de las grandes empresas desarrolladoras en la expansión urbana mediante la construcción de grandes conjuntos habitacionales (algunos con más de 10 mil viviendas) en régimen de propiedad en condominio. La mayor parte de éstos, se construyen en la periferia urbana del norte, oriente y sur-oriente y sin dotar de obras de vialidad regional ni los equipamientos acordes a proyectos de tales magnitudes, poniendo en duda la existencia (o la pertinencia) de los estudios de impacto urbano, ecológico y social, así como la vigencia o el cumplimiento de la ley urbana vigente, por lo que se les considera verdaderas ciudades dormitorio (Castro, et al, 2006:453).

Así, las zonas periféricas como Chicoloapan, Huehuetoca, Ixtapaluca, Tecámac, Zumpango, Tultepec, experimentan procesos de redensificación reciente, es decir, apuntan a convertirse en zonas de alta densidad y constituyen importantes polos de expansión urbana hacia el norte y hacia el sur-oriente de la ZMVM. Los desarrolladores inmobiliarios buscan zonas periféricas cada vez más lejanas, donde el suelo es barato, pero van induciendo una expansión espacial del área urbana carente de sustentabilidad económica y ambiental, generando problemas colaterales como un incremento del parque vehicular y de los traslados cotidianos, con la consecuente congestión de las vialidades.

El mayor dinamismo inmobiliario alcanzado en el Estado de México, respecto al Distrito Federal se explica también porque las empresas de mayor tamaño producen generalmente los conjuntos periféricos más grandes, mientras que las pequeñas lo hacen en áreas urbanas existentes, o bien, en conjuntos periféricos de localidades medianas o pequeñas. Claro está que esta situación depende de la disponibilidad y menor precio relativo del suelo en la periferia y, en contraste, de la saturación y altos costos que prevalecen en las áreas centrales.

Reflexiones finales

El sentido de los flujos intrametropolitanos define un patrón residencial que va de las zonas centrales a las áreas intermedias y de estas zonas de alta densidad a la periferia de urbanización más reciente que se extiende al norte y oriente de la ZMVM. Entre las dos entidades que confluyen en el espacio metropolitano se hizo evidente también el mayor peso demográfico y capacidad de atracción del Estado de México, frente a la desaceleración y desdoblamiento principalmente de las áreas centrales de la ciudad.

Sin embargo, existe un desfase entre las pautas de crecimiento demográfico y los esquemas de urbanización, debido a las formas de poblamiento adoptadas, así como al papel que los diversos agentes desempeñan en la construcción del marco construido (las instituciones de vivienda, el capital inmobiliario y los grupos solicitantes de vivienda).

En efecto, el poblamiento popular que se difundió mediante la regularización de la propiedad tiende a perder su funcionalidad a la par que se favorece la participación de agentes privados tanto en la construcción de la ciudad, como en el financiamiento a la vivienda. Los nuevos desarrollos inmobiliarios impulsan un modelo de urbanización con escasa regulación que producen efectos ambientales adversos, crean núcleos aislados, unidades habitacionales densamente pobladas, en zonas desprovistas de infraestructura y nodos de centralidad local.

Bibliografía

- BBVA Bancomer (2006) *El potencial de la vivienda en México*, Servicio de Estudios Económicos, verano, 2006.
- Castro, J., Coulomb, R. et al (2006) "Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social" en: Coulomb, R. y Schteingart, M. (coords.) *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en México de hoy*, Cámara de Diputados, Universidad autónoma Metropolitana Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa editores, México.
- CONAPO (1998) "Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", 1990-2010. (Síntesis). *Serie Estudios Regionales*, México.
- Connolly, P. (2005) "El mercado habitacional" en: Coulomb (coord.) *La vivienda en el distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos*, Instituto de Vivienda del DF, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y UAM Azcapotzalco, México.

