

Producción social del hábitat en la periferia de la Zona Metropolitana de Cuautla, Morelos, México

Social production of the habitat on the outskirts of the Metropolitan Area of Cuautla, Morelos, Mexico

FRANCISCO RODRÍGUEZ-HERNÁNDEZ*,  <https://orcid.org/0000-0001-8479-6701>
Universidad Nacional Autónoma de México, México, fran@unam.mx

GUILLERMO OLIVERA LOZANO,  <https://orcid.org/0000-0001-6978-9992>
Universidad Nacional Autónoma de México, México, gol@unam.mx

*Autor de correspondencia

Abstract

This study analyzes —based on field observations, interviews with key informants, and household surveys— three informal settlements on the outskirts of the metropolitan area of Cuautla, Morelos, with the aim of understanding the social mechanisms driving their formation and growth. The results show that the essential driver of these settlements is the need for home ownership, mediated by considerations of employment, family cohesion, and natural environment quality; they also suggest that a strong local organization is essential to successfully manage basic services and infrastructure. These findings can inform urbanization and housing policies.

Keywords: *peripheral urbanization, urban informality, urban planning, housing policy, state of Morelos.*

Resumen

En esta investigación se analizan —con base en observaciones de campo, entrevistas a informantes clave y encuestas en hogares— tres asentamientos informales en la periferia de la Zona Metropolitana de Cuautla, Morelos, para comprender los mecanismos sociales que impulsan su conformación y crecimiento. Los resultados muestran que el impulsor esencial de estos asentamientos es la necesidad de vivienda propia, mediada por consideraciones de trabajo, cohesión familiar y calidad del ambiente natural, asimismo, sugieren que una organización local sólida es indispensable para gestionar con éxito servicios básicos e infraestructura; los elementos hallados pueden enriquecer las políticas de urbanización y vivienda.

Palabras clave: urbanización periférica, informalidad urbana, planeación urbana, política de vivienda, estado de Morelos.

Recepción: 25 de julio de 2024 / Aceptación: 24 de febrero de 2025 / Publicación: 8 de abril de 2026



Esta obra está protegida bajo la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-Sin Derivadas 4.0 Internacional



CÓMO CITAR: Rodríguez-Hernández, Francisco y Olivera Lozano, Guillermo (2026). Producción social del hábitat en la periferia de la Zona Metropolitana de Cuautla, Morelos, México. *Economía, Sociedad y Territorio*, 26: e2392. <http://dx.doi.org/10.22136/est20262392>

Introducción

En los procesos de expansión urbana reciente en las zonas metropolitanas del centro de México se han observado formas de ocupación del periurbano que aprovechan las ventajas de infraestructura y equipamiento instalados en los últimos años, tanto en el desarrollo de proyectos inmobiliarios formales, como en las modalidades que recrean procesos tradicionales de urbanización espontánea, no planificada e irregular. En ambos casos, las nuevas periferias tienden a incidir en los patrones de diferenciación socio-territorial entre centro y periferia, así como en el deterioro ambiental.

Entender y explicar el origen y los mecanismos sociales que auspician estas formas de expansión urbana es una tarea importante para favorecer la construcción de modelos de ordenamiento territorial y planeación urbana, que incorporen formas de prevenir los efectos indeseables y fortalezcan los aspectos positivos de estos procesos, además de apoyar una mayor integración e inclusión social; ésta es la intencionalidad de la presente investigación: presentar resultados del estudio de los procesos de expansión urbana en las periferias de las zonas metropolitanas del Estado de Morelos, específicamente la Zona Metropolitana de Cuautla.

Lo que caracteriza en mayor grado la expansión metropolitana en el estado es la conformación de nuevas periferias habitacionales, que comprenden desarrollos inmobiliarios formales y procesos de urbanización espontánea; los segundos son los que constituyen el componente primordial. La investigación se enfocó particularmente en la Zona Metropolitana de Cuautla, que resultaba particularmente interesante por el carácter más difuso de su periurbanización.

El tema de la urbanización espontánea es conocido y estudiado en México desde la década de los ochenta, cuando el proceso llevaba al menos 40 años desarrollándose. La magnitud del problema demandaba cada vez con más apremio una atención gubernamental mejor estructurada que la existente hasta ese momento. En ese decenio, varios de los trabajos más relevantes publicados tuvieron como principal objeto de estudio la Ciudad de México y su área metropolitana, pues desde los años cuarenta —pero sobre todo en los años cincuenta, sesenta, y todavía setenta— la metrópoli experimentó sus mayores tasas de crecimiento demográfico.

En esos trabajos se analizó y discutió el surgimiento, la evolución y sobre todo la conflictividad que representaban las colonias populares (Connolly, 1977; Alonso, 1980; Azuela y Cruz Rodríguez, 1989; Bejarano, 1983; Durand, 1983; Schteingart, 1989), construidas en gran

parte sobre tierras ejidales, las cuales, por ley, tenían prohibida su urbanización y debían dedicarse a la producción agropecuaria.¹

El interés académico y político-administrativo por la urbanización espontánea o irregular decayó notoriamente en la segunda mitad de los años noventa, cuando los preceptos de liberalización, productividad y competencia económica reemplazaron al de justicia social y se constituyeron en los principios rectores del Estado mexicano, desde el sexenio 1982-1988, pero sobre todo en el siguiente: 1988-1994.

La reforma constitucional de 1992, que dio pie a la urbanización legal del ejido en el país y abrió un inmenso mercado para el sector inmobiliario-financiero, reorientó la reflexión académica y trasladó la atención política y económica hacia los grandes emprendimientos de vivienda de interés social en el periurbano, aparentemente bajo la suposición de que la urbanización espontánea se volvería irrelevante.

Concluido el auge de la construcción de grandes conjuntos habitacionales en las áreas periurbanas de la mayoría de las ciudades principales e intermedias de todo el país, evidente en el sexenio 2012-2018, fue claro que la urbanización informal no detuvo su desarrollo. En tal sentido, resulta pertinente actualizar el estado del conocimiento al respecto, sobre todo en lo que se refiere a ciudades medias y aquellas no estudiadas previamente, que han resentido los efectos en la forma de segregación socio-residencial y fragmentación territorial. Con ello se podrá contribuir al desarrollo de vías de solución que permitan una planeación urbano-territorial adecuada, social y ambientalmente respetuosa y empática a las necesidades y derechos de la población.

A favor de ese objetivo juega la renovación del interés en el tema en la década de los 2000 que, en primer lugar, se produjo a partir de las innovaciones en el derecho urbanístico de dos naciones sudamericanas: Brasil (Maricato, 2010) y Colombia (BID, 2010; Maldonado Copello *et al.*, 2006) —las cuales establecieron en sus constituciones conceptos fundamentales para el desarrollo de las ciudades, como el carácter de utilidad pública de la planificación urbana y su ejercicio democrático, y la función social de la propiedad— lo que les permitió crear instrumentos de intervención en los mercados de suelo (Olivera Lozano, 2015a).

¹ El término “colonias populares” es de uso común en los medios político y académico en México; se refiere a los barrios interiores de la ciudad o a las colonias en la periferia que son habitados principalmente por personas de baja condición socioeconómica.

En segundo lugar, se realizaron trabajos referidos a la influencia de las políticas y programas de organismos internacionales como ONU-Hábitat en las acciones concretas de los gobiernos nacionales; entre ellas, la Campaña Mundial sobre la Seguridad en la Tenencia (de vivienda y acceso a los servicios urbanos) del 2000 (Durand-Lasserve, 2006).

Ese conjunto de influencias conceptuales y programáticas se difundieron en México al mismo tiempo que se retomó el análisis en esa línea de investigación a lo largo de todo el país y ya no solo en la parte central. Un foro que condensó el interés académico, pero también gubernamental, en el tema, fue el Congreso Nacional de Suelo Urbano, que se realizó bianualmente a partir del 2005 y hasta 2019.

A partir de 2010, la cantidad de estudios en América Latina mantuvo ese impulso; llama la atención que se haya generado un “brote” de estudios a escala mundial en el “norte global” sobre lo que ocurre en el “sur global” (Streule *et al.*, 2020), con una presencia notable de trabajos sobre el sureste de Asia (McFarlane, 2012; Chien, 2018) y África subsahariana (Agyabeng *et al.*, 2022), además de nuestro subcontinente y en específico de México (Gilbert y De Jong, 2015). Esta proliferación de publicaciones es posterior a la Gran Crisis Financiera Inmobiliaria de 2007-2008, que generó un problema de asequibilidad de la vivienda, lo cual podría relacionarse con cierto empuje de la informalidad urbana como tipo de solución habitacional ahora a escala planetaria, sin que estén exentos de ello algunos países de renta alta (Azhar *et al.*, 2021).

El reto de esta investigación es reflejar la trayectoria reciente del proceso de urbanización irregular, a partir de la mejor comprensión de las motivaciones de los actores involucrados en estos procesos. De ahí que se enfoque en lo relativo a los residentes de espacios de urbanización espontánea. Más adelante se espera abordar lo concerniente a otros actores para rescatar y actualizar la discusión sobre la propiedad social del suelo y los mecanismos de su incorporación al espacio urbano, así como aprovechar hallazgos en torno a los factores que intervienen en el proceso de ocupación y desarrollo de este tipo de asentamientos; en otras palabras, se trata de un enfoque desde la demanda (la necesidad de los habitantes) y no desde la oferta (los ejidatarios) o de la gestión pública, temas que se abordarían en trabajos ulteriores.

Con el propósito de evitar una confusión de términos, a lo largo del texto se utiliza “urbanización irregular” como sinónimo de “urbanización informal”, “urbanización espontánea” u otros términos afines.² Se entiende por ello la ocupación de espacios dentro de la ciudad o en la

² El término “urbanización irregular” es usual en la bibliografía gubernamental, y tiene origen en la idea de que es la “regularización”, sobre todo de la tenencia del suelo, la base de la política para la solución de los problemas

periferia de ésta, principalmente, al margen de la normatividad urbanística y con frecuencia sin claridad sobre los derechos de propiedad del suelo para construir vivienda precaria mediante un proceso de autoproducción de naturaleza incremental, que da forma a la aparición de colonias populares desarrolladas sin un proceso de urbanización previo y carentes, en sus años iniciales, de servicios y de equipamiento urbano. Su impulso principal es la necesidad de vivienda de la población que no puede acceder a la promoción inmobiliaria tanto privada como del Estado, y que está en gran medida excluida también del sector formal de la economía.

