



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
MAESTRÍA EN URBANISMO EN EL CAMPO DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

**Efectos en las relaciones socio-espaciales de la rururbanización neoliberal en la Zona Conurbada
de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.**

TESIS QUE OPTA PARA OBTENER EL GRADO DE: MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA: VICTOR SINUHE TAPIA CARRILLO

TUTORA:

DRA. CARLA ALEXANDRA FILIPE NARCISO, FACULTAD DE ARQUITECTURA

SINODALES:

DRA. CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL, FACULTAD DE ARQUITECTURA

DRA. ANA MELISA PARDO MONTAÑO, INSTITUTO DE GEOGRAFÍA

CIUDAD UNIVERSITARIA CD. MX., OCTUBRE 2022



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Agradecimientos

En primer lugar a Dios por la vida prestada.

A mi familia por su apoyo en estos momentos complejos.

A mis profesores por sus experiencias compartidas, en especial a la Dra. Carla Alexandra Filipe Narciso por su apoyo y seguimiento durante todo el proceso de investigación.

A los habitantes de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América por permitirme conocer y contar sus experiencias, las cuales han sido invaluable.

A mi amigo Ricardo Dávalos López, cuyas pláticas sobre la acumulación por despojo y el capitalismo han sido tan oportunas y valiosas.

Así mismo, y en cumplimiento de las obligaciones adquiridas, al CONACYT por la beca proporcionada durante la duración del programa de maestría.

Efectos en las relaciones socio-espaciales de la rururbanización neoliberal en la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

Índice general

Introducción.	1
Capítulo I La zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.	22
1.1 Morelos, imaginario colectivo.	22
1.2 ¿Qué es, qué hay y qué sucede en la Zona Conurbada de Oaxtepec, Cocoyoc Paraíso de América?	38
1.3 El fraccionamiento cerrado - Lomas de Cocoyoc.	60
1.4 La oferta actual del mercado de segunda vivienda.	69
Capítulo II La tenencia de la tierra y la legislación.	83
2.1 Lo legal. La tierra social en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América y su incorporación al suelo urbano, mecanismos legales y su relevancia para el mercado.	83
2.2 La costumbre. La forma en que se concibe y se ejerce el uso del territorio de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.	93
2.3 Cultivar la tierra, cultivar casas.	98
Capítulo III El nuevo rol de los otrora campesinos y la configuración territorial	106
3.1 Lo macro: El peso de las actividades económicas en empleo de la población.	106
3.2 Configuración del espacio: ¿Cómo el mercado de segunda vivienda restringe el acceso a la vivienda formal en la zona y determina las preferencias de localización en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?	118
3.3 Experiencias desde los habitantes	148
Reflexiones finales: La restauración del poder de clase en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.	178
Fuentes de consulta	192
Anexos	198

Índice de imágenes

Imagen 1. Mapa de distribución de fraccionamientos de segunda vivienda en Morelos	23
Imagen 2. Explicación gráfica de la rururbanización	24
Imagen 3. Restos de la Hacienda de Cocoyoc	26
Imagen 4. Vista de la parte norte de la Zona Conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América	37
Imagen 5. Mapa de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.	38
Imagen 6. Vista aérea del año 2000	55
Imagen 7. Vista aérea del año 2005	55
Imagen 8. Vista aérea del año 2010	55
Imagen 9. Vista aérea del año 2020	55
Imagen 10. Casas en el fraccionamiento Real de Oaxtepec	56
Imagen 11. Vista de una calle en la colonia Casahuates	56
Imagen 12. Calle Ermita en el poblado de Oaxtepec	56
Imagen 13. Vista de una calle en el poblado de Cocoyoc	56
Imagen 14. Vacío el contexto urbano del fraccionamiento Real de Oaxtepec	57
Imagen 15. Calle Ermita en el centro de Oaxtepec	58
Imagen 16. Rururbanización en el Morillo, segunda vivienda para ingresos menores	58
Imagen 17. Casa de descanso en el Morillo, recreando el imaginario de Lomas	58
Imagen 18. Fraccionamientos de segunda vivienda a costos más accesibles	58
Imagen 19. Vista de una calle en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc	61
Imagen 20. Diferenciación en Lomas de Cocoyoc	65
Imagen 21. Diferenciación en Lomas de Cocoyoc	65
Imagen 22. Las barrancas como barrera natural	66

Imagen 23. Servicios urbanos	67
Imagen 24. Ampliación al norte de Lomas de Cocoyoc	67
Imagen 25. Las casas en Lomas de Cocoyoc	68
Imagen 26. Mapa de interpolación del precio unitario de viviendas en el área urbana de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América	70
Imagen 27. Mapa de interpolación del precio por m ² de terreno en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América	71
Imagen 28. Vista poniente de la maqueta del desarrollo Cascadas Cocoyoc	73
Imagen 29. Primera etapa de construcción de laguna artificial en Cascadas Cocoyoc	75
Imagen 30. Vista de las torres de departamentos en Casco Antiguo	77
Imagen 31. Vista aérea de Casco Antiguo Cocoyoc	78
Imagen 32. Acceso a Lomas de Tehuicil	79
Imagen 33. Primera etapa de Lomas de Tehuicil	79
Imagen 34. Tendido de instalaciones subterráneas en Lomas de Tehuicil.	80
Imagen 35. Preparación de la segunda etapa de Lomas de Tehuicil	80
Imagen 36. Anuncio de casa en preventa por tan solo \$12,950,000 en Lomas de Cocoyoc	81
Imagen 37. Parcelas objeto de la permuta ejidal para el fraccionamiento Viveros de Cocoyoc	86
Imagen 38. Mapa de identificación de las tierras de propiedad social presentes en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América	91
Imagen 39. “ <i>La Ciudad de México</i> ”	96
Imagen 40. “ <i>El hombre controlador del universo</i> ”	97
Imagen 41. Cartografía participativa (Entrevista E3)	167
Imagen 42. Cartografía participativa (Entrevista E4)	168
Imagen 43. Cartografía participativa (Entrevista E2)	169
Imagen 44. Cartografía participativa (Entrevista E2)	169

Índice de gráficos

Gráfico 1. Entidades Federativas con el mayor costo de venta de casas.	33
Gráfico 2. Porcentaje de viviendas que corresponden a viviendas particulares de uso temporal al 2020	43
Gráfico 3. Relación entre cantidad de habitantes y cantidad de viviendas totales	43
Gráfico 4. Distribución total de las segundas viviendas en la Zona Conurbada	45
Gráfico 5. Distribución de la población de la Zona Conurbada	46
Gráfico 6. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en el Estado de Morelos	119
Gráfico 7. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en Atlatlahucan	120
Gráfico 8. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en Tlayacapan	121
Gráfico 9. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en Yautepec	122
Gráfico 10. Precios de la vivienda	125
Gráfico 11. Distribución conforme al precio de la vivienda	125
Gráfico 12. Precios de la vivienda (2)	126
Gráfico 13. Distribución conforme al precio de la vivienda (2)	126

Introducción

La Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América es un ejemplo del proceso de rururbanización neoliberal marcado por la proliferación de fraccionamientos de segunda vivienda, los cuales oficialmente representaban en el año 2013 el 47.8% de las 1,877.45 hectáreas de área urbana¹ al momento de publicación del programa de ordenación de dicha zona (2013), en una contradicción aparente con la historia de Morelos, ya que la Revolución Mexicana significó un cambio en la estructura económica y social, que derivó en un reparto agrario el cual permitió que la tierra que estaba en manos de una élite de hacendados terratenientes pasará a manos del pueblo en forma de propiedad social, mientras que, en la actualidad se da un acaparamiento del suelo en manos del capital privado, sobretodo inmobiliario, para ser transformado en una mercancía de alto valor para segunda vivienda.

Bauer y Roux (1976) se refieren a la rururbanización como una superposición del medio rural y el urbano derivado de la búsqueda de la naturaleza que conduce a la salida de las personas de la ciudad para residir en las poblaciones rurales cercanas, que para el caso, dicha población proviene principalmente de la Ciudad de México, pero que siguen desarrollando sus actividades productivas en la ciudad, dejando claro que no se trata de un suburbio², pues se rompe la contigüidad a la ciudad; también señalan que no es la única manera en que la población citadina consume naturaleza, pues también lo hace mediante las viviendas de fin de semana; al respecto Gómez (2011) amplía la concepción de la rururbanización haciendo énfasis en la construcción de segundas viviendas,

¹ Conforme a los datos obtenidos del Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, de las 1,877.45 hectáreas consideradas como área urbana, a Oaxtepec corresponden 482.55 en donde se incluyen los fraccionamientos Jacarandas, Colinas de Oaxtepec, Huertos de Oaxtepec, Santa Rita, Los amates y Las palomas ubicados al surponiente del centro de Oaxtepec, para el caso de Cocoyoc 491.67 en donde se incluye la Hacienda y fraccionamiento Viveros de Cocoyoc, a la Hacienda y Puente Pantitlán 3.22 mientras que a los fraccionamientos Jardines de Tlayacapan y Paraíso del Sol 8.63 y 55.76 respectivamente y por última a la zona denominada Paraíso de América que refiere a los fraccionamientos Lomas de Cocoyoc, Altos de Oaxtepec, Real de Oaxtepec, Pedregal de Oaxtepec y Vergeles de Oaxtepec 832.95, es decir la superficie de Paraíso de América es del 44.4% del total de la zona que se considera urbana por parte del programa en mención, y si a ello se suman las superficies de Jardines de Tlayacapan y Paraíso del Sol el porcentaje aumenta a 47.8%.

² Bauer y Roux (1976) señalan como una diferencia entre lo rururbano y el suburbio que, el suburbio producto de la ciudad moderna no pierde su contigüidad espacial respecto a la ciudad madre percibiéndose como parte de ella, mientras en lo rururbano existe un fuerte dominio de espacio no urbanizado.

reafirmando lo dicho por Bauer y Roux (1976) acerca de que la conectividad y el transporte juegan un papel fundamental para conseguirlo, siendo relevantes las redes que permitan su conexión con la ciudad; (Rufi, 2003, citado por Gómez, 2011) señala como característica de estos territorios el hecho de que persista en su mayoría una discontinuidad no urbanizada además de la aportación de la población de origen citadino, es decir prevalece el aspecto rural y un espacio fragmentado de comunidades y localidades conectadas a una red pero separadas física y socialmente.

La lectura de Gómez (2011) no se interpreta como una contradicción a lo establecido con Bauer y Roux (1976) toda vez que la cotidianidad y vida productiva de los residentes de segunda vivienda se desarrolla en el ámbito urbano y que buscan los espacios rurales para salir de la ciudad, no en una condición de turistas, sino como habitantes con residencia itinerante, y que no se sienten ajenos a sus fraccionamientos, tienen en todo caso una residencia corta durante la semana, y son residentes temporales.

La vivienda se vuelve entonces el elemento que ancla a las personas al sitio, aunque se utilice solo temporalmente, vivienda que no se asocia a una necesidad básica de protección, es un objeto de consumo que requiere de otros para su materialización y que se adquiere mediante los instrumentos del mercado. En la consideración de la mercantilización capitalista de la vivienda que realiza Pradilla (1987) para poder acceder a ella el medio de intercambio es el dinero, no basta con que el consumidor la necesite sino que tenga la cantidad de dinero necesaria para ello, a lo que debemos añadir la disposición de hacerlo, lo que deja de lado a clases económicamente menos favorecidas, además a las funciones básicas conferidas a la vivienda se suma una parte social que deriva del grado de desarrollo material, valores e ideologías que se tienen acerca de la vivienda; en el contexto de nuestro caso de estudio se puede señalar que las viviendas de los fraccionamientos de segunda vivienda son adquiridas por clases medias, que responden a convencionalismos sociales de exclusividad y hedonismo conferida a estratos los sociales capaces de adquirirlas (una venta de deseos) y no por aquellos que las necesitan.

El mercado de fraccionamientos de segunda vivienda ha transformado significativamente los usos del suelo (en algunos casos si no la mayoría el cambio de suelo agrícola) para la urbanización subutilizada³ dedicada a una población urbana de clase media, cuya propiedad representa cerca de la mitad del territorio urbano de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América. Ello ha tenido implicaciones a nivel social, productivo y ambiental como el acaparamiento de recursos naturales, la disminución en la capacidad de la producción rural derivada de la disminución de suelo disponible para estas actividades, el encarecimiento del suelo, el cambio de rol de los locales de propietarios a trabajadores, generando una dependencia económica en la llegada de los habitantes de estas segundas viviendas al ir migrando a una economía de prestación de servicios de limpieza, mantenimiento, venta de productos, construcción y el mercado inmobiliario.; así como una fragmentación socio-espacial que deja de manifiesto el abrupto contraste de las condiciones de vida del grueso de la población local y de la citadina que llega para su recreación y gozo

Para ilustrar lo anterior se puede mencionar la paradoja que representa la visita al sitio que se asocia a albercas y jardines verdes, sin embargo; las pipas de agua forman parte del paisaje, situación que haría pensar en escasez, no obstante y después de pasar los filtros de seguridad de los fraccionamientos de segunda vivienda este recuerdo parece olvidarse al observar los immaculados jardines de pasto que parece ser eternamente verde y recortado, o las cristalinas albercas; así mismo al entrar en un fraccionamiento como Lomas de Cocoyoc, desaparece la imagen de las calles llenas de baches o de rudimentarios empedrados cuando no de terracería de los pueblos y sus colonias populares, así como imagen urbana de desorden que prima fuera de estos fraccionamientos y las características físicas de las viviendas, como es el caso de la colonia Emiliano Zapata (Casahuates) una colonia de estrato popular, en donde, conforme al censo de población y vivienda 2020, de sus 661 viviendas poco más del 6% corresponden a viviendas habitadas con de piso de tierra y más del 15% a viviendas habitadas de un solo cuarto, condiciones que

³ Se menciona como subutilizada toda vez que en los fraccionamientos de segunda vivienda la infraestructura desarrollada que va desde agua potable, drenaje, vialidad, eléctrica, etc., a pesar de estar ahí para prestar servicio a las viviendas de esos fraccionamientos las 24 horas los siete días de la semana, al estar la mayoría de estas casas son ocupadas solo los días de descanso por lo que todo el espacio urbanizado solo y su infraestructura se utiliza parcialmente pues quienes pueden usarlo lo hacen limitados a su tiempo disponible para estar en el sitio.

pueden relacionarse al hacinamiento e insalubridad, mientras que para un fraccionamiento como Lomas de Cocoyoc⁴ del total de sus 5,178 viviendas ninguna de ellas presenta dichas características.

Si bien las diferencias de las características físicas de urbanización y construcción de las viviendas particulares de los fraccionamientos de segunda vivienda respecto a las de los asentamientos locales son las más visibles, estas se acentúan al crear barreras espaciales que les aíslan físicamente de los asentamientos de la población local tanto por bardas perimetrales y rejas de acceso, así como por barreras naturales como las barrancas de la zona, que dejan de manifiesto quienes pueden o no ingresar a estos espacios, en donde el único contacto entre los pobladores temporales y los locales es el derivado de una relación de patrón-empleado, como se puede apreciar recorriendo la zona, existiendo un sentido de diferenciación y distinción entre ambos grupos, en donde ambos se juzgan a partir de su contextos, por un lado los habitantes temporales les miran con cierto grado de cerrazón mientras que los habitantes permanentes de los pueblos locales ven a los ocupantes de los fraccionamientos de segunda vivienda como una suerte de despojadores o invasores.

Así mismo, en la parte sur de la zona conurbada, en donde se encuentran las plantaciones cañeras, estas han ido cediendo su lugar no solo a la urbanización subutilizada, sino también a servicios enfocados a los hábitos de consumo de las poblaciones citadinas como una tienda Soriana y en la vecina zona conurbada de Cuautla, en el límite con la zona conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América un centro comercial con Walmart y Liverpool como tiendas anclas rodeadas por nuevos fraccionamientos de segunda vivienda por un lado y milpas del otro.

A ello se suma la utilización de los créditos hipotecarios dirigidos a las clases trabajadoras tanto de la iniciativa privada como sector gobierno que otorgan los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los

⁴ Ver imagen 5. Mapa de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, para identificar a las localidades.

Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) para la compra de segundas viviendas y con ello absorber nuevos modelos de vivienda masiva introducidos en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, que a diferencia de las casas de amplios jardines y albercas de los fraccionamientos representativos de la zona como Lomas de Cocoyoc, son de dimensiones más modestas y de espacios compartidos pero que ahora se han insertado en el territorio para aprovechar su prestigio y vender una aspiracionalidad de poder que repetir los patrones de esparcimiento y placer de clases más acomodadas a quienes pueden pagar un precio menor, en su ponencia "*Mercado de suelo, la dinámica inmobiliaria, y la producción capitalista de la desigualdad socio-espacial urbana*"⁵ Pedro Abramo (2009) refiere a este tipo de hechos como una forma de hacer frente a la demanda efectiva de los productos inmobiliarios, las amplias casas son más costosas y existen menos personas capaces de adquirirlas, así que busca nuevos productos aprovechando las externalidades de vecindad.

Ante tal situación resulta importante hablar del por qué se considera incluir la "etiqueta" neoliberalismo, y es que si bien este periodo se asocia a la crisis de 1982 y las medidas aplicadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI) conforme a Romero (2016) en México el neoliberalismo se venía gestando por un grupo de banqueros y financieros conocido como BUDA, en contraposición de las medidas del gobierno del General Lázaro Cárdenas (1934-1940), pues dicho grupo calificaba al sistema económico de nacionalista y populista, indicando que las acciones del gobierno en pos de una distribución equitativa del ingreso correspondían a un sistema económico poco eficiente y limitativo del crecimiento, dicha contraposición se difundiría dentro de escuelas como el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), en un discurso que privilegiaba la creación del capital por parte de los privados en lugar de lo colectivo, y así se gestaría la semilla ideológica que permitiría la implementación del sistema neoliberal en la década de los 80, esto es importante señalarlo ya que el proceso de rururbanización derivado de los fraccionamientos de segunda vivienda se inserta en esta temporalidad posrevolucionaria en donde se cimentaban las bases institucionales del cambio de la estructura

⁵ Ponencia "*Mercado de suelo, la dinámica inmobiliaria, y la producción capitalista de la desigualdad socio-espacial urbana*", dictada por Pedro Abramo en el marco del III Seminario Permanente - Planificación y gestión del Mercado de Suelo Urbano (5-19 de noviembre de 2020) organizado por la Red Universitaria de Estudios Urbanos de Ecuador CIVITIC, disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=JTFeeMtEoYc&t=2s>

socioeconómica que había conseguido la Revolución Mexicana y que encontraba oposición en los detentores del capital del país, y aunque el reparto agrario quedaba fresco en la memoria colectiva, pues en 1923 se había concedido dotación de tierras para la conformación del ejido de Cocoyoc⁶ que se ampliaría en 1936⁷, en 1959 se permitiría a un detentor del capital inmobiliario gestionar una permuta de tierras ejidales para desarrollar su proyecto en una ubicación en dónde la protección institucional de la tierra social hubiera impedido una compraventa para hacerse de la tierra y ejecutar el proyecto de fraccionamiento de segundas viviendas.

También conforme a Romero (2016) no es por demás recordar que el Coloquio de Lippman de 1938 ayudó a conformar las bases intelectuales de este modo de ver a la vida económica, en una evolución del liberalismo clásico que debería transformar el *laissez faire, laissez passer*, pues la Primera Guerra Mundial, la Gran Depresión, y corrientes como el comunismo representaron la administración de recursos por parte de los gobiernos, con un control de la economía y aparición de beneficios sociales ante las diferencias económicas resultado del capitalismo, lo que conllevaría a buscar una estrategia en la cual se garantizara la economía de mercado, resultando una visión de la libertad económica basada en un orden legal que requiere por ende del Estado, es decir el Estado como medio para garantizar el sistema de mercado, con marcos legales flexibles para lograr la libre competencia, dando principios pero no generar ordenes, un Estado reorientado a favor del mercado con el monopolio de la fuerza y la fabricación del dinero. Al respecto Harvey (2007) señala que este pensamiento fue injertado en el colectivo bajo la bandera de la libertad y la dignidad, y que estas se garantizarían mediante el libre mercado.

En función de lo descrito anteriormente es que se expone al desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América como una “rururbanización neoliberal”, toda vez que se han insertado como urbanizaciones en el medio rural para atender la demanda de residencia de personas del medio urbano que buscan la

⁶ Resolución Presidencial del 4 de enero de 1923, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 1o. de marzo de 1923 en la que se concedió por concepto de dotación de tierras al poblado de Cocoyoc una superficie total de 700-00-00 Has.

⁷ Resolución Presidencial del 22 de abril de 1936, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 17 de junio de 1936 en la que se concedió por concepto de ampliación de ejido al poblado de Cocoyoc una superficie de 243-00-00 Has.

experimentación de su concepción de ruralidad hedónica, resultando en un mercado de necesidades creadas en función a los valores sociales que le han sido consignadas a estas viviendas, para lo cual ha sido necesario que el Estado genere mecanismos que permitan asegurar estos modelos de negocios. Pese a que el proceso de rururbanización en la zona corresponde al final de la década de los 50, este se germinó en un entorno político en el cual se gestaban los discursos que darían el cambio de paradigma entre un Estado promotor del bienestar social y uno colaborador del sector privado, en pos de la acumulación del capital y el desarrollo económico. En años recientes el Estado ha cedido aún más de sus facultades al capital y es que en el caso del Municipio de Atlatlahucan, uno de los tres municipios que integran la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América y en el cual se encuentra el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, ha establecido normatividad que permite que los fraccionadores puedan tomar decisiones administrativas, pecuniarias, reglamentarias del territorio y hasta limitativa de empresas con quien celebrar contratos de diseño y construcción, situación que a todas luces es una sesión de las facultades del Estado en beneficio del capital.

El desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América hace palpable un proceso que Harvey (2007) denomina como *restauración del poder de clase*, dicho proceso se ve plasmado en como ha quedado en el pasado la hegemonía de los hacendados cañeros gracias a la Revolución Mexicana, pero se ha afianzado otra, la de los inmobiliarios que transforman el entorno conforme a los objetivos de su inversión, que bajo discursos de exclusividad, y seguridad han reforzado la exclusión y segregación entre los residentes temporales y los permanentes.

Y aunque se ha identificado un pensamiento generalizado de que la desprotección al medio rural y en especial al suelo ejidal en favor de la acumulación del capital y el desarrollo económico encontraría un momento cumbre en la reforma constitucional de 1992, la cual que permitiría la desincorporación legal de la propiedad ejidal para pasar a ser propiedad privada, y con ello la legitimación por parte del Estado de las acciones de despojo de la propiedad social en beneficio del capital, el desarrollo inmobiliario en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América ha tenido la particularidad de que a diferencia de otras zonas conurbadas de

Morelos, Cuernavaca⁸ para ser más precisos, que dicho desarrollo pese a iniciarse en terreno social previo a dicha reforma, evolucionó y se ha dado fuera de los polígonos del suelo social; y que los propios pobladores han sido los que han promovido la urbanización dentro del suelo social.

Así mismo, el suelo se ha convertido en una moneda de cambio y especulación para la transformación del territorio por parte de los pobladores y gobiernos, y se le ha valorizado como una mercancía y no de medio de producción, situación que también se ha visto favorecido por la dificultad de afianzar a las actividades agrícolas como medios de satisfacción de las necesidades materiales de los habitantes, y el contraste de realidad que se hace patente ante la llegada de los residentes temporales de las segundas viviendas en la zona, abonando a la aceptación del mercado de tierras y sector de la construcción como alternativas de ingresos. Al respecto es pertinente mencionar el señalamiento de Luxemburgo (1967) acerca de que el capitalismo tiene la necesidad continúa de destruir la estructura social existente bajo un discurso disfrazado de liberalizador, o en este caso de progreso, y separar a los trabajadores de los medios de producción, rompiendo el arraigo tradicional, con lo que no solo obtienen al ejército de reserva para emplearse en el sistema capitalista sino hacerse de todos esos recursos que el sistema capitalista no puede crear y que explota de la naturaleza.

No se trata de denostar al capitalismo y enaltecer a otros medios de producción y organizaciones sociales, *“hay evidencia de que donde hubo fraude o trampa en la disposición de los terrenos comunales, los protagonistas de tales despojos a menudo fueron también hijos del pueblo (gente del ayuntamiento, vecinos pudientes, etc.), y no únicamente gavilanes fuereños; hay evidencia de que la existencia de derechos de propiedad privados de facto sobre parcelas agrícolas dentro de los territorios nominalmente comuna les era ya una costumbre de viejo arraigo en muchos lugares antes de 1856”* Kourí (2017:1932), simplemente reconocer cuales las características del capitalismo como sistema de producción vigente.

⁸ Olvera (2015) realizó un estudio en donde muestra que en la Zona Metropolitana de Cuernavaca (ZMC) integrada por Cuernavaca, Jiutepec, Emiliano Zapata, Temixco y Xochitepec en el cual indica que 30 de 39 ejidos y comunidades agrarias de la ZMC fueron partícipes del procesos de regulación del programa Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares para la obtención del dominio pleno, es decir transitar de la propiedad social a la privada, así de cómo los desarrollos inmobiliarios de vivienda coinciden con las superficies en donde se dió el dominio pleno.

Ante tal escenario, y pese a que la primer motivación para la investigación de la zona y previo al ingreso de la maestría surgió en un interés de análisis para evaluar el mejor y mayor uso del suelo en esta zona, es decir encontrar el uso más redituable que pueda obtenerse por la ocupación del suelo considerando su contexto físico, legal, social y de viabilidad financiera, desde la visión del desarrollo inmobiliario, el trabajo previo de inmersión al contexto del sitio y conocer a mayor profundidad la zona, recorrerla y vivirla, tuvo como resultado dejar atrás la visión de ella como un espacio de fin de semana o de recreación y revalorarla desde:

Su patrimonio tangible como lo es su patrimonio edificado, sus templos y la arquitectura vernácula manifiesta en casas de piedra y adobe que cada vez van quedando más como un recuerdo lejano desplazado por la idealización de casas blancas con pastos eternamente verdes; a lo que se suma su patrimonio natural, los restos de una selva baja caducifolia que con cada temporada seca se tiñe de ocre y marrón dejando expuestas las rocas de suelo para que de manera casi surrealista los árboles de cazahuates se cubran de flores blancas haciéndolos parecer nevados aún a 30° C, que con la llegada de la temporada de lluvias se llena de una exuberancia tal que pareciera borrar el recuerdo de la sequía, cañaverales en la parte baja y plana que sirven de escenario para contemplar las caprichosas y empinadas montañas que bien pudieran ser un escenario para una película de ciencia ficción.

Y desde su patrimonio intangible, no solo la atmósfera de vida provinciana, sino también el papel que jugó durante la Revolución Mexicana la que se presentaría como un de paradigma en la vida del país y que en el Estado de Morelos ha dejado un recuerdo indeleble en la figura de Zapata y de una agroindustria pujante cuyos restos son recobrados lentamente por amates y la huella del tiempo, la vida y tradiciones de su gente que pese a irse difuminando aún persisten.

Aunque mucho de esto y en especial el entorno natural está presente en los discursos de valorización de la zona parece ser algo contrario en los hechos, pues la creación de los fraccionamientos de segunda vivienda va terminando con ese entorno para construir una artificialidad alimentada por el interés de la ganancia económica y los discursos que han permitido afianzar a esta convención social; por lo que en una consideración personal resultaba más relevante analizar y evaluar las consecuencias de este proceso como

tema de investigación en la maestría esperando pueda servir para motivar a reflexionar sobre del impacto que se tiene en el territorio y como ha transformado la vida de los habitantes y la concepción de un espacio que más que recordar que el cambio es constante, pareciera pregonar que la historia es cíclica, pues atrás ha quedado la hacienda como medio de control del territorio y sus recursos, y los fraccionamientos se han implantado como nuevos formatos del control, en dónde las lógicas del mercado han estratificado el territorio, condicionando la forma de interactuar en el espacio y del disfrute de los recursos naturales del mismo e incluso imponiendo limitaciones a la propiedad privada basadas en discursos de exclusividad y orden.

Se buscó entonces romper con la inercia de la visión de la transformación de la ruralidad de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América solo por obtener la mayor ganancia económica posible, y dejar de dar por sentado que el desarrollo de segundas viviendas es la actividad más lógica solo por el hecho de ser antonomasia de la zona, como si se tratara de seguir una receta ricardiana, donde habiendo encontrado la tarea más beneficiosa se dedicara el trabajo y el capital a ella, enfocando el estudio en encontrar las características más idóneas de los productos y encontrar la vocación más conveniente del suelo, viviendas de determinados rangos de precio, características físicas o servicios complementarios enfocados a la recreación por ejemplo.

Por lo que la investigación desarrollada se centra en el análisis, la comprensión y evaluación de aquello que está atrás de la visión de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América como sitio de segundas residencias, es así que surge la necesidad de acercarse desde la teoría a investigaciones desde otras latitudes y campos de conocimiento con el fin de obtener una visión abierta de lo que ha representado el negocio inmobiliario de la segunda vivienda.

Aunado a ello la sola descripción de los procesos o revisión literaria estaría incompleta si se dejara de lado la voz de los actores que viven de primera mano lo que se estudia, por lo cual ha sido de vital importancia conocerla, pues si bien la experiencia propia es el principio, la experiencia de quienes han participado y quienes han vivido los efectos es piedra angular de esta investigación, para ello tanto la observación participante para generar el contacto con la zona y la no participante para analizar desde un punto en donde

sean los agentes que viven el sitio quien relate de viva voz lo que está sucediendo y el cómo lo perciben y les influye son fundamentales, Bracamonte (2015) menciona que la observación sirve para conocer la realidad de los grupos sociales y que es su medio el sitio fundamental para obtener información y entender la naturaleza de lo que sucede, por ello se consideraron convenientes tanto las visitas a la zona para identificarla y percibir el espacio, así como las entrevistas semiestructuradas que permitan que las personas de una forma explícita puedan relatar su opiniones y experiencias acerca de los temas de los que se busca información, así mismo tener un acercamiento directo e identificar las características del mercado de segunda vivienda.