- Duhau, Emilio (2003), "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial", en *Papeles de Población*, Nueva Época, Año 9, No. 36, abril-junio, pp.161-210.
- Flores, R. y Ponce, G. (2006) "Vivienda y dinámica demográfica" en: Coulomb, R. y Schteingart, M. (coords.) *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en México de hoy*, Cámara de Diputados, UAM Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa editores, México.
- INEGI (1990) XI Censo General de Población y Vivienda, México.
- _____ (1995) I Conteo General de Población y Vivienda; México.
- _____ (2000) XII Censo General de Población y Vivienda, México.
- _____ (2000) Muestra Censal; Cuestionario Ampliado del XII Censo General de Población y Vivienda, México.
- _____ (2005) II Conteo de Población y Vivienda 2005, México.
- Negrete, Eugenia (2000) "Migración", en: Garza, Gustavo (coordinador), *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*. Gobierno del Distrito Federal-Colegio de México ISBN 968-12-0996-6.
- Patiño, Luis (2006) "El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)" en: *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. Miguel Ángel Porrúa-Universidad autónoma metropolitana, Azcapotzalco, México.
- Poder Ejecutivo Federal, Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, México.
- Schteingart (2001), "La división social del espacio en las ciudades", en *Perfiles latinoamericanos*, Año 10 No. 19, pp. 13-32, México.

ANEXO I
ZMCM, Resumen de la Matriz de Movilidad Residencial por jurisdicción metropolitana,
1995-2000.

Delegación/Municipio	No cambió lugar de residencia	Inmigrantes	Emigrantes	Saldo	TMAC 1995-2000
Ciudad central	1348987	126653	243442	-116789	
Benito Juárez	274 969	37 463	52 056	-14 593	-0.5
Cuauhtémoc	409 668	41 596	72 451	-30 855	-0.9
Miguel Hidalgo	277 165	23 522	49 476	-25 954	-0.7
Venustiano Carranza	387 185	24 072	69 459	-45 387	-1.0
Primer Contorno	6 630 759	465 618	820 085	-354 467	
Álvaro Obregón	561 545	33 844	51 453	-17 609	0.3
Azcapotzalco	370 344	23 051	60 163	-37 112	-0.6
Coyoacán	506 739	49 062	62 286	-13 224	-0.4
Gustavo A. Madero	1 024 322	57 294	136 677	-79 383	-0.3
Cuajimalpa de Morelos	11 308	11 708	8 031	3 677	2.0
Iztacalco	328 166	28 701	64 012	-35 311	-0.4
Iztapalapa	1 413 264	114 361	137 678	-23 317	0.9
Naucalpan de Juárez	690 668	27 957	71 099	-43 142	0.4
Tlalnepantla de Baz	584 769	39 510	67 430	-27 920	0.2
Huixquilucan	147 190	13 374	6 573	6 801	2.8
Nezahualcóyotl	992 444	66 756	154 683	-87 927	-0.1
Segundo Contorno	4 177 087	566 132	277 240	288 892	
Magdalena Contreras	180 389	11 836	16 163	-4 327	0.9
Tláhuac	219 149	42 084	19 388	22 696	3.4
Tlalpan	456 736	40 609	39 093	1 516	1.0
Xochimilco	290 085	26 087	16 502	9 585	2.2
Atizapán de Zaragoza	355 754	43 554	9 818	33 736	1.8
Atenco	25 657	3 596	488	3 108	4.2
Coacalco de Berriozábal	178 973	43 161	16 882	26 279	4.3
Cuautitlán Izcalli	355 794	40 178	20 645	19 533	1.7
Cuautitlán	53 923	11 264	8 776	2 488	5.7
Ecatepec de Morelos	1 279 284	116 516	80 380	36 136	2.2
Chimalhuacán	329 298	80 850	15 339	65 511	3.6
Jilotzingo ▲	12 241	1 159	239	920	4.0
La Paz	140 194	37 462	13 393	24 069	3.6
Tultitlán	299 610	67 776	20 134	47 642	3.6
Tercer Contorno	1 518 330	239 828	73 041	166 787	
Milpa Alta	77 122	6 539	3 759	2 780	3.6
Acolman	47 557	4 624	1 895	2 729	2.4
Chalco	156 523	27 450	16 374	11 076	4.4
Chiautla	16 112	1 093	331	762	3.4
Chicoloapan	57 735	8 981	4 115	4 866	1.7
Chiconcuac	14 831	520	1 308	-788	3.1
Isidro Fabela▲	6 788	350	269	81	4.3
Ixtapaluca	170 806	77 004	6 900	70 104	9.7
Jaltenco	20 668	5 846	1 343	4 503	3.8
Melchor Ocampo	30 271	1 911	1 555	356	2.4