El universo bajo estudio comprende tres asentamientos irregulares en la periferia del área metropolitana de Cuautla,³ las colonias Mixtlalcingo, Las Minas y Cuachixolotera, desarrolladas a lo largo de los últimos 25 años sobre suelo agrícola de propiedad social, de baja densidad, con una traza a veces no evidente, y cuyo paisaje consiste en viviendas más o menos aisladas, intercaladas con terrenos baldíos y parcelas de cultivo. Espacios con un alto potencial de densificación, conformados a partir de la venta gradual de lotes para uso habitacional, de costo relativamente bajo, producto de la fragmentación de antiguas parcelas agrícolas, sin servicios ni infraestructura urbana, que se adquieren y habitan con la expectativa de que estas deficiencias se resuelvan con el tiempo.

La introducción de infraestructura y servicios básicos es la principal limitante de un mayor crecimiento de estos asentamientos, que ya son elevados respecto al ritmo de crecimiento del área urbanizada. La disponibilidad de suelo de los tres asentamientos podría en el futuro albergar una población mayor a 50 mil habitantes, equivalente a 10% de la población actual de la ZM de Cuautla.

Consideramos estos asentamientos parte de un proceso de *producción social del hábitat* (PSH), concepto que hace justicia a la aportación de los habitantes a la producción de la ciudad, en tanto que tienen una base social organizada e interactúan con las autoridades municipales y federales para lograr el acceso a servicios públicos con el fin de mejorar sus condiciones vida y crear un hábitat urbano digno; si bien se reconoce la falta de soporte técnico profesional en el desarrollo del proceso.

Asimismo, se reconoce que con esta forma de trabajo, organización y cooperación se logra la seguridad, en el largo plazo, de la tenencia de la tierra y la vivienda, la construcción de un hábitat barrial digno y la integración de las colonias a la ciudad consolidada en condiciones de equidad social y urbana.

sociales que genera (véase Tomas, 1996). El uso de otros calificativos a este tipo de urbanización, y su vinculación con distintos enfoques teóricos, se discute en Jaramillo, 2012.

³ La ciudad de Cuautla, en el estado de Morelos, se ubica a 105 kilómetros al sur de la Ciudad de México y a 54 al este de la ciudad de Cuernavaca, que es la capital estatal.

El estudio, que se realizó en 2023, se basa en observaciones de campo, entrevistas a informantes clave, encuestas exploratorias en viviendas y grupos focales; se aprecian diferencias en las características de los residentes de estos asentamientos, las cuales permiten plantear como hipótesis de trabajo que su desarrollo no sólo tiene que ver con la existencia de oferta y demanda de suelo rústico urbanizable, sino también con ciertos tipos de demanda en cuanto al origen migratorio y la ocupación laboral de los residentes, lo que indica que existen diversas formas de adaptación a las características del lugar de residencia.

El texto se compone de varias secciones. En primer lugar, se elabora una síntesis de los principales enfoques conceptuales que explican las causas de la urbanización irregular en América Latina, causas que incidieron en México o incluso que surgieron en este país. En segundo orden se desarrollan las características y dimensiones del proceso de urbanización extensiva reciente en México y el Estado de Morelos; se sitúa en el proceso el rol de la urbanización irregular o PSH y, tangencialmente, el papel del ejido; se abordan también las medidas de gobierno tendientes a la recuperación de la rectoría estatal en materia de vivienda asequible y suelo urbano.

Luego, se describe lo relativo a la selección de los casos de estudio, sus características generales y las cuestiones metodológicas de su análisis. En cuarto lugar, se describen los resultados de la investigación de campo, abordando la dinámica de crecimiento demográfico, el origen migratorio, los motivos y grado de satisfacción de residir en estos lugares, la problemática local de la urbanización irregular o PSH, y los aspectos de organización comunitaria. El apartado final presenta las conclusiones de la investigación.

1. Los debates latinoamericanos sobre urbanización irregular

La urbanización irregular en colonias populares, o producción social del hábitat (PSH), es un tema clásico de interés en los estudios urbanos. Su abordaje en los debates latinoamericanos y en México tuvo un periodo intenso, con amplia difusión entre los años sesenta y primera mitad de la década de los noventa, y otro en el que pasó a un segundo orden de importancia, de fines de los años noventa a la actualidad, sin que haya dejado de estar presente del todo.

Durante el primer periodo, el proceso se constituyó como la forma dominante de urbanización en las grandes ciudades latinoamericanas, mientras que, durante el segundo, en especial en los años dos mil, la promoción privada se volvió la más importante, respaldada por las políticas estatales de vivienda de interés social —de corte neoliberal— que se extendieron por el subcontinente.

Durante todo ese tiempo se ha generado conocimiento útil para la comprensión de este proceso, y se ha llegado a acuerdos tácitos en el sentido de que no es deseable hacer generalizaciones sobre el particular, dada la diversidad de situaciones en sus facetas territorial, jurídica, económica y política a escala de América Latina. Cada estudio de caso es relevante por sus propios matices. Una síntesis esquemática de la literatura especializada en el tema permite identificar los siguientes enfoques como los más influyentes.

Un primer enfoque es el gubernamental, que propone la integración de los asentamientos irregulares vía la titulación. Después de un planteamiento inicial de los gobiernos latinoamericanos de los años cincuenta, que veía en estos asentamientos un “cáncer urbano”, la perspectiva cambió dos decenios después, con las aportaciones de Cornelius (1973) quien, con un enfoque opuesto, vio que éstos constituían un lugar para la integración de los migrantes rurales, así como Turner y Fichter (1977), quienes observaron que la autoconstrucción era una mejor solución habitacional que la aportada por el Estado (Schteingart, 1989). Este salto es el origen de las tres modalidades por las que ha pasado la gestión gubernamental de los asentamientos irregulares: represión, control y regularización (Tomas, 1996).

Entre los años cincuentas y setentas se produjo la influencia de la sociología urbana norteamericana para el despliegue de la Teoría de la Marginalidad, así como la del Marxismo para el desenvolvimiento de la teoría de la Dependencia, que constituye el segundo grupo de enfoques. Conforme a la primera, como efecto del cambio de la sociedad tradicional a la sociedad industrial moderna que conduciría al desarrollo y la movilidad social, se destacó que la rápida transición de la población del campo a la ciudad no dio tiempo para que la economía pudiera absorber la mano de obra excedente ni la ciudad los flujos migratorios. Esto significó su exclusión de los beneficios del desarrollo y el ejercicio de sus derechos ciudadanos, como el acceso a la vivienda. A esa división de la sociedad — entre participante o hegemónica y excluida o marginal— se le denominó “dualismo culturalista”. Se considera al Centro para el Desarrollo Económico y Social de América Latina (Desal, 1969) como el principal difusor de este enfoque.⁴

Por su parte, Aníbal Quijano vinculó la marginalización de sectores de población que ocurría con el avance de la urbanización con la Teoría de la Dependencia, para ésta, los países latinoamericanos están subordinados a los países del primer mundo a través de una división internacional del trabajo, de forma que, al especializarse en los sectores económicos menos productivos, se limita su desarrollo. A causa de ello, los grupos de población menos favorecidos

⁴ La crítica a esta teoría es que carece de perspectiva histórica, omite los factores estructurales y las dinámicas sociales más amplias, además de privilegiar lo económico y simplificar lo complejo de la pobreza y la exclusión social.

estarán condenados a una inserción inestable en el modo de producción capitalista, al mismo tiempo que coexistirían grupos sociales de ‘diferentes épocas’ o diferentes modos de producción —dualismo estructural— (Cortés, 2017). Entretanto, en la estructura urbana de las ciudades, los pobres se ven relegados a asentamientos marginales (irregulares) como su espacio social específico.⁵

Diversos estudiosos se inspiraron en el concepto de “marginalidad” para explicar los procesos de ocupación de las periferias urbanas, sobresale la aportación de Oscar Lewis, quien creó el concepto de “cultura de la pobreza”. Otros más se refirieron a su objeto de estudio como “cinturones de miseria”.

Un tercer grupo de abordajes lo constituyen los enfoques económicos sobre la irregularidad. Son cuatro los autores que destacan en esta perspectiva: tres se abocan a sus causas y uno a las consecuencias teóricas de la regularización en la capitalización de los habitantes para su mejor inserción en el desarrollo.

Abramo (2003) ve en la irregularidad el “fracaso”, tanto del Estado como del mercado, para atender la demanda de vivienda de los sectores sociales populares; también desde esta perspectiva se manifiesta como un proceso espontáneo que obedece a la “lógica de la necesidad” de la población en situación de pobreza, que por sí misma soluciona sus carencias. Como resultado, la ciudad es un producto híbrido donde se desvanecen los límites de lo formal y lo informal.

Smolka (2003), por su parte, no considera a la pobreza como única causa de la irregularidad, puesto que su naturaleza es multicausal, y una razón importante es la baja inversión estatal en vivienda social y en el desarrollo de infraestructura urbana; esto se atribuye al elevado precio de la tierra que impide generar una oferta de suelo urbanizado disponible. Así que, aunque exista necesidad social de suelo y vivienda, la insuficiencia de ahorros por parte de la población le impide constituirse en una demanda efectiva. Concluye que es necesario que los gobiernos de las ciudades realicen intervenciones tendientes a producir una reducción en los precios del suelo.

Jaramillo (2008) ve compatibles las dos posiciones previas, pero agrega que hay que tomar en cuenta los problemas estructurales: bajos salarios y fuerte desigualdad de ingresos, así como crecimiento económico inferior al crecimiento demográfico, debilidad del aparato estatal, alto costo de la vivienda, atraso tecnológico de la industria de la construcción y persistencia de actividades no capitalistas. El enfoque de este autor es marxista, lo que queda de manifiesto en otros trabajos que dedica al análisis de la renta del suelo.

⁵ En este caso se resaltó su determinismo respecto a la dependencia externa y su simplificación de los factores internos y culturales.

De Soto (2001), desde una perspectiva neoliberal, no estudia las causas de la irregularidad, sino el problema que la falta de regularización representa para el desarrollo. Considera que la inexistencia de derechos de propiedad obstaculiza el mercado inmobiliario, al mismo tiempo que dificulta a los pobladores de esos asentamientos que salgan de la pobreza al no poder ser sujetos de crédito. Para él, el otorgamiento de títulos de sus viviendas permite la capitalización de estas, liberando el potencial económico en toda la economía, aunque una condición necesaria es reducir la burocracia gubernamental.⁶

Un cuarto grupo de enfoques lo constituye el aporte desde la sociología jurídica y el análisis histórico estructural. En los primeros, han sido de gran importancia los trabajos de Azuela y Cruz Rodríguez (1989) y Azuela (2010) quienes desde la intersección de la sociología y el derecho han contribuido a comprender los procesos de conformación de los asentamientos irregulares, los conflictos producidos y su regularización. En sus trabajos discuten el problema de las fallas en la aplicación de las normas jurídicas (la ley) en el marco de la urbanización popular y su gestión.