Relatos de cuyo análisis se han podido identificar diferencias en la idiosincrasia y concepciones popularmente concedidas sobre la vida en la zona y los discursos tanto de los habitantes de los pueblos preexistentes como de los fraccionamientos de segunda vivienda, porque el aparente orgullo agrario de comunidad que lucha para un fin común parece disiparse y aceptar con agrado la tercerización económica y la división laboral, Adam Smith (1996) había señalado que las actividades agrícolas presentan una menor capacidad de división laboral y que la mayor parte del proceso productivo puede recaer en un solo individuo, mientras que industrias y en este caso servicios requieren de una mayor diversidad de especializaciones que se refleja en una diversificación de actividades necesarias para atender los requerimientos no solo de la personas que viven permanentemente en las localidades de la zona, sino también de aquellas que llegan cada fin de semana y cuya llegada representa un empleo permanente, la hierba, el pasto, se cortan regularmente al igual que las albercas o las casas necesitan limpiarse continuamente, pero también los empleos dedicados a la seguridad, así como una industria de construcción que debe seguir construyendo y dando mantenimiento a las segundas viviendas para lo que se requieren albañiles, plomeros, herreros, carpinteros, aluminíferos, pero también arquitectos, promotores de venta, y quienes surten a los insumos necesarios.

Aunado a ello se consideró importante el recabar y analizar información que permita dimensionar la relevancia del tema, así como su impacto, y en evaluar cómo los convencionalismos sociales han impactado las relaciones socio espaciales de la zona y en su caso

determinar si hay fundamento en las percepciones sociales respecto a ellas o simplemente han sido creadas a partir de discursos preestablecidos.

Por lo tanto, si bien la investigación surge del reconocimiento del contexto como “*guía principal de estudio en el que se desenvuelven las personas*” Bracamonte (2015:135), para el reconocimiento de los comportamientos de los actores y los discursos; igualmente se concibió relevante identificar de dónde se alimentan los discursos, cuál es la forma en que materializan y evaluar las implicaciones que tienen; sin embargo, el pensar en evaluación implica el reconocimiento de la necesidad de establecer puntos de comparación con el fin de determinar la relevancia o magnitud de lo observado, por ejemplo, cuánto representa la segunda vivienda con respecto a toda la vivienda construida en la zona de estudio o cuánto del suelo social se ha transformado en propiedad privada para poder ingresar en el mercado formal, lo cual hace implícito el uso de datos estadísticos y fuentes documentales de carácter cuantitativo que permitan complementar y reforzar o reentender en su caso aquello que surge del análisis cualitativo.

La investigación fue desarrollada conforme a la pregunta general siguiente:

- **¿Cuáles son las consecuencias e implicaciones socioespaciales del proceso de rururbanización neoliberal a partir de la proliferación de fraccionamientos de segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cococoyoc-Paraíso de América?**

Y las preguntas específicas las siguientes:

- ¿Cuál es el contexto político, económico y social en el que se ha desarrollado el mercado de segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc–Paraíso de América?
- ¿Qué actores hay detrás del proceso de rururbanización de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc–Paraíso de América?

- ¿Las formas de tenencia de la tierra y las regulaciones al uso de suelo importan en el proceso de rururbanización de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?
- ¿Cuál es la postura de los habitantes del sitio ante las condiciones de convivencia entre quienes residen temporal y permanentemente en la zona?

Así mismo, se planteó el **objetivo general** siguiente:

- **Evaluar las consecuencias e implicaciones socioespaciales del proceso de rururbanización neoliberal a partir de una proliferación de fraccionamientos de segunda vivienda en la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.**

Y los objetivos específicos siguientes:

- Analizar el proceso político económico de la urbanización de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.
- Examinar los convencionalismos que rigen la forma de uso del territorio.
- Analizar cómo la producción agrícola como actividad preponderante pierde valor frente al proceso de urbanización.
- Analizar y evaluar las formas diferenciales de la división social del trabajo.
- Evaluar las lógicas que han determinado la localización y características de los fraccionamientos de segunda vivienda dentro de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.
- Destacar a los actores que controlan la venta del suelo y recursos de la zona.
- Evaluar los patrones diferenciales de fragmentación espacial generados por el proceso de rururbanización.

Con ello se estableció como hipótesis que el proceso de rururbanización neoliberal de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América ha llevado a la pérdida del suelo rural cuyas consecuencias se aprecian en distintas escalas:

- Desde lo productivo: ha disminuido los medios de producción tradicionales y ha producido un encarecimiento del precio del suelo, la explotación de la fuerza de trabajo, y dependencia económica de la presencia de los fraccionamientos de segunda vivienda.
- Desde lo social: una fragmentación socioespacial, lo cual ha llevado a un contraste abrupto entre las condiciones económicas del grueso de la población local y los temporales, así como por las actividades económicas el rol que se juega en esos lugares, y la restauración del poder de clase.

La investigación se realizó contemplando dos ámbitos de análisis:

El cualitativo: utilizando la observación tanto no participante al visitar la zona para identificar rasgos físicos y de comportamiento de las personas sin tener un contacto directo con los actores, así como el participante, es decir en el que se incluye contacto con los actores mediante, indirecta mediante la obtención de información documental, y participante, es decir la que implica el contacto directo con los actores como en el uso de la entrevista para identificar desde las voces de quienes viven los efectos socio espaciales del proceso de rururbanización de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, que si bien si bien es actuante al establecerse una relación formal en donde el observado se sabe estudiado (Riba, 2017), pero también una observación encubierta como en el caso de las visitas hechas en el papel de comprador potencial para conocer la oferta inmobiliaria en la zona, o para obtener información sobre productos agrícolas como el precio del jitomate.

El cuantitativo: basado entre otros; en el uso de fuentes como los censos económicos, de población y vivienda, registros históricos de tenencia de la propiedad social, portales inmobiliarios especializados para conocer las características del mercado de vivienda, la elaboración de mapas de calor de precios con base en el levantamiento de campo para conocer cómo se plasma la valorización del suelo en la zona, la elaboración del mapa que permitan identificar la existencia o no de fraccionamientos de segunda vivienda sobre suelo social con base en los datos oficiales como lo datos geográficos perimetrales de los núcleos agrarios certificados del Registro

Agrario Nacional (RAN), datos geográficos de las localidades que integran a la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc Paraíso de América emitidos por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), complementados con la identificación de fraccionamientos o condominios de forma puntual que por sus dimensiones o temporalidad no apareciesen en las bases de datos de INEGI; y con ello estar en la posibilidad de compararlo con lo descrito en las experiencias de vida y la experiencia propia.

La revisión de autores antes mencionados, así como los métodos de análisis se resumen a continuación:

Preguntas Específicas	Objetivos específicos	Marco Teórico Metodológico		Ejes de análisis	Indicadores o aspectos estudiar	Métodos de análisis multifactorial	Producto a obtener
<p>¿Cuál es el contexto político, económico y social en el que se ha desarrollado el mercado de segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?</p> <p>¿Qué actores hay detrás del proceso de rururbanización de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?</p>	<p>Analizar el proceso político económico de la urbanización de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.</p>	<p>Rururbanización:</p> <p>Hibridación del espacio rural y urbano.</p>	<p>Gérard Bauer, Jean-Michel Roux</p> <p>Luz Mery Gómez Contreras.</p>	<p>Económico Social.</p>	<p>La concepción histórica de Morelos como destino de segunda vivienda y la inserción de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.</p> <p>Fraccionamiento(s) de segunda vivienda primigenio(s) en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.</p> <p>Porcentajes de suelo ocupados por los fraccionamientos de segunda vivienda</p>	<p>Revisión y análisis de literatura relativa a los procesos de crecimiento urbano de Morelos.</p> <p>Revisión de portales inmobiliarios para conocer las características de la demanda del mercado inmobiliario en Morelos.</p> <p>Revisión de registros históricos y solicitud de información a autoridades locales para identificar datos que permitan identificar el inicio del desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda, los personajes que estuvieron detrás de los cambios de uso suelo y su relación con el mercado de segundas viviendas.</p> <p>Revisión y análisis del Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América que permita identificar qué es lo que porcentaje del territorio se reconoce oficialmente como fraccionamientos.</p>	<p>Estudio general para conocer el contexto en el que se ha dado el crecimiento y desarrollo del mercado de segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec Cocoyoc, Paraíso de América</p>

Continúa...

...Continuación

Preguntas Específicas	Objetivos específicos	Marco Teórico Metodológico		Ejes de análisis	Indicadores o aspectos estudiar	Métodos de análisis multifactorial	Producto a obtener
<p>¿Cuál es el contexto político, económico y social en el que se ha desarrollado el mercado de segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América?</p>	<p>Analizar el proceso político económico de la urbanización de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América.</p>	<p>Valorización: Estrategia del capital inmobiliario de atracción de la demanda de más ingresos creando alto valor mediante la valorización social, creando nuevas espacialidades para recrear vecindades y nuevas convenciones urbanas dando lugar a innovaciones espaciales</p>	<p>Pedro Abramo</p>	<p>Económico Social</p>	<p>Porcentaje que representa la segunda vivienda del total de viviendas en la zona y su evolución.</p>	<p>Revisión y análisis de censos para analizar la relevancia de la segunda vivienda en la zona y; Evolución de los fraccionamientos de segundas viviendas.</p>	<p>Estudio general para conocer el contexto en el que se ha dado el crecimiento y desarrollo del mercado de segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec Cocoyoc, Paraiso de América</p>
					<p>Fraccionamientos representativos de la zona.</p>	<p>Observación no participante para conocer a las localidades de la zona, analizar sus características físicas, de localización dentro de la zona, infraestructura e integración a la estructura urbana. Observación participante mediante visitas a manera de comprador potencial para acceder a los fraccionamientos de acceso restringido y conocer de voz de los actores en la zona cuáles son los sitios más valorados en el mercado.</p>	
					<p>Características de la oferta inmobiliaria actual.</p>	<p>Observación participante para conocer la oferta inmobiliaria en de la zona y sus alrededores con el fin de identificar las características actuales. Plasmear la información obtenida en mapas de calor para identificar como se distribuye la valorización de los productos inmobiliarios.</p>	

Continúa...

...Continuación

Preguntas Específicas	Objetivos específicos	Marco Teórico Metodológico		Ejes de análisis	Indicadores o aspectos estudiar	Métodos de análisis multifactorial	Producto a obtener
<p>¿Las formas de tenencia de la tierra y las regulaciones al uso de suelo importan en el proceso de rururbanización de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?</p>	<p>Analizar el proceso político económico de la urbanización de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.</p>	<p>Valorización: Estrategia del capital inmobiliario de atracción de la demanda de más ingresos creando alto valor mediante la valorización social, creando nuevas espacialidades para recrear vecindades y nuevas convenciones urbanas dando lugar a innovaciones espaciales</p>		<p>Pedro Abramo</p> <p>Económico Social</p>	<p>Impacto de la liberación de la tierra de propiedad social para transitar a propiedad privada en el desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda.</p>	<p>Solicitud de información al RAN para conocer porcentaje de la tierra que ha sido desincorporada de la propiedad social a raíz de la reforma constitucional de 1992.</p> <p>Revisión de decretos expropiatorios e información contenida en archivos del RAN para conocer los porcentajes de tierra que se han desincorporado de la propiedad social por mecanismos distintos al originado mediante la reforma constitucional de 1992.</p> <p>Superposición de polígonos del suelo de propiedad social y de fraccionamientos de segunda vivienda, pueblos y localidades de tipo popular para identificar qué tipo de urbanización es la que se desarrolla en el suelo de propiedad social.</p> <p>Analizar los programas de desarrollo urbano para conocer cómo se ha configurado el territorio desde los instrumentos normativos.</p>	<p>Evaluación de la importancia de los instrumentos normativos que regulan la tenencia de la tierra así como la administración y el ordenamiento territorial en el desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda en la zona ante las concepciones y modelos concebidos de organización, ocupación y tránsito que se han establecido.</p>
	<p>Examinar a los convencionalismos que rigen la forma de uso del territorio.</p>				<p>Convenciones sociales aceptadas para el uso del territorio.</p>	<p>Observación participante, entrando a los diferentes fraccionamientos de la zona y entrevistas con los residentes.</p> <p>Comparación de lo observado con lo establecido en los instrumentos normativos que tienen por fin la regulación y control de la administración del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano aplicables en la zona.</p>	

Continúa...

Continuación...

Preguntas específicas	Objetivos específicos	Marco Teórico Metodológico		Ejes de análisis	Indicadores o aspectos estudiar	Métodos de análisis multifactorial	Producto a obtener
<p>¿Cuál es el contexto político, económico y social en el que se ha desarrollado el mercado de segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América?</p>	<p>Analizar el proceso político económico de la urbanización de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América.</p>	<p>Valorización: Estrategia del capital inmobiliario de atracción de la demanda de más ingresos creando alto valor mediante la valorización social, creando nuevas espacialidades para recrear vecindades y nuevas convenciones urbanas dando lugar a innovaciones espaciales.</p>	<p>Pedro Abramo</p>	<p>Económico Social</p>	<p>Determinantes del valor de la segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América</p>	<p>Entrevistas con residentes de segunda vivienda que permitan identificar los aspectos que los usuarios de segundas viviendas valoran de esta ubicación. Modelos de regresión lineal múltiple que permitan determinar y evaluar variables que determinan el valor de los productos inmobiliarios en la zona.</p>	<p>Evaluación del cómo el desarrollo de los fraccionamientos de segunda vivienda han propiciado cambios en las actividades productivas y estructura social en la zona conurbada y las razones que han permitido el desarrollo de estos fraccionamientos en la zona.</p>
	<p>Analizar como la producción agrícola como actividad preponderante pierde valor frente al proceso de urbanización Analizar y evaluar las formas diferenciales de la división social del trabajo.</p>	<p>División social del trabajo: Especialización en la producción de determinados bienes y servicios obteniendo mayor eficiencia y mayor productividad.</p>	<p>Adam Smith</p>		<p>Importancia económica de las actividades agrícola e inmobiliaria en los habitantes de zona.</p>	<p>Comparación entre los ingresos estimados por la producción agrícola y los estimados por la venta del suelo. Entrevistas con personas que hayan vendido sus predios para conocer las motivaciones que los llevaron a tal decisión. Consulta de censos y registros estadísticos que permitan identificar el empleo en las actividades económicas en la zona y sus características (ingresos, personas ocupadas).</p>	

Continúa...

Continuación...

Preguntas específicas	Objetivos específicos	Marco Teórico Metodológico		Ejes de análisis	Indicadores o aspectos estudiar	Métodos de análisis multifactorial	Producto a obtener
<p>¿Cuál es el contexto político, económico y social en el que se ha desarrollado el mercado de segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América?</p>	<p>Analizar el proceso político económico de la urbanización de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América.</p>	<p>Segregación socio-espacial: Establecimiento de una distancia espacial y social entre una parte y el resto, que puede presentarse como segregación activa, la surgida a partir del rechazo de las clases privilegiadas hacia sectores pobres y grupos étnicos, o como autosegregación, que es el encierro de los estratos acomodados frente a la violencia urbana</p>	<p>Martha Schteingart, Angela Giglia</p>	<p>Físico-social</p>	<p>Imagen idealizada de la vivienda y su entorno de los residentes permanentes y temporales de la zona. Caracterización de las localidades de la zona. Formas en que se articulan las diferentes en el territorio Distribución territorial</p>	<p>Observación participante y no participante: Visitas a los sitios para conocer las características de cada una. Entrevistas con residentes de las distintas localidades de la zona. Consulta de fuentes estadísticas para conocer los perfiles de compradores de la segunda vivienda ofertada en la zona. Análisis de los resultados del modelo de regresión lineal múltiple que para evaluar como incide la diferenciación de calidad de la infraestructura y localización en la integración de precios de vivienda en la zona.</p>	<p>Valoración de las diferencias en la calidad espacial según el uso y destino del suelo (segunda vivienda o uso permanente), localización y las implicaciones que han tenido en la configuración espacial del territorio.</p>
	<p>Destacar a los actores que controlan la venta del suelo y recursos de la zona.</p>	<p>Despojo: La acumulación del capital, no puede aguardar al crecimiento natural de la población obrera ni conformarse con él, tampoco podrá aguardar la lenta descomposición natural de las formas no capitalistas y su tránsito a la economía y mercado. El capital no tiene, para la cuestión, más solución que la violencia, que constituye un método constante de acumulación, no sólo en su génesis, sino en todo tiempo, hasta el día de hoy.</p>	<p>Rosa Luxemburgo</p>	<p>Económico Social</p>	<p>Poseedores de los medios de producción y forma de explotación en la zona.</p>	<p>Solicitudes de información pública para conocer a quienes se les ha concesionado la explotación de los recursos naturales. Entrevistas y observación no participante para identificar a los actores que dominan el control y venta de suelo.</p>	<p>Explicación de cómo se ha desarrollado el proceso de acumulación mediante el desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América.</p>

Continúa...

Continuación...

Preguntas específicas	Objetivos específicos	Marco Teórico Metodológico		Ejes de análisis	Indicadores o aspectos estudiar	Métodos de análisis multifactorial	Producto a obtener
¿Cuál es la postura de los habitantes del sitio ante las condiciones de convivencia entre quienes residen temporal y permanentemente en la zona?	Analizar el proceso político económico de la urbanización de la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América.	Despojo: La acumulación del capital, no puede aguardar al crecimiento natural de la población obrera ni conformarse con él, tampoco podrá aguardar la lenta descomposición natural de las formas no capitalistas y su tránsito a la economía y mercado. El capital no tiene, para la cuestión, más solución que la violencia, que constituye un método constante de acumulación, no sólo en su génesis, sino en todo tiempo, hasta el día de hoy.	Rosa Luxemburgo	Económico Social	Motivaciones para la venta de la tierra en la zona.	Entrevistas con personas que hayan vendido su tierra para conocer de viva voz las razones detrás de su decisión.	Encuentro de las razones que se priorizaron
		Restauración del poder de clase: La hegemonía vuelve a las clases dominantes a favor de la acumulación del capital.	David Harvey	Político Económico social	Poseedores de los medios de producción Formas en que se ejerce el control del territorio y los habitantes en la zona. Formas en que la población asimila y estructura social de la zona.	Entrevistas con personas de los diferentes grupos sociales presentes en la zona para obtener información acerca de las relaciones entre los diferentes grupos sociales presentes en la zona así como con las figuras de autoridad y poder.	Evaluación de la forma en la que el desarrollo de los fraccionamientos de segunda vivienda han propiciado cambios en las actividades productivas y estructura social en la zona conurbada

La metodología indicada así como el interés de los temas surge en primera instancia de la observación y vivencia del sitio, por lo que para su comprensión fue necesario estructurarla en función de las preguntas de investigación que se establecieron, posteriormente se

seleccionó literatura en función de su similitud a los aspectos observados e identificar cómo es que otros autores los han abordado para reconocer además de los elementos similares algunos en los que pudiera existir discrepancia o que no hayan sido considerados, es decir en qué forma se presentan o difieren variables consideradas en los paradigmas, teorías generales, teorías sustantivas trabajadas por diversos autores, así por ejemplo, identificar si la transformación de suelo rural a urbano corresponde al proceso de rururbanización o a otro proceso de construcción urbana, si las transformaciones en la estructura social y económica corresponden al proceso de restauración del poder de clase o si se circunscriben o no en el neoliberalismo, o incluso un nivel más específico si en como en un caso paralelo como resulta Cuernavaca en donde la incidencia del desarrollo inmobiliario sobre el suelo social resulta relevante, existen variables que permanezcan constantes.

La tesis resultante se estructuró en tres capítulos principales el primero de los cuales sirve para identificar el contexto en el que se encuentra inmersa la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América destacando el imaginario colectivo que el propio Estado de Morelos tiene como una zona de recreo, pero también de los cambios sociales y económicos que han precedido y permitido la transformación de la zona mediante el desarrollo de los fraccionamientos de segunda vivienda; el segundo capítulo relata la forma en que en que el territorio de la zona se concibe desde los instrumentos legales y su contraste con las formas reales de su uso y ocupación y cómo es que se ha dado; en el tercer capítulo por su parte se toca el impacto que la rururbanización tiene en las personas que habitan el territorio tanto temporal como permanentemente, cómo es que se manifiestan y cómo las personas lo conciben e interiorizan, además de cómo se ve reflejado en el mercado inmobiliario y en la distribución misma de la población en el territorio, por último se presenta una reflexión en espera de que sirva como medio para hacernos más conscientes de cómo los discursos que interiorizamos y guían nuestros comportamientos así como sus consecuencias no siempre cruzan por un escrutinio de raciocinio, no obstante pueden impactar de maneras diversas en la vida de varios, poniendo a consideración que es necesario quizá aprender a ser más responsables en nuestras acciones ante el fetichismo de la segunda vivienda.

Capítulo I. La zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

A continuación se presentan los resultados del análisis del proceso político económico detrás de la urbanización de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, entendidos desde su inscripción en el contexto del Estado de Morelos entorno al cual se ha conformado un imaginario colectivo, y es el preámbulo de acercamiento a la zona de estudio. Identificando a los actores y medios por el cual se ha desarrollado el proceso de rururbanización, su temporalidad, en qué forma se ha manifestado en la zona de estudio, así como las características de la zona y sus localidades.

1.1 Morelos, imaginario colectivo.

Del análisis sobre cómo el Estado de Morelos se ha ido conformando en el imaginario colectivo como un sitio de descanso en función de su clima y para qué estratos sociales, además del cómo se han ido transformando las actividades productivas de la mano de los cambios del poder político y reestructuración social que han coadyuvado a la consolidación del mercado de suelo y segundas viviendas, no solo como actividad generadora de riqueza personal sino también como medio de financiamiento del Estado se tiene lo siguiente:

El compositor popular mexicano Chava Flores tiene entre su repertorio canciones icónicas como “*Peso sobre peso*” mejor conocida como “*la Bartola*” y “*Sábado Distrito Federal*”, en esta última haría la narración de lo que el percibe como la dinámica de la población del otrora Distrito Federal actualmente Ciudad de México en un sábado, señala como las actividades de los ciudadanos difieren de acuerdo al estrato social al que pertenecen, burócratas en las cantinas, otras personas comprando en almacenes a crédito, o los albañiles cobrando la “*raya*” llenando las pulquerías, así mismo, señala que “*los potentados salen ya con su charchina Pa’ Cuernavaca, pa’ Palo Alto, qué sé yo...*”, es este verso el que puede servir de prelude para el hecho que se pretende estudiar, los efectos en las relaciones socio-espaciales de la rururbanización en la zona conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América a

partir de la expansión de fraccionamientos cerrados, pues ilustra la concepción que se tiene del Estado de Morelos como un espacio de esparcimiento para un sector socioeconómico bien definido de la población de la Ciudad de México, y que es un proceso histórico, lo cual puede quedar más claro en la ilustración de la ubicación de los fraccionamientos de segundas viviendas en las inmediaciones de las vías que comunican a Morelos y la Ciudad de México, fraccionamientos que no necesariamente surgen por contigüidad o expansión de las comunidades locales, sino en un aislamiento para distribuir el territorio según el origen y clase social de cada grupo representativo.

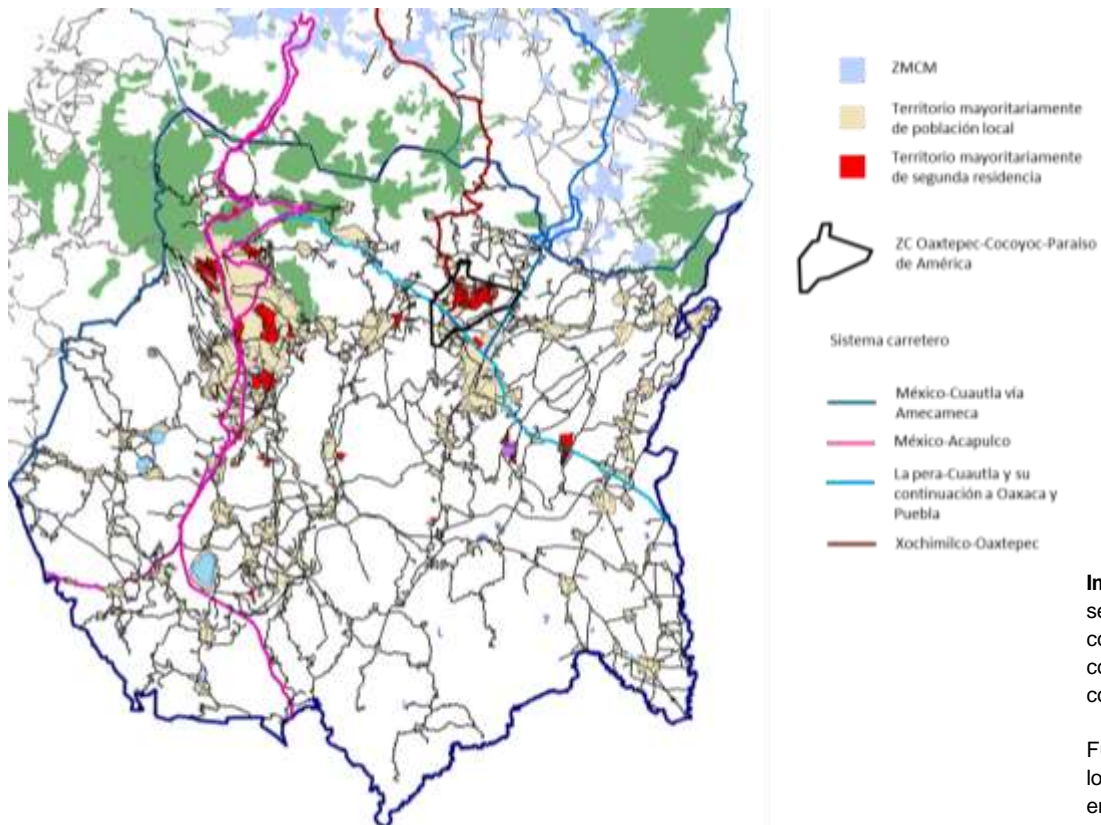


Imagen 1. Mapa de distribución de fraccionamientos de segunda vivienda en Morelos, en donde es apreciable como se desarrollan conforme a las vialidades que conducen a la Ciudad de México y no así a las que conducen al Estado de México.

Fuente: Elaboración propia con datos por AGEB y localidades del INEGI, visitas de reconocimiento, y entrevistas con residentes.



Imagen 2. Explicación gráfica de la rururbanización, una hibridación entre lo rural y lo urbano por un proceso de transformación en el que el origen rural se trastoca debido al crecimiento urbano (Paredes & Pat, 2018), en el que de acuerdo a Bauer y Roux las zonas próximas a un centro urbano se someten al aporte de una población nueva, principalmente de origen urbano, subsistiendo de forma dominante espacios no urbanizados (citado por Paredes et ál., 2018:203). Imagen del autor, obtenida el 21 de agosto de 2021.

Sin embargo la idealización del Estado de Morelos como un centro de esparcimiento y descanso no es nueva, quizá el jardín Borda pudiera ser una de la versiones más románticas y conocidas, aunque los grabados en piedra en Oaxtepec dan testimonio también del uso recreativo en la zona desde la época precolombina, Guaxtepeque como se referiría a este poblado Bernal Díaz del Castillo, a esto habría que añadir la historia de personas menos conocidas popularmente como el caso de Bárbara Hutton Woolworth y su casa

de influencia japonesa de Sumiya en el municipio de Jiutepec, que es el actual Hotel Camino Real, que conforme a la nota publicada por el diario *El financiero* del 2 de marzo de 2018, se terminó de construir en 1959 y que en su transformación como hotel tuvo entre sus accionistas a personajes como el dueño de una de las televisoras más importantes del país, así como un alto funcionario del gobierno de José López Portillo; y también podemos mencionar a otros personajes más conocidos como María Félix y su “casa de las tortugas”.

No obstante el desarrollo de balnearios que permitirían que incluso estratos económicos bajos ciudadanos encontrarán en Morelos un sitio de descanso, el estrato social que Chava Flores señalara como “los potentados” es el que permitiría una transformación tanto física como de dinámicas sociales y económicas en el territorio del Estado de Morelos, favorecido por su clima y su cercanía con la Ciudad de México, con la cual colinda al norte e históricamente ha tenido una relación de intercambios derivadas de la cercanía y diferencia de productos como resultado de su clima, durante el periodo virreinal la producción de sus haciendas azucareras y derivados, como la Hacienda Cocoyoc, tenían como principal mercado a la Ciudad de México, durante la vida independiente la producción de la caña de azúcar siguió teniendo relevancia, durante el Porfiriato por ejemplo, *“la productividad de los mayores ingenios morelenses se duplicó con respecto a la primera mitad del siglo XIX. Este notable incremento, resultado de la modelización tecnológica, situó a la industria azucarera morelense en el primer lugar de la producción nacional [...] produciendo 39.1% del azúcar en 1900, y 36.5% en 1910”* (Reynoso 2007:68), dando el principal salto entre 1890 y 1901 pasando de una producción de 15,000 a 32,000 toneladas de producción azucarera rondando un promedio las 50 mil toneladas anuales entre 1907 y 1910 (Sánchez, 2006), sin embargo la propiedad de esta agroindustria pertenecía a una clase hegemónica de hacendados mientras que la población que trabajaba en ellas estaba en un modelo más parecido al de la esclavitud y el expansionismo de la siembra de caña de las haciendas en los predios que dedicaba al arrendamiento para la siembra e otros cultivos de subsistencia agravarían la situación.



Imagen 3. Restos de la Hacienda de Cocoyoc. El casco de la hacienda convertida en hotel, mientras las huertas en campo de golf y el perímetro en fraccionamiento de segunda vivienda.
Imagen del autor, obtenida el 19 de febrero de 2022.

La Revolución Mexicana se convertiría en un parteaguas de esta situación, y en la figura de Emiliano Zapata se ha generado una visión casi de denominación de origen en la población del Estado de Morelos, en donde un cambio en la posesión de los medios de producción de una elite terrateniente de hacendados dio paso a una dotación de tierras a los pueblos en una reforma agraria en la cual la propiedad fue común pero con disfrute privado, aunque cuya distribución fue más apta para una agricultura de subsistencia

que para una reactivación económica, en contraposición aparente al discurso de Obregón del 27 de noviembre de 1920 en donde se mencionó que “ [...] *no debemos destruir las propiedades grandes, antes de crear las pequeñas, porque vendría un desequilibrio de producción que pudiera quizá orillarnos a un período de hambre*” (citado por Anaya, 2010:37).

“El censo agrícola, ganadero y ejidal de 1950 estimó que de los 10,440 predios, sólo 1,118 eran mayores de 5 hectáreas, mientras que 9,122 eran menores; para 1960 ya eran 10,664 los predios iguales o menores a 5 hectáreas y para 1966 la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos revelaba que la extensión media de las explotaciones comprendidas en el distrito de riego era de 2 hectáreas por usuario y que la situación tendía a agravarse por la presión ejercida por más de 19 mil campesinos con derecho a recibir tierras” (citado por Anaya, 2010:50).