Delegación/Municipio	No cambió lugar de residencia	Inmigrantes	Emigrantes	Saldo	TMAC 1995-2000
Nextlalpan	14 368	2 437	132	2 305	5.3
Nicolás Romero	213 457	17 589	7 277	10 312	2.6
Tecámac	134 619	12 568	7 258	5 310	3.1
Teoloyucan	53 244	3 917	2 057	1 860	4.1
Teotihuacan	36 209	1 623	1 536	87	2.6
Texcoco	154 686	14 466	7 523	6 943	3.3
Tezoyuca	14 146	1 954	826	1 128	2.9
Tultepec	63 260	17 001	4 130	12 871	4.2
Valle Chalco Solidaridad	235 928	33 955	4 453	29 502	2.4
Cuarto Contorno	610 197	37 133	21 556	15 577	
Amecameca♣	38 169	1 494	1 507	-13	1.7
Apaxco♣	19 963	435	331	104	2.3
Atlautla♣	21 682	937	687	250	1.8
Axapusco♣	16 812	636	638	-2	2.8
Ayapango♣	4 652	495	166	329	2.8
Cocotitlán♣	8 550	416	361	55	1.9
Coyotepec	28 419	1 490	684	806	2.9
Ecatzingo♣	6 491	142	185	-43	2.6
Huehuetoca♣	29 457	1 869	1 325	544	3.3
Hueyoxtla♣	28 089	1 348	1 079	269	1.4
Juchitepec♣	16 431	241	313	-72	1.6
Nopaltepec♣	5 933	434	97	337	3
Otumba♣	24 134	718	738	-20	2.7
Ozumba♣	20 275	402	418	-16	1.9
Papalotla	2 727	279	1 000	-721	3
San M. de las Pirámides♣	16 339	782	355	427	3.1
Temamatla♣	6 407	917	163	754	2.7
Temascalapa♣	22 899	2 444	615	1 829	3.7
Tenango del Aire♣	6 986	398	116	282	3.1
Tepetlaoxtoc	18 036	1 835	564	1 271	3.2
Tepetlixpa♣	14 301	380	242	138	2.1
Tepotzotlán	46 708	6 378	2 287	4 091	2.7
Tequixquiac♣	24 203	648	321	327	2.5
Tizayuca♣	31 788	6 167	2 101	4 066	3.3
Tlalmanalco♣	36 662	1 156	1 475	-319	2.1
Villa del Carbón♣	31 747	1 246	942	304	4.3
Zumpango	82 337	3 446	2 846	600	1.7
Distrito Federal	6 788 156	571 829	858 647	-286 818	0.3
Municipios metropolitanos	7 497 204	863 535	576 717	286 818	3.3
ZMCM	14 285 360	1 435 364	1 435 364	0	1.2

Fuente: Matriz Básica de Movilidad Residencial con los resultados de la Muestra Censal (INEGI; 2000) para la ZMVM proporcionada por el Dr. Jaime Sobrino, investigador del COLMEX; el I Censo de Población y Vivienda (INEGI, 1995) y el XII Censo General de Población y Vivienda (INEGI, 2000).

Nota: Criterios de delimitación de la ZMVM tomados de CONAPO-INEGI-SEDESOL, 2004 *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México*.

♣ Municipios sin conurbación física en el año 2000.