En cuanto al enfoque histórico estructural, Schteingart (1989) se ha referido a la urbanización popular —los procesos de ocupación, las luchas por mantenerse y consolidarse, o por su regularización—, considera las estructuras económicas y sociales más amplias del orden capitalista y la manera en que éstas influyen en la configuración del espacio urbano.

Por su parte, Cardoso (2003) contribuye con la tesis de que existen dos órdenes urbanos para los habitantes, lo que significa que para un segmento de ellos hay tolerancia a la transgresión; de esta forma, la irregularidad se debe a “la incapacidad sistémica [de parte del Estado] para garantizar mínimos sociales universales” (Cardoso, 2003, pp. 21-22), algo que a final de cuentas permite el proceso de acumulación.

Por último, la PSH pone el acento en el carácter peyorativo que se le atribuye al término “irregularidad”, al igual que a los calificativos de “ilegal” e “informal”, vistos como una categoría residual, “como un problema a tolerar o que requiere intervención, cuando es resultado directo de las políticas urbanas y los procesos de desarrollo” (Gilbert y De Jong, 2015, p. 518). Contrario a ello, “son barrios y ciudades hechos por la gente”, de acuerdo con la red Habitat International Coalition (HIC) (Zárate, 2019), es correcto describir a ese tipo de proceso como “producción social del hábitat”. Los antecedentes de este punto de vista vienen desde los años sesenta.

⁶ Se objeta su omisión de cuestiones culturales y socioeconómicas. Por ejemplo, que la sola titulación no es suficiente para la integración urbanística de los asentamientos, que por lo general lleva muchos años más.

El atributo que ha distinguido a la PSH ha sido la participación social entendida como la colaboración de los habitantes entre sí para la gestión colectiva de servicios y equipamiento ante las autoridades municipales, para el trabajo comunitario de mejoras de su colonia y, eventualmente, para incidir en el planeamiento y diseño de su entorno cuando logran articularse con actores u organizaciones externas de apoyo (Romero Fernández, 2007).

La PSH se ha caracterizado entre sus propulsores como un proceso en el que el esfuerzo constructivo de la población se acompaña de asesorías y apoyo técnico de arquitectos y urbanistas, principalmente, así como de alguna institución de gobierno u organismos no gubernamentales (Ortíz, 2012), aunque no deja de considerarse como tal cuando las familias autoproducidas actúan individualmente o en grupos organizados, como es el caso que nos ocupa en las siguientes páginas.

2. Dimensiones de la urbanización irregular en México y Morelos, y sus efectos territoriales

2.1. Proporción de la irregularidad urbana según diversas fuentes

No se tienen datos precisos sobre qué proporción del proceso de urbanización es informal a nivel nacional, ya que varía según diferentes criterios. De acuerdo al más común, que es la modalidad inicial de ocupación del suelo, más de 65% de las viviendas del país se ubican en colonias populares originadas de manera irregular.⁷ Otra forma de cuantificación es la cantidad o proporción de lotes o viviendas en situación actual de irregularidad, que a escala municipal suele adolecer de precisión por la dinámica del proceso y, a escala nacional, muestra inconsistencias en los datos de fuentes oficiales.

Un dato sobresaliente es que anualmente se suma a la superficie urbana nacional un promedio de 90 mil lotes del mercado irregular de suelo (Sedatu, 2014), por arriba del promedio anual de 71 mil lotes regularizados entre 1974 y 2018 (Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, 2020-2024, 2020), lo que se traduce para el conjunto de las 74 zonas metropolitanas reconocidas en el país para el 2018 (Sedatu, 2018), en más de 7 millones de predios irregulares, que equivalen a 25% del total.

⁷ En 2014, el titular de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario, Territorial y Urbano (Sedatu) manifestó durante el Primer Foro Mitos y Realidades de la Vivienda en el Valle de México, que 67% de la vivienda en el país era producida de forma irregular (Alcántara, 2014). La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), por su parte, menciona que más de 50% del desarrollo urbano se ha dado como consecuencia de los procesos de ocupación irregular (Cidoc-SHF, 2012, p. 98). Véase también Eibenschutz Hartman y Torres Baños (2007, p. 113) que refieren 63% a escala nacional para el año 2000.

En cambio, el Censo Nacional de Gobiernos Municipales 2021 (Inegi, 2022a) contabiliza solo 779,800 lotes irregulares en todo el país, que abarcan 5 millones de hectáreas en 7770 asentamientos, e involucran a 1.4 millones de personas.⁸

Un tercer criterio para calcular la dimensión de la irregularidad urbana es la posesión de escrituras públicas que acrediten la propiedad legal del predio y la vivienda. La Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI) reporta que 72.9% del total nacional de viviendas particulares habitadas propias cuentan con escrituras, y que 26.6%, 6.3 millones, no las tiene. Por su parte, la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto en los Hogares 2022 (ENIGH) indica que 74.7% de las viviendas propias tienen escrituras y que 24.3%, 6.2 millones, no cuenta con ellas.

Considerando que el indicador de irregularidad más confiable es la ausencia de escrituras públicas o título de propiedad, se tiene que, aunque un aproximado de 65% de las viviendas tiene un origen informal, en la actualidad sólo un cuarto de las viviendas del país tiene una situación de tenencia irregular.⁹ Esto es resultado, por lo menos, de tres factores: el efecto de los programas de regularización (Durand-Lasserve, 2006); un menor dinamismo de la tasa de formación de hogares, en comparación con la segunda mitad del siglo XX (Partida Bush, 2008); y el récord de construcción de viviendas formales de interés social en los años 2000.

Respecto al estado de Morelos, la ENIGH 2022 reporta que 36.8% viviendas propias no cuentan con escrituras; es el porcentaje más abultado de las 32 entidades federativas del país, lo cual podría explicarse por la alta proporción de tierra propiedad de los núcleos agrarios. Del territorio estatal 75% es ejidal o comunal, y este tipo de suelo es el que ha alimentado primordialmente los procesos de expansión urbana desde el siglo pasado;¹⁰ este porcentaje se ha usado a veces para aproximar la proporción de suelo urbano de origen irregular, a pesar de su evidente imprecisión.¹¹

Para los municipios morelenses no hay datos uniformes. Referencias recientes contabilizan “24 mil construcciones sin registro ante catastro” en 2022 en Cuernavaca; “de 50 mil a 60 mil predios” irregulares en Cuautla en 2023, “más de 45 mil personas” en esa situación en 2021 en

⁸ Consideramos que esta fuente no es confiable, ya que en el caso de Morelos reporta solamente un total de 330 terrenos irregulares en 35 colonias o asentamientos.

⁹ Este dato se ajusta con el que ONU-Hábitat (2016) reportaba como promedio para América Latina (24%) en el 2015.

¹⁰ Véase la nota en *Zona Centro* (2013).

¹¹ En entrevista realizada en 2013, la subdelegada estatal de la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) indicó que 75% de la vivienda en todo el estado tenía un origen irregular, y que en algunos municipios metropolitanos llegaba al 80 por ciento.

Tepoztlán,¹² y la Delegación estatal de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) consideraba la existencia de 20 mil lotes informales en Temixco en el 2013. Datos históricos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas califican a Temixco y Cuautla como los dos municipios con mayor proporción de superficie irregular en el estado. Es necesario señalar que hay poca transparencia sobre este problema desde hace más de 20 años, lo cual contrasta con su accesibilidad todavía en los años noventa.

Los funcionarios municipales de desarrollo urbano entrevistados para esta investigación declararon que 70% de la expansión urbana en los municipios de Cuautla, Ayala y Atlatlahucan ha sido en la modalidad de urbanización informal y 30% en la de urbanización formal. El caso de Yautepec es distinto, pues en este municipio, a partir del 2000, 60% de la urbanización ha sido formal y sólo 40% informal, producto de una importante demanda de vivienda vacacional de interés medio que soporta la construcción de desarrollos inmobiliarios, dirigidos en buena medida a población de la Ciudad de México.

2.2. Transición de una urbanización relativamente compacta a una eminentemente dispersa

En México, los primeros veinte años del actual siglo sobresalen por el desarrollo de un proceso de urbanización dispersa de baja densidad, que involucra a ciudades de todo el Sistema Urbano Nacional, en el que la superficie “urbanizada” ha crecido proporcionalmente más que la población urbana, con una tendencia que viene del último cuarto del siglo XX.¹³

En el estado de Morelos se repite ese patrón, pues entre 2000 y 2020 la población metropolitana del estado se incrementó 38%, mientras que la superficie urbana lo hizo en 178%. En el cuadro 1 se muestra el aumento porcentual en población y superficie para los periodos 2000-2010 y 2010-2020, en ambas zonas metropolitanas. Puede observarse que tanto la zona metropolitana (ZM) de Cuernavaca, como la de Cuautla, aumentaron su superficie urbana en mayor proporción que su población.

¹² Declaración del director general de Impuesto Predial y Catastro de Cuernavaca, al diario *El Sol de Cuernavaca* (Cossio, 2022). Para Cuautla véase Cossio (2023) y para Tepoztlán, Arellano (2021).

¹³ En el trabajo de Montejano-Escamilla *et al.* (2023), que mide la relación entre crecimiento poblacional y expansión del suelo edificado en el periodo 1975-2020, se encontró que a nivel nacional el suelo edificado total creció tres veces y la población solo dos. En términos de tasas de crecimiento, el Sistema Urbano Nacional registró 3.4% promedio anual para la superficie urbana y 2.4% para la población urbana. En el estado de Morelos, la ZM de Cuernavaca registró tasas de 2.1% y 5.8%, respectivamente, según la misma fuente.