Por lo que se encuentra un cambio acusado no solo del orden político y de poder, sino de las actividades económicas de la mayor región productora de azúcar del país, y con ello de las base de riqueza gravables para alimentar a las finanzas públicas del estado, no solo arrasando con los sembradíos de caña sino destruyendo y paralizando a los ingenios también. *En 1921 sus [...] ingenios se encontraban totalmente fuera de producción el lugar de Morelos lo ocupó Veracruz que en 1922 produjo el 38.1% de la producción nacional”* (Romero, 2008:10), de hecho *“desde 1913 Veracruz se convirtió en el primer productor de azúcar del país, situación que permaneció a lo largo del siglo”* (Reynoso, 2007:71).

Después de la Revolución Mexicana agroindustrias como la azucarera se vería nuevamente como un motor de desarrollo, en el Cardenismo por ejemplo, en donde la regulación gubernamental para la fijación de precios y el impulso del modelo de ingenio central al cual los ejidatarios venderían la zafra para que la transformación y comercialización, y se abriría a paso a organismos como la Unión Nacional de Productores de Azúcar, S. A. de C. V., sin embargo, todo apuntaba a que el azúcar no volvería a la importancia relativa de antaño en Morelos, como entre 1870 y 1874 cuando *“los impuestos a la producción de azúcar representaban más de 60% del total de los ingresos de la tesorería estatal”* (Reynoso, 2007:67).

La otra apuesta para la recuperación económica basada en la agricultura fue el arroz; sin embargo, a pesar de presentarse como una opción alentadora, tampoco se convirtió en el apuntalamiento del Estado, en una situación en donde se protegían los precios bajos a favor de las áreas urbanas, *“no obstante, más beneficiados que los ciudadanos fueron los comercializadores y transportistas minoritarios: los denominados ‘coyotes’ y ‘acaparadores’”* (Anaya, 2010:42), por lo que el Gobernador Provisional durante el gobierno de Calles, Ambrosio Puentes creó la Junta Reguladora del Arroz con el propósito de desaparecer la figura del acaparador y que fuera el productor quien vendiera y tuviera la ganancia, el arroz sería un producto con cierto grado de éxito aunque *“los precios estaban regulados (el del azúcar un poco más que el del arroz) y no había incentivos para mecanizar los procesos dada la peculiar estructura de ‘propiedad’ y la masiva participación del trabajo ejidal”* (Anaya, 2010:49), en este punto no hay que olvidar que al ser el ejido inembargable y de origen no mercantil, no era apto para prestarse como garantía para financiar su mejora y al ser una comunidad y no solo una familia o un solo individuo quien tomara las decisiones y acaparara la riqueza representaba un reto que al menos no ha proporcionado evidencia de haber permitido un mayor progreso.

Un Estado con finanzas débiles, recursos limitados y ocupado por figuras nacidas de la lucha armada, con escasa preparación y ante la imposibilidad de hacerse de recursos por el *“trato especial que daría el fisco a los ejidos en función de la provisionalidad de la posesiones otorgadas por los gobernadores y/o la completa exención fiscal a la producción ejidal ratificada por el presidente Ávila Camacho en 1943”* Anaya (2007:48) y falta actualizaciones catastrales, se volteó nuevamente a la tierra como un medio de solución, ya no para la atención de las demandas sociales, ahora para el saneamiento y acumulación de recursos económicos en las arcas públicas.

“La primera ley de Hacienda posrevolucionaria se dictó en 1919 y, asombrosamente, reprodujo la de 1910. Años después, una vez impuesto un orden caciquilmilitar en el estado [...] pero la institucionalidad no se restableció sino hasta mayo de 1930 [...] durante casi dos décadas, aún incluso sancionada y vigente la constitución federal de 1917, Morelos fue gobernado por autoridades provisionales nombradas por el ejecutivo federal [...] el primer gobernador electo, Vicente Estrada Cajigal, tomó posesión en mayo de 1930 [...] las autoridades electas de Morelos emprendieron la refundación de la Hacienda Pública morelense sobre nuevas bases institucionales pero

[...] tuvieron que hacerlo sobre nuevas bases imponentes, pues el azúcar, columna vertebral del edificio hacendario decimonónico, se había disipado [...] en la que los impuestos retrocedían ante otras fuentes de ingresos como los productos y aprovechamientos” (Zuleta, 2007:149) como el turismo. Las reformas hacendarias provenientes desde 1908 como “La Ley de Revalúo de la propiedad raíz en el Estado” (junio de 1909) [...] impulsaba de forma definitiva la desamortización del persistente régimen de propiedad y posesión colectiva de la tierra, acometiendo, de forma radical, la meta liberal de arraigar el individualismo posesivo [...] la institucionalización del principio abstracto del individuo propietario y sujeto contribuyente individual (sobre el cual pudiera recaer la obligación de contribuir)” (Zuleta, 2007:151-152).

La reforma de Escandón (Gobernador de Morelos en el Porfiriato) se adelantó a las acciones del gobierno posrevolucionario que ante la pérdida de la producción azucarera como base fiscal gravable, intentaron rescatar las finanzas públicas mediante el gravamen a la propiedad raíz, sin embargo, la nueva tenencia de la propiedad ejidal con su particularidad de estar protegida, al menos en el aspecto legal de la mercantilización, y su imposibilidad de gravarlo tributariamente, quedando a expensas de la ayuda de la federación.

Ante tales circunstancias el gobierno posrevolucionario de Parres emprendería el remate de terrenos de antiguas fincas azucareras dejando ver las intenciones de usar a la tierra enfocándose en su valor de cambio y no solo de uso, es decir convirtiéndola en una mercancía. En la conformación de la nueva hacienda pública, el estado voltearía al territorio como centro de esparcimiento para la población urbana tanto de estratos altos como más modesta al constituirse los balnearios como una nueva fuente de ingresos en 1938, el aprovechar el tránsito vehicular para cobrar impuestos y emplacamientos, situación que se sigue repitiendo a la fecha, no es desconocido que para evitar el pago de tenencia de vehículos con valor superior a \$250,000.00, se ha optado por emplacar en Morelos vehículos que superen dicho valor; así en Morelos se fue dejando de lado la empresa agrarista para tener en la urbanización su “*máquina de crecimiento*”,

“Ya resuelto el ciclo político-agrarista, los gastos del erario morelense se orientaron hacia una modernización urbana acelerada, la modernización de infraestructura de comunicaciones, caminos y aguas, el gasto social (bienestar social, fomento cultural, salud pública y salubridad) y también el financiamiento de un sistema político corporativo y populista [...] se trataba de una Hacienda pública que refleja un sistema político populista, aunque quizás ni muy libre ni muy soberana: después de 1942-1943, los fondos que fluyeron para las grandes obras de modernización (incluso del agua potable) provinieron del endeudamiento con la Federación [...] las necesidades políticas y su traducción presupuestaria en Morelos porfiriano después de medio siglo parecen menos disímiles de lo esperado con las de la llamada época del ‘milagro mexicano’, a excepción evidente del gasto previsto para fines de seguridad en 1898, reducido al mínimo en la posrevolución” (Zuleta, 2007:173-175).

Pero así como se tocó el tema del azúcar y el dominio hegemónico de los medios de producción que serían el prelude del cambio radical que significó la Revolución Mexicana y la conformación de la propiedad social, es importante señalar cómo el **capital logra separar a una porción de esta tierra de la propiedad social**, en contraposición de los valores e ideales que dieron origen a este tipo de propiedad, lo cual es tema crucial de esta investigación, pues mediante la acción estatal se iniciaría la creación de un mercado de tierras y un abandono de provisión social en donde para pensar en la tierra como mercancía se da *“un aparato conceptual [...] sugerente para nuestras intuiciones, nuestros instintos, nuestros valores y nuestros deseos así como también para las posibilidades inherentes al mundo social”* que *“se injerta de tal modo en el sentido común que pasa a ser asumido como algo dado y no cuestionable”* (Harvey 2007:11) en medio del descrédito y desmantelamiento de las políticas de intervención estatal del sistema de bienestar como se irá desmenuzando a lo largo de los siguientes capítulos.

Mediante la creación de los fraccionamientos de segunda vivienda en Morelos, se estaría gestando la **“restauración del poder de clase”**, no necesariamente a través del amago de la fuerza sino mediante la del uso del capital que requiere el estado para su funcionamiento y estabilidad, pero al cual no le es posible acceder sino por la doblegación a las exigencias de quien lo posee, en una disolución de las formas de solidaridad social *“en favor del individualismo, la propiedad privada, la responsabilidad personal, y*

los valores familiares” (Harvey 2007:29) en donde se puede encontrar una similitud con posturas al menos como la de Margaret Thatcher de la persona como sujeto individual en busca de su beneficio.

Ello se ejemplifica en la investigación de José Ignacio Pacheco Díaz, quien colaboró en dependencias encargadas del desarrollo urbano en Morelos, en donde se cita que para 1950 el tamaño aprobado de los fraccionamientos alrededor de Cuernavaca era diez veces superior al de la propia ciudad, indicando además que a partir de esa época se multiplicarían *“creando tejidos dispares entre sí. Configuraron así, el soporte infraestructural de la ciudad, pero casi sin considerar ejes o criterios que permitieran adoptar una forma urbana en particular”* (Pacheco, 2020:17), entendiendo por la forma urbana el tejido urbano más allá de la imagen formal, sin embargo, también señala que este proceso de construcción fraccionamientos de segundas viviendas comenzó con la vida más soberana y menos atada a las decisiones de la federación *“desde la década de 1930 [...] en un inicio para la clase alta y posteriormente para la clase media, un proceso que comenzó en los llanos de Ahuatepec y que fue gestionado por agentes inmobiliarios. Para 1960 los fraccionamientos aprobados [...] ya sumaban 8 km²”* (Pacheco, 2020:18), es decir unas 800 hectáreas.

Un estudio territorial de 2017 elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD por sus siglas en inglés) para el Gobierno del Estado de Morelos señala que el hecho de que el título de propiedad pueda cambiar de mano por aprobación de la Asamblea Ejidal como una forma de apropiación de la propiedad ejidal por parte de los desarrolladores inmobiliarios (OECD, 2017). A esto hay que añadir que a desposesión de la propiedad social para dar paso a la privada tendría en la reforma de 1992 al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos un impulso especial, con lo cual esta sucedería lícitamente, bajo un discurso de incorporación al desarrollo urbano, con lo que *“la erradicación de los derechos de usufructo y los odiosos procesos de cercamiento de los bienes comunes han hecho posible el dominio de un sistema de propiedad privada individual irrestricta, respaldado por el poder del Estado, como la base de las relaciones de intercambio y el comercio”* (Harvey, 2014:55).

El mismo estudio señalaría a la precariedad de la economía rural como una motivación para la venta de la tierra, así como el relativo bajo costo de la tierra mano de obra y la cercanía a las regiones centrales de México (OCDE, 2017); sin embargo, habría que ser más cautelosos en ese tipo de argumentos, pues asumir que el precio es bajo como una generalidad podría llevar a contradicciones con algunos elementos planteados, como el hecho de que su adquisición se ha dado pensando para el uso de las clases inicialmente altas y medias, para poner un ejemplo, en el *Reporte del Mercado Inmobiliario 2020* de Lamudi con un precio promedio de \$3,700,000.00 posiciona al estado de Morelos como la sexta entidad con los precios de venta más altos de la vivienda, conforme se muestra en la gráfica 1, posición que no es nueva pues la ha repetido en otras ediciones del mismo informe, por lo que no pueden considerarse accesibles para el grueso de la población, sin embargo, no es desconocido que existen también desarrollos denominados “*rústicos*” que se venden a precios más accesibles ante la falta de la dotación de servicios básicos, en donde la aspiracionalidad de vivir conforme a ciertos prototipos juega un valor fundamental, así mismo la aparición de productos diferentes a los tradicionales de amplias casas con alberca, las casas en condominio que comparten las amenidades (alberca, áreas verdes, estacionamientos, etc.) financiadas por los ahorros de los trabajadores mediante los organismos nacionales de vivienda, que son ofrecidos a una clase media más pauperizada pero comparten la aspiracionalidad de los estereotipos de clases más acomodadas, ampliando el segmento del mercado a atender, además sería importante señalar un nuevo elemento, que es la idea de ver a estos terrenos “*rústicos*” y viviendas tipo condominio como una inversión para el futuro.

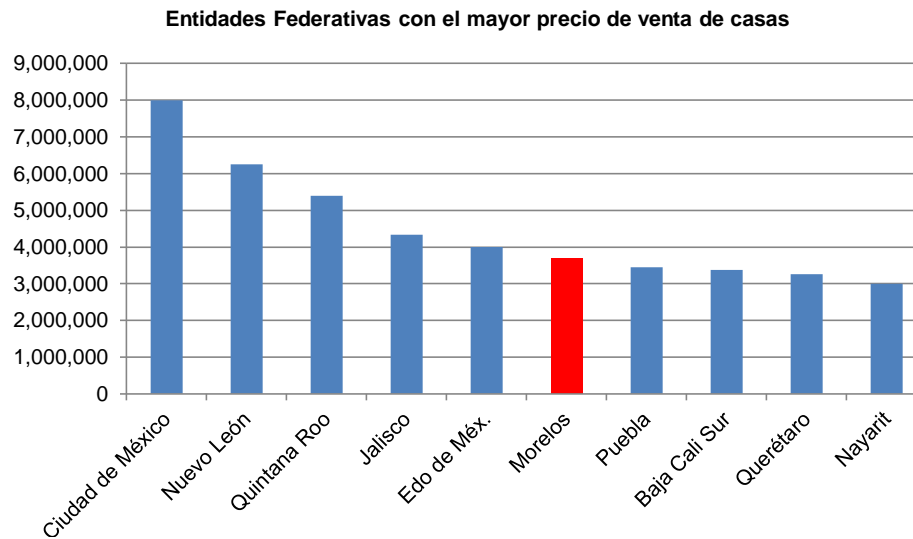


Gráfico 1. Entidades Federativas con el mayor costo de venta de casas.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Reporte del Mercado Inmobiliario 2020 elaborado por el portal inmobiliario Lamudi.

<https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-2020/>

Esto ha llevado a un proceso en las últimas décadas de una rápida y descontrolada urbanización que además presenta un escaso interés en la riqueza de los recursos naturales como lo apunta la misma investigación de la OECD, y es que no solo se trata de un acaparamiento de tierras sino también de los recursos naturales, basta recorrer los pueblos y colonias en donde el agua es recurso limitado y dosificado, mientras que los fraccionamientos de segundas viviendas cuentan con pozos propios para su uso y creación de sus propios imaginarios que no necesariamente corresponden a la naturaleza del sitio, artificios de pastos eternamente verdes alegoría de jardines tropicales en donde especies introducidas remplazan a las locales que parecen no conocer la sequía ni el estiaje gracias a la explotación de otro bien común para un uso particular, no solo la casa de Sumiya y la “casa de las tortugas” de María

Félix que en su sitio *web* hace alusión a la influencia europea del diseñador de la casa son representaciones de estas nuevas formas de domesticar al medio, dejando de lado lo vernáculo, las preexistencias y las condiciones naturales del sitio, para crear territorios con versiones bucólicas y los beneficios de la urbanización, en contraposición de las condiciones en las que viven las poblaciones de residencia permanente.

Quizá esto pueda explicar el por qué incluso en estas poblaciones permanentes permea la valorización de estos estilos de vida importados de la ciudad no obstante no están en condiciones de replicar y el valor de la tierra como medio de producción sede paso a la concepción de la venta de la fuerza de trabajo para los servicios de estos nuevos residentes temporales.

Derivado de este primer acercamiento se puede inferir entonces que los fraccionamientos de segundas viviendas en Morelos han servido como un medio para la “*restauración del poder de clase*”, en donde después del cambio en la propiedad de los medios de producción como producto de la Revolución Mexicana, en donde pasaron de estar en manos de una clase hegemónica de hacendados al pueblo, el capital esperó por la pacificación y un grado de estabilidad social para separar a los medios de producción de los propietarios, sin embargo, esta restauración del poder de clase no se logró a favor de un capitalismo agrícola, sino uno de desarrollo inmobiliario que no necesariamente vendría del propio Morelos, aunque no hay una relación aparente entre la Condesa y las Lomas de Chapultepec, estas colonias citadinas tienen en un pasado común con otra colonia de la capital de Morelos, pues sería a través de la acción de Basurto y de la Lama que Lomas de Cuernavaca aparecería en la escena como producto de los desarrolladores de la Ciudad de México que traerían incluso en el nombre de su Paseo de la Reforma, un esbozo de la influencia urbana de la ciudad vecina.

Es de señalar que esta “restauración de clase” se da para el desarrollador, porque aunque la tierra se mercantiliza mediante los fraccionamientos de segunda vivienda, sus poseedores finales no la utilizaran como un medio de producción, en su lugar será un mero satisfactor; sin embargo, el ser algo que no puede transportarse a otro sitio conllevará a una contraposición entre el medio rural

en el que se desarrollan y el urbano que introducen para satisfacer a los nuevos propietarios, una hibridación entre lo rural y lo urbano por un proceso de transformación en el que el origen rural se trastoca debido al crecimiento urbano Paredes y Pat (2018), fenómeno que se ha denominado “rururbanización”, en el que de acuerdo a Bauer y Roux “*las zonas próximas a un centro urbano se someten al aporte de una población nueva, principalmente de origen urbano, subsistiendo de forma dominante espacios no urbanizados*” (citado por Paredes et ál., 2018:203).

Los residentes temporales además mostraran una intolerancia por “lo que no es como ellos”, a diferencia de los habitantes que necesitan el apoyo del estado para resolver necesidades básicas como el agua potable y el alcantarillado, los desarrolladores de los fraccionamientos de segunda vivienda tienen la capacidad de hacerse de estos servicios teniendo al Estado como un facilitador o un mero observador, por lo cual podrán elegir el emplazamiento que mejor favorezca a sus intereses, separados de la población local y su estilo de vida que merma su exclusividad y jerarquía, en donde la inversión pública en infraestructura de comunicación con la Metrópoli será esencial.

Es identificable que los habitantes en estos fraccionamientos provenientes de un medio urbano replican sus hábitos de vida y consumo, imponiéndose al nuevo territorio no obstante que su presencia sólo sea temporal sin que exista una integración con la forma de vida local, y han tratado consciente o inconscientemente de establecer jerarquías, hablamos entonces que se presenta el “etnocentrismo”, que implica según Lévi-Strauss “*el deseo de cada cultura de resistirse a las culturas que la rodean, de distinguirse de ellas*” (citado por Alaminos, López, & Santacreu, 2010:93), el “etnocentrismo” de acuerdo al propio Lévi-Strauss no es algo malo en sí mismo, y que en la medida en que no se vaya de las manos es bueno y no es del todo reprochable colocar una manera de vivir o de pensar por encima de todas las demás o el sentirse poco atraídos por otros valores, y que en cierta forma es algo natural al ser humano (Aguliera, 2002), lo que resumiría Pureza Marques da Silva como “*la incapacidad de mirar el mundo a través de los ojos de los demás*” (citado por Alaminos et ál., 2010:93), lo que lleva a la necesidad de incluir los conceptos de “desigualdad”, y “segregación socio-espacial”, Martha Schteingart define a la segregación socioespacial al “*establecimiento de una distancia espacial*

y social entre una parte y el resto, que puede presentarse como segregación activa, la surgida a partir del rechazo de las clases privilegiadas hacia sectores pobres y grupos étnicos, o como autosegregación, que es el encierro de los estratos acomodados frente a la violencia urbana” (citado en Aparicio et ál., 2011:177).

Pero el producto inmobiliario es un producto de gran duración, la tierra es inmóvil y permanente y la construcción duradera, así que para acrecentar su mercado el capital tuvo que hacerse de un discurso en el que se valoraran la reproducción de casas más modestas producidas en serie de en donde los espacios características de las casas veraniegas como jardines y albercas ahora son compartidas ante la imposibilidad de comprar la individualidad de esos elementos por el nuevo cliente objetivo, un trabajador más promedio, mediante un discurso no solo de “exclusividad”, aunque esta deba ser compartida, seguridad y el elemento más usado actualmente “la plusvalía”, la vivienda se presenta ahora no solo como un satisfactor si no como una forma de ahorro, la forma de conseguir el bien es facilitado mediante la hipoteca, con lo cual, además de la desposesión de la tierra ahora se suma la desposesión del salario mediante los intereses hipotecarios a largos plazos que se cargan a los adquirentes de estas segundas viviendas.

De esta forma el Estado ha “apoyado sistemáticamente por diversos medios (desde los subsidios activos a la publicidad y la retórica en que se envuelven los sueños de propiedad de una vivienda) su extensión a sectores de la población cada vez mayores. Con ello se pretendía asegurar un crecimiento continuo del mercado inmobiliario como campo de acumulación activa y lucrativa de capital, pero también ha desempeñado una función ideológica crucial, consolidando el apoyo popular y populista a la estrategia de proporcionar valores de uso mediante mecanismos basados en el valor de cambio: con otras palabras, el apoyo a la vía capitalista” (Harvey, 2014:63).



Imagen 4. Vista de la parte norte de la Zona Conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, en donde se aprecia la inserción urbana de Jardines de Tlayacapan y la colonia Casahuates en el entorno rural quedando solo remansos de las zonas silvestres Imagen del autor, obtenida el 24 de abril de 2020.

Esta depredación por el territorio se da un marco del privilegio del crecimiento del capital sin importar que se separe a la población de sus medios tradicionales de subsistencia, a los trabajadores de sus sueldos mediante la hipoteca, y la dominación económica del Estado y la explotación irracional de los recursos naturales, recursos que no limitados para un crecimiento económico ilimitado.

1.2 ¿Qué es, qué hay y qué sucede en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

A continuación se presenta la examinación de la zona, para identificar desde el ámbito administrativo y determinar qué actores del Estado tienen competencia en ella, así como las características del territorio, cuáles son sus localidades, cómo se distribuye la población, cuáles son las características de la urbanización en la zona, identificación de sus patrones diferenciales, en sí la forma en que se ha presentado la rururbanización en esta zona en concreto, además de valorar y justificar la relevancia y oportunidad del estudio considerando el peso en la representatividad que tiene la segunda vivienda en la zona.

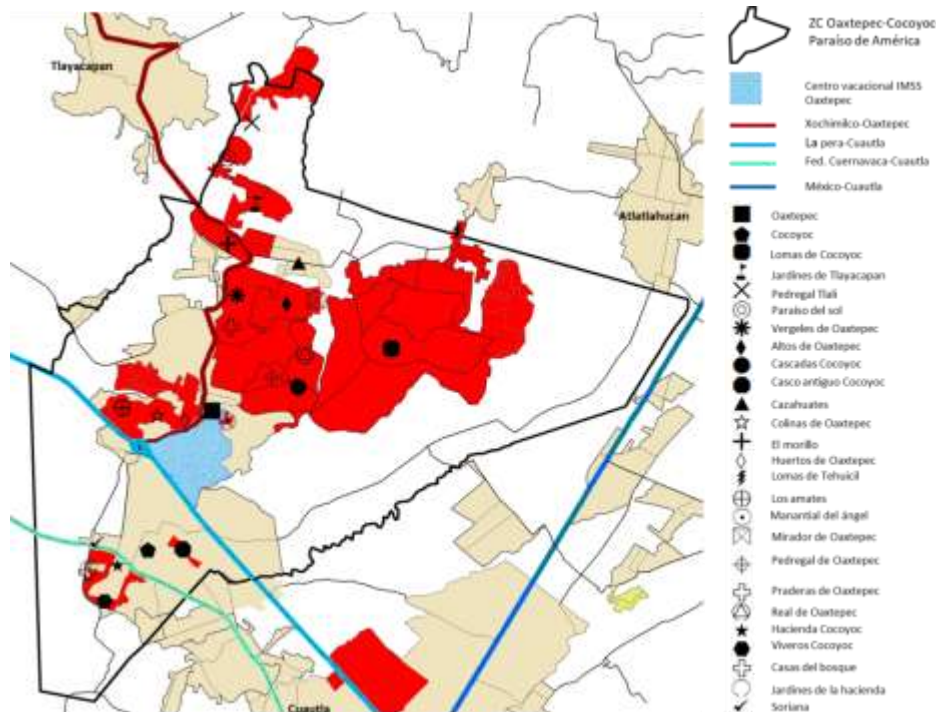


Imagen 5. Mapa de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

Fuente: Elaboración propia con base en visitas al sitio, y bases de datos de INEGI

Para comprender desde el punto de vista normativo lo qué es una **zona conurbada**, se toma como referencia el propio Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, y la normatividad que le da sustento de la cual forma parte la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, que en su artículo 4, fracción IX, define a la **conurbación intermunicipal** como *“la continuidad física, demográfica y funcional, que formen o tiendan a formar centros de población de dos o más Municipios de una misma entidad federativa”*, y como **centro de población** en la fracción VI a *“las áreas constituidas por las zonas urbanizadas; las que se reserven a su expansión futura y las que se consideren no urbanizables, por estar constituidas por elementos naturales que cumplen con una función de conservación o preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de las autoridades competentes se prevean para la fundación de los mismos”*.

No obstante que actualmente dicha la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos ya no es vigente, pues fue abrogada por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, la cual entró en vigor a partir del 27 de agosto del 2019, cuya definición de **zona conurbada intermunicipal** y **centro de población** no difiere conceptualmente de la anterior.

Por lo que, normativamente se puede entender que en el origen de la conformación de esta zona, se concebía como una continuidad de la urbanización y su área prevista de crecimiento, así como la de su población, no obstante que en el área de estudio se identifica que la continuidad de la urbanización en el espacio no se da necesariamente por un contacto directo de los núcleos de población, sino más por una suerte de articulación derivada de la infraestructura vial en especial por la carretera federal 113 Xochimilco-Oaxtepec y la autopista La Pera-Cuautla que deriva de la autopista México-Cuernavaca, en donde se genera una marcada diferenciación del territorio, por un lado los fraccionamientos de segundas viviendas y por el otro los asentamientos de la población local, entre los cuales subsisten espacios dedicados a las actividades agropecuarias y de carácter silvestre, pero que van

transformándose en un proceso de mercantilización a productos de alto valor enfocados para el mercado de segundas viviendas y de servicios.

En el momento de su publicación, el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su Modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América señala que la zona de referencia comprende a las poblaciones siguientes:

Pertenecientes al Municipio de Yautepec	Pertenecientes al Municipio de Tlayacapan	Pertenecientes al Municipio de Atlatlahucan
Ampliación Capulín	Puente Pantitlán	Fraccionamiento Paraíso de América
Ampliación Santa Rosa	Fraccionamiento Jardines de Tlayacapan	
Cocoyoc	Pantitlán	
Contorno de Oaxtepec	U. H. Lázaro Cárdenas	
Corral Grande	Valle de Oaxtepec	
José Ortiz (San Martín)	Fraccto. Paraíso del Sol	
Oaxtepec		
Col. Santa Rosa		
Fraccto. Vergeles de Oaxtepec		
Fraccto. Viveros de Cocoyoc		
La Tehuixtlera		
Palo Mocho		

Fuente: Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su Modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América

En esta relación es importante hacer notar que todas las referencias al Fraccionamiento Paraíso de América se entienden por Lomas de Cocoyoc que es el nombre con el que se le reconoce no solo por sus habitantes sino también popularmente, así mismo que ni la Colonia Santa Rosa permaneciendo constante la Ampliación Santa Rosa, Contorno de Oaxtepec, Fraccionamiento Vergeles de Oaxtepec, Fraccionamiento Viveros de Cocoyoc aparecen en los registros de los censos de 1990 a la fecha y se ha notado que INEGI incluye a los fraccionamientos Praderas de Oaxtepec, Altos de Oaxtepec y Vergeles de Oaxtepec en la localidad de

Oaxtepec, y el fraccionamiento Vergeles de Cocoyoc se comprende en la localidad de Cocoyoc, así mismo, se detectó que el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su Modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América no incluye a las siguientes localidades que se encuentran comprendidas en la zona:

Pertencientes al Municipio de Yautepec	Pertencientes al Municipio de Tlayacapan
Curva Melón Zacate	Pedregal Tlalli
Emiliano Zapata (Casahuates)	La Copalera

Fuente: elaboración propia con base en censos y mapas por localidades de INEGI y visita física.

Es importante señalar que existe un conflicto de reconocimiento de límites entre los Municipios de Tlayacapan y Yautepec, específicamente en el área conformada por los fraccionamientos Vergeles de Oaxtepec, Altos de Oaxtepec, una porción de Real de Oaxtepec, y las colonias Casahuates, Corral Grande, Lomas del Morillo (la cual está incluida en las localidades U.H. Lázaro Cárdenas y Curva Melón Zacate), y Palo Mocho, pues mientras el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su Modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América señala a esta área como perteneciente a Tlayacapan, Yautepec lo reclama como parte de su territorio.

Cabe precisar que si bien para el caso de este estudio se utilizan los límites establecidos en el Programa de Ordenación, este instrumento pese a estar vigente tiene una nula aplicabilidad, ya que en visitas para hablar con funcionarios públicos y solicitudes de información realizadas a los municipios que tienen injerencia en esta zona, dos de ellos reconocieron explícitamente no conocer esta designación ni tener registro de ella, es decir no se acredita que el instrumento haya tendido difusión o seguimiento para su aplicabilidad al menos en fechas recientes.

Conforme al Censo de Población y Vivienda 2020 y en base a las localidades antes citadas, la población de la Zona Conurbada Intermunicipal Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América es de 25,024 habitantes, que frente a los 1,971,520 del estado no parece ser

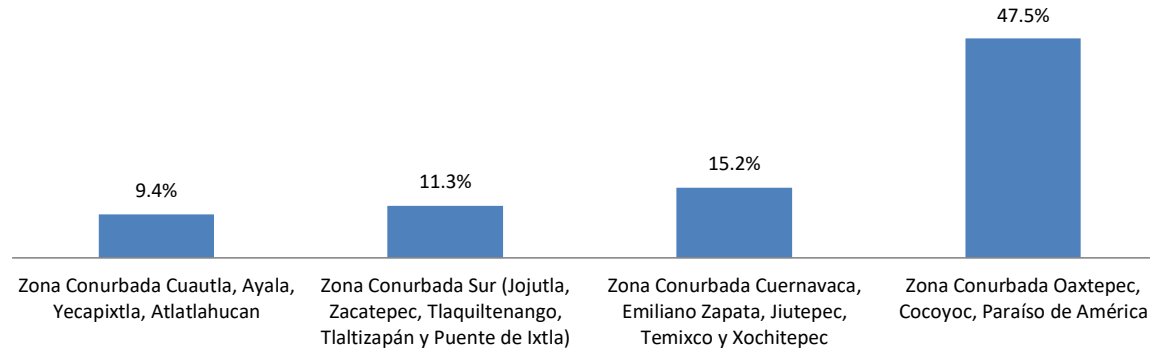
significante pues representa apenas cerca del 1.3% de la población estatal y el 1.0% de la superficie del estado; sin embargo, no solo representa el 16.6% de los 150,420 habitantes que en conjunto tienen los tres municipios en los que está comprendida esta zona, Yautepec, Tlayacapan y Atlatlaucan, sino también con 9,126 viviendas particulares de uso temporal representa el 7.6% de las viviendas de uso temporal de Morelos, además de que, conforme al *Reporte del Mercado Inmobiliario 2020* de Lamudi para Morelos⁹, no obstante que la mayor demanda de vivienda por municipio se concentra en Cuernavaca, al considerar la demanda por colonia el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc tiene la mayor demanda de todo Morelos, situación que se repetiría en el *Reporte del Mercado Inmobiliario 2021* de Lamudi para Morelos¹⁰, lo anterior apunta hacia un posicionamiento y alta valoración de este en el mercado.