Lo que llama la atención en particular es que, mientras los incrementos porcentuales de población son de orden similar en ambas metrópolis, los aumentos relativos de superficie urbana son notablemente mayores en la ZM de Cuautla, sobre todo en el decenio 2000-2010.¹⁴

Cuadro 1
Estado de Morelos: población y superficie urbana de las zonas metropolitanas en 2000, 2010, y su variación en 2000-2010 y 2010-2020

	<i>Población y superficie</i>			<i>Variación (%)</i>	
	<i>2000</i>	<i>2010</i>	<i>2020</i>	<i>2000-2010</i>	<i>2010-2020</i>
<i>ZM Cuernavaca</i>					
Población	738,326	924,964	1,028,589	25.3	11.2
Superficie urbana	12,429	20,680	26,575	66.4	28.5
<i>ZM Cuautla</i>					
Población	358,405	434,147	483,455	21.1	11.4
Superficie urbana	3680	10,815	18,230	193.9	68.6
<i>Suma</i>					
Población	1,096,731	1,359,111	1,512,044	23.9	11.3
Superficie urbana	16,109	31,495	44,805	95.5	42.3

Fuente: elaboración propia con base en los Censos de Población (Inegi, 2000; 2010; 2020) y el Marco Geoestadístico (Inegi, 2022b).

Esta expansión urbana comprende modalidades de urbanización formal e informal. En la década del dos mil hubo un auge de la urbanización formal expresado en la proliferación de conjuntos urbanos de vivienda de interés social; su intensidad fue mayor en la ZM de Cuernavaca, pero la ZM de Cuautla no estuvo exenta de ello. A nivel nacional esta propagación ocasionó una contención de la urbanización informal, pero el dinamismo de la formalidad se redujo después de 2010. En el caso de Morelos ocurrió algo parecido en sus dos zonas metropolitanas, aunque claramente en esta entidad el peso de lo informal está por arriba del promedio del país, debido al predominio de tierras de tenencia ejidal. (Olivera Lozano, 2015b; 2018)

¹⁴ La delimitación de las zonas metropolitanas que se usa en el presente trabajo es la definida para el año 2015 por Sedatu *et al.* (2018). En ella, la ZM de Cuautla comprende los municipios de Cuautla, Ayala, Atlalahucan, Tlayacapan, Yauatepec y Yecapixtla. En la última delimitación oficial (Sedatu *et al.*, 2024), en esta ZM no se consideraron los municipios de Tlayacapan y Yauatepec.

2.3. Cambios en la política de vivienda para recuperar la rectoría del Estado y atender a las clases populares

Ya en la Ley de Vivienda de 2006, los movimientos sociales vinculados a la PSH habían logrado introducir el tema de la producción social de vivienda, pero durante las administraciones federales de 2000-2006 y 2006-2012, el foco de atención gubernamental estaba en la oferta de vivienda de mercado, mediante el financiamiento público de grandes conjuntos habitacionales en el periurbano de las ciudades grandes y medias del país.

Las críticas a este modelo de urbanización se centraron en su impulso a una excesiva expansión de la periferia de muy baja densidad, la omisión de la prestación de los servicios y el equipamiento urbano necesarios, así como el olvido de las necesidades de vivienda de los trabajadores de más bajos ingresos y no derechohabientes de los organismos de vivienda, además del abandono de una gran cantidad de viviendas por su lejanía y traducción en altos costos de transportación y el descuido del rezago habitacional cualitativo.

La crisis financiera internacional del 2008 significó un golpe a la capacidad de las empresas desarrolladoras para mantenerse en esa misma ruta, por lo que la administración federal de 2012-2018 le puso fin a ese modelo habitacional al condicionar el mantenimiento de los subsidios a la vivienda a su localización intraurbana. En ese sexenio se creó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), para una mejor gestión del suelo periurbano (ejidal).

Con la administración del sexenio 2018-2024 se ha hecho eco de las críticas acumuladas durante los años previos, básicamente al asumir la necesidad de retomar la rectoría del Estado en materia de vivienda y suelo urbano, así como atender al rezago cualitativo para mejorar la calidad de la vivienda en el país, más que en seguir produciendo vivienda nueva principalmente.

De ahí que el Programa Nacional de Vivienda 2021-2024 (Gobierno de México, 2021) se orientara a atender los elementos establecidos por ONU-Hábitat (2018) de una vivienda adecuada, y que enfocara sus acciones a los grupos más vulnerables en zonas con pobreza y rezagos de infraestructura. Uno de los programas de la Sedatu fue el de Regeneración Urbana, cuyas modalidades incluyeron el mejoramiento del entorno, el desarrollo social y comunitario, y la promoción del desarrollo urbano, y que uno de los programas del Infonavit (ConstruYO) permitiera recibir financiamiento para construir en terreno propio.

2.4. La problemática de la propiedad social del suelo

Es importante destacar el rol que han tenido en México los núcleos agrarios y su control de la tierra en la problemática de la vivienda, el suelo urbano y la expansión urbana irregular. Desde la explosión urbana de mediados del siglo XX, el insumo principal de los procesos de crecimiento físico de las ciudades ha sido el suelo de ejidos y comunidades agrarias situado en las periferias urbanas. Una proporción significativa de los procesos de urbanización periférica se ha realizado sobre tierras ejidales o comunales, aun en el contexto de las políticas de vivienda que procuraron apoyar la construcción de vivienda de interés social y hacer accesible el crédito para acceder a ellas, ya que la mayoría de la población que requiere resolver su necesidad habitacional, por sus bajos ingresos y su ocupación laboral, no tiene acceso al crédito ni a otra forma de hacerse de un predio.

La relación entre los núcleos agrarios y los procesos de urbanización es compleja; en principio, conforme a la legislación en la materia, las parcelas ejidales no pueden ser vendidas ni embargadas, incluso los predios en las zonas de urbanización de los ejidos están sujetos a procedimientos específicos para la transferencia de la propiedad.

Desde 1973, la Corett (hoy Instituto Nacional de Suelo Urbano Sustentable, Insus) hacía posible que, mediante la expropiación por parte del ejecutivo federal, se regularizaran las colonias populares surgidas en este tipo de suelo al otorgarles la propiedad legal de sus predios, reconociéndolos como sus legítimos ocupantes.

La reforma de 1992 al artículo 27 constitucional y a la Ley Agraria, abrió la posibilidad de que los ejidatarios, por acuerdo de asamblea, adoptaran el “dominio pleno”, es decir, la propiedad privada de la tierra y la facultad de su venta legal a otros particulares. Esta reforma, que estaba orientada a fomentar la inversión privada en el sector agrícola, no consideró explícitamente la problemática de la urbanización irregular, pero estableció un camino de regularización y la posibilidad de integrar este tipo de suelo a la planeación urbana. Sin embargo, la realidad hace pensar que, lejos de facilitar la regulación del crecimiento urbano periférico, la reforma de 1992, en el imaginario de los actores de los núcleos agrarios, resultó una especie de autorización tácita de la venta directa de las parcelas agrarias para fines habitacionales, que continuó mayoritariamente al margen de la normatividad y la planeación (Azuela, 2010; Salazar Cruz, 2019; Olivera Lozano, 2015b).

3. Universo de estudio y método de análisis

3.1. Selección de los casos de estudio y método de análisis

El objetivo de esta investigación es avanzar en la comprensión del funcionamiento de los mecanismos sociales que favorecen la expansión urbana bajo la modalidad de urbanización irregular. Esto requirió el acercamiento a los actores del proceso: los residentes de los asentamientos irregulares. La intención fue conocer su experiencia, sus motivaciones y necesidades, así como sus características sociodemográficas, lo cual requirió de la identificación de asentamientos particulares como universos de estudio concretos.

La selección de los asentamientos a estudiar partió de la identificación de las áreas periféricas de mayor crecimiento en las zonas metropolitanas del Estado de Morelos. Para este efecto se elaboró una carta de contornos de crecimiento en diferentes momentos y se analizó el ritmo de crecimiento en el periodo 2000-2020 en las unidades espaciales de menor escala (Áreas Geoestadísticas Básicas, AGEB), con información de los censos de población. En este ejercicio destacaron algunas zonas que mostraron altas tasas de crecimiento poblacional o que aparecieron en el periodo intercensal. En particular, las destacadas de la periferia de la ZM de Cuautla mostraban mayor superficie, por lo que se decidió trabajar en ellas. Esta zona metropolitana, además, destacaba porque su expansión territorial rebasa visiblemente el crecimiento de su población.

Mediante trabajo de campo, visitas a las oficinas municipales de desarrollo urbano y protección civil, se confirmó la información aportada por la carta de tasas de crecimiento en cuanto a las áreas de desarrollo reciente y su carácter habitacional espontáneo; se seleccionaron tres asentamientos: las colonias Las Minas y Cuachixolotera, en el sur del municipio de Atlatlahucan, cerca de la colindancia con Cuautla, y la colonia Mixtlalcingo, aledaña a la zona urbana de Cuautla, pero dentro del municipio de Yecapixtla. La figura 1 muestra la localización de estas colonias.

Ayudante Municipal, quien citó a los representantes de calle que han estado encargados de recuperar cuotas de cooperación para las obras del sistema de agua potable, con los cuales se tuvo una discusión amplia y substancial.

En Las Minas no se contó con apoyo de la Ayudantía Municipal y no se pudo realizar el procedimiento. Finalmente, en Mixtlalcingo, se aprovechó, por recomendación de la Ayudante Municipal, para platicar con grupos de madres de familia que asisten a llevar a sus hijos a cursos y talleres en las instalaciones de la Ayudantía Municipal. Esta tercera etapa de campo permitió ampliar la información sobre los procesos de urbanización local, las percepciones sobre la condición de irregularidad de la tenencia del suelo y las cuestiones de organización comunitaria.

3.2. Características de los asentamientos

Las tres colonias comenzaron a conformarse a mediados de la década de los noventa. Se trata de suelo rústico de propiedad ejidal que se puso a la venta a particulares de forma paulatina, generalmente por parcelas, aprovechando la existencia de demanda de lotes para uso habitacional generada por la expansión metropolitana. Estas colonias toman el nombre de los campos de cultivo originales, con la excepción de Las Minas, cuya denominación se originó en la existencia de minas de arena en la zona, material que se destinaba a la elaboración de tabique de barro cocido para la industria de la construcción.

Son asentamientos de baja densidad que carecen de calles pavimentadas, redes de agua potable y drenaje, en general, de servicios e infraestructura de urbanización, pero cuentan con energía eléctrica, aunque no completa ni formalmente. El transporte público lo brindan vagonetas de ruta y mototaxis locales. El agua es abastecida por carros tanque (llamados “pipas”) que asisten a las viviendas mensual o quincenalmente a un costo entre 300 y 500 pesos,¹⁵ dependiendo de la capacidad de la “pipa”, y de la disponibilidad de cisterna y su amplitud, o bien, de algún tipo de contenedores en las viviendas.

La cobertura de la infraestructura de energía eléctrica es incompleta, sólo hay en las calles principales y algunas de secundarias, de forma que muchos de los hogares reciben la energía en algún lugar alejado de su vivienda y deben llevarla mediante cables tendidos en postes improvisados; una parte de los hogares se conecta a la energía eléctrica de manera informal. Alumbrado público sólo existe en las calles donde hay líneas de transmisión de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

¹⁵ Equivalente a cantidades entre 15 y 25 dólares al tipo de cambio a fines de enero de 2025, de 19.77 pesos por dólar estadounidense.

Otros servicios públicos son escasos, casi inexistentes. No hay instalaciones fijas de atención médica y el servicio es prestado por unidades móviles del gobierno estatal, los cuales asisten a las colonias con frecuencia quincenal. No hay servicio de vigilancia o seguridad pública permanente. En los tres asentamientos hay servicio educativo básico, aunque es variable: en Las Minas hay escuela primaria y preescolar, con la particularidad de ser ambas de la modalidad de educación indígena; en Mixtlalcingo hay una escuela primaria; en Cuachixolotera hay una escuela de nivel preescolar. En los tres asentamientos hay oficinas de la Ayudantía Municipal, aunque varían en superficie y espacios disponibles.

4. Resultados: población, migración y calidad de vida en las colonias estudiadas

4.1. Población y dinámica de crecimiento

De acuerdo con los datos del Censo de Población de 2020, Mixtlalcingo es la colonia de mayor población, con 2678 habitantes, seguida de Las Minas, con 2211 y Cuachixolotera, con 1414. Curiosamente, los datos de población aportados por los Ayudantes Municipales al primer semestre de 2023 son más bajos: 2200 habitantes en Mixtlalcingo, 2200 en Las Minas, y 1371 en Cuachixolotera.

Son lugares de rápido crecimiento demográfico (cuadro 2). Los datos censales permiten estimar tasas de crecimiento del orden de 8% medio anual entre 2010 y 2020 en Mixtlalcingo y Cuachixolotera, y de 10% medio anual en Las Minas, así como tasas de crecimiento del orden del 31% medio anual en Las Minas y Mixtlalcingo, para 2000-2010. Para Cuachixolotera no hay datos censales del año 2000, ya que este asentamiento no aparecía en la integración territorial de ese año.

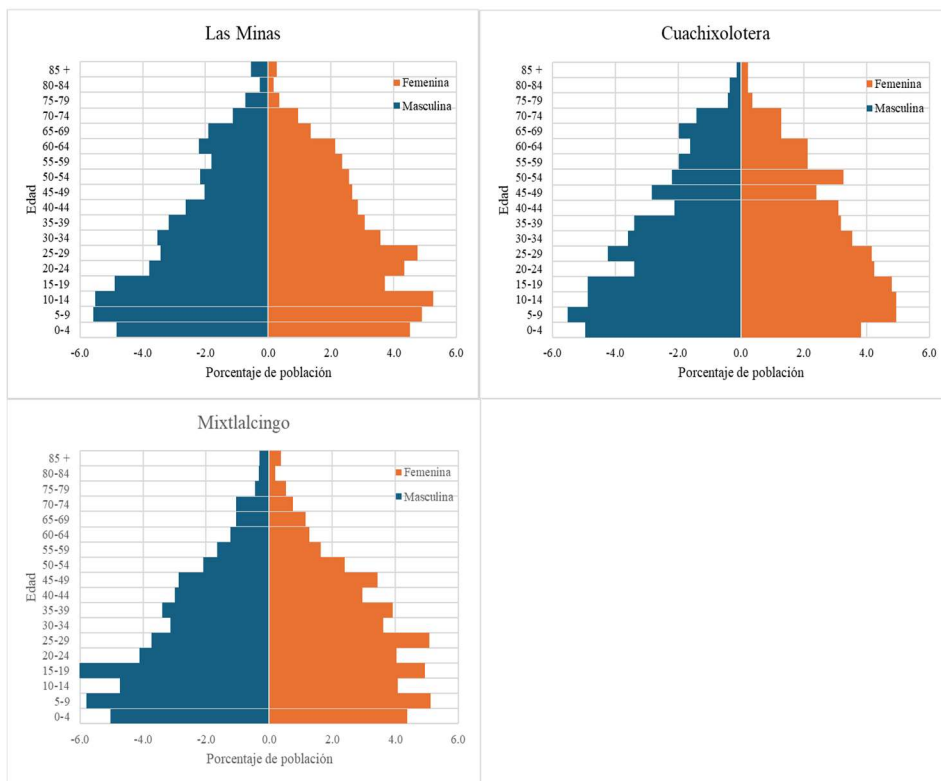
La estructura etaria de estas poblaciones es del tipo expansivo, propio de poblaciones jóvenes de rápido crecimiento, sin grandes diferencias entre ellas, aunque debido a su escaso tamaño pueden observarse frecuencias mayores de lo común en algunos grupos de edad y sexo (gráfica 1).

Cuadro 2
Población y ritmo de crecimiento demográfico en las colonias de estudio

<i>Asentamiento</i>	<i>Población</i>			<i>Tasa de crecimiento</i>	
	<i>2000</i>	<i>2010</i>	<i>2020</i>	<i>2000-2010</i>	<i>2010-2020</i>
<i>Las Minas</i>	55	837	2211	31.3	10.2
<i>Cuachixolotera</i>	---	660	1414	---	7.9
<i>Mixtlalcingo</i>	85	1257	2678	30.9	7.9

Fuente: Censos de población y vivienda (Inegi, 2000; 2010; 2020) y estimaciones propias.

Gráfica 1
Estructura por edad y sexo de la población de los asentamientos a estudio



Fuente: elaboración propia a partir del Censos de población y vivienda (Inegi, 2020).

4.2. Origen de los residentes

Prácticamente todos los hogares residentes en estos asentamientos son migrantes internos. Los datos censales de migración interestatal reportan, para 2020, entre 43 y 56% de residentes nacidos en entidad federativa diferente a Morelos, y entre 10 y 14% de inmigrantes residentes en otra entidad federativa en 2015. Mixtlalcingo es el que tiene más bajas frecuencias de estos tipos de inmigrantes, seguido por Cuachixolotera. Las Minas tienen los porcentajes más altos, sobre todo en los datos del censo del 2000: 79% de nacidos en otra entidad y 87% de inmigrantes recientes.

Conforme a la información de campo, del conjunto de los tres asentamientos, 46% tuvieron su lugar de residencia anterior en otra entidad federativa, 22% en otra colonia de la misma zona metropolitana y 6% en otro municipio del estado de Morelos. Del restante 26%, uno de cada tres, se declaró no inmigrante y en los otros dos no se obtuvo información.

Entre las colonias de la zona metropolitana de residencia anterior se encuentran varias de carácter popular y vecinas o cercanas a los asentamientos estudiados, como son Iztaccíhuatl, Juan Morales y Galeana, respecto a Mixtlalcingo; y La Tehuixtlera, Año de Juárez, Casasano, Yauztepec y Tetelcingo, respecto a Cuachixolotera y Las Minas. En cuanto a los municipios morelenses de residencia anterior, tienen una frecuencia muy baja como lugares de origen. Respecto a las entidades de residencia anterior destacan Ciudad de México, Estado de México y Guerrero, que son también las de origen más frecuente a nivel estatal.

En la muestra predominan familias que arribaron a estos asentamientos entre 2010 y 2020, lo cual es coherente con los datos censales, ya que la década del 2010 es el periodo de mayor ganancia de población en estas colonias: tres de cada cuatro llegaron entre 2015 y 2019.

4.3. Motivos de la migración y de la elección de estas colonias para vivir

Los datos recabados en campo revelan que el principal motivo para mudarse a estos asentamientos es acceder a la propiedad de la vivienda, lo que implica no pagar renta o no depender de terceros para contar con un lugar donde vivir; se trata de cerca de una tercera parte de las entrevistas realizadas. El segundo motivo es tener mejores condiciones de vida, con una frecuencia muy cercana al anterior. En tercer lugar, está un grupo de motivos vinculados con relaciones familiares, como vivir con la familia o algún familiar cercano, o el haber contraído matrimonio, que cubre una sexta parte de los entrevistados. Otros motivos son el alejarse de problemas u otras razones personales.

En cuanto a la elección de estas colonias para vivir, las respuestas más frecuentes refieren el precio del suelo, las facilidades de pago y lo relativo a vínculos familiares —particularmente el objetivo de vivir con la familia—, que se señalan en más de la mitad de las entrevistas. Otro motivo, que ocupa una sexta parte de las entrevistas, es el gusto por el lugar, por el aislamiento o la tranquilidad; alguien mencionó que “huele a campo”. Otras razones aducidas es que ya se contaba con el terreno, o bien, la accesibilidad o ubicación de la colonia, que ocupan cada una un décimo de las respuestas obtenidas. Es interesante notar algunas diferencias en los motivos para la elección de la colonia: el bajo costo de los terrenos aparece con más frecuencia en Las Minas; lo relativo a la tranquilidad y gusto por el lugar se encontró con más frecuencia en Las Minas y Cuachixolotera; y lo referente a vínculos familiares, en Mixtlalcingo. Si bien la muestra no tiene precisión estadística, estas diferencias sugieren que el proceso de ocupación habitacional en Mixtlalcingo obedece más al desbordamiento del área urbana, mientras que en las otras dos colonias tiene que ver en mayor medida con una elección del lugar a partir de sus características específicas.

4.4. Satisfacción con residir en el lugar

Los motivos anteriores se relacionan con el grado de satisfacción con el lugar actual de residencia. Dos de cada tres personas entrevistadas afirmaron que sus condiciones de vida han mejorado desde que viven en estas colonias. El tercio restante no considera haber obtenido una mejoría y se divide entre los que consideran que sus condiciones de vida siguen igual que en el lugar de residencia anterior (17%), y los que consideran que han empeorado (11%). Si se observan las diferencias entre los tres asentamientos, puede verse que en Las Minas se concentran los que piensan estar en las mismas condiciones.

Quienes consideran que sus condiciones de vida han empeorado es por causa de la falta de servicios urbanos, la baja calidad de vida o la escasa accesibilidad al comercio u oportunidades productivas, en comparación con el lugar de residencia anterior. Los que consideran que sus condiciones de vida se encuentran igual que antes son, en general, quienes siguen teniendo las mismas carencias que en su lugar de residencia anterior.

Los argumentos sobre el mejoramiento de las condiciones de vida, según la percepción de los entrevistados son más diversos: predomina la condición de propiedad del inmueble que habitan (29%) y que implica ya no pagar renta; sigue por frecuencia la percepción de un ambiente de tranquilidad de la colonia o de comodidad de la vida en ella (17%); el avance en la consolidación del asentamiento, lento pero gradual (13%); el contar con mejores oportunidades de trabajo (5%) y el alejarse de los problemas que tenían en su lugar de residencia anterior (3%).