En este sentido, de las 19,202 viviendas de la Zona Conurbada Intermunicipal Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América contabilizadas en el Censo de Población y Vivienda 2020, el 47.5% corresponden a viviendas particulares de uso temporal, y existe una relación 1.3 personas por cada vivienda que existe en la zona, tan solo para ponerlos en contexto con respecto a Morelos, se hace una comparación con las otras tres zonas conurbadas del Estado de Morelos, de la cual se encontraron los resultados siguientes:

⁹ <https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-2020-morelos/> conforme al reporte de demanda por colonia Lomas de Cocoyoc se posicionó como el primer lugar de demanda por colonia con el 3.51% del total de Morelos.

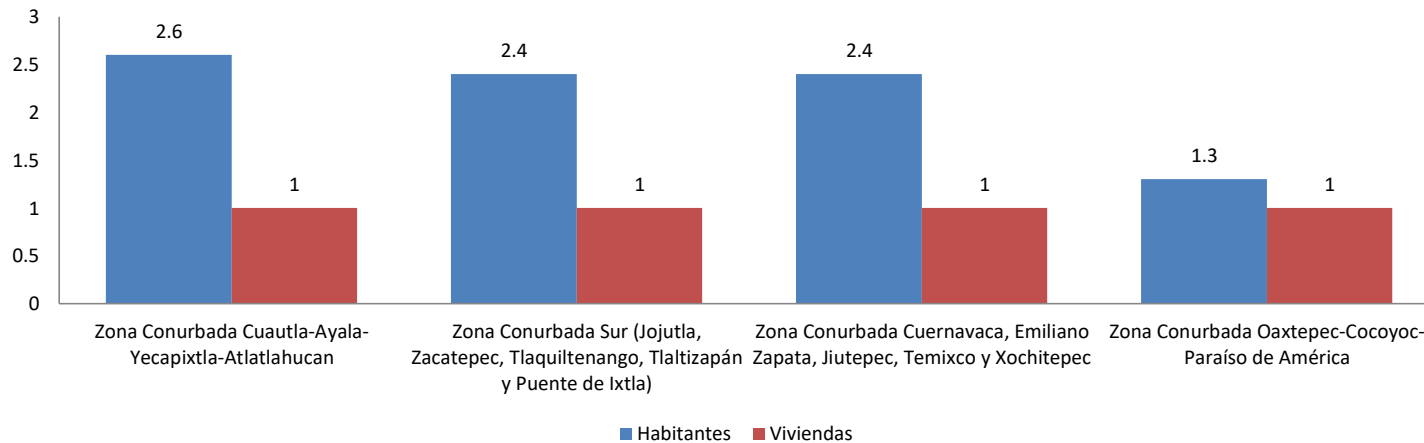
¹⁰ <https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-morelos-2021/> conforme al reporte de demanda por colonia Lomas de Cocoyoc se posicionó como el primer lugar de demanda por colonia con el 5.1% del total de Morelos.

Gráfico 2. Porcentaje de viviendas que corresponden a viviendas particulares de uso temporal al 2020



Fuente: Gráfica Fuente: Elaboración propia con base en Programas de Ordenamiento de las cuatro Zonas Conurbadas de Morelos y Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI

Gráfico 3. Relación entre cantidad de habitantes y cantidad de viviendas totales



Fuente: Elaboración propia con base en Programas de Ordenamiento de las cuatro Zonas Conurbadas de Morelos y Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI

Como se puede apreciar en la gráfica 3, la Zona Conurbada Oaxtepec, Cocoyoc, Paraíso de América es la que presenta la mayor concentración porcentual de las viviendas particulares de uso temporal respecto a su total de viviendas, lo que ha contribuido que en la zona haya una relación casi de uno a uno entre la cantidad de habitantes y de viviendas totales, cabe señalar que para INEGI la definición de vivienda de uso temporal es aquella que se utiliza para vacacionar o pasar algunos días de la semana ni se ocupa para actividades económicas.

Y dentro de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América se tienen las características siguientes:

Distribución del total de segundas viviendas en la Zona Conurbada

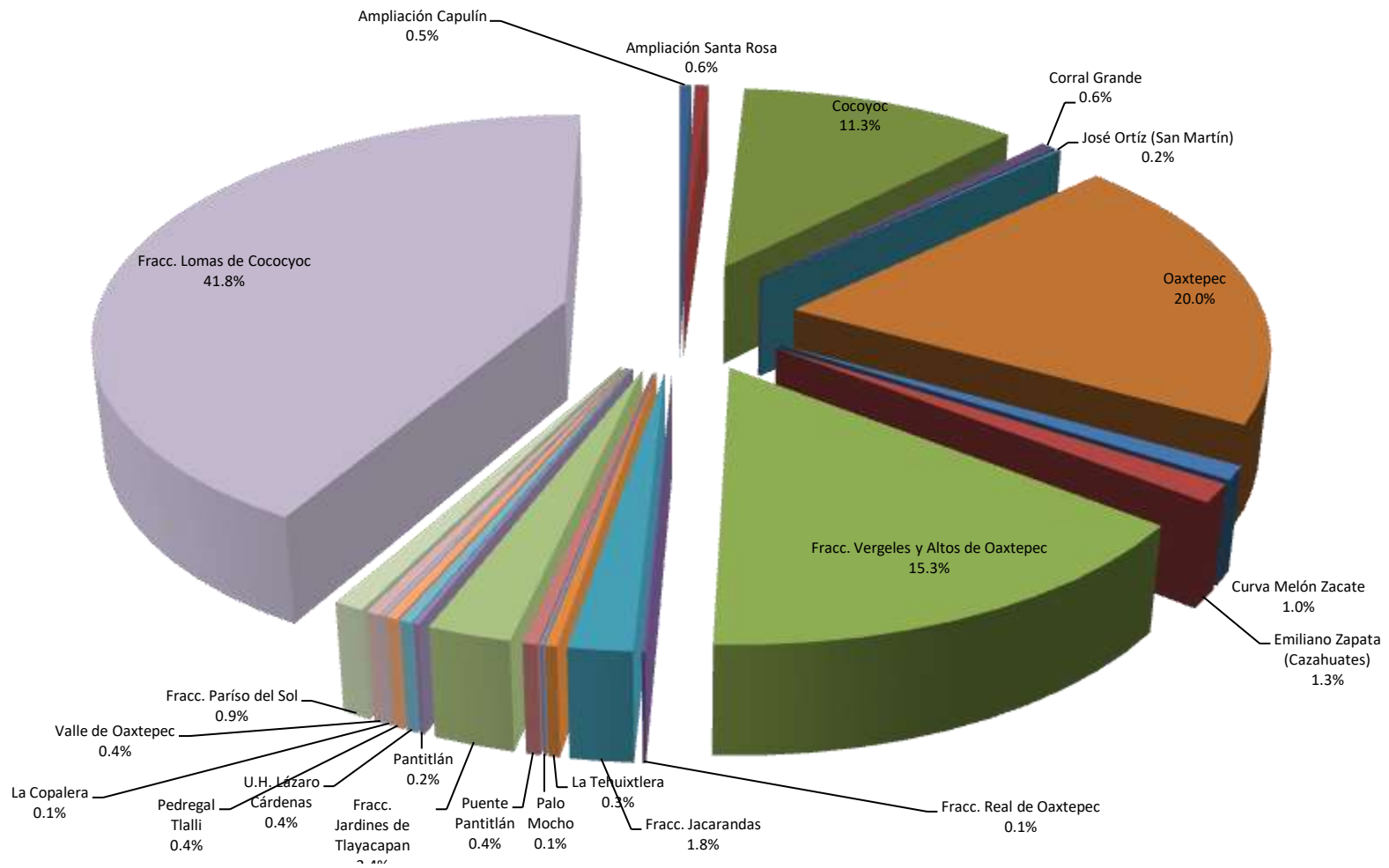


Gráfico 4. Distribución total de las segundas viviendas en la Zona Conurbada

Fuente: Elaboración propia con base en Programas de Ordenamiento de la Zona Conurbada Oaxtepec, Cocoyoc, Paraíso de América y Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI

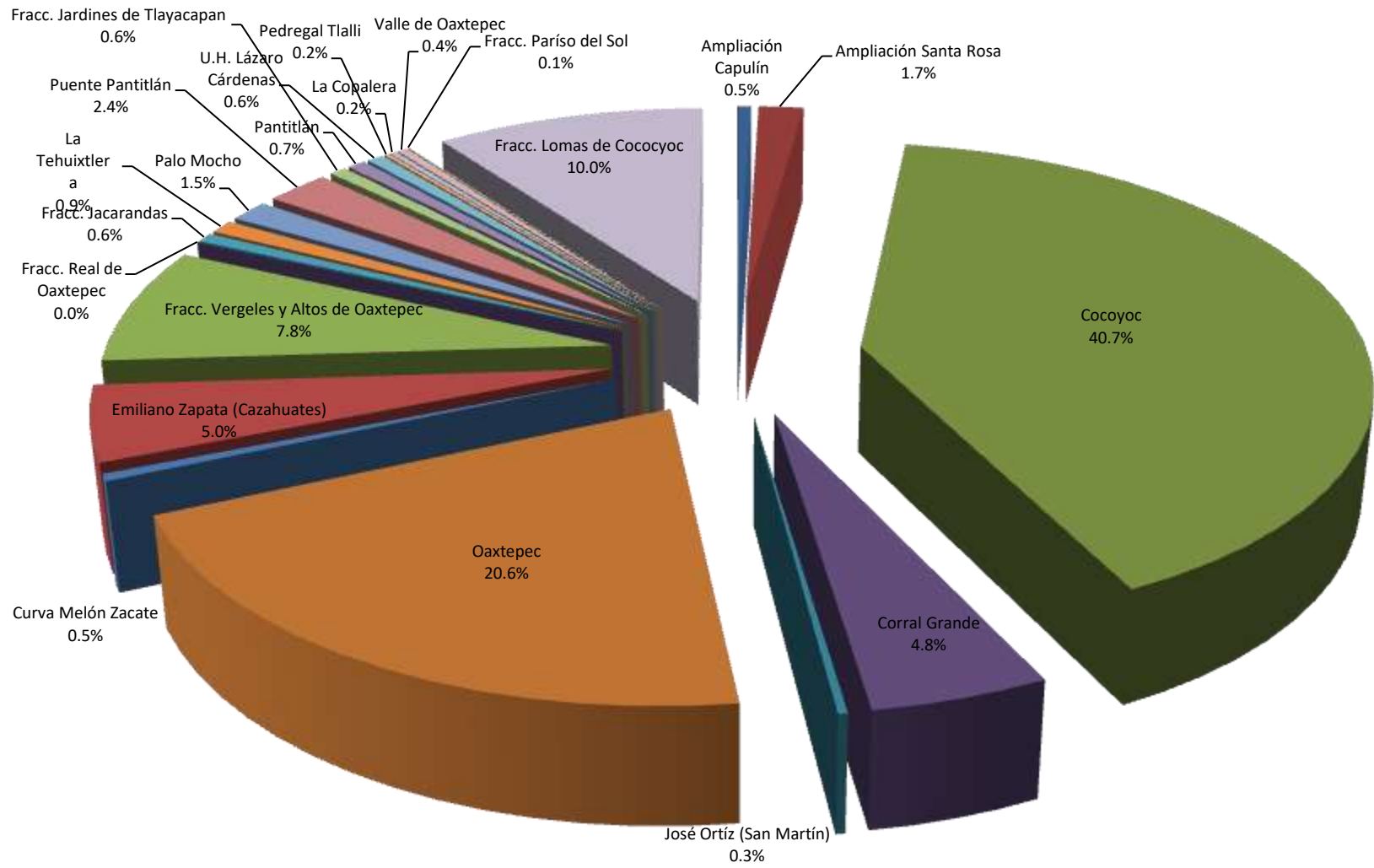


Gráfico 5. Distribución de la población de la Zona Conurbada

Fuente: Elaboración propia con base en Programas de Ordenamiento de la Zona Conurbada Oaxtepec. Cocovoc. Paraíso de América v Censo de Población v Vivienda 2020 INEGI

Derivado de lo anterior, se puede observar cómo la mayor cantidad de segundas viviendas se concentran en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, no así la mayor cantidad de población, la cual se concentra en Cocoyoc, es importante señalar que la localidad de Oaxtepec incluye los fraccionamientos Vergeles y Altos de Oaxtepec, los cuales fueron separados en esta representación para que pueda entenderse la importancia de estos fraccionamientos de segunda vivienda.

Así como hay marcas y tiendas que funcionan para atraer público y generar tráfico en un centro comercial y el resto de las tiendas buscan estar cerca de las anclas o en los pasos obligados a los comercios destino, fraccionamientos como Lomas de Cocoyoc juegan una suerte de ancla, el hecho de áreas como la que se encuentra en conflicto entre Tlayacapan y Yautepec sean tan importantes parece tener lógica, pues se encuentran justo atravesada por el camino que comunica a la carretera federal Xochimilco-Oaxtepec con el pueblo de San Juan Texcalpan en el Municipio de Atlatlahucan el cual permanecía como terracería por lo menos hasta 2003 según el programa de ordenación de la zona en el que se indica se estaban haciendo trabajos de pavimentación hasta ese entonces, asfaltado que coincide con la apertura de un segundo acceso al fraccionamiento Lomas de Cocoyoc a modo de libramiento al pueblo de Oaxtepec que representaba su único acceso, es este sentido, Lomas de Cocoyoc podría representar un cine y el camino a San Juan Texcalapan la escalera eléctrica para llegar a él, y entonces tener la oportunidad de poseer el espacio que está en el arranque de la escalera significa a su poseedor la oportunidad de acaparar las ganancias de los negocios a que se puedan dar lugar.

Ejemplo de lo anterior es que el 26 de octubre de 2006 el Director de Obras Públicas en el Municipio de Yautepec dictaminó como procedente el desarrollo denominado "*Rinconada Tlayacapan*" de un proyecto de 201 lotes y una superficie de 62,125.23m² con uso de suelo habitacional en la zona de en conflicto entre Tlayacapan y Yautepec, lotificación por la cual el Municipio de Yautepec recibiría \$177,832.81, esto a pesar de que el proyecto se encuentra en un área que el Programa de Ordenación señala con uso de "*preservación ecológica en barrancas*", es decir el Municipio de Yautepec dictaminó procedente a un proyecto que no cumple con las

características del uso de suelo establecido, recibiendo con ello además del pago por lotificación, los derechos y obligaciones posteriores que se derivan de esta lotificación (predial, permisos y licencias, multas, etc.)

Así mismo, en dicha área de conflicto de reconocimiento de límites, el 30 de mayo de 2016 el Director de Fraccionamientos Condominios y Conjunto Urbanos, con visto bueno del Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y autorización del Presidente Municipal de Yautepec, expidió la autorización para un fraccionamiento denominado “*El Mirador de Oaxtepec*” de 62,600m² 154 lotes vendibles y tres equipamientos que corresponden a un pozo de agua, una planta de tratamiento de aguas residuales y un depósito elevado de agua para dotar de agua potable y drenaje a este fraccionamiento, sin embargo el municipio utiliza el pozo para dotar de este servicio al pueblo de Oaxtepec y la colonia Casahuates con lo que muestra una incapacidad propia para generar infraestructura para atención de la población y dependa de actores privados para ello, sin embargo lo más relevante es que el Programa de Ordenación establece el uso de suelo “*Reserva Territorial*” que permite el uso habitacional de 50 habitantes por hectárea y lotes tipo de 1000m², sin embargo el 55% de los lotes vendibles de este fraccionamiento son de aproximadamente 200m², y sólo uno de los lotes vendibles supera los 1,000 m², con lo que se vuelve a repetir que el Municipio de Yautepec autorizó un proyecto que no cumple con las características del uso de suelo establecido, en una zona con conflicto de límites acaparando con ello los derechos y obligaciones que se derivan de este fraccionamiento.

En esta zona de conflicto de reconocimiento de límites se encuentra también la colonia Casahuates, un asentamiento surgido de otro modo de violencia, la invasión, la cual alcanzó 1,251 habitantes en 2020, mientras censalmente en el 2000 tenía sólo 111 habitantes, es decir en 20 alcanzó la mitad de la población que tiene el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc (2,506 habitantes), sin embargo, la cantidad de viviendas de la colonia Casahuates es de 661 que representa el 13% de la cantidad de viviendas del fraccionamiento Lomas de Cocoyoc que es de 5,178. Resulta muy importante poner atención en el origen de la colonia Casahuates, que pese a haber incrementado su población en un 1,027% en 20 años, no necesariamente surgió de una necesidad de vivienda sino de un proceso de acaparamiento para la especulación del suelo y de reproducción de la riqueza pues se tratan de personas procedentes

de la ciudad de México y que se han dedicado a instalar comercios como casas de materiales para la construcción o tiendas de abarrotes frente a la vialidad que conduce a San Juan Texcalpan, mientras en el interior de la colonia es más fácil contar a los lotes habitados que los baldíos, es decir, también clases de menores recursos han visto a este territorio como un medio de obtención de riqueza solo que han acaparado el territorio mediante la violencia física y el despojo; esta invasión había ocupado también el predio en el que se desarrollaría “*Rinconada Tlayacapan*”, que de acuerdo a información obtenida en campo de uno de los vecinos que ayudo a desalojar a los invasores de este predio, el dueño decidió venderlo a la empresa Inmobiliaria Z con sede en la Ciudad de México que se dedica a vender desarrollos en Morelos.

De esta forma podemos identificar preliminarmente los aspectos que se mencionan a continuación:

1. Los fraccionamientos de segunda vivienda se comportan como una centralidad a partir de la cual se desarrollan nuevos fraccionamientos y colonias, tanto para estratos sociales que pueden pagar zonas con servicios urbanos como agua, alcantarillado, pavimento y energía eléctrica; quienes solo pueden adquirir la tierra, o los que surgen de formas de ocupación no reguladas por el mercado.
2. El Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su Modalidad de Centro de Población, de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América no solo se encuentra desactualizado en su fundamentación legal, si no tampoco es conocido por los propios actores que deberían garantizar su cumplimiento,
3. La creación de la infraestructura vial es un factor que ayuda a detonar el crecimiento de fraccionamientos y localidades.

Como se ha podido apreciar en las gráficas 4 y 5, en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc se encuentra la mayor cantidad de segundas viviendas de la zona conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, mientras que en los poblados de Oaxtepec y Cocoyoc la mayor cantidad de población y que han mantenido un crecimiento sostenido desde los registros obtenidos en 1960 del propio programa de ordenación hasta el último censo, y a partir de los registros de 1980 aparecen habitantes en los grandes fraccionamientos como Vergeles de Oaxtepec y Lomas de Cocoyoc, lo que indica grado de habitabilidad que coinciden con el

periodo de creación de estos fraccionamientos, y a pesar de que los fraccionamientos han continuado creciendo esta lo ha hecho a un ritmo más errático, en donde en las últimas dos décadas por ejemplo, la población de Lomas de Cocoyoc ha disminuido y aunque las tasas de crecimiento de los fraccionamientos parecen ser muy altas, esto se debe a que al ser poca su población cualquier variación tiene gran representatividad, así mismo se hace notar que conforme a la información censal, se nota la aparición en la escena de la mayor parte de colonias populares y fraccionamientos de segunda vivienda entre 1990 y el 2000, así mismo por cuestión de la forma de procesar la información del INEGI no fue posible obtener los datos censales por localidad para fraccionamientos como Viveros de Cocoyoc, Vergeles de Oaxtepec o colonias populares como Santa Rosa, transformándose esta en ampliación Santa Rosa y los fraccionamientos integrándose como parte de las comunidades de Oaxtepec o Cocoyoc, aunque al buscar la información por AGEB es posible hacer las separaciones hasta el nivel en que se precisaron los datos de las gráficas 4 y 5.

Tabla 1. Variación de población en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América

Localidad	1960		1970		1980		1990		2000		2010		2020	
	Pob.	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	
Yautepec														
Ampliación Capulín									92		91	-1.1%	128	40.7%
Ampliación Santa Rosa						48		278	479.2%	331	19.1%	419	26.6%	
Cocoyoc	2,126	3,653	71.8%	5,955	63.0%	7,094	19.1%	9,027	27.2%	9,663	7.0%	10,178	5.3%	
Contorno de Oaxtepec				465										
Corral Grande						46		436	847.8%	887	103.4%	1,199	35.2%	
José Ortíz (San Martín)						294		51	-82.7%	55	7.8%	65	18.2%	
Oaxtepec	798	1,891	137.0%	2,473	30.8%	4,699	90.0%	6,473	37.8%	6,939	7.2%	7,097	2.3%	
Col. Santa Rosa				69										
Curva Melón Zacate Emiliano Zapata (Casahuates)								11		41	272.7%	116	182.9%	
								111		1,120	909.0%	1,251	11.7%	

Continúa...

...Continuación

Localidad	1960		1970		1980		1990		2000		2010		2020	
	Pob.	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	Pob.	Incremento vs anterior	
Yautepec														
Emiliano Zapata (Casahuates)								111		1,120	909.0%	1,251	11.7%	
Fraccionamiento Vergeles de Oaxtepec				23										
Fraccionamiento Viveros de Cocoyoc				41		4	-90.2%							
Fraccionamiento Real de Oaxtepec								4		9	125.0%	16	77.8%	
Fraccionamiento Jacarandas								119		111	-6.7%	158	42.3%	
La tehuitlera								41		82	100.0%	227	176.8%	
Palo Mocho								256		274	7.0%	367	33.9%	
Tlayacapan														
Puente Pantitlán							160		415	159.4%	531	28.0%	595	12.1%
Fraccionamiento Jardines de Tlayacapan							81		107	32.1%	129	20.6%	158	22.5%
Pantitlán (Ex-hacienda)				82		120	46.3%	109	-9.2%	162	48.6%	170	4.9%	
U.H. Lázaro Cárdenas							17		27	58.8%	46	70.4%	156	239.1%
Pedregal Tlalli							8		7	-12.5%	18	157.1%	46	155.6%
La copalera									16		31	93.8%	58	87.1%
Valle de Oaxtepec				211		10	-95.3%		42	320.0%	69	64.3%	97	40.6%
Fraccionamiento Pariso del Sol								30		2	-93.3%	17	750.0%	
Atlatlahucan														
Fraccionamiento Lomas de Cocoyoc				13		788	5961.5%	2,826	258.6%	2,716	-3.9%	2,506	-7.7%	
Total	2,924	5,544	2	9,332	68.3%	13,369	43.3%	20,478	15.6%	23,307	28.0%	25,024	7.4%	

Así mismo, aunque para los censos de 1990 y 2000 la información del INEGI sólo permite conocer la cantidad de viviendas habitadas, para los censos de 2010 y 2020 agrega la categoría de vivienda particular de uso temporal, gracias a los cual, se ha permitido hacer una comparativa de la última década que ha permitido conocer que ha habido un alza generalizada de segundas viviendas incluso en las colonias populares lo que indica que no solamente las clases medias en fraccionamientos ya consolidados hacen su presencia en la zona como habitantes temporales sino también sectores populares replican estos comportamientos. Pero también han aumentado las viviendas habitadas incluso en las partes en las que ha disminuido la población.

Localidad	1990		2000		2010				2020					
	Habitadas	Habitadas	Incremento de viv. Hab vs previo	Total	Habitadas	Incremento de viv. Hab vs previo	Part. de uso temporal	% uso temporal	Total	Habitadas	Incremento de viv. Hab vs previo	Part. de uso temporal	% uso temporal	Incremento viv. Part. Uso temporal
Yautepec														
Ampliación Capulín		25		64	26	4.0%	28	43.8%	103	39	50.0%	45	43.7%	60.7%
Ampliación Santa Rosa	13	66	407.7%	136	86	30.3%	36	26.5%	197	107	24.4%	52	26.4%	44.4%
Cocoyoc	1,519	2,182	43.6%	3,842	2,520	15.5%	857	22.3%	4,870	2,946	16.9%	1,055	21.7%	23.1%
Contorno de Oaxtepec														
Corral Grande	12	100	733.3%	322	219	119.0%	20	6.2%	444	302	37.9%	59	13.3%	195.0%
José Ortiz (San Martín)	57	10	-82.5%	33	16	60.0%	13	39.4%	51	19	18.8%	17	33.3%	30.8%
Oaxtepec	1,015	1,594	57.0%	4,305	1,904	19.4%	943	21.9%	6,141	2,210	16.1%	3,193	52.0%	238.6%
Col. Santa Rosa														
Curva Melón Zacate Emiliano Zapata (Casahuates)		4		63	17	325.0%	24	38.1%	155	35	105.9%	91	58.7%	279.2%
		51		570	361	607.8%	13	2.3%	661	387	7.2%	121	18.3%	830.8%
Fraccionamiento Vergeles de Oaxtepec														

Continúa...

.... Continuación

Localidad	1990		2000		2010				2020					
	Habitadas	Habitadas	Incremento de viv. Hab vs previo	Total	Habitadas	Incremento de viv. Hab vs previo	Part. de uso temporal	% uso temporal	Total	Habitadas	Incremento de viv. Hab vs previo	Part. de uso temporal	% uso temporal	Incremento viv. Part. Uso temporal
Yautepec														
Fraccionamiento Viveros de Cocoyoc	1													
Fraccionamiento Real de Oaxtepec		1		13	3	200.0%	5	38.5%	21	5	66.7%	9	42.9%	80.0%
Fraccionamiento Jacarandas				155	31		121	78.1%	230	42	35.5%	172	74.8%	42.1%
La Tehuixtlera		15		81	21	40.0%	15	18.5%	140	67	219.0%	32	22.9%	113.3%
Palo Mocho		58		96	67	15.5%	13	13.5%	113	95	41.8%	8	7.1%	-38.5%
Tlayacapan														
Puente Pantitlán	28	94	235.7%	210	139	47.9%	52	24.8%	261	154	10.8%	41	15.7%	-21.2%
Fraccionamiento Jardines de Tlayacapan	17	29	70.6%	209	39	34.5%	143	68.4%	370	57	46.2%	225	60.8%	57.3%
Pantitlán	23	30	30.4%	57	43	43.3%	7	12.3%	75	48	11.6%	15	20.0%	114.3%
U.H. Lázaro Cárdenas	2	6	200.0%	25	12	100.0%	1	4.0%	102	44	266.7%	33	32.4%	3200.0%
Pedregal Tlalli	3	7	133.3%	64	5	-28.6%	32	50.0%	101	18	260.0%	34	33.7%	6.3%
La Copalera		5		14	9	80.0%	5	35.7%	35	21	133.3%	8	22.9%	60.0%
Valle de Oaxtepec	2	12	500.0%	76	21	75.0%	32	42.1%	94	27	28.6%	38	40.4%	18.8%
Fraccionamiento París del Sol				58	1				116	7	600.0%	84	72.4%	
Atlatlahucan														
Fraccionamiento Lomas de Cocoyoc	234	795	239.7%	4,343	877	10.3%	3,107	71.5%	5,178	959	9.4%	3,910	75.5%	25.8%
Total	2,926	5,084		14,736	6,417	37.8%	5,467	37.1	19,458	7,589	18.3%	9,242	47.5%	69.1%

Ahora bien, no obstante que han aumentado tanto el número de viviendas habitadas como las de uso temporal, al recorrer la zona pareciera que las segundas viviendas no presentan un efecto de aumento de extensión por el territorio tan evidente, y es que se ha notado que el suelo construido se encuentra en los vacíos disponibles en y entre los fraccionamientos y poblaciones ya conformados, llenando así lo que pudieran parecer vacíos atrapados en medio de la urbanización, pues más allá dispersarse como ocurre en las poblaciones vecinas de Yautepec o Oacalco, estas buscan seguir edificándose alrededor del espacio que en la convención social ya se identifica como específico de descanso y veraneo.

Sin embargo, esto no significa que no estén apareciendo viviendas dispersas alrededor de este espacio urbano ya bien definido, pues como ya se ha referido, el intento por replicar estos modelos de consumo espacial ha permeado a estratos económicos de la población con menores recursos a los que pueden comprar en los fraccionamientos y condominios urbanizados, estas segundas viviendas para personas de menores recursos se encuentran en los fraccionamientos denominados rústicos carentes de urbanización, como el que se muestra en las imágenes 16 y 18, que los propios pobladores dueños de la tierra han creado cuando la superficie que poseen así se los permite, o terrenos solos cuando la superficie es menor pasando así la tierra de ser un medio para producir a ser tratada como una mercancía; sin embargo al ser adquiridos por personas de menores recursos a las de costumbre, el proceso de edificación es más lento, pues muchos de estos predios se compran a plazos dejando sin liquides a los compradores hasta el final de la deuda, después de la cual tendrán que ahorrar nuevamente para comenzar a construir, además de que no cuentan con servicios básicos como el agua, energía eléctrica, o drenaje, por lo cual tendrán también que destinar recursos para solventar estas situaciones a diferencia de los otros fraccionamientos y condominios que mediante la banca tradicional pueden adquirirse productos terminados o el financiamiento para su construcción en caso de no ser suficientes los recursos propios.

Además las colonias populares también han ido creciendo hacia la Ciudad de Cuautla a costa de superficies agrícolas.



Imagen 6. Vista aérea del año 2000



Imagen 7. Vista aérea del año 2005



Imagen 8. Vista aérea del año 2010



Imagen 9. Vista aérea del año 2020

En las imágenes se puede observar cómo se han ido llenado los espacios vacíos que se encuentran entre las áreas urbanas de la zona conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, y la expansión de las poblaciones aledañas, tan solo en la carretera que comunica Oaxtepec con Tlayacapan se ha consolidado un corredor comercial enfocada al turismo, y sobre la México-Cuautla un corredor comercial de consumibles y productos diversos y en la Carretera Cuernavaca-Cuautla ha servido como eje de crecimiento popular entre la zona conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc y la ciudad de Cuautla.