4.5. Condiciones de vida

En primer lugar, en su mayoría son hogares con ingresos bajos. De las personas económicamente activas que declararon sus ingresos, de cada 10, casi seis perciben menos de un salario mínimo, tres entre uno y dos y sólo uno percibe más de dos salarios mínimos. La proporción de quienes ganan más de cinco salarios mínimos es marginal y se puede decir que los hogares con ingresos medios no llegan al 10 por ciento.¹⁶

Naturalmente, los niveles de ingreso derivan de la ocupación y posición en el trabajo de la población trabajadora. Los sectores de actividad donde se desempeñan son principalmente los servicios, el comercio y la construcción. Las ocupaciones son diversas, las más frecuentes son la albañilería, el

¹⁶ El salario mínimo general de 2023, de 207.44 pesos por día, equivalente a 10.5 dólares.

comercio y oficios diversos, mayoritariamente asociados a la construcción, y el mantenimiento inmobiliario. En cuanto a la posición en el trabajo, de cada diez personas ocupadas, cuatro son empleados u obreros, dos jornaleros, uno ayudante, dos trabajan por cuenta propia y uno es patrón, generalmente de pequeños negocios de comercio. Quienes trabajan subordinados (empleados, ayudantes, jornaleros) lo hacen principalmente bajo relaciones laborales informales; son proporcionalmente muy pocos los que desempeñan un empleo en empresas establecidas. Se trata de una amplia mayoría que realiza actividades poco especializadas, si bien se encontró menos de 8% de profesionistas que laboran comúnmente como empleados; muy pocos declararon ocupar cargos directivos o trabajar por cuenta propia. Asimismo, se identificaron algunas personas jubiladas, ocho en total, de los cuales la mayoría reside en Cuachixolotera.

En cuanto al lugar de trabajo, 47% trabaja en la propia colonia, 28% en lugares cercanos dentro de la zona metropolitana y 9% en lugares distantes, ya sea en otros municipios del estado o en otra entidad federativa. Llama la atención que es en Cuachixolotera donde es más alta la proporción de personas que trabajan en lugares distantes, mientras que en Las Minas lo es de quienes trabajan en lugares aledaños.

Los niveles de escolaridad de la población trabajadora corresponden con los perfiles ocupacionales en general. La secundaria es el nivel educativo predominante, seguido por el bachillerato: casi seis de cada 10 personas que trabajan tienen uno de estos niveles. Se identificó 13% de personas con estudios de licenciatura, así como 10% sin escolaridad. Llama la atención la diferencia de género en escolaridad: dos de cada tres personas con licenciatura son mujeres, mientras que hay una relación similar a favor de los varones respecto de las personas con secundaria o bachillerato como nivel máximo de estudios. En este rubro se identificaron diferencias entre los tres asentamientos: en Las Minas y Cuachixolotera el nivel máximo de escolaridad predominante es la secundaria; en Mixtlalcingo es el bachillerato.

Además de ingresos bajos, las condiciones de vida en estos asentamientos se caracterizan por la falta de servicios básicos y la poca atención gubernamental que reciben, los problemas de acceso a los mercados de consumo y trabajo por su localización periférica y las condiciones muchas veces precarias o casi precarias de sus viviendas.

Cuando se analizan estas condiciones de vida, llama la atención la percepción de satisfacción positiva predominante en la mayoría de las personas que se entrevistaron. Puede suponerse que, con todo, la situación en los lugares de residencia anterior no era, efectivamente, mejor, y que son

poblaciones acostumbradas a vivir con carencias. Los problemas que se perciben por vivir en estos asentamientos son claros al respecto: las personas ven la falta de servicios como el problema principal, seguido por lo relativo al empleo y los ingresos del hogar, así como la falta de seguridad.

La cuestión de la falta de servicios como problemática percibida se circunscribe con mucha frecuencia a la falta de infraestructura de agua potable, a los problemas de acceso a la energía eléctrica y a la ausencia de drenaje, combinados con el bajo poder adquisitivo de estas poblaciones, que obstaculiza un mejor equipamiento de la vivienda para enfrentar las carencias. Las soluciones se vinculan finalmente con la desatención o lentísima respuesta del gobierno local y los organismos públicos.

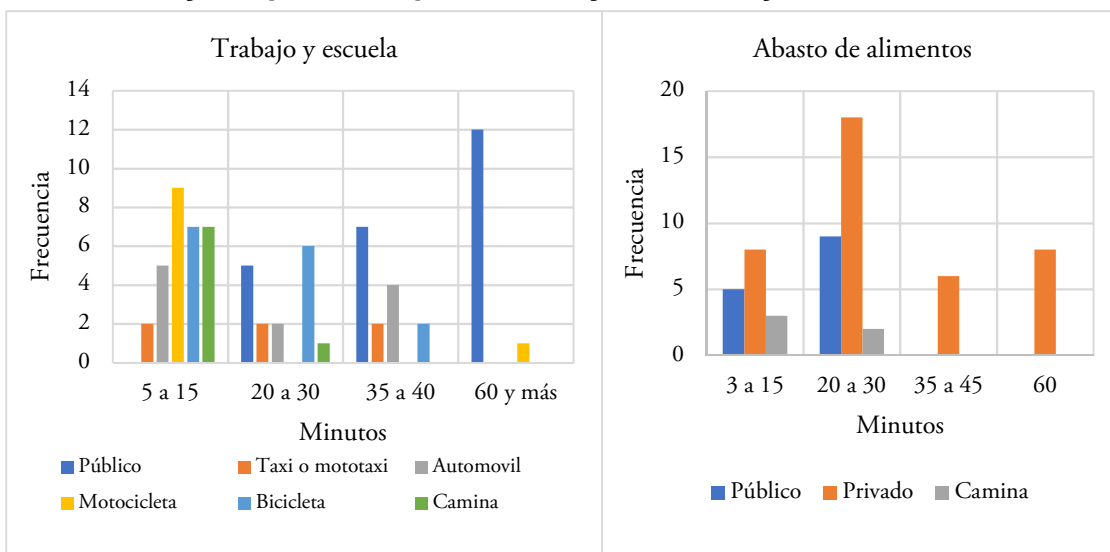
La falta de sistemas de agua potable condiciona al abastecimiento mediante “pipas”, pero esto requiere contar con medios para almacenar el agua, la construcción de cisternas es la solución preferida. En Mixtlalcingo, algunas viviendas cuentan con pozos particulares, pero esta solución no es factible en toda la colonia. La falta de drenaje se soluciona mediante fosas sépticas, que en realidad son pozos de absorción, y suelen adoptar estrategias de reutilización del agua servida para reducir el consumo de agua limpia, tales como el uso de las aguas grises en la limpieza de pisos o el riego de plantas. Los problemas para acceder a la electricidad se solucionan con el tendido artesanal de cables aéreos por las calles, para llevar la energía desde el lugar donde está la conexión con la red de CFE hasta la vivienda, muchas veces con conexiones informales; las personas esperan contar con postes en su calle para acabar con los problemas que esto acarrea. La disponibilidad de postes en sus calles haría posible tener alumbrado público, lo cual se percibe como parte de la solución a la inseguridad.

Los servicios de abastecimiento de alimentos y otros bienes tienen el problema de la accesibilidad de estos asentamientos, relativamente alejados de la ciudad central. En estas colonias hay algunas tiendas de abarrotes, verdulerías y tortillerías, que no cubren la totalidad de necesidades de consumo de estas poblaciones. Por ello recurren a abastecerse a las colonias cercanas o los lugares centrales más próximos, como Cuautla y Yautepec.

La movilidad en estas colonias es también problemática, sobre todo porque son asentamientos relativamente extensos y poco densos. Existe transporte público, prestado por vagonetes de ruta, que circulan por la calle principal; en Las Minas y Cuachixolotera hay mototaxis que prestan servicio local, aunque estos medios no representan una solución definitiva porque la frecuencia del servicio es escasa, debido a la baja densidad poblacional. Varios residentes cuentan con sus propios medios: bicicletas, motocicletas o automóviles, que les permiten tener mayor movilidad conforme a sus necesidades. Aunque el uso de automóvil o motocicleta propios solo se

encontró en 22% de las personas entrevistadas y es el tipo de medios que usa sólo 10% de los integrantes de los hogares para acceder al trabajo o la escuela. En general, la movilidad interior en estas colonias se hace caminando y, en menor medida, se usa bicicleta, motocicleta o automóvil particular; la movilidad hacia el exterior se hace mediante transporte público, el único para la mayoría de la población (gráfica 2).

Gráfica 2
Modalidad y tiempo de transporte al trabajo, la escuela y abasto de alimentos



Fuente: elaboración propia.

4.6. Organización comunitaria

En los residentes de estos asentamientos predomina la percepción de que los problemas de la colonia sólo se pueden resolver con la atención conjunta de los residentes y las instancias gubernamentales. Son pocas las personas entrevistadas quienes consideran que la responsabilidad de resolverlos recae sólo en una de las partes, por ello, la organización comunitaria es fundamental en estos asentamientos, para avanzar en la dotación de infraestructura y en la calidad de vida.

Dicha organización no es espontánea, generalmente gira en torno de las ayudantías municipales, instancia que organiza las faenas o trabajos colectivos y la recolección de fondos para la introducción de los servicios. Tampoco puede decirse que sea únicamente fomentada o dirigida por los Ayudantes Municipales, pues son líderes electos por los residentes y responden sobre todo a las necesidades locales.

Esta organización ha sido importante para avanzar, específicamente, en el objetivo de contar con un sistema de agua potable. Al momento de realizar el trabajo de campo se observó que hay avance en la construcción de pozos de agua para el servicio público por parte de la Comisión Nacional del Agua (Conagua). En Mixtlalcingo se estaba perforando un pozo, en Cuachixolotera ya existía el pozo, así como una planta de tratamiento para garantizar la potabilidad del líquido, también se estaba trabajando en la construcción del tanque elevado. En Las Minas, la comunidad, en colaboración del ayuntamiento, había logrado recuperar un pozo construido 14 años atrás para el servicio de esta colonia y otras aledañas, pero que fue adjudicado por un conjunto habitacional privado.

En este contexto, la organización comunitaria fue necesaria para adquirir los predios donde se ubican los pozos públicos en las colonias Mixtlalcingo y Cuachixolotera, los fondos necesarios para construir el tanque elevado en esta segunda, así como las instalaciones de energía eléctrica en algunas de las calles de Las Minas.

4.7. Percepciones sobre la problemática de la urbanización irregular

La problemática de la urbanización irregular se percibe como la ausencia o lentitud de respuesta de las autoridades gubernamentales a las necesidades de urbanización y servicios básicos de los asentamientos espontáneos sobre suelo ejidal. La irregularidad equivale casi a una invisibilización de estos asentamientos por parte de la autoridad municipal respecto a sus funciones constitucionales. El único apoyo formal y permanente es la pequeña subvención que reciben los Ayudantes Municipales por parte del ayuntamiento. No sucede igual con relación a las autoridades estatales o federales que, aunque sea de forma parcial, han atendido algunas de las necesidades, como lo referente a la educación básica, la perforación de pozos de agua para estas colonias y la prestación de atención médica con unidades móviles.

Conforme a las entrevistas realizadas a autoridades municipales y grupos focales con residentes de las colonias, quedan claras las actitudes de ambas partes: las autoridades municipales entienden las necesidades de estas colonias, pero consideran que no pueden dar soluciones porque los residentes de estos asentamientos irregulares no tributan al erario local mediante el impuesto predial y, por tanto, no hay recursos aplicables en ellos. Por otra parte, los residentes tienen la percepción de que las autoridades municipales no atienden sus necesidades y por eso es inútil tributar, para ellos es un desperdicio de dinero proceder a la regularización de sus predios y la tributación

predial: es visto como “volver a comprar”. Algunos residentes son conscientes de las ventajas de contar con certeza legal en la propiedad inmobiliaria, pero también de los costos, además, no perciben posibilidades claras de que la desatención del municipio pueda mejorar con la regularización.

Algunas señales indican que este bloqueo bipartita no es total o que empieza a despejarse. Un indicio reciente es la provisión de 7 millones de pesos¹⁷ del ayuntamiento de Atlatlahucan para la construcción de la red de distribución de agua potable en la Cuachixolotera, misma que no ha dejado de enfrentar obstáculos, como la exigencia de los ejidatarios locales para que les sea pagado el “derecho de vía” por el paso de las tuberías por sus tierras (Vega, 2023).

Conclusiones

Una tendencia actual de expansión urbana en México es la conformación de periferias dispersas donde se combina el influjo de las políticas de vivienda y la “liberación” de suelo de los núcleos agrarios para integrarla a las ciudades. En la última década se logró contener la contribución que había tenido la construcción de conjuntos habitacionales por parte del sector inmobiliario formal, pero no así en cuanto a la conformación de nuevos asentamientos irregulares en suelo ejidal o comunal, que sucede generalmente al margen de la planificación, las regulaciones sobre el uso del suelo y las disposiciones legales para la transmisión de la propiedad.

Estos asentamientos son procesos de autoconstrucción y gestión local que no responden a fines de lucro sino a las necesidades de quien habita estos espacios caracterizados como PSH.

En la presente investigación se avanzó a una mejor comprensión de estos procesos mediante el estudio de tres casos concretos, el trabajo se llevó a cabo para contribuir con la tarea de construcción de propuestas alternativas para solucionar y prevenir los problemas que se producen con esta modalidad de expansión urbana.

La baja densidad y condición social de las colonias estudiadas contribuyen a explicar la expansión metropolitana mayor en superficie que en población. Por un lado, la necesidad de vivienda se genera sobre todo mediante la formación de nuevas familias, que es más frecuente en los estratos socioeconómicos bajos, donde se muestra mayor fecundidad y más rápido crecimiento, población que accede con mayor frecuencia a los asentamientos irregulares para fines habitacionales. Por otro lado,

¹⁷ Equivalente a 354 mil dólares.

la forma progresiva de ocupación del suelo de estos asentamientos y el proceso de venta relativamente atomizado determinan en conjunto bajas densidades, pero con un alto potencial de crecimiento.

Al ritmo de crecimiento actual, y sobre todo con la introducción de sistemas de agua potable, estas colonias pueden alcanzar en conjunto una población mayor a los 50,000 habitantes en menos de 30 años. La pregunta que surge es ¿para entonces estarán plenamente consolidadas en cuanto a urbanización y servicios? Aunque no cabe duda que dicha prospectiva depende principalmente de las posibilidades de avance en esta dirección.

La principal razón para residir en estas colonias es acceder a la propiedad de la vivienda, posible por el bajo costo del suelo, pero la racionalidad de la elección del lugar para vivir puede incorporar cuestiones subjetivas como el gusto por un ambiente tranquilo, cercano a la naturaleza y cierto aislamiento de la vida urbana, o bien, la importancia de los lazos familiares.

Es posible suponer, con base en la información captada, que la ocupación de algunas de estas colonias responde más a su cercanía con el área urbana principal, como en el caso de Mixtlalcingo, y que en otras colonias es más frecuente el aislamiento, la baja densidad y la calidad del medio ambiente, que aportan una tranquilidad de la vida como factor decisivo en la localización de la vivienda, es éste el caso de Cuachixolotera.

La problemática propia de la urbanización irregular en estos lugares —la precariedad de la posesión legal y la carencia de infraestructura y servicios básicos— tiene una percepción diferente en torno a las responsabilidades públicas para afrontar su solución. Los habitantes perciben una nula respuesta e interés de las autoridades, particularmente del ayuntamiento correspondiente, mientras que las autoridades municipales consideran que la falta de tributación es una limitante fundamental para la atención de las necesidades y la prestación de los servicios. Los residentes perciben, en general, que se requiere de la participación conjunta de autoridades y residentes para la solución de los problemas.

La organización comunitaria es indispensable para presionar y gestionar la introducción de los servicios y avanzar hacia la consolidación de estos asentamientos. Esto es percibido y practicado por los residentes. Sin embargo, la intervención de las autoridades locales para introducir servicios, cuando sucede, puede no estar motivada, primordialmente, por el interés por mejorar las condiciones de vida de estos espacios sino por cuestiones políticas; por ejemplo, cuando se busca el voto para la reelección en la presidencia municipal o la promoción a otros cargos de elección popular.

El panorama que se logra construir muestra una distancia entre los objetivos y la práctica de la planeación urbana, así como del ejercicio de las funciones de los gobiernos locales y las percepciones, actitudes y decisiones de los habitantes de este tipo de asentamientos. Esta distancia que incide en la calidad de vida de la población, en la problemática ambiental y en la segregación residencial del espacio urbano.

Sin duda, y sin soslayar la posibilidad de cambios en la legislación en la materia, es pertinente retomar la propuesta de los propulsores de la PSH en torno al acompañamiento de especialistas en cuestiones técnicas y legales de la urbanización para encauzar estos procesos de la mejor manera. Esto plantea un campo muy amplio de contribución social de colectivos, organizaciones no gubernamentales y universidades interesadas en contribuir a solucionar esta problemática, actores que en la actualidad no son visibles en el estado de Morelos.

Para terminar, debe mencionarse que este panorama no es completo, falta conocer más a fondo lo relativo a los actores que hicieron posible, en primera instancia, la introducción al mercado informal de la tierra que ocupan estos asentamientos: qué condiciones, problemáticas y percepciones motivan que los ejidatarios pongan a la venta su patrimonio, esta es una tarea necesaria para obtener una visión integral sobre la problemática de la urbanización informal de las periferias urbanas.

Agradecimientos

Este trabajo contó con financiamiento del Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT) de la Universidad Nacional Autónoma de México, proyecto IG300122 “La Mega-Urbanización en la Región Centro de México; Desigualdad Socio-Territorial y Nuevos Procesos de Peri-urbanización”. Los autores agradecen la colaboración de las personas que accedieron a las entrevistas, encuestas y grupos focales, particularmente a los titulares y personal de las ayudantías municipales de las colonias estudiadas, así como a la Geo. Celia López Miguel y estudiantes de la generación 2023 de la Licenciatura en Antropología de Universidad Autónoma del Estado de Morelos, quienes conformaron el equipo de campo.

Fuentes consultadas

- Abramo, Pedro (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 35(136-137), 273-294.
- Agyabeng, Anthony Nkrumah; Peprah, Augustine Awuah; Mensah, James Kwame y Mensah, Ernest Abraham (2022). Informal settlement and urban development discourse in the Global South: Evidence from Ghana. *Norsk Geografisk Tidsskrift-Norwegian Journal of Geography*, 76(4), 242-253. <https://doi.org/10.1080/00291951.2022.2113428>
- Alcántara, Claudia (2014, 24 de junio). En México, 67% de la vivienda construida es irregular, afirma Sedatu. *El Financiero*. Empresas. <https://acortar.link/C2oZqW>
- Alonso, Jorge (Ed.), 1980. *Lucha urbana y acumulación de capital*. Ciesas.
- Arellano, Jessica (2021, 12 de febrero). Más de 45 mil personas viven de forma irregular en Tepoztlán. *El Sol de Cuernavaca*. Local. <https://acortar.link/DQafYa>
- Azhar, Awais; Buttrey, Holly y Ward, Peter M. (2021). 'Slumification' of consolidated informal settlements: a largely unseen challenge. *Current Urban Studies*, 9, 315-342. <https://doi.org/10.4236/cus.2021.93020>
- Azuela, Antonio (2010). La hechura jurídica de la urbanización. En Gustavo Garza y Martha Schteingart (Coords.), *Desarrollo Urbano y Regional. Los grandes problemas de México* (vol. 2, pp. 585-616). El Colegio de México.
- Azuela, Antonio y Cruz Rodríguez, María Soledad (1989). La institucionalización de las colonias populares y la política urbana del DDF, 1940-1946. *Sociológica*, 4(9), 111-127.
- Bejarano, Fernando (1983). La irregularidad de la tenencia de la tierra en las colonias populares (1976-1982). *Revista Mexicana de Sociología*, 14(3), 797-827.
- BID (Banco Interamericano de Desarrollo) (2010). *Las ciudades del mañana. Gestión del suelo urbano en Colombia*. BID.
- Cardoso, Aduino L. (2003). Irregularidade urbanística: questionando algunas hipótesis. *Cadernos Metrópole*, 10, 9-25.
- Chien, Ker-hsuan (2018). Entrepreneurialising urban informality: transforming governance of informal settlements in Taipei. *Urban Studies*, 55(13), 2886-2902.