Fuente: Imágenes cortesía de Alejandro Marambio.



Imagen 10. Casas en el fraccionamiento Real de Oaxtepec.
Imagen del autor, obtenida el 11 de agosto de 2021



Imagen 11. Vista de una calle en la colonia Casahuates.
Imagen del autor, obtenida el 10 de agosto de 2021.



Imagen 12. Calle Ermita en el poblado de Oaxtepec.
Imagen del autor, obtenida el 21 de agosto de 2021.



Imagen 13. Vista de una calle en el poblado de Cocoyoc.
Imagen del autor, obtenida el 21 de agosto de 2021



Imagen 14. Vacío el contexto urbano del fraccionamiento Real de Oaxtepec.
Imagen del autor, obtenida el 11 de agosto de 2021.



Imagen 15. Calle Ermita en el centro de Oaxtepec.
Imagen del autor., obtenida el 21 de agosto de 2021.



Imagen 16. Rururbanización en el Morillo, segunda vivienda para ingresos menores.
Imagen del autor, obtenida el 21 de agosto de 2021.



Imagen 17. Casa de descanso en el Morillo, recreando el imaginario de Lomas.
Imagen del autor, obtenida el 21 de agosto de 2021.



Imagen 18. Fraccionamientos de segunda vivienda a costos más accesibles.
Imagen del autor, obtenida el 21 de agosto de 2021.

La Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América ha evolucionado de maneras distintas según la población que le urbanice, como se puede apreciar en las imágenes 10 a la 18 en donde se evidencia la las diferencias del espacio construido, tanto la habitación como la infraestructura que se ha desarrollado para servirla, en los fraccionamientos como Real de Oaxtepec por ejemplo las casas presentan rasgos de diseño más acabado y la presencia de la alberca, aunque es un fraccionamiento en donde el proceso de construcción ha tenido un ritmo que ha permitido que se mantengan predios baldíos con mayor recurrencia que en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc por ejemplo, los pueblos por su parte muestran aspectos del legado histórico y viviendas de autoconstrucción al igual que las colonias populares o zonas de invasión en las que hay que sumarle la falta de cobertura de la infraestructura como el pavimento, la zona se ha configurado como una serie de localidades aisladas físicamente que se articulan mediante el sistema carretero que la atraviesa, del cual el Gobierno Federal es el encargado, la lucha por el espacio ha generado actos de violencia y despojo de actores distintos, desde desarrolladoras que cotizan en la bolsa mexicana de valores hasta grupos de choque y ocupación que se integran con personas de bajos recursos.

La valoración social de la zona como centro de descanso y esparcimiento para una población de origen urbano tanto de niveles medios como populares ha permitido la conformación de fraccionamientos tanto formales como irregulares que si bien han generado un crecimiento urbano en la zona, este no es del todo expansivo pues a pesar de que se nota un aumento en su ensanche, la mayor parte del crecimiento se ha dado en los vacíos urbanos en la zona norponiente de la zona en donde se agrupan los fraccionamientos más representativos como Lomas de Cocoyoc o Vergeles de Oaxtepec, pues se ha desarrollado una marca que incide en la elección de ubicación en torno a esta área.

Al agruparse se han generado estratificaciones sociales tan marcadas que se han generado abruptos contrastes entre las distintas localidades de la zona, por un lado los fraccionamientos con imágenes urbanas bien reglamentadas y dotación de servicios con sus campos de golf y pastos verdes, por otro lado fraccionamientos más modestos pero con dotación de servicios urbanos e imagen urbana cuidada en sus vialidades principales y con rezago de cobertura del pavimento, los fraccionamientos irregulares que se

venden como terrenos rústicos sin ningún tipo de servicio para poblaciones de menores recursos pero con el interés de emular los patrones de ocupación de clases económicas mejor posicionadas y los pueblos originales del sitio, en donde se percibe un completo abandono de las autoridades locales con dotación de servicios e infraestructura limitada y en donde el crecimiento ha sido un tanto anárquico .

1.3 El fraccionamiento cerrado - Lomas de Cocoyoc

Mediante este apartado se plantea razonar y explicar la importancia que tiene el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, pues no solamente se ha convertido en un sinónimo de exclusividad y referente de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, sino también se ha convertido en un modelo de urbanización y gestión a imitar, la idealización de su imagen urbana se ha expandido por la zona, donde a diferencia de otras zonas de Morelos como los pueblos de Tepoztlán o Tlayacapan donde la imagen vernácula no solo ha subsistido sino se ha convertido en imperante de las segundas viviendas, en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América se ha replicado la imagen de urbanismo estilizado de Lomas de Cocoyoc, en donde se han jugado los discursos de seguridad y exclusividad para validar la creación de barreras de exclusión y segregación para aislarse y controlar al territorio de los fraccionamientos cuyos accesos y únicos puntos de contacto con el exterior se convierten en centros de jerarquización, que al cruzarse dejan clara la distinción de las personas entre residentes y trabajadores que deben indicar y dejar claro en qué zona del fraccionamiento estarán, cuya falsedad es perseguida por los propios cuerpos de seguridad de los fraccionamientos, no se trata de la relación entre Israel y Palestina, simplemente es un modelo de exclusión y limitación en función del rol que se juegue en la escala social.



Imagen 19. Vista de una calle en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc. A diferencia de los pueblos de la zona en este sitio la dotación del agua potable se da en tal cantidad que las áreas verdes de los camellones pueden ser regadas para tener pastos eternamente verdes, la imagen urbana está reglamentada y existe un cuidado del espacio público. Imagen del autor, obtenida el 11 de agosto de 2021.

En este punto es importante recordar el pasado azucarero de Morelos, en cual la Zona Conurbada Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América se encuentra inmersa, y es cuando se vuelve patente la restauración del poder de clase, en el sitio *web* del hotel Hacienda

Cocoyoc¹¹, se relata la historia de la que fuera una hacienda azucarera, en donde se indica que después de la reducción de la extensión derivada de la distribución post revolucionaria, las 68 hectáreas que quedaron de ella fueron adquiridas por Paulino Rivera Torres en 1957, indicando que fueron utilizadas 28 para el complejo turístico, en donde el miércoles 31 de agosto de 1949 el presidente Miguel Alemán había inaugurado el club de golf Cocoyoc, alrededor del cual se desarrollaría el fraccionamiento Viveros de Cocoyoc.

Sin embargo, ni el reciclamiento de la hacienda para convertirse en hotel ni el campo de golf previo de Fritz Bieler inaugurado por el presidente de la república parecen ser tan relevantes como el nombre de Paulino Rivera Torres, quien fue hijo del Gobernador de Morelos de 1970 a 1976 Rivera Crespo cuya amistad con el presidente Luis Echeverría es considerada como clave para obras de canales de riego en el estado, gobernador del cual se rumoraba haber negociado alianzas para la creación del club de golf Tabachines en Cuernavaca, y es que en este sentido Paulino Rivera Torres veía en el desarrollo inmobiliario como oportunidad de desarrollo propio, lo que podríamos interpretar conforme a Logan y Molotch (2015) que este proyecto tan ambicioso ha sido la manipulación de esta zona para potenciarla como zona de disfrute y exclusividad a fin de extraer valor de ella, en donde a diferencia de los habitantes locales que ven su sitio de vida cotidiana y de los temporales que reproducen sus ideas placer, el promotor ha visto una mercancía, una “*máquina de crecimiento*”.

Paulino Rivera Torres desarrollaría por ejemplo Viveros de la Loma, Viveros del Valle y Viveros del Río al norte de la Ciudad de México, en el Municipio de Tlalneplanta en el Estado de México, en donde se veía de una forma más concreta el uso del poder del Estado en beneficio del capital privado, pues para poder atraer a los residentes, se creó el parque Viverolandia en el que se involucró al Sindicato de Trabajadores de la Comisión Federal de Electricidad, desarrollo que ante la falta del éxito esperado

¹¹ Información obtenida de la página del hotel Hacienda Cocoyoc <https://hcocoyoc.com/nosotros/>

utilizarían nuevamente al Estado mediante la promoción de la creación del “*Instituto Nacional de Vivienda*” [sic] para que este comprara los terrenos y desarrollara vivienda para los trabajadores¹².

Y entonces un ya experimentado en el desarrollo inmobiliario Paulino Rivera Torres comenzó a construir en la segunda mitad de la década de 1970 el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, el que se convertiría en el fraccionamiento emblemático de la zona como un referente de estatus, que para asegurar su morfología y la continuidad de su imaginario ha conseguido utilizar los instrumentos normativos del estado para emitir un reglamento interno y reglamento de construcción, que no contemplan señalamientos a la cuestión estructural, accesibilidad o seguridad de las construcciones, sino únicamente, lineamientos formales y de imagen urbana que permite el establecimiento de la tipología aceptada y restricciones en el uso de la propiedad como lo son los remetimientos, colores, materiales, cercamientos e incluso superficie mínima de construcción, para lo cual prevé su propio Departamento de Supervisión Arquitectónica, sin dejar de lado la cuota de mantenimiento, y es que a partir de la publicación del Reglamento Municipal de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Municipio de Atlatlahuacan, Morelos del 21 de noviembre de 2001, los adquirentes de lotes de fraccionamientos en dicho municipio están obligados a cumplir con el reglamento interno del fraccionamiento, cuya elaboración corresponde al fraccionador, es decir las decisiones u opiniones de los propietarios pasan a segundo plano dando legitimidad y legalidad mediante el Estado a las decisiones arbitrarias de los desarrolladores.

El fraccionamiento Lomas de Cocoyoc se consiguió gracias a la compra de lotes y ranchos, que conforme al portal electrónico del fraccionamiento son 780 hectáreas. Si bien la compra de la tierra se dio en un contexto de conflictos de carácter religioso en el municipio de Atlatlahuacan que detonó en divisiones familiares y de la comunidad, no se encontraron elementos que apuntaran a que fuera un evento utilizado para que el proceso de acaparamiento de la tierra no se viera como relevante en el momento por parte de los pobladores de Atlatlahuacan; y aunque pareciera que por el hecho de que el área del fraccionamiento a diferencia de las zonas

¹² Para mayor detalle consultar la entrevista a Paulino Rivera Torres hijo publicada por el diario “*El Universal*” el 2 de enero del 2000, obtenida de: <https://archivo.eluniversal.com.mx/estilos/3459.html>

cañeras de riego al sur de la zona conurbada no cuenta con agua superficial disponible no presentaba mayor relevancia agrícola, conforme a una entrevista realizada una mañana lluviosa del 21 de agosto de 2021 realizada al C. Luis Gordillo quien fungiera como cronista de Atlatlahucan, esta zona fue un importante productor de jitomate, al grado tal que *“los productores lograron acumular tanta riqueza que no creyeron necesario seguir trabajando y al ver que se les pagaban bien las tierras decidieron venderlas pues al ver tanto dinero junto creyeron tener resuelta la vida”*.

Conforme al propio cronista la producción jitomatera fue tan importante que llegaban personas de Oaxaca y Guerrero para trabajar en los campos, su propio abuelo era oaxaqueño, y con el apoyo del gobierno (sin que se especificara de cuál de los tres órdenes), se creó una empresa empacadora de jitomate en la que se recolectaba la cosecha de la región, la producción de jitomate llegó a ser de tal magnitud que se consideró a Atlatlahucan como *“la perla jitomatera”*, también conforme a lo descrito por el cronista, la disminución de las superficies cultivables como consecuencia del acaparamiento para urbanización así como el agotamiento por un manejo irresponsable de la tierra condujeron a la desaparición de la representatividad de este cultivo que tuvo hasta los años 80 del siglo XX en la ocupación y actividad económica.

De acuerdo a lo dicho por Martínez, Lorenzen y Salas (2015), ante la falta de una fuente de agua superficial, el proyecto de un pozo de agua en Oaxtepec parecía ser la solución para dotar de este servicio a Lomas de Cocoyoc, sin embargo en la visita del entonces presidente Luis Echeverría, ante la demanda del agua, el Gobernador del Estado indicaría que la construcción del pozo había tenido complicaciones pues los pobladores de Oaxtepec no querían que el agua sirviera al fraccionamiento y es que unos años antes en 1964 se había inaugurado el Centro Vacacional IMSS Oaxtepec, con sus grandes albercas mientras las comunidades reclamaban el acceso al agua.

Posteriormente el fraccionador hizo a un lado la idea del pozo en Oaxtepec construyendo el su propio pozo, en la actualidad tienen 8, una muestra de que en caso de que el Estado no dé respuesta a las necesidades del capital, este simplemente se hace de lado.

De esta forma surge el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, como un negocio inmobiliario que determinaría la configuración de un territorio, un fraccionamiento que segregaría el espacio y que tendría repercusiones tanto en la vida agrícola como urbana, establecería las normas de un imaginario de casas blancas y jardín al frente, que limitaría la convivencia de los residentes temporales y permanentes en el espacio a una relación de patrón y empleado, en donde el acceso controlado marca un abrupto diferenciador del papel del rol de las personas.

Y así los fraccionamientos excluyentes y de acceso controlado se convierten en una extracción administrativa que funcionan en un marco de sus propias reglas a manera de ciudad-estado, que usan al poder del Estado para dar legitimidad a sus acciones o generar el acceso y atracción al mercado, en donde no importa el impacto al entorno.



Imágenes 20 y 21. Diferenciación en Lomas de Cocoyoc. Incluso en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc a través la dimensión de los lotes se ha ido creando una estratificación conforme a la capacidad de compra de las propiedades, a la izquierda se muestra una sección en donde se encuentran las casas nuevas más accesibles del fraccionamiento con precios superiores a 4 millones de pesos a diferencia de la zona norte del fraccionamiento en donde los precios unitarios son de al menos el doble, sin embargo se sigue conservando la imagen urbana del fraccionamiento y la calidad del espacio no merma a la derecha se muestra la parte norte del fraccionamiento, en las nuevas ampliaciones, la valoración social del fraccionamiento ha permitido la aparición de productos de precios más altos y con características más renovadas de imagen urbana, sin embargo las ampliaciones no han venido acompañadas de la creación y reservas de espacios públicos como en la primer etapa del fraccionamiento.

Imágenes del autor obtenidas el 11 de agosto y 9 de octubre de 2021 respectivamente.

Ante tales situaciones no es de extrañarse que personas de un poder adquisitivo alto sean los que compren el suelo de los caprichos y deseos, en una visita en el mes de julio de 2021, utilizando la apariencia de comprador interesado, se logró acceso al fraccionamiento y una de las características además del diseño urbano y ha sido el hecho de la presunción de personalidades que tienen propiedades en sitio y que han hecho razonable la construcción de un helipuerto, de acuerdo a los vendedores entre los personajes con propiedades en el fraccionamiento se encuentran el que fuera Gobernador del Estado de México Eruviel Ávila, así como el ex Jefe de Gobierno del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México Marcelo Ebrad, y algo muy curioso es que a pesar de comentar que es un sitio de mucha seguridad y vigilancia también indican que personajes del narcotráfico de los cuales no dieron nombres también cuentan con propiedades en el sitio, es decir que pareciera entonces que los habitantes si criminalizan y se alejan del delincuente cuando es pobre pero no así cuando es rico, pues pareciera que le importa más el estatus de estar entre gente con dinero que la honradez o seguridad a la que tanto se han apegado para excluirse del resto de la población.



Imagen 22. Las barrancas como barrera natural, utilizadas para separar al fraccionamiento Lomas de Cocoyoc del resto de fraccionamientos y pueblos de la zona.

Imagen del autor, obtenida el 21 de agosto de 2021.

Así mismo, llama la atención escuchar en las visitas a campo simulando ser un comprador, como los vendedores indican que el mantenimiento del fraccionamiento es gracias a las cuotas de mantenimiento que se le dan “al dueño del fraccionamiento, Paulino Rivera”, no por las cuotas o el mantenimiento en sí, sino porque parecen omitir el hecho de que cada una de los propietarios en ese fraccionamiento han pagado por ello y que en la figura de fraccionamiento, la calle y los equipamientos son públicos; sin embargo, la figura del señor feudal o cacique se ha constituido como otro símbolo en el sitio, en buena medida porque conforme a las entrevistas realizadas a residentes del fraccionamiento, el gobierno municipal ha tenido poco o nulo interés en relación a las necesidades de las personas de estos fraccionamientos, al igual que de los habitantes de los pueblos y colonias, solo que en estos fraccionamientos la capacidad de poder aportar recursos económicos y ka existencia de una figura que administre lo público con obligación de dar resultados satisfactorios, y en el caso de Lomas de Cocoyoc las condiciones y calidad de los servicios permiten seguir ampliando el fraccionamiento bajo la lógica de que quien adquiera una propiedad en este sitio podrá disfrutar de la misma calidad de servicios que contrastan abruptamente con la calidad de servicios que brindan los gobiernos municipales a los pueblos y colonias aledaños.



Imagen 23. Servicios urbanos. La basura se deja sabiendo que será tomada por el servicio de recolección. Imagen del autor, obtenida el 5 de septiembre de 2021.



Imagen 24. Ampliación al norte de Lomas de Cocoyoc. Imagen del autor, obtenida el 5 de septiembre de 2021.



Imagen 25. Las casas en Lomas de Cocoyoc, vistas desde el fraccionamiento Mirador de Oaxtepec.
Imagen del autor, obtenida el 24 de abril de 2020.

El fraccionamiento Lomas de Cocoyoc es sin duda el fraccionamiento más representativo de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, no sólo por su tamaño sino también porque se ha vuelto un referente en el Estado de Morelos por su capacidad de gestión que le ha permitido estar vigente desde 1975, y que ha generado una imagen que ha tratado de replicarse en los fraccionamientos aledaños sin la misma suerte, la marca de este fraccionamiento es tal que al referirse a Cocoyoc por

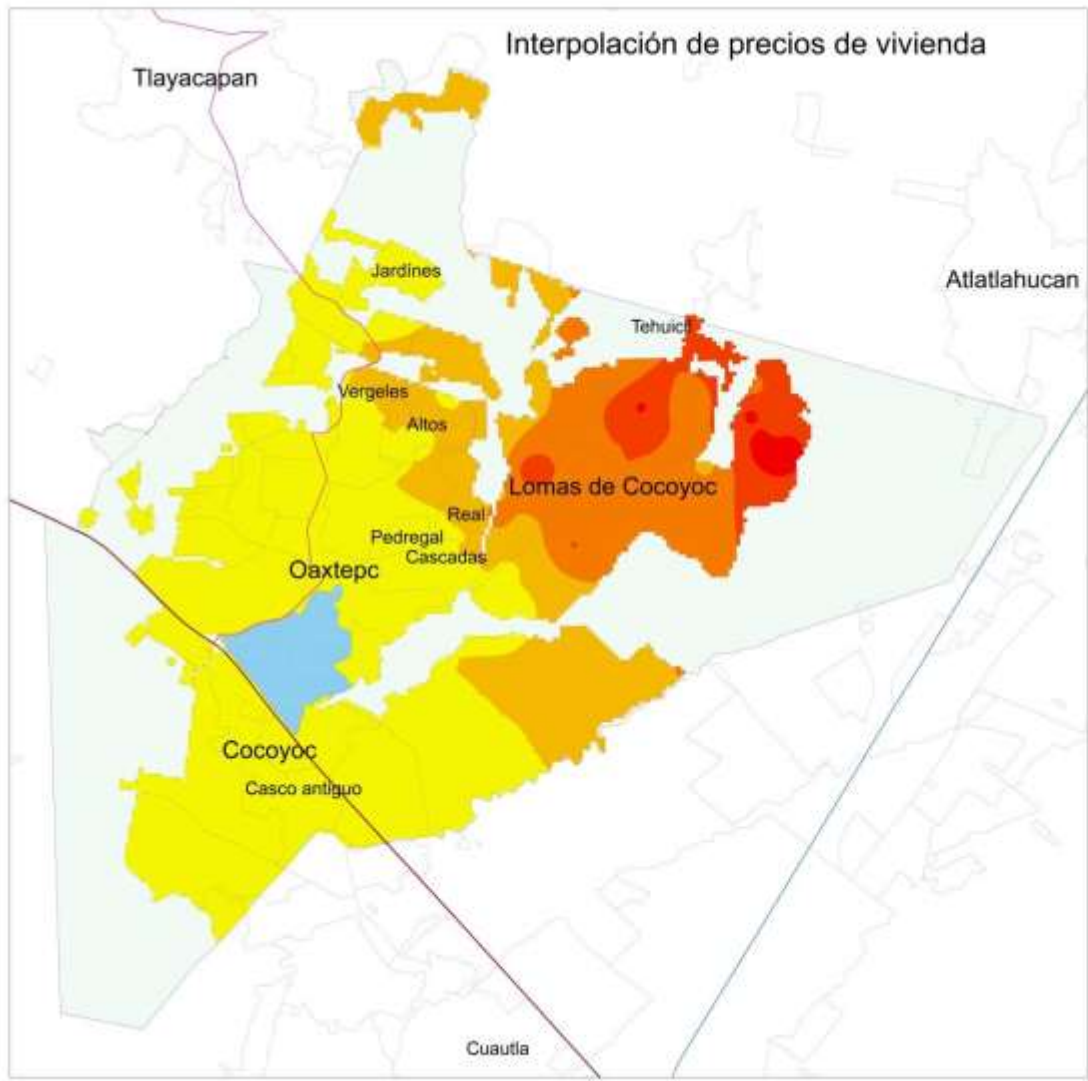
autonomasia el imaginario social evoca a este fraccionamiento y el pueblo de Cocoyoc pasa a estar menos presente, es también muestra de cómo el poder del Estado ha sido cedido al capital privado, mediante los instrumentos normativos.

Lomas de Cocoyoc es sin duda el desarrollo inmobiliario que ha sido determinante para la configuración urbana de la zona, pues se convirtió en el enclave alrededor del cual se ha dado el desarrollo inmobiliario de la zona.

1.4 La oferta actual del mercado de segunda vivienda.

El presente apartado tiene como objetivo identificar el tipo de productos inmobiliarios que se están ofertando en el mercado actualmente con el fin destacar tanto el precio pues es un referente para identificar el segmento de público al que están orientados, las características de equipamiento e infraestructura, su localización dentro de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América y la diferenciación que existe dependiendo de dicha localización.

Para conseguirlo, se buscó primero la oferta en portales inmobiliarios en línea para concertar citas con diferentes promotores de ventas para conocer las diferentes opciones disponibles pues era el medio más directo para hacerlo, otra forma utilizada fue el recorrer la zona en busca de los banderines de colores y gallardetes utilizados para publicitar la venta de las casas y terrenos.



Simbología

- Xochimilco-Oaxtepec
- México-Cuautla
- La Pera-Cuautla
- Parque Acuático Oaxtepec

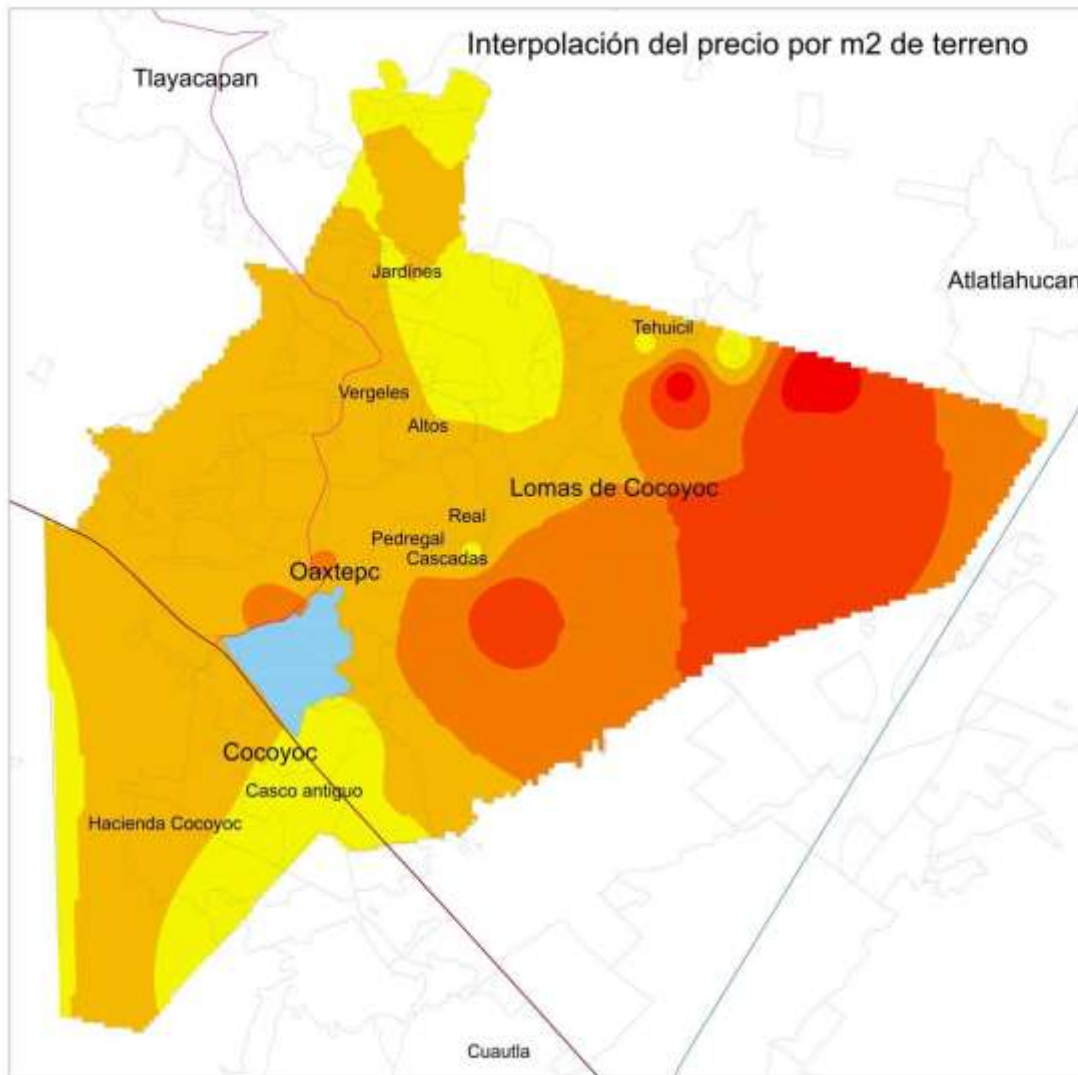
Precio unitarios (\$)

<VALUE>

■	1,445,077 - 4,242,913
■	4,242,914 - 7,040,749
■	7,040,750 - 9,838,585
■	9,838,586 - 12,636,421
■	12,636,422 - 15,434,257
■	Polígono Zona Conurbada

Imagen 26. Mapa de interpolación del precio unitario de viviendas en el área urbana de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América.

Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento obtenido en campo y poligonales de INEGI.



Simbología

- Xochimilco-Oaxtepec
- México-Cuautla
- La Pera-Cuautla
- Parque Acuático Oaxtepec
- <VALUE>**
- 705 - 1,824
- 1,825 - 2,942
- 2,943 - 4,061
- 4,062 - 5,179
- 5,180 - 6,298
- Poligono Zona Conurbada

Imagen 27. Mapa de interpolación del precio por m² de terreno en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paráiso de América.

Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento obtenido en campo y poligonales de INEGI.

Mediante la visita a la oferta de vivienda de la zona se ha podido constatar que el modelo de comunidad excluyente, es decir que rechaza el contacto con las personas que no pertenecen a ella, se ha replicado en los desarrollos inmobiliarios grandes y pequeños que se han dado hasta la fecha en la zona, no importando el nivel económico de la población al que estén dirigidos, por ejemplo Cascadas Cocoyoc de Casas Ara, uno de los más recientes desarrollos inmobiliarios en la zona, que ofrecen como parte de sus servicios el trámite de crédito hipotecario antes la ONAVIS, aunque su rango de precio iba de poco más de \$2,000,000 a los \$4,500,000 también se constituye como un desarrollo con un único acceso el cual es controlado, y perímetro flanqueado por bardas, y aún dentro del mismo desarrollo se generan divisiones con rejas y puertas para controlar el acceso a las personas de cada sección, es decir una espacios separados de su alrededor inmediato dentro de otro espacio que también se separa de su entorno, no está por demás mencionar que la segmentación de dicho desarrollo no está dada por otra característica más evidente que su rango de precios, las viviendas más económicas en un extremo y las más costosas en el otro.

Cascadas está ubicado a un costado de Lomas de Cocoyoc pero que requirió acceso a través del fraccionamiento Pedregal de Oaxtepec otro fraccionamiento con acceso controlado, en el cual hubo descontento entre los vecinos por el uso del territorio sin que la empresa ofreciera algo a cambio, los vecinos de Pedregal acusaron al gobierno de Yautepec de haber utilizado la violencia mediante grupos de choque para retirar las plumas de acceso en la madrugada del 29 de abril de 2017 y que los camiones y maquinaria pudieran acceder al sitio de obra.



Imagen 28. Vista poniente de la maqueta del desarrollo Cascadas Cocoyoc. Como nota es importante señalar que por el tamaño de la maqueta no fue posible captar en una sola foto la dimensión de esta

Imagen del autor, obtenida el 21 de julio de 2021.

Cascadas Cocoyoc es un condominio de casas con espacios compartidos como las albercas y palapas, y que también ha introducido los edificios de departamentos, algo que parecía ser un referente de la vida de la ciudad pero que se ha introducido también al medio rural para poder obtener los beneficios de extraer la posibilidad constructiva del suelo que para el caso es un predio de 18 hectáreas conforme a la información obtenida de los vendedores en una visita de campo en el mes de julio de 2021, a pesar de ser casas más modestas que las de fraccionamientos como Lomas de Cocoyoc se replican algunos aspectos, por ejemplo, se encuentran en la misma zona de pedregales en donde quedaban rastros de la selva baja caducifolia, en las que no se cuenta con agua superficial que pudiera favorecer actividades agrícolas, sin embargo, mediante el capital se ha podido extraer el agua del subsuelo mediante un pozo propio del desarrollo y generar un lago artificial de 1.2 hectáreas en el que se indica se podrá practicar kayak, promoviéndose como el único desarrollo con lago artificial de Morelos, nuevamente en una zona donde el agua es un bien

escaso, se arrasó con los huizaches, cazahuates, tepehuajes y demás flora de la zona, para sembrar 665 viviendas subutilizadas y tapizar de pastos eternamente verdes gracias al agua salida del freático y palmeras al estilo tropical.

Lomas de Cocoyoc tiene su campo de golf diseñado por la firma de Mario Schjetnan, que ha estado también del campo de golf Malinalco en el Estado de México y el parque La Mexicana en la Ciudad de México; y Cascadas Cocoyoc tiene su lago en el que se pueden practicar deportes acuáticos, ambos desarrollos a pesar de estar enfocados para dos segmentos de mercado distintos, ofrecen elementos de un paisaje transformado que no se adapta al sitio y solo genera un explotación de los recursos naturales para su creación.