- Cidoc-SHF (Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A. C.-Sociedad Hipotecaria Federal) (2012). *Estado actual de la vivienda en México 2012*. Fundación Cidoc-SHF. <https://t.ly/GecqS>
- Connolly, Priscilla (1977). *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Cooperativa Operacional de Vivienda y Poblamiento, A. C.
- Cornelius, Wayne A. (1973). *Political learning among the migrant poor: the impact of residential context*. Sage professional papers in comparative politics.
- Cortés, Alexis (2017). Aníbal Quijano: marginalidad y urbanización dependiente en América Latina. *Polis Revista Latinoamericana*, 46. <http://journals.openedition.org/polis/12348>
- Cossio, Emireth (2022, 8 de agosto). Cuernavaca tiene 24 mil construcciones irregulares. *El Sol de Cuernavaca*. Local. <https://acortar.link/JMdLiz>
- Cossio, Emireth (2023, 23 de mayo). La venta ilegal de las tierras y sus consecuencias. *El Sol de Cuernavaca*. Local. <https://acortar.link/DIxVJ7>
- De Soto, Hernando (2001). *El misterio del capital*. Diana.
- Desal (Centro para el Desarrollo Económico y Social de América Latina) (1969). *La marginalidad en América Latina: un ensayo de diagnóstico*. Herder.
- Durand-Lasserve, Alain (2006). Informal settlements and the millennium development goals: global policy debates on property ownership and security of tenure. *Global Urban Development*, 2(1). <https://acortar.link/0ZDCtI>
- Durand, Jorge (1983). *La ciudad invade al ejido: proletarización, urbanización y lucha política en el Cerro del Judío*, Ciesas.
- Eibenschutz Hartman, Roberto y Torres Baños, Rino Enzo (2007). La producción social de la vivienda en México. Dimensión actual y perspectivas de crecimiento. *Trabajo Social*, 16, 112-125.
- Gilbert, Liette y De Jong, Feike (2015). Entanglements of periphery and informality in Mexico City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(3), 518-532.
- Gobierno de México (2021). *Programa Nacional de Vivienda, 2021-2024*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2022a). *Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Presentación de Resultados Generales*. Inegi.

- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2022b). Marco Geoestadístico, diciembre de 2022.
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Inegi.
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010*. Inegi.
- Inegi (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2000). *Censo de Población y Vivienda 2000*. Inegi.
- Jaramillo G., Samuel (2012). *Urbanización informal: diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales*. Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE. <http://hdl.handle.net/1992/8320>.
- Jaramillo G., Samuel (2008). Reflexiones sobre la 'informalidad' fundiaria como peculiaridad de los mercados de suelo en las ciudades de América Latina. *Territorios*, núm. 18-19, 11-53.
- Maldonado Copello, María Mercedes; Pinilla Pineda, Juan Felipe; Rodríguez Vitta, Juan Francisco y Valencia Dávila, Natalia (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano. Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Maricato, Erminia (2010). El estatuto de la ciudad periférica. En Celso Santos Carvalho y Anaclaudia Rossbach (Orgs.), *El Estatuto de la Ciudad de Brasil. Un comentario* (pp. 5-22). Cities Alliance y Ministerio de las ciudades de Brasil.
- McFarlane, Colin (2012). Rethinking Informality: Politics, Crisis, and the City. *Planning Theory & Practice*, 13(1), 89-108.
- Montejano-Escamilla, Jorge Alberto; Caudillo-Cos, Camilo Alberto; Ávila-Jiménez, Felipe Gerardo; Tapia-McClung, Rodrigo y Barrera-Alarcón, Itzia Gabriela (2023). Expansión y crecimiento urbanos en México, 1975-2020. *Región y sociedad*, 35, e1734. <https://doi.org/10.22198/rys2023/35/1734>
- Olivera Lozano, Guillermo (2018). Continuidad de la urbanización informal en los espacios de pobreza metropolitanos, rémora del desarrollo y déficit de la política de vivienda: Cuernavaca, México. *Territorios* 39, 97-133.
- Olivera Lozano, Guillermo (2015a). La planificación y la función social de la propiedad como condición para atender las necesidades de vivienda de los pobres urbanos. Apuntes sobre tres casos relevantes en Latinoamérica. En Blanca Ramírez y Roberto Eibenschutz (Coords.), *Repensar la Metrópolis II. Reflexiones sobre planeación y procesos metropolitanos* (pp. 313-330, tomo II). Universidad Autónoma Metropolitana.

- Olivera Lozano, Guillermo (Coord.) (2015b). *La urbanización social y privada del ejido. Ensayos sobre la dualidad del desarrollo urbano en México*. Universidad Nacional Autónoma de México/Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias.
- ONU-Hábitat (Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos) (2018). *Vivienda y ODS en México*. ONU-Hábitat-Infonavit-Sedatu.
- ONU-Hábitat (Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos) (2016). *Temas Habitat III, Asentamientos informales*. Hábitat III, Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, Quito, octubre de 2016.
- Ortiz Flores, Enrique (2012). *Producción social del hábitat y vivienda. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*. Habitat International Coalition-América Latina.
- Partida Bush, Virgilio (2008). *Proyecciones de los hogares y viviendas, 2005-2030*. Conapo.
- Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2020-2024 (2020, 2 de diciembre). *Diario Oficial de la Federación*. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. <https://acortar.link/shorten>
- QGIS Project (2024). QGIS 3.34.3-Prizen. qgis.org
- Romero Fernández, Gustavo (2007). La cuestión de la participación en la construcción social del espacio habitable en México y América Latina. *Trabajo Social*, 16, 34-43.
- Salazar Cruz, Clara Eugenia (2019). El nudo gordiano de la regularización. En Jaime Sobrino y Vicente Ugalde (Eds.), *Desarrollo urbano y metropolitano en México* (pp. 171-201). El Colegio de México.
- Schteingart, Martha (1989). *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México.
- Sedatu (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano) (2018). *Sistema Urbano Nacional 2018*. Sedatu-Consejo Nacional de Población. <https://t.ly/lIGbH>
- Sedatu (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano) (2014). *Diagnóstico. Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales*. Sedatu. <https://acortar.link/SuMDIv>
- Sedatu-Conapo-Inegi (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Consejo Nacional de Población-Instituto Nacional de Geografía y Estadística) (2024). *Metrópolis de México 2020*. Sedatu-Conapo-Inegi. <https://acortar.link/kIj572>

- Sedatu-Conapo-Inegi (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; Consejo Nacional de Población e Instituto Nacional de Geografía y Estadística) (2018). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015*. Sedatu-Conapo-Inegi. <https://acortar.link/8ysSzl>
- Smolka, Martim O. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *Land Lines Magazine* Lincoln Institute of Land Policy. <https://acortar.link/F9G7FN>
- Streule, Monika; Karaman, Ozan; Sawyer, Lindsay y Schmid, Christian (2020). Popular urbanization: conceptualizing urbanization processes beyond informality. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(4), 652-672.
- Tomas, François (1996). Los asentamientos populares irregulares en las periferias urbanas de América Latina. En Antonio Azuela y François Tomas (Coords.). *El acceso de los pobres al suelo urbano*. Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos-Universidad Nacional Autónoma de México. <https://doi.org/10.4000/books.cemca.903>
- Turner, John F.C. y Fichter, Robert (Eds.) (1977). *Freedom to build: Dweller control of the housing process*. Macmillan Company.
- Vega, Mario (2023, 30 de octubre). Ejidatarios de Atlatlahucan exigen indemnización por paso de vía. *La Unión*. Cuautla. <https://acortar.link/BEYGMi>
- Zárate, Lorena (2019, 5 de agosto). No son asentamientos informales, son barrios y ciudades hechos por la gente. Habitat International Coalition América Latina. <https://acortar.link/JTsc5C>
- Zona Centro (2013, 8 de agosto). Firman Graco Ramírez y Titular de la Corrett convenio para la escrituración de vivienda. *Zona Centro Noticias*. Política. <https://acortar.link/LWnPIE>

Reseñas curriculares

Francisco Rodríguez-Hernández. Doctor en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Investigador del Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias (CRIM) de la UNAM desde 1990, adscrito al Programa de Estudios Regionales e integrante de los padrones de tutores de los programas de Posgrado en Ciencias Políticas y Sociales, así como de maestría y doctorado en Trabajo Social, en la misma universidad. Su línea de investigación es el desarrollo urbano y condiciones de vida de la población, pobreza urbana y calidad del empleo. Entre sus publicaciones más recientes destacan: como autor, Pobreza y desafíos socioeconómicos en el Estado

de Morelos. En Javier Delgadillo Macías y Francisco Rodríguez Hernández (Eds.), *El desarrollo en Morelos: territorio, economía y sociedad en tiempos de transformación nacional* (pp. 345-376). Universidad Nacional Autónoma de México/Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias (2023); como coautor, Vulnerabilidad y precariedad laboral en las principales metrópolis de la Región Centro de México. En Adrián Guillermo Aguilar e Irma Escamilla-Herrera (Coords.), *Vulnerabilidad socioterritorial en zonas metropolitanas de la Región Centro* (pp. 109-132), Universidad Nacional Autónoma de México/Instituto de Geografía (2023). Vulnerabilidad y trabajo: precarización del empleo en la Zona Metropolitana de Cuernavaca. En Angélica Tornero (Coord.), *La sociedad del riesgo: retos del siglo XXI* (pp. 255-282). Bonilla Artigas y Academia de Ciencias Sociales y Humanidades del Estado de Morelos (2021). Correo-e: fran@unam.mx

Guillermo Olivera Lozano. Maestro en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) e investigador del Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias (CRIM) en esa misma institución, donde es integrante del Programa de Estudios Regionales. Sus líneas de investigación abarcan: política de suelo y vivienda en México, procesos de expansión urbana metropolitana y transformación de la base económica de ciudades y regiones. Entre sus publicaciones más recientes están, como autor: El sistema de ciudades y la urbanización de Morelos en el siglo XXI. En Javier Delgadillo Macías y Francisco Rodríguez Hernández (Coords.), *El desarrollo en Morelos. Territorio, economía y sociedad en tiempos de transformación nacional* (pp. 145-183). Universidad Nacional Autónoma de México/Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias (2023); Introducción. La vivienda asequible en propiedad, en crisis, en Guillermo Olivera (Coord.), *La vivienda en propiedad y otras opciones de mercado. ¿Solución habitacional estancada o activo de inversión creciente?* (pp. 9-30). Universidad Nacional Autónoma de México/Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias (2022); y como coautor, Vivienda en México, un problema de calidad, de habitabilidad, del barrio y de la ciudad. Variantes a la medición del rezago. *Revista Estado y Políticas Públicas*, 19, 143-171 (2022). Correo-e: gol@unam.mx