Algo que resulta muy interesante de estos modelos de urbanización densa como los de Ara es que a pesar de vender productos que asemejan al consumo del espacio de clases más acomodadas en donde la individualidad es imperante, los productos de Ara se sirven de lo comunitario para ser un producto viable, además de que, junto con casco antiguo Cocoyoc, son los primeros grandes conjuntos que se desarrollan en la zona, pues a pesar de empresas como Construkom habían incursionado en la zona con esquemas de vivienda en estandarizada y de volumen, no eran de la magnitud de Cascadas Cocoyoc, Constukom hace ya más de una década lanzó al mercado el condominio Manantial del Ángel a espaldas del ex convento de Santo Domingo de Guzmán en el centro de Oaxtepec, y muy cercano a la entrada principal del fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, consistió en un desarrollo que no representan ni la cuarta parte de las unidades de Cascadas Cocoyoc y en donde solamente se ofrecían casas que iban de los 80.73 a los 100.32 m² en donde una casa de 86.07 m² tenía un precio de \$1,096,955.



Imagen 29. Primera etapa de construcción de laguna artificial en Cascadas Cocoyoc.

Imagen del autor, obtenida el 21 de julio de 2021..

Ni Cascadas ni Lomas se encuentran en Cocoyoc, el primero está en el perímetro del poblado de Oaxtepec y el segundo en el Municipio Atlatlahucan, sin embargo incluyen como si fuera una marca el nombre que recuerda a la antigua hacienda como una suerte de prestigio, y así como Lomas de Chapultepec se convertiría en un distintivo de estatus que conseguiría que cualquier colonia que se preciara de ser de abolengo adoptara como parte de su nombre el prefijo de “lomas” seguido del sitio en el que se encontrara, Lomas de Cocoyoc generaría su propia marca, y el nombre “Cocoyoc” que por antonomasia se relaciona a Lomas de

Cocoyoc, genera una alta valoración social que ha sido utilizada por otros desarrollo tanto en el nombre como el caso Casco antiguo Cocoyoc o Cascadas de Cocoyoc, como al anunciar su ubicación “a 5 minutos de Lomas de Cocoyoc”, o “junto a Lomas de Cocoyoc”.

En Cascadas Cocoyoc se ha utilizado la valoración social de la ubicación para generar nuevos productos que permiten ampliar el nicho de mercado con opciones de vivienda desde \$2,100,000 al mes de mayo de 2021 que para junio del mismo año ya costaban \$2,200,000 para una casa 2 recámaras y 79.28 m² en 100m² de terreno y departamentos de 3 recámaras de 105.91 m² desde \$2,650,000, pero ofreciendo también casas de 3 recámaras y 154.94 m² en 250 m² de terreno con precios desde \$4,500,000 pero que en la fecha de la visita ya no estaban disponibles, esperando construir nuevos prototipos de esas mismas características al finalizar el proyecto, en el caso de Cascadas Cocoyoc al momento de la investigación llevaba 4 años en construcción y venta restándole 3 años más de construcción conforme a lo informado por el personal de ventas en una visita de campo en julio de 2021, y que han agregado un componente a su publicidad, el de la plusvalía, al estilo de las estrategia de venta que los desarrolladores de Brickell utilizan para atraer a compradores latinos a la Florida. ARA además de desarrollar Cascadas Cocoyoc también lo hizo con Paraíso Country Club en el Municipio de Emiliano Zapata en el área metropolitana de Cuernavaca.

Casco antiguo Cocoyoc sí se encuentra en el perímetro del pueblo de Cocoyoc en uno de los pocos baldíos que quedaban a las orillas del pueblo junto al río Yautepec y los vestigios que quedan del acueducto que llegaba a la Hacienda Cocoyoc, consta de 240 departamentos 82 lotes para construcción de casas con alberca individual, y 90 casas que comparten albercas, jardines y áreas de palapa, y un espacio para convertirse en minisúper, para julio de 2021, fecha de visita al sitio simulando ser un comprador, ya sólo quedaban disponibles a la venta departamentos que corresponden a la etapa final de este desarrollo que, conforme a la información proporcionada por el personal de venta, llevaba 4 años de desarrollo y venta, los departamentos ofertados son de dos y tres recámaras con dimensiones de 65.81 y 82.13 m² respectivamente, con precios que van de \$1,250,932 a \$2,069,195 y como dato

adicional se informó que las últimas casas de dos recámaras de 76.45 m² con alberca y áreas exteriores compartidas estuvieron en un precio de \$1,400,000.

Casco antiguo Cocoyoc ha implementado una opción diferente a la de vender únicamente casas construidas para poder vender productos más atractivos y también financiarse, que es la de vender terreno en la compra de una casa.

Es importante hacer notar que pese a encontrarse en el perímetro del pueblo de Cocoyoc, Casco antiguo ofrece productos de dimensiones y precios menores a los que ofrece Cascadas Cocoyoc que aprovecha la valorización social de estar a un costado de Lomas de Cocoyoc, aunque como el resto de los residentes de la zona, no pueden entrar a un fraccionamiento cerrado o condominio distinto al suyo; sin embargo, esto ha permitido que Cascadas Cocoyoc pueda ofrecer productos de mayor precio a los de Casco Antiguo.



Imagen 30. Vista de las torres de departamentos en Casco Antiguo, un prototipo de vivienda más relacionado a la ciudad que al entorno rural, nuevamente se da una hibridación entre lo urbano y lo rural, la rurubanización.

Imagen del autor, obtenida el 21 de julio de 2021.



Imagen 31. Vista aérea de Casco Antiguo Cocoyoc. En primer plano de la barranca que limita al norte de Casco Antiguo y la zona de departamentos, tras ellos las casas solas y al fondo el pueblo de Cocoyoc. Imagen proporcionada por el personal de venta el 21 de julio de 2021.

Otro desarrollo inmobiliario que al momento de esta investigación continuaba en proceso de urbanización, pero ya se encuentra en venta y que también está en esta nueva entrada a Lomas de Cocoyoc es el condómino Lomas de Tehuicil, promovido por Alberto Wuggetzer Taglang, quien en Cuernavaca ha participado como arrendador inmobiliario, y que tiene entre sus clientes a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), al menos desde 2008 como puede constatarse mediante los contratos núms. CONDUSEFARRENDM/01/2008, CONDUSEF/ARREND/MOR/002/2011, CONDUSEF/ARREND/MOR/002/2012, CONDUSEF/ARREND/MOR/001/2020.

Lomas de Tehuicil se encuentra en la zona limítrofe de la Zona Conurbada, su extensión de 6.04 hectáreas, con 140 lotes vendibles con dimensiones de entre 242.62 m² y 393.56 m², con un rango de precios entre los 2,100 y 3,000 pesos por metro cuadrado, con lo que los precios por lotes disponibles que van desde los 533,764 a 1,055,940, conforme a la información proporcionada por los vendedores en una visita de campo en el mes de julio de 2021, con servicios de alumbrado, electricidad, agua potable y calles asfaltadas como se puede apreciar en las imágenes 31 a 34, es decir el lote más caro es casi equiparable a una casa ya construida en Casco Antiguo.



Imagen 32. Acceso a Lomas de Tehuicil.
Imagen del autor, obtenida el 24 de julio de 2021.



Imagen 33. Primera etapa de Lomas de Tehuicil.
Imagen del autor, obtenida el 24 de julio de 2021.



Imagen 34. Tendido de instalaciones subterráneas en Lomas de Tehuicil.
Imagen del autor, obtenida el 24 de julio de 2021.



Imagen 35. Preparación de la segunda etapa de Lomas de Tehuicil.
Imagen del autor, obtenida el 24 de julio de 2021.

La otra gran oferta que se tiene en la zona es la de las casas tanto nuevas como usadas dentro de los grandes fraccionamientos, en Lomas de Cocoyoc se han podido identificar propiedades que para el 20 de agosto de 2021 no tienen ni un mes de publicación con precios de \$30,000,000 por una casa que promete tener 565m² construidos y un terreno de 2,544m², otra casa en pre-venta de 1,185m² de construcción y 1,638m² de terreno entregable hasta febrero de 2022 por un precio \$28,500,000 pero también casas nuevas de 155m² de construcción y 244 de terreno por un precio de \$4,290,000 o de 189m² de construcción y 250m² de terreno por \$4,200,000, para el caso de las propiedades más pequeñas y de rangos entre los 4 y 5 millones de pesos en Lomas de Cocoyoc el personal de ventas indica que son productos que suelen venderse de una semana a otra; sin embargo, se ha advertido que tienen al

menos dos meses ofertándose en el mercado, por sus fechas de publicación indicadas en portales inmobiliarios, por lo cual no se tienen elementos suficientes para determinar la absorción real.



Imagen 36. Anuncio de casa en venta por tan solo \$12,950,000 en Lomas de Cocoyoc.
Imagen de: inmuebles24.com, en julio de 2021.

También se ofertan terrenos por precios arriba de \$6,000 por m² o en preventas de tres nuevas secciones en precios que empiezan en precios de \$3,800, \$5,000 y \$4,900, nuevas secciones que podrían ser más que por una cuestión de control territorial por parte del fraccionador para tener un motivo permanecer en el sitio que por una cuestión de especulación al retener el suelo.

Por otra parte, en otros grandes fraccionamientos de la zona como Vergeles de Oaxtepec, casas que para agosto de 2021 no llevan más de dos meses de publicación se han encontrado en el portal inmuebles 24 casas de hasta \$5,950,000 por una vivienda usada

de 750m² de construcción y 2,000m² de terreno hasta de \$3,200,000 por una casa usada de 290m² construidos y 910m² de terreno; pero también casa en pre-venta de 280m² de construcción y 600m² de terreno por un precio de \$4,250,000, aunque para los ejercicios que se realizaron en esta investigación solo se utilizó información de la vivienda nueva.

Aunque pareciera que los precios no varían demasiado al límite menor de Lomas de Cocoyoc hay que notar que no se encuentran con ofertas de precios tan altos como los de Lomas de Cocoyoc y que además la cantidad de m² construidos y de terreno son superiores en las ofertas de Vergeles de Oaxtepec que Lomas de Cocoyoc, es decir el precio por m² es menor, y esto se repite en todos los fraccionamientos al compararse con Lomas de Cocoyoc, en Real de Oaxtepec por ejemplo existen oferta como una casa de 180m² de construcción y 600 de terreno por \$4,500,000 conforme a datos obtenidos en portales inmobiliarios.

Capítulo II. La tenencia de la tierra y la legislación.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de la examinación hecha sobre la influencia de la regulación normativa de la tenencia de la tierra en la conformación de los fraccionamientos de segunda vivienda, con el fin de determinar la importancia que los instrumentos normativos o el tipo de tenencia han tenido en la conformación de los patrones que siguen los fraccionamientos de segunda vivienda para su ubicación en el territorio.

2.1 Lo legal. La tierra social en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América y su incorporación al suelo urbano, mecanismos legales y su relevancia para el mercado.

Es acusado el hecho de que el desarrollo inmobiliario tanto de segundas viviendas como de primer vivienda en el Estado de Morelos ha tenido lugar sobre el ejido, en parte porque, conforme a los datos del censo agropecuario de 1991 del INEGI, de los 4,878.9 km² del estado, el 78.6% correspondía a superficie ejidal, es decir 383,520 hectáreas (3,835.2km²), en buena medida gracias a la presencia al papel protagónico que tuvo en el movimiento armado en la figura de Zapata como se ha hecho notar en el capítulo anterior, si bien conforme a Pacheco (2020) los asentamientos en los ejidos periféricos a las áreas urbanas constituyeron un área de crecimiento informal tanto de sectores populares como de clases más acomodadas que ocuparon el territorio en una ilegalidad aceptada, ya que el ejido no podía ser objeto de venta, sin embargo gracias a las reformas constitucionales que abrieron la posibilidad legal de la separación ejidal del régimen agrario para transitar a la propiedad privada y desarrollo urbano formal, permitiría la construcción de los conjuntos habitacionales de casas tipo enfocada a mercados formales mediante los ONAVIS como INFONAVIT y FOVISSSTE, los cuales han actuado sólo como instituciones financieras.

Y como resultado podemos ver en municipios como Xochitepec están sembrados de casas a lo largo de los sistemas carreteros que comunican a la Ciudad de México con Acapulco o incluso propuestas más elitistas como Residencial Paraíso Country Club de grupo ARA; sin embargo, en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, ha sucedido algo muy diferente, y es que

conforme a los datos geográficos perimetrales de los núcleos agrarios certificados del RAN, los grandes fraccionamientos no desarrollaron dentro de los perímetros ejidales.

Aunque esto no implica que no existan fraccionamientos dedicados a la segunda vivienda principalmente creados por los propios pobladores que han decidido convertirse en desarrolladores inmobiliarios, especialmente en la parte surponiente, pues la parte suroriente sirvió como zona de expansión de colonias populares principalmente por ser la parte colindante con la ciudad de Cuautla; así mismo, se han identificado condominios como Jardines de la Hacienda, que conforme a su publicidad en su portal de *Facebook*¹³ inició la promoción de su primer etapa de 4 por ese medio a finales de diciembre de 2015 y en enero de 2016 con precios de 1.2 a 1.35 millones de pesos; así mismo el caso de casas del bosque de menos de 50 casas, aunque estos dos condominios están en suelo que fuese ejidal sigue un patrón similar al de los fraccionamientos y condominios que se establecieron en el centro-norte de la zona conurbada, y es que se agruparon alrededor de otro sitio de valoración social, la ex hacienda Cocoyoc y el fraccionamiento Viveros Cocoyoc.

Conforme al entonces *Diario Oficial* del 1o. de marzo de 1923, la resolución a la solicitud del 10 de enero de 1921 solicitando la restitución o dotación de tierras al pueblo de Cocoyoc, mencionaba que el poblado tenía 375 habitantes de los cuales 110 eran jefes de hogar mayores de 18 años y agricultores que por tanto tenían derecho a la dotación, que el 27 de mayo de 1921 el gobernador resolvió dotar de ejidos a los vecinos de Cocoyoc 730 hectáreas, siendo 290 de estas de riego y 440 de temporal, y el 4 de enero de 1923 el entonces presidente Álvaro Obregón resolvió que se dotara al pueblo de Cocoyoc de 700 hectáreas de las cuales 450 provinieron de la Hacienda de San Carlos con y 250 de la Hacienda Calderón beneficiándose a 98 capacitados.

Posteriormente, en el entonces *Diario Oficial* del 17 de junio de 1936 se publicó la Resolución Presidencial de Lázaro Cárdenas del 22 de abril de 1936, a la solicitud de ampliación del ejido del poblado de Cocoyoc presentada el 5 de marzo de 1935, que mediante

¹³ <https://www.facebook.com/jardinesdelahaciendaencocoyoc>

una comisión agraria se determinó la existencia de 116 individuos a considerarse para la ampliación del ejido, así mismo se informó que los principales cultivos eran la caña de azúcar, el arroz y el maíz, que la producción de caña de azúcar era procesada en el ingenio de Huacalco (*sic*) y que en ese entonces la zona urbanizada correspondía a 47 hectáreas.

Para proceder a la ampliación de la dotación, se propuso utilizar parte de la tierra de las haciendas de San Carlos y su anexa Cocoyoc, las cuales era pertenecientes a la sucesión de Tomás de la Torre y Mier, quien fuera hermano del yerno de Porfirio Díaz Ignacio de la Torre y Mier, a la muerte de Tomás de la Torre y Mier el 12 de julio de 1900 heredando el usufructo de las haciendas a su esposa Laura Formento y Uriarte, quien los cedió a sus hijos que según lo dicho en el documento eran menores, y estos vendieron sus fracciones posteriormente a la solicitud de dotación de ejido por lo que no se consideraba que pudieran surtir efecto la división de las tierras y se consideraba como una copropiedad por lo que de esta manera se tuvo a bien dictaminar por parte de la Comisión Agraria Mixta ampliar el ejido de Cocoyoc con 247-68 hectáreas el 18 de octubre de 1935, sin embargo, el Gobernador del Estado dictó fallo por 362-27-10 hectáreas el 19 de noviembre de 1935, que al momento de la resolución presidencial se modifican a 243 hectáreas derivado de que hubo que dejar de considerar el rancho Cocoyoc el cual ya se encontraba inscrito en el Registro Público de la Propiedad por parte de los herederos de la Torre Formento, de las cuales 221 eran de riego y 22 de temporal, lo que serviría para conformar 58 parcelas de entre 6 y 8 hectáreas dejando a 58 capacitados sin alcanzar parcela por falta de más tierra.

Además, conforme al *Diario Oficial de la Federación* del 23 de febrero de 1959, el presidente Adolfo López Mateos resolvió procedente a permuta de 23.56-66.64 hectáreas que se muestran en la imagen 38, promovida por Paulino Rivera Torres, por otra superficie de las mismas dimensiones en el predio denominado Tezoquipa en Oaxtepec más las prestaciones siguientes:

- Cerca de alambre con valor de \$20,000.00 de entonces
- Casa habitación en Tezoquipan con valor de \$25,000.00
- \$30,000.00 en efectivo por concepto de cooperación para la red agua con cargo a lo que se denominó fondo común

- Un pozo equipado con motor y tubo para extracción de agua para usos domésticos preferentemente dentro del ejido, por un valor de \$150.000.00
- Compensación por un total de \$17,674.99, resultante de \$750.00 por cada hectárea.

Cabe señalar que esa permuta corresponde a los terrenos que circundan al casco de la ex hacienda Cocoyoc y su huerta, en los cuales se desarrolló el fraccionamiento Viveros Cocoyoc, como se muestra en la imagen siguiente:



Imagen 37. Parcelas objeto de la permuta ejidal para el fraccionamiento Viveros de Cocoyoc. Se identifica al casco de la ex hacienda Cocoyoc y su huerta como "Huerta" y remarcado el contorno objeto de la permuta.

Imagen de: Archivo Agrario Nacional, plano sin fecha obtenido del expediente 231.6/133 de permuta ejidal consultado el 4 de octubre de 2021.

Por lo cual el ejido del poblado de Cocoyoc se compondría de 943 hectáreas para 1936, mismas que permanecieron constantes para 1959, que como se ha señalado a diferencia de la Zona Conurbada de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec en la que se ha acusado por Guillermo Olivera que se han ido desincorporando de la propiedad social mediante el procedimiento de dominio pleno para incorporarse a la propiedad privada como en el caso de los Municipios de Emiliano Zapata con 452 hectáreas y Xochitepec con 648 hectáreas, en donde parte de dicho suelo ha sido utilizado para la creación de desarrollos como *Paríso Country Club* de 167 hectáreas, así como otros diversos desarrollos.

A diferencia de lo que pasa en estos municipios que conforman el área metropolitana de Cuernavaca, en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América sucede algo diferente, pues conforme a los escritos del 14 de septiembre de 2021 en respuesta a las solicitudes de información pública 1511100071521 y 1511100071421, el RAN informó, que conforme al Padrón Histórico de Núcleos Agrarios, hasta la fecha se han desincorporado 21-54-78.93 hectáreas del ejido de Cocoyoc, es decir 2.3% del total de la superficie de la extensión del ejido incluida la ampliación de 1936.

Así mismo conforme a los decretos expropiatorios para regularización de la tierra, así como construcción de vivienda de interés social, obtenidos del *Diario Oficial de la Federación*, se puede observar que 14.9% de la superficie ejidal alcanzada hasta 1936 se vería afectada por el mecanismo expropiatorio, tal como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 2. Evolución de la superficie ejidal de Cocoyoc

Formación del ejido						
Año	Superficie inicial (Has)	Evento	Promotor	Superficie objeto del movimiento	Superficie final (Has)	% respecto a la mayor extensión obtenida
1923	0	Dotación	Librado Torres y Juan García	700.0	700.0	74.2%
1936	700	Ampliación	Vecinos del núcleo	243.0	243.0	25.8%
Mayor extensión obtenida					943.0	100.0%
Modificaciones al ejido						
Año	Superficie inicial (Has)	Evento	Promotor	Superficie objeto del movimiento (Has)	Superficie final (Has)	% del evento respecto a la mayor extensión obtenida
1959	943.0	Permuta	Paulino Rivera	23.6	943.0	2.5%
1976	943.0	Expropiación	IMSS	21.8	921.2	2.3%
1981	921.2	Expropiación	CORETT	77.0	844.2	8.2%
1989	844.2	Expropiación	CORETT	30.0	814.2	3.2%
1994	814.2	Expropiación	CORETT	4.4	809.9	0.5%
2003	809.9	Expropiación	CORETT	7.7	802.1	0.8%
Subtotal expropiaciones				140.9		14.9%
Desincorporación mediante dominio pleno						
Actualización	Superficie después de expropiaciones (Has)	Evento	Promotor	Superficie objeto del movimiento (Has)	Superficie final (Has)	% del evento respecto a la mayor extensión obtenida
2021	802.1	Desincorporación	Vecinos del núcleo	21.5	780.6	2.3%

Fuente: DOF del 24 de mayo de 1976, 1 de junio de 1981, 1 de junio de 1989, 29 de junio de 1994 y 2 de julio de 2003, e información proporcionada por el RAN.

A su vez, conforme a la publicación del Diario Oficial de la Federación del 17 de noviembre de 1952, mediante sus representantes comunales la población de la Villa de Oaxtepec solicitó por escrito el 7 de julio de 1943 la conformación y titulación de 357.6 Has. de terrenos comunales que se pueden observar al poniente de la carretera Xochimilco-Oaxtepec y norte de la autopista La Pera-Cuautla como se aprecia en la imagen 38, de las cuales 22 pertenecían al área urbana y terrenos de mala calidad cultivables en un 15%, que derivado de un trabajo técnico, se reconoció a la Villa de Oaxtepec la titularidad de las tierras cuya titularidad presumían desde 1740, por lo que el 28 de mayo de 1952 el entonces presidente Miguel Alemán reconoce e indica que deben titularse al poblado Villa de Oaxtepec las tierras comunales así como su inscripción al RAN, y de las cuales se identificó que sufriría expropiaciones basados nuevamente en la regularización y titulación legal de los asentamientos humanos en dichos terrenos, pero también se ha utilizado la expropiación para la obtención de derechos de vía entre 1991 y 2014.

Para la regularización de los asentamientos humanos se expropió el 37.8% de la superficie total de la propiedad comunal reconocida y titulada a la Villa de Oaxtepec en la resolución presidencial del 28 de mayo de 1952 y publicada el 17 de noviembre del mismo año, y para la obtención de derechos de vía el 3.4%, conforme se detalla en la tabla siguiente:

Tabla 3. Evolución de la superficie comunal de Oaxtepec

Reconocimiento						
Año	Superficie inicial (Has)	Evento	Promotor	Superficie objeto del evento	Superficie final (Has)	% respecto a la mayor extensión obtenida
1953	0	Titulación	Vecinos de la Villa	357.6	357.6	100.0%

Continúa...

...Continuación

Modificaciones a la propiedad comunal						
Año	Superficie inicial (Has)	Evento	Promotor	Superficie objeto del movimiento (Has)	Superficie final (Has)	% del evento respecto a la mayor extensión obtenida
1991	357.6	Expropiación	CORETT	53.6	304.0	15.0%
1994	304.0	Expropiación	CORETT	22.0	282.0	6.2%
1994	282.0	Expropiación	SCT	12.3	269.7	3.4%
2003	269.7	Expropiación	CORETT	27.0	242.7	7.6%
2004	242.7	Expropiación	CORETT	32.6	210.1	9.1%
Total expropiaciones				147.5		41.2%

Al respecto se identifica en el siguiente mapa la distribución de la propiedad social y los asentamientos humanos en la zona para apreciar la forma en cómo se ha urbanizado dicho suelo.

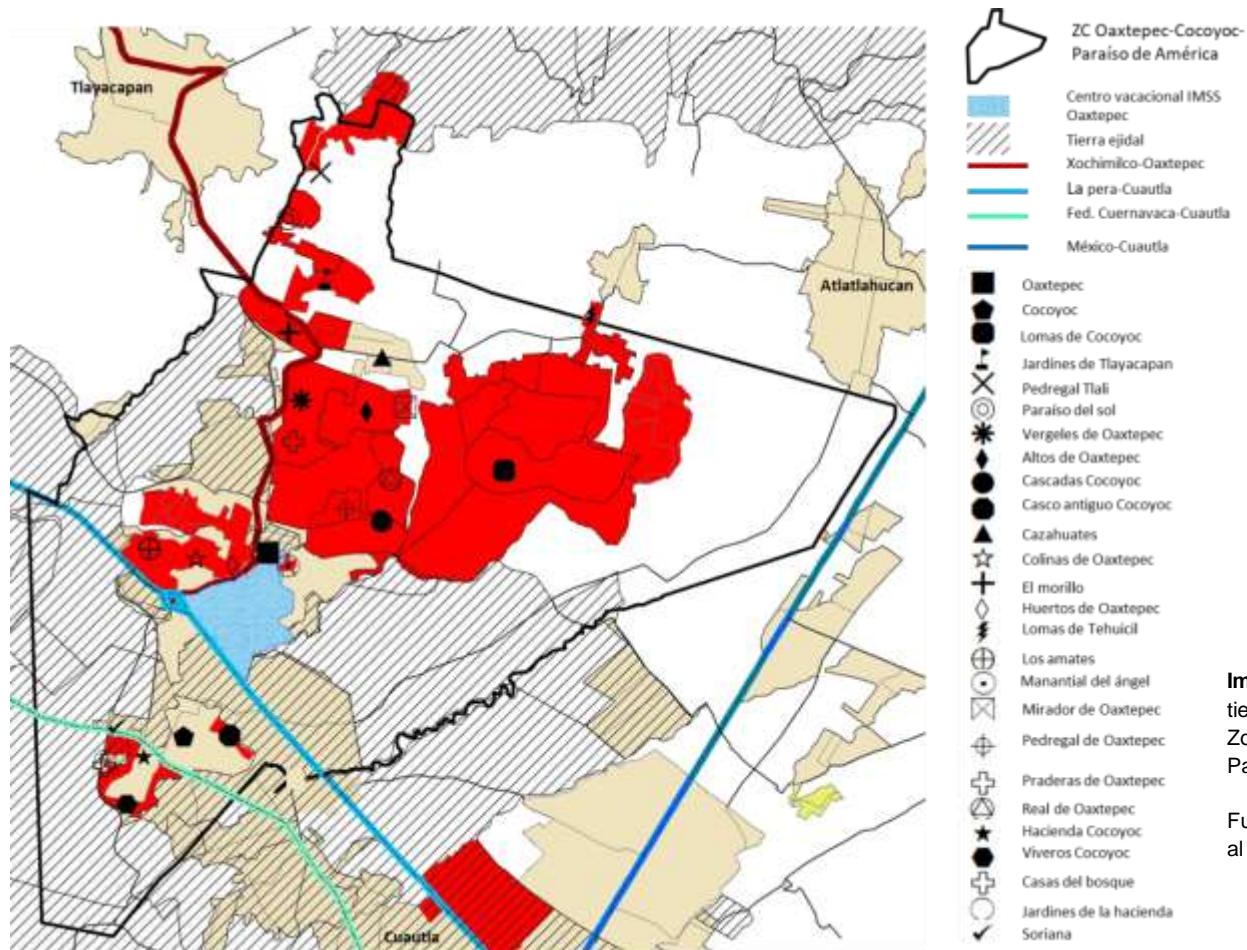


Imagen 38. Mapa de identificación de las tierras de propiedad social presentes en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraiso de América

Fuente: Elaboración propia con base en visitas al sitio, y bases de datos de INEGI y del RAN

Esto principalmente a que los grandes fraccionamientos de la zona son anteriores a la reforma constitucional de 1992 que permite transitar de la propiedad ejidal a la privada, que su tamaño ha permitido que existan aún predios sin construir, y en caso de Lomas de Cocoyoc que el desarrollador ha continuado la expansión fuera de los límites de la propiedad social; y que a diferencia de las

localidades vecinas como Oacalco, Cuautla o el propio Yautepec, en donde existen conjuntos masivos de vivienda, parece que en la zona de estudio hay una resistencia probablemente por la alta valorización social que hace caro el poder adquirir la tierra a precios convenientes conforme a la tasa de ganancia que se impone el desarrollador.

Conforme a un estudio de mercado que se ha realizado para este trabajo de investigación, la tierra sin ningún tipo de infraestructura en la zona del ejido de Cocoyoc y Tlayacapan se cotiza en \$1,500.00/m², mientras que en comunidades más cercanas a la propia cabecera municipal de Yautepec como el poblado vecino de Oacalco se ha identificado oferta de \$700.00/m² sin ningún tipo de infraestructura, situación que se repite al vecino Municipio de Totolapan que se encuentra al norte, en donde la oferta cercana a la zona también ronda los \$700.00/m² sin ningún tipo de infraestructura y en donde se pueden encontrar ofertas de lotes de 200m² por \$60,000.00, aunque poco a poco han desaparecido este tipo de ofertas y aumentando los precios pero en casos como los de Totolapan se suele excusar el alza en la cercanía al pueblo mágico de Tlayacapan.

Si bien en los poblados vecinos pertenecientes a Tlayacapan o Totolapan tienen una amplia oferta de terrenos por que han sido fraccionados en configuraciones lineales o candelabros por los propios pobladores sin capacidad o visión de construir fraccionamientos de mayor planificación o construcción de vivienda, en el caso de la zona conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América la oferta de casas es por mucho más prominente y el grado de equipamiento de los fraccionamientos también, no obstante se ha dicho que se han ido ocupando los vacíos urbanos, Lomas de Cocoyoc ha alcanzado una superficie cercana a 800 hectáreas cuando la etapa primigenia de 1975 era de 400 hectáreas, es decir ha duplicado prácticamente su extensión en menos de cinco décadas, en las que ha conservado su alta valoración social, así mientras dentro del pueblo mágico de Tlayacapan se pueden encontrar casas de 200m² en predios de 600m² sin alberca por \$6,000,000, en Lomas de Cocoyoc pareciera ser un precio general para casas de 200m² de construcción pero 470 m² de terreno, sin alberca, es decir ni la carga de valoración social que implica la denominación de pueblo mágico y la impronta de la imagen urbana del tradicional pueblo mexicano parecería ser suficiente para

competir en el precio de estar ubicado dentro de los grandes fraccionamientos de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, puntualmente Lomas de Cocoyoc.

Si bien el precio por metro cuadrado es importante para la conformación del precio, el producto final rara vez se compran m² de casa o jardín, por lo que el precio unitario es más determinante para el producto pues se compra el bien inmueble como un conjunto de propiedades y más pocas veces se razona en función al costo por m², se tiene o no se tiene para comprar el bien completo, por lo cual para esta investigación se analizó tanto el precio del suelo como la concentración de los productos por precio de la unidades y los factores que determinan que el precio del suelo determine la configuración y actividades de las personas, así como la distribución y apropiación del espacio de las mismas.

2.2 La costumbre. La forma en que se concibe y se ejerce el uso del territorio de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

El objetivo del presente subapartado es examinar a las reglas que rigen el acceso, apropiación y forma de uso del territorio y que los residentes tanto permanentes como temporales han asimilado como válidas, y compararlas con lo establecido en los instrumentos normativos que tienen por fin la regulación y control de la administración del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano aplicables en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América para determinar la congruencia con la realidad.

Hasta el momento se ha hablado de fraccionamientos y condominios indistintamente, y si bien las dos figuras tienen diferencias, conforme los artículos; 4, fracción X de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; 4 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos y 1106 del Código Civil para el Estado libre y soberano de Morelos, por condominio se entiende:

“...al régimen jurídico en que coexisten:

*"I.- Un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble, susceptibles de aprovechamiento individual, por **tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble**; y*

*"II.- **Un derecho proporcional de copropiedad** forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva."*

Mientras que conforme al artículo 4, fracción XXV de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, se entiende por fraccionamiento:

"Lotificación de un predio en seis o más fracciones con o sin apertura de calle susceptible de urbanización, que puede contener calles generales, accesos y servicios públicos..."

Además, el artículo 168 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, indica que todo propietario o desarrollador al que se le haya autorizado un fraccionamiento está obligado a municipalizar las obras destinadas a servicios públicos dentro de un plazo no mayor de dos años contados a partir de la fecha en que se otorgue la autorización respectiva, es decir entregar al ayuntamiento los equipamientos e infraestructura urbana, la municipalización también se encontraba prevista en el artículo 258 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos,

Con lo que se entendería que los fraccionamientos se deben articular como colonias de las poblaciones, siendo la infraestructura como las calles, los parques y los jardines espacios públicos, aunque en realidad los fraccionamientos funcionan como condominios, en donde solo se articulan a las vialidades de la zona en nodos específicos y de acceso restringido, por lo cual no se plantea en este trabajo hacer una diferenciación entre ambos regímenes jurídicos, pues pese a las diferencias funcionan igual en la realidad.

También se entiende que el poder público dentro del Estado es distribuido por la configuración del sistema de fuentes del derecho, y se habla de sistema porque existe un intercambio y modificaciones entre ellas como resultado de una sociedad que no permanece estática e inmune a cambios, pues es producto de personas concretas con aspiraciones, necesidades y visiones diversas que se transforman conforme a las experiencias de cada uno, las fuentes son la expresión de la distribución del poder político y de la hegemonía social de ciertos grupos, y que resultan de un proceso histórico y contienen normas que permiten su propia creación y modificación.

Y que son reconocidas tres acepciones:

Materiales o reales: Hechos, acontecimientos, que tienen como consecuencia la creación de una norma jurídica, ejemplo de ello es el artículo 27 constitucional como resultado del cambio de paradigma que representó la Revolución Mexicana en cuanto a la tenencia de la tierra, en donde esta es propiedad originaria de las tierras aguas y recursos es de la nación, y es quien puede transmitir el dominio de ello.

Históricas: Acontecimientos, documentos, o vestigios que en su momento encerraron una norma o ley que le sirven para crear nuevas leyes, cuyo fácil ejemplo es la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, en la que ha e ha fundado y motivado la ideología y discurso que en pro de la libertad ha derivado en libertad de dominio de unos grupos respecto a la mayoría.

Formales: Entre las que se encuentran las propias leyes, conceptos relacionados a estas, jurisprudencias, doctrinas, y la costumbre que es reconocida como la fuente formal más antigua, es de carácter cultural y conlleva a una serie de conductas que son jurídicamente obligatorias y que se aplican de manera generalizada en una comunidad y a su vez la de menor jerarquía.

De esta forma así como el fraccionamiento y la el condominio son diferentes jurídicamente y que en la costumbre no lo son, conforme a Kouri (2017) la imagen que se tenía del campesino herencia de la Revolución Mexicana, en donde es una persona que

tiene un arraigo a la tierra, es de nobleza y trabaja con su comunidad para lograr el bien común y trabajando la tierra en forma comunitaria, bajo la idea del Altepétl prehispánico, en una idealización de la visión indigenista; sin embargo, tanto la tierra comunal y ejidal constituidas en la época prehispánica y el periodo virreinal, parecen necesitar una adecuación para las nuevas necesidades, y aunque la tierra se entregó como una propiedad social con la Reforma Agraria, el uso real fue y se concibe como algo individual y así como se pensaba que el azúcar era la actividad ideal por que dio riqueza al hacendado, los nuevos poseedores de la tierra ven en el ejemplo de las nuevas actividades inmobiliarias del capital una forma de generar riqueza que pueden emular, además han crecido en un sistema en donde las decisiones de índole económico no le competen a la mayoría si no a los detentores del capital y los medios, por lo que al poseer los medios comenzaran a tomar decisiones similares.



Imagen 39. “La Ciudad de México” de Juan O’ Gorman, 1949.

El Muralismo mexicano como lenguaje de la posrevolución como medio de transmitir el ideal político de la nueva época está en manos de artífices en cuyas obras se ha expresado el discurso de lo mexicano, pero cuyos intereses propios se reflejan y no necesariamente son los del común denominador del pueblo, pues han sido personas que se han desenvuelto en los entornos urbanos en un momento en el que la población mexicana era netamente rural, su ideales se basan en la vida de la ciudad y la transformación industrial, la idea de progreso inspirada de la naciones distintas a nuestras realidades, ideas inspiradas en las vanguardias europeas y matices norteamericanos.

Fuente:

<https://mexicana.cultura.gob.mx/es/repositorio/detalle?id=suri:ESPECIAL:TransObject:5bce55047a8a0222ef15d47d>

Así mismo, aunque la lucha de clases que se vivió durante la Revolución Mexicana estuvo en parte legitimada desde la materia agraria, lo que dio a la denominación de campesino una serie de valores y reivindicación social, en el imaginario colectivo postrevolucionario la imagen del campesinado fue perdiendo su lugar ante la urbanización y la lucha de clases pero del obrero urbano, como se ve reflejado en la imagen 39 la pintura de O' Gorman "La Ciudad de México", con la vista desde el monumento a la Revolución, muestra el cambio con la visión de modernidad imperante, la ciudad lacustre del plano de Alonso de Santa Cruz del siglo XVI sobre la que en el siglo XX se expandía una ciudad de edificios de estructuras de acero y concreto armado, en donde el artífice es el obrero urbano.



Imagen 40. "El hombre controlador del universo" de Diego Rivera, 1934, proyecto para el lobby del Rockefeller Center de Nueva York, en donde la ciencia y obrero urbano socialista se ven como las piezas clave del devenir histórico, sin embargo, no se trata de un trabajo social en el entorno rural, sino el urbano.

Fuente:

<http://museopalaciodebellasartes.gob.mx/diego-rivera-hombre-controlador/>

Mediante los propios discursos institucionales la vida rural se vuelve una alegoría del hedonismo inglés del siglo XIX, las películas del cine mexicano retratan la vida en el rancho como una serie de fiestas y celebraciones, las casas de descanso se instalan

entonces en la campiña, e incluso en un estado interventor y del bienestar, a las clases populares se les da cabida a través de los balnearios como el del IMSS en Oaxtepec.

Se gesta la construcción de discursos y hábitos que van siendo asumidos por el colectivo sin que necesariamente haya un paralelismo aparente en los instrumentos normativos.

2.3 ¿Cultivar la tierra, cultivar casas?

A continuación, se explica el proceso de inserción del desarrollo inmobiliario que representan las segundas viviendas en el medio rural de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América y la aparente transición del cambio de concepción de la tierra como medio de producción y subsistencia a una moneda de cambio y mercancía de alto valor.

Los gobiernos postrevolucionarios apostarían por la intervención del Estado para guiar la economía en pos de conseguir el desarrollo y una distribución más equitativa de la riqueza, se velaría por un Estado fuerte regulador de la economía, que concordaría con la visión de Keynes, principalmente en el gobierno de Lázaro Cárdenas se llevaría una de las más representativas acciones del Estado como la institución para dirigir la economía del país, la expropiación petrolera, los repartos agrarios, el fomento de inversión estatal en infraestructura, mediante el crédito del Banco de México al gobierno para poner en marcha sus acciones en contra de lo que los ortodoxos de la economía liberal de estabilidad y equilibrio presupuestal solicitaban no hacer como el caso de Luis Montes de Oca en su carácter de Director General del Banco de México en el gobierno de Cárdenas; no obstante que Eduardo Suárez el entonces Secretario de Hacienda no hubiese conocido aún las ideas de Keynes previo al impulso del déficit creador (Romero, 2016)

Los gobiernos desarrollistas promotores del estado de bienestar encontrarían resistencia de grupos de banqueros y empresarios así como de los propios funcionarios como el Luis Montes de Oca quien dejaría su puesto en el Banco de México para unirse a la campaña de Juan Andrew Almazán a la presidencia de México apoyado por el Partido Acción Nacional contra Manuel Ávila

Camacho, derivado de los cargos públicos que ocupó como el de Secretario de Hacienda durante el gobierno de Plutarco Elías Calles así como el contacto que tuvo con la cultura de los Estado Unidos al haber vivido por exilio después del asesinato de Francisco I Madero, tuvo una amplia influencia de las doctrinas económicas liberales, en especial de la Escuela Austriaca cuyos representantes también emigraron a Estados Unidos tras la instauración de la Alemania Nazi, Luis Montes de Oca fue un fiel creyente de los postulados del liberalismo económico, y en ese sentido abrió canales de comunicación con los representantes de la Escuela Austriaca como Ludwig von Mises a quien le gestionaría visitas a México para poder compartir sus pensamientos económicos, este punto es relevante pues se trata sin duda del momento en que se cimienta la gesta del neoliberalismo en México, una contraposición a la política interventora del Estado en la economía, la regulación de precio, derechos laborales y sociales bajo los argumentos de que solo mediante la libre empresa se podría conseguir el progreso y desarrollo pues la intervención del Estado respondía a simples caprichos y acciones autoritarias que no tomaban en cuenta las necesidades reales a satisfacer.

A nivel mundial ante la crisis de 1929 y el surgimiento de la nueva teoría de Keynes plasmada en la *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero* de 1936 en materia económica, en este sentido la propuesta implica el estimular la demanda mediante la intervención para aumentar el empleo y con ello la renta para alentar el consumo, la reducción de impuestos a los trabajadores con el fin de que pudieran gastar más, la inversión pública como fuente de empleos aunque tuviera que recurrirse al déficit temporalmente, así como la reducción de la tasa de interés.

Por defensores del libre mercado que se autorregula fijarían la postura del renovado liberalismo en el Coloquio Lippmann de 1938, coloquio en el que participó Ludwig von Mises, en donde uno de los puntos esenciales fue que el estado es el responsable de determinar el régimen jurídico para el libre desarrollo económico, es decir el estado sólo debe velar por implementar los mecanismos que protejan al libre mercado más no intervenirlo, el Estado garante de la actividad de los privados.

En un análisis sobre la situación económica de México Ludwig von Mises indicó que en un país subdesarrollado como el nuestro la forma de competir con otras naciones más favorecidas con recursos naturales y mayor capital es mediante la mano de obra barata, y criticó las políticas en cuanto tope del horario laboral y el establecimiento de salarios mínimos o derechos de seguridad social como la vivienda (Romero, 20016), una situación que se ha repetido hasta nuestros días, por ejemplo, como parte del *CRP 5370 Real Estate Seminar Series* organizado por la Universidad de Cornell durante abril y mayo de 2021, la Directora Ejecutiva Global de *JLL Hotels*, al hablar sobre las perspectivas de la industria turística, indicó como una estrategia para aumentar la rentabilidad de sus negocios inmobiliarios es invertir en países como México, en donde el costo de la inversión es en pesos pero las ganancias son en dólares, es decir el desarrollo y gasto de operación de sus negocios se paga con precios bajos aunque su ganancias corresponden a las impuestas conforme a la nación de origen de la inversión en donde pagar un una mayor a la fuerza productiva.

Ludwig von Mises recomendaba como única manera de mejorar la situación económica la implementación del liberalismo, para generar riquezas habría que suministrar los bienes al más bajo costo posible a expensas de abaratar la producción no reduciendo la tasa de ganancia del empresario sino a costo de la explotación, pues se prioriza la tasa de ganancia como premio al riesgo de invertir.

Se recomendaba a México trabajar y ahorrar más para conseguir el estatus que habían alcanzado países como los Estados Unidos, Francia o el Reino Unido (Romero, 20016); sin embargo se omite en todo momento mencionar el pasado colonial de estos, y la historia de saqueo a países como el nuestro, en realidad simplemente se justifica la explotación como medio de un futuro que puede darse, un proceso de violencia que permite la acumulación del capital (en manos de unos cuantos) que describiría Rosa de Luxemburgo, en una lucha por sobrevivir, aunque algo en que con atino Ludwig von Mises señaló es que no se puede pretender que los productos derivados de la actividad agrícola se paguen a precios justos al productor y a su vez a precios ínfimos a los consumidores, así como el hecho de que el empleo urbano daba mayores rentas que el agrícola.

El empresariado mexicano y los banqueros de la corriente neoliberal criticarían a las medidas intervencionistas del Estado más no protestaron cuando participaron del modelo de mexicanización de la industria como sucedió con la conformación de grupo Peñoles, y formaron a través de instituciones como el ITAM una opción para difundir sus ideas a los futuros tomadores de decisiones del país en un intento por cambiar la mentalidad distinta a la izquierda que privaba en ese entonces, pues para ellos modelos como el cardenista no alentaban la inversión del capital, durante el gobierno de Adolfo López Mateos, el sector privado conseguiría mayor influencia, el presidente expresó que los principios constitucionales eran acordes a los de la Revolución Mexicana, y también apoyo a la industria mexicana (Romero, 20016), y es que no hay que olvidar que el fin de ambas visiones no difieren de la meta, pues ambos siempre hablan del alcanzar el desarrollo, pero la contraposición en realidad no se hace por la forma en que se logre en sí mismo el desarrollo, sino el hecho de quien debe imponer la autoridad.

Así como la formación del ITAM serviría para cambiar la forma de pensamiento, es decir no dar elementos para que cada quien decida, si no necesariamente cambiarlo, y es que en el pensamiento de este grupo que había adquirido afinidad al pensamiento de la Escuela Austriaca, no solo se debía tener un Estado protector de los intereses del capital sino que debería ser una élite la que dirigiera y modificara a las instituciones con el fin de salvaguardar al libre mercado, la élite debe manejar las palancas del mando conforme a lo planteado por Louis Baudin, en una suerte de superioridad al colectivo.

Cometido que se logra, y no es solo porque personajes como Pedro Aspe se convirtieran en personajes artífices de los proyectos económicos neoliberales en México, sino porque el ideal del éxito económico como símbolo de que se está en el camino correcto de la vida y que las elecciones racionales y la eficacia son el camino a ello, no importando entonces la historia detrás ni si no buscar como fin la riqueza ha afianzado y valorado socialmente.

Lo anterior es simplemente un reflejo de la heterogeneidad del pensamiento y posturas de la concebir la vida, y no obstante que las posturas mantienen en su discurso el “desarrollo” como fin, lo que se busca es la validación de la visión propia como el único

camino óptimo y el dominio hegemónico, cuya vía de instauración es mediante el poder político, Alain Lipietz definiría al Estado como *“una forma institucional dominante de la hegemonía”* (Lipietz, 2011:12), entendida desde la lectura de Antonio Gramsci, como *“la capacidad de una clase (o de una alianza de clases) de presentar sus intereses como el interés del pueblo entero”* (Lipietz, 2011:15), y es que el Estado se convierte en el instrumento de dominación y es a su vez una creación social por encima de la sociedad misma que permite la instauración del orden, conforme a Engels para que las *“clases con intereses económicos en pugna, no se devoren a sí mismas y no consuman a la sociedad en una lucha estéril, se hace necesario un poder situado aparentemente por encima de la sociedad y llamado a amortiguar el choque, a mantenerlo en los límites del ‘orden’. Y ese poder, nacido de la sociedad, pero que se pone por encima de ella y se divorcia de ella más y más, es el Estado”* (Citado por Lipietz, 2011:14).

La Revolución Mexicana permitiría dismantelar el antiguo orden, sin embargo la inestabilidad y violencia en la sucesión del poder no acabaría con la partida de Porfirio Díaz, sino que tendría que pasar por un proceso de institucionalización y creación de un nuevo marco normativo y establecimiento de una visión económica en la que se insertaría la reforma agraria, bajo la concepción de conceptos como cooperativismo, así mismo un Estado interventor de la economía en pos de una mejor distribución de la riqueza del llamado “desarrollismo”, en Morelos el caso es emblemático, por la dotación tierras a partir de las haciendas azucareras; sin embargo, como se ha comentado las ideas contrarias a esta política económica no permanecerían inertes, se desarrollaría la restauración del poder de clase, y la hegemonía inmobiliaria ha logrado permear el discurso de progreso vía el desarrollo de la segunda vivienda, y es que más allá de las políticas nacionales como la del dominio pleno que permite la desincorporación de la propiedad social para convertirse en propiedad privada que ha impactado en otras zonas de Morelos, en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América la hegemonía que representa el sector inmobiliario ha permitido el cambio normativo a favor de esta, como lo hizo con el Reglamento Municipal de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Municipio de Atlatlahuacan, Morelos del 21 de noviembre de 2001, este caso ejemplifica lo que Theodore, Brener, y Peck narran al decir que *“la neoliberalización se refiere a un patrón prevaleciente de reestructuración regulatoria, que está tomando cuerpo a lo largo de un*

escenario institucional irregular y en el contexto de procesos político-económicos que co-evolucionan” (Theodore, Brener, y Peck 2009:3).

Sin embargo, para que este cambio de pensamiento de la valoración agrícola, o la comunidad a uno del mercado de tierras y del rol económico de productor a empelado lograra afianzarse, al menos en el caso de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, ha sido necesario que se den pruebas de éxito tangibles, y en la zona se ha dado gracias al complejo turístico y residencial en torno al casco de la ex Hacienda Cocoyoc que representó a la comunidad de Cocoyoc la posibilidad de negociar la permuta de las tierras ejidales que se requerían para el fraccionamiento de casas de descanso en 1959 a cambio de recursos como los \$30,000 como cooperación para la red de agua para usos domésticos, o la construcción de las instalaciones del deportivo ejidal del poblado, la contratación de mano de obra de localidad y compra de productos, entre otras acciones.

En la actualidad los fraccionamientos siguen proveyendo la infraestructura que a todas luces corresponde desarrollar al Estado, pues no solo la generan para su producto vendible si no también dotan de servicios a las comunidades cercanas, como el caso del pozo de agua del fraccionamiento Mirador de Oaxtepec el cual suministra el líquido además del fraccionamiento, a la colonia Casahuates, además de que para poder ingresar al fraccionamiento se pavimentó por primera vez una calle de esta colonia en sus más de 20 años de existencia, sin atravesar sino bordeándola, para conectar a dicho fraccionamiento con la carretera Oaxtepec-San Juan Texcalpan, misma carretera por la cual tiene un segundo acceso el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc (entrada norte) y que fue reencarpetada gracias a la construcción de Lomas de Tehuicil en un tramo de aproximadamente 720 metros lineales (obtenidos trazando la ruta en *Google Earth* de donde se obtuvo la distancia) que van de la entrada norte de Lomas de Cocoyoc a Lomas de Tehuicil.

Entonces, mientras la población local ha visto en los fraccionamientos la opción de empleos para su fuerza de trabajo en albañilería, jardinería o limpieza, y los gobiernos locales un medio para la obtención de los servicios que el Estado elude, los ciudadanos también

han encontrado una oportunidad de descanso y de generación de ingresos, que deriva del que siga manteniéndose activo el desarrollo inmobiliario, y al mismo tiempo los dueños del capital han encontrado en la vocación de esparcimiento de la zona la oportunidad para crear centros de consumo para esa población de fin de semana, desde bares, restaurantes o incluso complejos turísticos como el “Dorados” en Oaxtepec.

Por otra parte en las visitas que se han realizado a la zona no se han identificado actividades agrícolas alrededor del poblado de Oaxtepec, y solo se han identificado actividades aisladas de pastoreo, así mismo, la zona ejidal de Cocoyoc se ha convertido en una zona urbanizada que se ha extendido hasta su conexión con Cuautla, mientras que hacía Yautepec aún se mantienen actividades como el cultivo de caña de azúcar y los alrededores de la zona urbanizada los viveros de plantas ornamentales pero conviviendo con comercio enfocado a servicios como restaurantes, tiendas de conveniencia, supermercados, y de materiales para la construcción. Esto también ha generado un desarrollo desigual y diferenciado en la producción del espacio, que evidencia la asimetría de la desigualdad social, como se ahondará en el capítulo siguiente.

Así mismo durante el estudio de mercado realizado para identificar la oferta inmobiliaria (de vivienda nueva) en la zona y sus alrededores, se identificó que esta se concentra en los grandes fraccionamientos al nororiente de la zona (Paraíso de América), y que ni siquiera en el vecino pueblo mágico de Tlayacapan existía un mercado de viviendas, pues si bien existían conjuntos recientes como el de ocho casas denominado “*Barrio San Miguel*”, al momento del estudio estas casas de 95m² de construcción ya habían sido vendidas en precios de entre \$1,567,500.00 con enganche del 80% a \$1,650,000 con enganche del 10% en 2019 durante su etapa de construcción,

Y aunque un volumen importante de la oferta puede encontrarse en el condominio Cascadas Cocoyoc de grupo ARA con sus más de 600 casas, este tipo de ofertas dista de ser lo más representativo de la zona y difícil es su ubicación sin un previo contacto con algún agente inmobiliario; sin embargo, Lomas de Cocoyoc es por mucho el fraccionamiento más representativo de la zona y en el

que se localizan las viviendas con los precios unitarios más altos, tal como se puede apreciar en la imagen 27 “Mapa de interpolación del precio unitario de viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América”

Además derivado de las actividades de acercamiento con los habitantes de la zona se obtuvo una plática con el exconista de Atlatlahucan el 21 de agosto de 2021, en la que se conoció que varios de los antiguos campesinos de Atlatlahucan vendieron sus tierras por considerar que el precio que obtuvieron les permitiría costear una vida desahogada, otro caso ilustrativo de este cambio del pensamiento es el que se conoció por medio de vecinos de Oaxtepec sobre el de la familia que denominará FB, cuyo ascendente fue uno de los promotores para la creación del ejido de Oaxtepec, familia de la que saliera un Diputado de la Legislatura local, pero que se dedicó a vender terrenos y la casa familiar en partes para sufragar un estilo de vida oneroso, la acumulación de riqueza pronta ha sido un importante aliciente de la venta del suelo en esta zona.

Capítulo III El nuevo rol de los otrora campesinos y la configuración territorial

Se ha argumentado que el desarrollo de las segundas viviendas en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América ha generado un cambio de vocación de la zona de las actividades agrícolas propias del medio rural a una de servicios y de la concepción de la tierra, sin olvidar que aún existe la siembra de caña al sur de la zona, además de que una característica de la rururbanización es la prevalencia de espacios rurales y la subsistencia de las actividades primarias, igualmente se ha argumentado que la oferta en los fraccionamientos de segunda vivienda, al menos los que se ofertan en el mercado formal, está enfocada a las clases medias venidas de la Ciudad de México, por lo que resulta conveniente identificar cuál es la relevancia no solo real que tienen las actividades económicas actuales en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, conocer quiénes están comprando los productos ofertados, reconocer la lógica de la apropiación del territorio por parte de los diferentes grupos sociales presentes en la zona y sobre todo, las experiencias de vida derivados y percepción que los propios habitantes tienen sobre el proceso de rururbanización y sus efectos.

3.1 Lo macro: El peso de las actividades económicas en empleo de la población.

Con la finalidad de conocer la importancia económica de los sectores agrícola e inmobiliario en el Estado de Morelos en primera instancia para tener un contexto de referencia y ratificar la relevancia del estudio, y después en el caso específico de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, y contar con elementos que ayuden a verificar y cuantificar lo observado y percibido en sitio.

Para este estudio se recurrió a los datos contenidos en el censo económico más recientes de INEGI que corresponde a 2019, conforme a la información contenida en él, y derivado de que la información estadística que presenta corresponde a las actividades económicas del 1 de enero al 31 de diciembre del año inmediato anterior, para 2018 en el Estado de Morelos del total de las 362,154

personas empleadas referidas en el censo, el 29.5% fue en el sector “comercio al por menor”, seguido por un 17.7 en “industrias manufactureras” y el 14% en “servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas”, dejando al sector de la “agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza” en el penúltimo lugar con apenas 0.4% solo por detrás de la “minería” que cuenta con menos de media décima de punto porcentual, y aunque los sectores de la “construcción” y el de “servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles” tampoco se encuentran entre los que más personas empleen, pues solo representan 2.0% y 1.1% respectivamente, son superiores no solo en cantidad al número de personas empleadas en la agricultura sino en el ingreso promedio también, mientras que para el caso del sector de “agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza” el salario anualizado del personal operativo es de \$23,509.9 para la “construcción” es de \$49,049.8 y para “servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles” es de \$55,158.5, conforme se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 4. Información de actividades económicas en Morelos

Actividades económicas	Unidades económicas	Personal ocupado	% del total ocupado	Inversión total (millones de pesos)	Salario al personal operativo anual (Pesos)	Sueldo al personal administrativo anual (Pesos)
Comercio al por menor	44,009	106,882	29.5	1,440.2	56,044.2	85,294.1
Industrias manufactureras	9,976	64,181	17.7	2,008.2	133,863.8	230,686.6
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	14,365	50,826	14.0	174.6	47,459.8	87,580.8
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	13,520	27,889	7.7	113.3	56,938.4	71,719.8
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	1,356	20,102	5.6	49.0	69,919.4	66,243.0
Comercio al por mayor	2,725	18,133	5.0	127.2	90,257.2	116,819.1
Servicios educativos	1,251	17,023	4.7	71.1	75,927.7	109,021.8
Servicios de salud y de asistencia social	3,763	13,845	3.8	49.4	64,630.3	114,596.9
Transportes, correos y almacenamiento	247	11,058	3.1	42.9	92,860.5	66,612.0

Continúa...

... Continuación

Actividades económicas	Unidades económicas	Personal ocupado	% del total ocupado	Inversión total (millones de pesos)	Salario al personal operativo anual (Pesos)	Sueldo al personal administrativo anual (Pesos)
Construcción	206	7,251	2.0	22.4	49,049.8	75,621.4
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1,772	7,110	2.0	37.8	76,022.9	104,602.1
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	1,071	5,049	1.4	52.7	51,804.0	104,636.4
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	1,142	3,934	1.1	35.6	55,158.5	90,633.1
Servicios financieros y de seguros	416	2,610	0.7	22.7	94,257.7	209,488.5
Información en medios masivos	159	2,383	0.7	37.6	102,502.1	180,819.5
Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	140	2,284	0.6	12.7	109,479.7	107,011.2
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	322	1,450	0.4	2.1	23,509.9	76,333.3
Minería	22	144	0.0	0.0	73,329.4	94,631.6
Total	96,462	362,154	100.0	4,299.5	78,103.6	126,031.0

Fuente: Censo Económico 2019 INEGI

Aunque se tiene información de los censos económicos para el Estado, los datos no se encuentran hasta nivel localidad solo hasta municipio por lo que mostrarlas puede generar distorsión de la lectura de la zona pues los Municipios no pertenecen en su totalidad a la zona de estudio sino solamente ciertas localidades; sin embargo, como el espacio no es aislado sino inserto en un contexto que genera una serie de relaciones y movimientos con las comunidades circundantes, se presentan los datos de los tres municipios en los que tiene presencia, Atlatlahucan, Tlayacapan y Yautepec. Se hace un énfasis en los puestos operativos por ser los que pueden representar la menor capacitación técnica previa al empleo y por ende ser las que tienen la capacidad de emplear a los sectores con menor capacidad de movilidad.

Para el caso de Atlatlahucan no se tiene información respecto a la agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza el censo de 2019 no presenta información, así mismo, para el caso de la construcción en el censo se *“omitieron los datos absolutos de las variables económicas, con el fin de garantizar el principio de confidencialidad y reserva”* conforme al Sistema Automatizado de Información Censal, se sabe que los salarios anualizados del personal operativo de la construcción con \$67,217.4 el segundo más alto del municipio, aunque no presenta información de cuantas persona emplea, y para el caso de *“servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles”* se indica un ingreso de \$53,666.7 que está por arriba del promedio de los datos disponibles municipales de \$41,116.8 que señala el mismo censo aunque solo representa el 1.6% de las personas empleadas.

Además el *“comercio al por menor”* es quien más personas emplea en Atlatlahucan, con el 44.2% del total del municipio, sin embargo, su personal operativo es el de menor ingreso de los que reporta el censo con \$26,434.6 anuales, es de hacer notar que para este municipio el 20.3% de las personas empleadas reportadas por el censo corresponden a *“servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos”* y el 9.9% *“servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas”* actividades ligadas al carácter de recreación y esparcimiento que tiene Morelos, con salarios anuales promedio de \$61,654.7 y \$34,662.42 respectivamente, se convierten así en la segunda y tercer actividad que más personas emplean de las que se puede conocer, y aunque para el primer caso se encuentra 50% por arriba del promedio de ingresos municipales lo que tiene que ver servicios de alojamiento y preparación de alimentos y bebidas es menor al promedio municipal, del primero respecto al segundo en buena medida por que la existencia de espacios de comida y bebidas corresponden en buena parte a puestos de carretera y negocios familiares en una accesoria en el hogar que no corresponden necesariamente a la demanda de los residentes de los grandes fraccionamientos que no buscan salir de estos.

El censo no reconoce unidades económicas en el sector de la construcción ni agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza en Tlayacapan; sin embargo, de la información acerca de las actividades económicas que

presenta el censo económico de 2019, el sector de servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles es el que presenta el salario anual al personal operativo más alto en Tlayacapan de los que se tiene información con \$90,454.5 ocupando al 1.0% del personal ocupado, no obstante que para el caso de *“generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final”* así como *“transportes, correos y almacenamiento”*, *“servicios financieros y de seguros”* y *“servicios profesionales, científicos y técnicos”* se *“omitieron los datos absolutos de las variables económicas, con el fin de garantizar el principio de confidencialidad y reserva”* conforme al Sistema Automatizado de Información Censal.

Así como en Atlatlahucan, en Tlayacapan el *“comercio al por menor”* es quien emplea a la mayor parte de las personas con el 40.2% aunque en este caso no representa el salario a personal operativo más bajo reportado con \$49,657.7, el más bajo por otro lado es el correspondiente a *“servicios educativos”* con un promedio anual de \$28,076.9 a la que le sigue *“servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas”* con \$30,889.6 pero que es la segunda fuente de empleo de la que se tiene registro con el 25.1% de los empleados que arroja el censo para el municipio de Tlayacapan, nuevamente se observa cómo es una actividad que al igual que en Atlatlahucan en una forma generalizada es ocupada da empleo a un importante número de personas pero las remuneraciones no corresponden a las más afortunadas por que en principio se trata de negocios pequeños que en su mayoría tienen como clientes objetivo al turismo de bajo presupuesto y porcentualmente esta actividad pesa más en Tlayacapan por la denominación de su cabecera como pueblo mágico.

Aunado a ello, en el censo no se reconoce ninguna unidad productiva relacionada a la *“agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza”* en el municipio de Tlayacapan, no obstante de ser un municipio en donde se cultiva el jitomate y el nopal, aunque estos terminan convirtiéndose en una actividad en donde las unidades productivas no se reconocen como unidades económicas y el censo agropecuario de 2007 que es el último del que se dispone información no presenta datos del valor de la producción, empleo o ingresos, así mismo el censo agrícola 2022 está programado para presentar sus resultados

definitivos hasta noviembre de 2023 por lo que la información de las persona que dependen de las actividades agropecuarias es escueta.

En relación a Yautepec el “comercio al por menor” es nuevamente la actividad que más personas emplea conforme al censo económico de 2019, con un 35.6% de los empleos municipales reportados, y un salario anualizado al personal operativo de \$53,183.3, seguida con 25.2% por “servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas”, con un salario promedio de \$61,530.1 para el personal operativo; sin embargo, a diferencia de los otros dos municipios el hecho de que Yautepec presente una mayor consolidación urbana tiene como consecuencia que el mayor salario a personal operativo en el municipio sea para empelados de “servicios financieros y de seguros”, con \$91,685.7 sin embargo para el caso de “agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza” el salario es el menor con tan solo \$19,500 que es incluso menor que el promedio estatal aunque el censo no precisa la cantidad de empleados en este sector, para el caso de “Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles” el ingreso promedio para personal operativo es de \$56,434.2 anuales pero solo ocupa al 1.0% de los empleados en el municipio, por otra parte la “construcción” ocupa al 1.4% de los empleados con un ingreso promedio para personal operativo de \$26,790.8 anuales.

Tabla 5. Información de actividades económicas en Atlatlahucan

Actividades económicas	Unidades económicas	Personal ocupado	% del total ocupado	Inversión total (millones de pesos)	Salario al personal operativo anual (Pesos)	Sueldo al personal administrativo anual (Pesos)
Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	1		ND			
Construcción	3		ND		67,217.4	72,200.0
Industrias manufactureras	88	202	5.5	0.1	54,103.4	73,000.0
						Continúa...

... Continuación

Actividades económicas	Unidades económicas	Personal ocupado	% del total ocupado	Inversión total (millones de pesos)	Salario al personal operativo anual (Pesos)	Sueldo al personal administrativo anual (Pesos)
Comercio al por mayor	46	105	2.9	-0.540	47,764.7	49,750.0
Comercio al por menor	456	1,621	44.2	0.985	26,434.6	85,581.4
Transportes, correos y almacenamiento	4	117	3.2	0.012	45,726.2	0.0
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	25	58	1.6	0.005	53,666.7	52,000.0
Servicios profesionales, científicos y técnicos	9	15	0.4	-0.015	48,000.0	0.0
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	15	23	0.6	-0.008	27,800.0	0.0
Servicios educativos	4	100	2.7	0	92,382.7	90,090.9
Servicios de salud y de asistencia social	36	86	2.3	0.013	42,761.9	0.0
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	10	743	20.3	2.681	61,654.7	260,500.0
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	134	362	9.9	0.373	34,662.4	75,125.0
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	114	193	5.3	0.17	49,688.5	108,928.6
Total	945	3,669	100.00	4.491	41,116.8	112,045.5

Fuente: Censo Económico 2019 INEGI

Nota: las celdas vacías, corresponden a omisión de datos absolutos de las variables económicas, con el fin de garantizar el principio de confidencialidad y reserva conforme al propio Sistema Automatizado de Información Censal del INEGI

Tabla 6. Información de actividades económicas en Tlayacapan

Actividades económicas	Unidades económicas	Personal ocupado	% del total ocupado	Inversión total (millones de pesos)	Salario al personal operativo anual (Pesos)	Sueldo al personal administrativo anual (Pesos)
Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	1		ND			
Industrias manufactureras	99	247	11.4	0.042	57,797.8	0.0
Comercio al por mayor	24	53	2.4	-0.290	48,764.7	110,000.0
Comercio al por menor	494	887	40.9	7.931	49,657.7	108,882.4
Transportes, correos y almacenamiento	1		ND			
Servicios financieros y de seguros	1		ND			
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	12	22	1.0	0.05	90,454.5	0.0
Servicios profesionales, científicos y técnicos	4	6	0.3	0	0.0	0.0
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	10	19	0.9	-0.003	41,666.7	
Servicios educativos	5	31	1.4	0	28,076.9	116,500.0
Servicios de salud y de asistencia social	25	55	2.5	0.003	47,111.1	0.0
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	8	13	0.6	0	35,666.7	0.0
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	173	543	25.1	0.082	30,889.6	48,000.0
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	86	135	6.2	0.005	51,157.9	0.0
Total	943	2,167	100.00	9.2	54,306.3	103,777.8

Fuente: Censo Económico 2019 INEGI

Nota: las celdas vacías, corresponden a omisión de datos absolutos de las variables económicas, con el fin de garantizar el principio de confidencialidad y reserva conforme al propio Sistema Automatizado de Información Censal del INEGI

Tabla 7. Información de actividades económicas en Yautepec

Actividades económicas	Unidades económicas	Personal ocupado	% del total ocupado	Inversión total (millones de pesos)	Salario al personal operativo anual (Pesos)	Sueldo al personal administrativo anual (Pesos)
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	3		ND		19,500.0	0
Minería	2		ND		79,176.5	73,666.7
Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	9	125	0.8	0.085	76,263.2	48,650.0
Construcción	9	233	1.4	2.8	26,790.8	106,347.8
Industrias manufactureras	576	1,896	11.5	26.998	55,517.2	158,087.5
Comercio al por mayor	129	431	2.6	-2.580	59,638.8	66,432.4
Comercio al por menor	2,572	5,860	35.6	29.319	53,183.3	76,888.9
Transportes, correos y almacenamiento	8	196	1.2	0.35	50,294.6	60,000.0
Información en medios masivos	5		0.0		54,000.0	61,000.0
Servicios financieros y de seguros	20	99	0.6	1.8	91,685.7	166,400.0
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	63	168	1.0	0.334	56,434.2	111,333.3
Servicios profesionales, científicos y técnicos	78	177	1.1	2.531	50,633.3	82,000.0
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	74	263	1.6	0.222	69,863.4	126,400.0
Servicios educativos	51	579	3.5	0.334	54,405.6	81,367.8
Servicios de salud y de asistencia social	179	600	3.6	0.385	49,509.1	60,043.5
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	61	128	0.8	0.087	38,731.7	0.0

Continúa...

... Continuación

Actividades económicas	Unidades económicas	Personal ocupado	% del total ocupado	Inversión total (millones de pesos)	Salario al personal operativo anual (Pesos)	Sueldo al personal administrativo anual (Pesos)
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	933	4,145	25.2	2.58	61,530.1	95,993.7
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	802	1,504	9.1	1.942	54,644.6	92,642.9
Total	5,574	16,457		67.4	56,059.8	98,017.9

Fuente: Censo Económico 2019 INEGI

Nota: las celdas vacías, corresponden a omisión de datos absolutos de las variables económicas, con el fin de garantizar el principio de confidencialidad y reserva conforme al propio Sistema Automatizado de Información Censal del INEGI

Derivado de la información obtenida de los censos se pueden establecer que las actividades del sector agrícola y agropecuario se encuentran entre las que otorgan los salarios promedios más bajos en todo Morelos con apenas \$23,509.9 al años, y al menos lo es también para el caso de Yautepec con \$19,500.0 siendo incluso menor que el promedio estatal, lo que se agrava cuando se compara con el promedio nacional de \$47,433.6 de lo que se puede entender que los márgenes de utilidad no son tan amplios como en otros sectores mientras que los “*servicios financieros y de seguros*” son los que ofrecen los ingresos promedios más altos tanto para empleados operativos como administrativos con \$91,685.7 y \$166,400.0 anuales, aunque de ellos solo se tiene registro en Yautepec que presenta la mayor consolidación urbana.

Se aprecia que la mayor parte de los empleados es en el sector terciario de la economía, siendo el comercio al por menor el que mayor impacto tiene en cuanto al porcentaje de población empleada en buena medida por que puede abrirse en cualquier sitio y se convierte en una forma de autoempleo, además de ello es importante resaltar el impacto que tiene el turismo ya que los “*servicios de*

alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas” está presente como una de las actividades que mayor porcentaje emplean en los tres municipios, lo que deja de manifiesto la importancia que tiene el turismo en una zona en donde está presente un pueblo mágico, tres monasterios patrimonio de la humanidad, así como balnearios, campos de golf, y clubes campestres diversos entre otros.

Sin embargo, ante ingresos tan precarios la venta del suelo resulta una opción lucrativa, por ejemplo, tomando como referencia el salario anualizado para actividades inherentes al campo promedio en Yautepec de \$19,500 anuales referidos en el censo económico de 2019, y al no tener datos oficiales para 2021 o 2022 se actualizó solo por inflación correspondiendo a \$22,204.7 en diciembre de 2021, y teniendo en cuenta que un terreno sin servicios en un área cercana a Cocoyoc puede comprarse en \$1,200/m² conforme a la investigación de campo realizada, esto significaría que vender 100m² al precio mencionado equivaldría al pago de 5.4 años en actividades relacionadas al campo, y vender 200m² equivaldría a 10.8 años, por lo cual no resulta extraño que una valoración personal una persona que cuente con un porción de tierra por vender y que cuente con bajos ingresos tendría ante sus ojos una posibilidad de incrementar en una operación ampliamente sus activos circulantes.

Hablando entonces de los productores, estos no están constituidos como empresas necesariamente y funcionan más en una tradición familiar, pensando por ejemplo en el cultivo del jitomate, conforme a lo señalado en el *Boletín 1202* emitido por el gobierno del Estado de Morelos¹⁴ el rendimiento promedio por hectárea en el estado es de 47.63 toneladas/hectárea, y conforme a lo mencionado por productores en la zona el precio de una buena temporada en los centros en donde distribuyen su producto el precio oscila los \$20 por kg, no obstante que el precio es fluctuante y puede llegar hasta cerca de \$30 por caja en los malos momentos, y considerando que si la siembra es de temporal se obtiene una cosecha al año y dos en caso de ser en invernadero con riego, una hectárea tendría una producción bruta de \$952,600.00 al año en época de vacas gordas a los que habría que descontar insumos, jornales y posibles mermas, es sabido que también se combina el cultivo del pepino y maíz para tratar de tener un ingreso menos

¹⁴ <https://morelos.gob.mx/?q=prensa/nota/visita-el-titular-de-sedagro-invernaderos-de-jitomate>

vulnerable, pero suponiendo que solo fuera jitomate, si esa hectárea se lotificara y se pudieran vender 8,000m² considerando el resto para vialidades y áreas de donación resultaría en utilidades brutas de \$9,600,000.00 a la que hay que restarle los costos y gastos necesarios para la operación del negocio, sin embargo, presentan la oportunidad de generar ingresos que en una valoración personal pudieran motivar a las personas a vender la tierra, más aún si los descendientes han emigrado a la ciudad o han encontrado otras fuentes de ingresos o que creen que pueda servir para apalancar otras actividades productivas.

Así mismo, conforme al trabajo de campo y con personas de la comunidad, se ha conocido que las personas de servicio (limpieza y jardineros) cobran entre \$350 y \$400 por día de servicio para tener las casas en buenas condiciones para que el fin de semana lleguen los ocupantes, los trabajos de jardinería consisten en regar el jardín al menos dos veces por semana, recortar el pasto y aspirar la alberca al menos una vez a la semana, los preparativos de la limpieza inician previo al fin de semana y continúan durante la estancia de los ocupantes.

De esta forma la construcción de fraccionamientos ha encontrado el mecanismo para cubrir la demanda de dotación de servicios e infraestructura que el estado elude; así mismo, los habitantes de las comunidades han encontrado una fuente de empleo que no depende solo del temporal, o periodo agrícola.

Además en las visitas en el papel de comprador, al relatar el personal de venta las conveniencias de adquirir una propiedad en el sitio y preguntar datos acerca de dónde proviene uno y a que se dedica, comienzan a hablar sobre su historia de vida e indican que también han venido de la ciudad, teniendo como primer contacto con la zona el del turismo y a partir de ello relatan cómo es que desarrollaron una estima y aprecio por el sitio y su calidad de vida, algunos teniendo más de 20 años de haberse establecido; sin embargo, ellos tampoco viven en los pueblos originarios, sino en los fraccionamientos de segundas viviendas, es decir el encanto a la zona que se relata en función al clima y el paisaje existe pero está idealizado no en la vida rural de pueblo sino en una situación de confort.

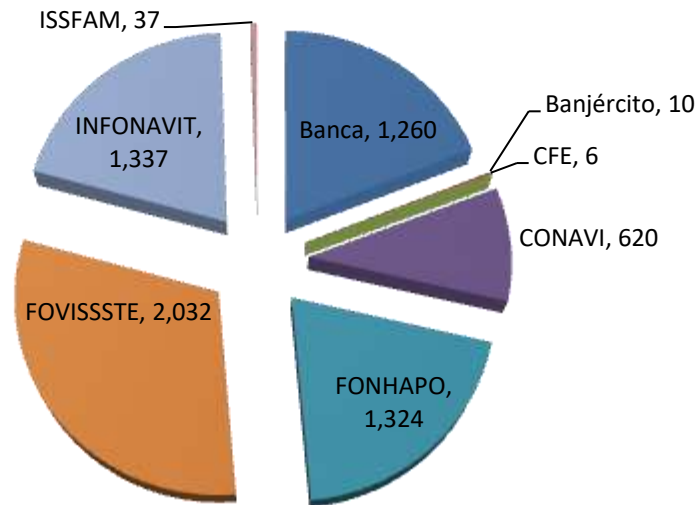
3.2 Configuración del espacio: ¿Cómo el mercado de segunda vivienda restringe el acceso a la vivienda formal en la zona y determina las preferencias de localización en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

De la revisión y análisis de la información obtenida en campo sobre la oferta de vivienda en la zona y sus alrededores, características de los fraccionamientos, así como de la consulta en medios oficiales referentes a las instituciones que han financiado la compra de vivienda se realizó una evaluación de las lógicas de localización de los productos inmobiliarios de segunda vivienda, de integración de precios y la manera en que esto repercute en la posibilidad de acceder a la vivienda formal en la zona, es decir, quienes pueden o no encontrar un espacio en ella, evaluación de cuyos resultados se presentan a continuación:

Si bien las superficies destinadas a las actividades agrícolas han ido cambiando su uso para convertirse en vivienda popular, resulta importante conocer las características económicas de la población con capacidad a acceder a la oferta del mercado formal el cual es el más identificable en la zona por el contraste que genera por sus formas de espacio cerrado, diferenciación y calidad constructiva.

De acuerdo a la última publicación disponible del *Anuario estadístico y geográfico de Morelos* (INEGI, 2017), en el año 2016 de los 6,626 financiamientos para vivienda nueva a los ONAVIS tradicionalmente reconocidos en el mercado les corresponde 50.85% , el FOVISSSTE con 2,032 que representó el 30.67% del total, mientras que el INFONAVIT con 1,337 que correspondieron al 20.18%, por otra parte la banca financió a 1,260 viviendas, es decir el 19.02%, como se aprecia en la gráfica siguiente:

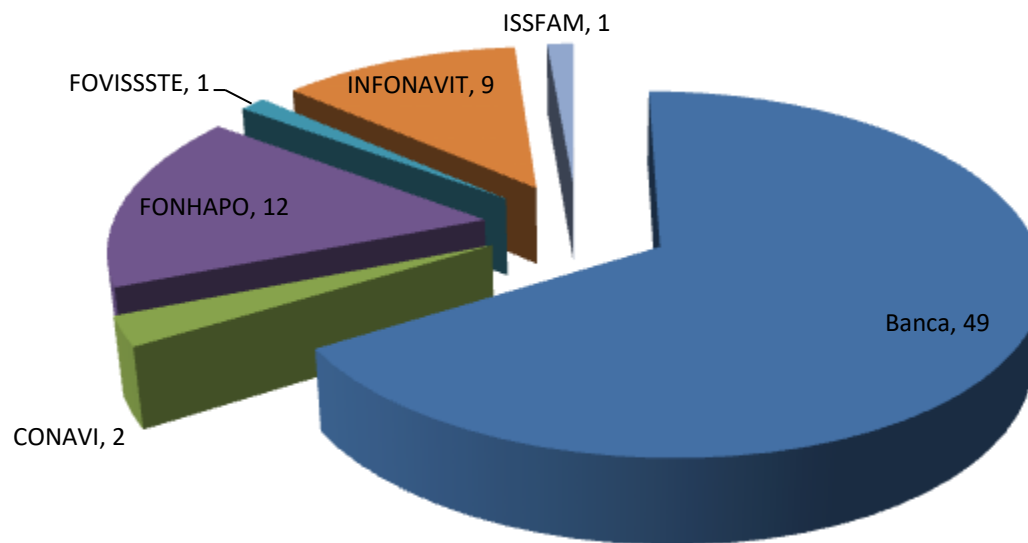
Gráfico 6. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en el Estado de Morelos



Fuente: Elaboración propia con base en la información del Anuario estadístico y geográfico de Morelos 2017 INEGI.

Por otro lado, en Atlatlahucan de las 74 viviendas nuevas financiadas, solo el 13.52% fue financiado por los ONAVIS tradicionalmente reconocidos en el mercado, el FOVISSSTE con una vivienda que representó el 1.35% y el INFONAVIT con 9 que representó el 12.16%, mientras que la banca por su parte financió a 49, es decir al 66.22%, como se puede apreciar en la gráfica siguiente:

Gráfico 7. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en Atlatlahucan

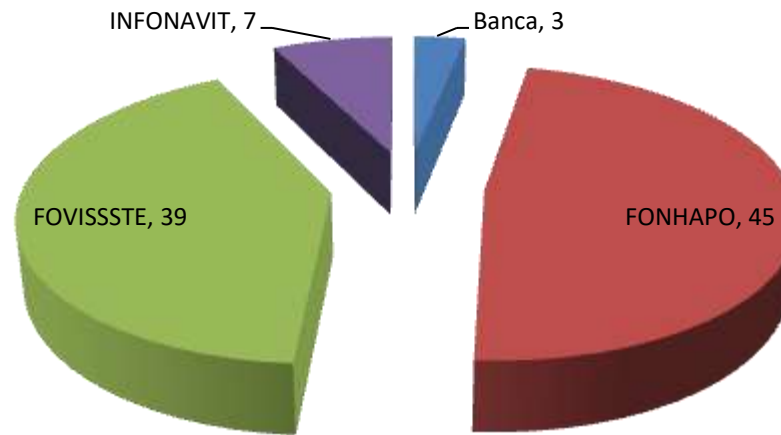


Fuente: Elaboración propia con base en la información del *Anuario estadístico y geográfico de Morelos 2017 INEGI*.

En el caso de Tlayacapan de las 94 viviendas nuevas financiadas el 48.94% correspondió a los ONAVIS tradicionalmente reconocidos en el mercado en la combinación de 39 por parte de FOVISSSTE, es decir 41.89%, y 7 del INFONAVIT, es decir 7.45% del total, correspondiendo a la banca solo 3 que corresponden al 3.19% del total, sin embargo resalta la participación del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) que con 45 viviendas financiadas representando el 47.87% del total municipal, esto debido a que su objetivo es financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares, por lo

que nos encontramos ante un panorama de un municipio en el que el financiamiento de la vivienda va en su mayoría a sectores populares y no necesariamente a clases de ingresos estables o clases que pudieran presumirse medias.

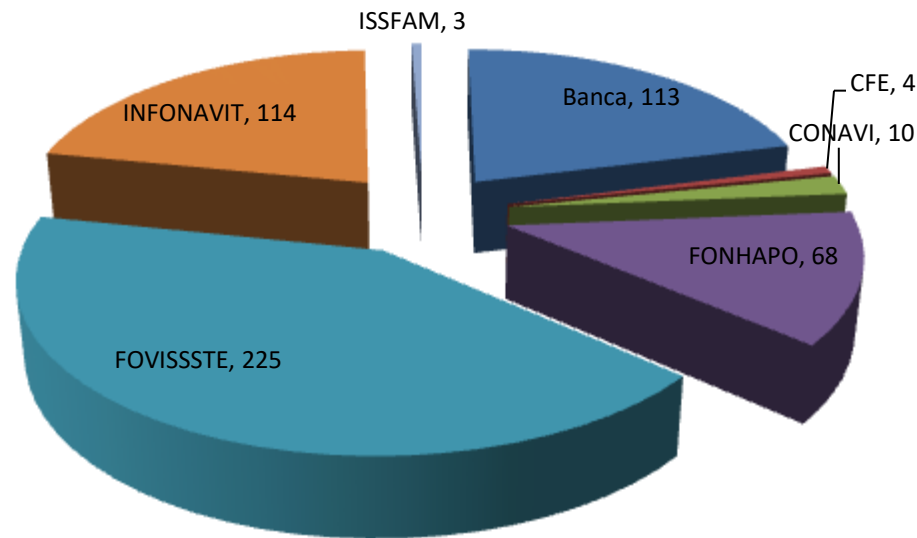
Gráfico 8. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en Tlayacapan



Fuente: Elaboración propia con base en la información del *Anuario estadístico y geográfico de Morelos 2017 INEGI*.

En Yauatepec por su parte se tiene que de las 537 vivienda financiadas el 63.13% correspondieron a los ONAVIS tradicionalmente reconocidos en el mercado, el FOVISSSTE con 225 representó el 41.90% y el INFONAVIT con 114 representó el 21.23%, por su parte la banca financió a 113 viviendas que correspondió al 21.04% del total municipal, conforme se muestra en la gráfica siguiente:

Gráfico 9. Distribución del total de financiamiento de vivienda nueva en Yautepec



Fuente: Elaboración propia con base en la información del *Anuario estadístico y geográfico de Morelos 2017 INEGI*.

Se tiene entonces que en 2016 que el financiamiento de la vivienda nueva fue diferenciado según el municipio, por un lado en Tlayacapan la mayor parte del financiamiento fue para estratos populares seguido de la clase trabajadora en su mayoría del sector gobierno, en Yautepec la mayor parte fue para la clase trabajadora que también correspondió al sector gobierno, sin embargo en Atlatlahucan el financiamiento fue mayoritariamente de la banca.

Del análisis de la información presentada se aprecia que los tres municipios en cuyos límites se encuentra la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América tienen una vocación de mercado diferente pues mientras en unos la vivienda de tipo popular

o interés social y medio tiene mayor presencia, mientras hay otro en el que la vivienda residencial es más representativa, pues el financiamiento como el de FONHAPO es dirigido a población de escasos recursos, mientras que créditos de FOVISSSTE están dirigidos a empleados de los tres órdenes de gobierno y el INFONAVIT a trabajadores de la iniciativa privada, ambos nacidos a raíz de ser una prestación social, por lo que se trata de personas que cuentan con empleos e ingresos estables, no obstante también están topados en monto al proceder de una necesidad de seguridad social sus montos están enfocados a vivienda de precios de vivienda de interés social, el FOVISSSTE por ejemplo para 2021 topó sus créditos en \$1,171,513.50, el caso del INFONAVIT para la misma fecha estaba topado en \$2,176,000 para quien ganara más de \$69,000 al mes pero para ingresos de \$10,000 mensuales por ejemplo ese tope sería de \$457,000, y aunque estos montos permitieron comprar segundas viviendas y no cubrir una necesidad básica de habitar, los precios de la vivienda en los grandes fraccionamientos como Vergeles de Oaxtepec o Lomas de Cocoyoc son superiores a estos montos, incluso en desarrollos como los de grupo ARA que se asocian más a una vivienda de interés social que la vivienda media y residencial deben ser cubiertas por el financiamiento de la banca comercial.

Por lo cual el precio de la vivienda se vuelve en un elemento básico para determinar el sitio en el cual se puede ocupar en la zona, lo que permite que las personas con capacidades de pago más acordes se vayan clusterizando pero al mismo tiempo excluyendo a otros; que toma un papel relevante si tomamos como referencia los ingresos promedio referidos en los municipios en los que se encuentra la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, pues conforme al estudio de mercado de vivienda nueva realizado en campo en ella y pueblos aledaños, se encontró que la oferta de menor precio es de \$1,100,000 en el pueblo de Oacalco pero se encuentra oferta de \$20,000,000 en Lomas de Cocoyoc, si a modo de ejemplo se solicitara una hipoteca en un banco comercial contando con el 20% de enganche, 8.5% de tasa de interés (tasa que ofrecen bancos comerciales como Banamex) se tendría lo siguiente:

Precio de la vivienda:	\$1,100.000.00
Enganche:	\$220,000.00
Crédito hipotecario:	\$880,000
Tasa de interés:	8.5%
Plazo:	120 mensualidades
Monto de mensualidad a 10 años:	\$10,910.74
Ingresos mensuales mínimos considerando que el costo de la vivienda no supere el 30% del ingreso:	\$36,369.14

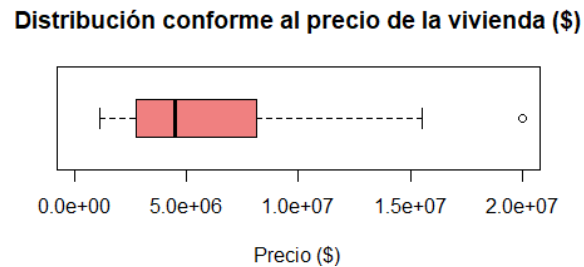
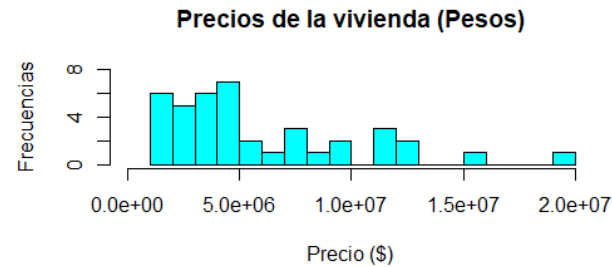
Esto puede ayudar a entender por qué conforme al censo de población y vivienda de 2020 en Lomas de Cocoyoc de las 2,506 personas que habitaban el fraccionamiento sólo 344 nacieron en Morelos, es decir solo 13.3%, mientras que en Cocoyoc de las 10,178 personas que habitan permanentemente 7,912 es decir 77.7% nacieron en Morelos.

Pero ¿cuál es la lógica que se ha seguido para el establecimiento de los precios?, para ello se propuso un modelo econométrico en función al estudio de mercado que incluye tanto la oferta de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América así como de las comunidades aledañas.

Para ello se hizo un levantamiento de diversas viviendas en venta en la zona y sus alrededores, siendo necesarias visitas de campo a modo de comprador interesado para conocer la ubicación de las viviendas y características que tienen; así mismo se utilizó dicha ubicación para obtener información sobre la distancia a puntos específicos como los centros de pueblo; tiendas departamentales que

corresponde a las tiendas de suministro como Aurrera y Soriana y/o plazas comerciales; vialidades y vecindad con el fraccionamiento más representativo de la zona, para dichas mediciones no se utilizaron distancias radiales si no recorridos trazados por Google Maps toda vez que la oferta de la zona se encuentra en fraccionamientos y condominios cerrados.

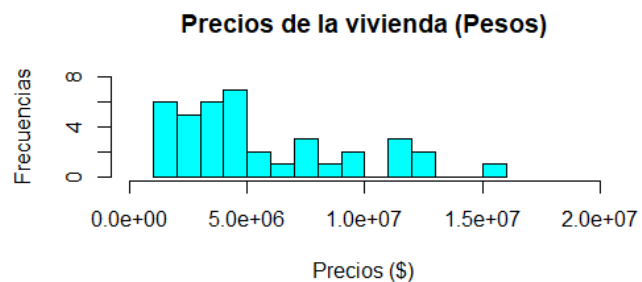
En el análisis exploratorio se observó que mientras el precio mínimo de la muestra es de \$1,100,000.00 el promedio es de \$5,937,401.00, mientras que la mediana es de \$4,500,000.00 siendo el primer cuartil \$2,821,225.00 es decir el límite superior de las viviendas de menor precio, mientras que el tercer cuartil es de \$7,937,500.00 es decir el rango intermedio del precio se encuentra entre los 4,500 y 7,937,500.00, de ello se obtienen los gráficos siguientes:



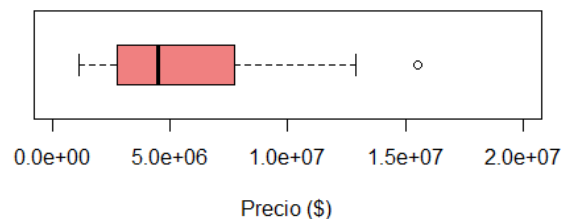
Gráficos 10 y 11.

Fuente: Elaboración propia conforme a datos recopilados en campo

Se encontró como un valor atípico la vivienda del orden de los \$20,000,000, por lo que se decidió filtrar la muestra para todos los valores menores a \$20,000,000, filtrando los valores por debajo de los \$20,000,000.00 se obtuvo que el valor mínimo de la vivienda es \$1,100,000.00, el primer cuartil, es \$2,764,150.00 la mediana continúa siendo \$4,500,000.00, el promedio es de \$5,576,822.00 , y el tercer cuartil de \$7,750,000.00 obteniéndose la distribución siguiente:



Distribución conforme al precio de la vivienda (\$)



Gráficos 12 y 13.

Fuente: Elaboración propia conforme a datos recopilados en campo

Como se observa la distribución está cargada a la derecha por lo que no se trata de una distribución que presenta asimetría y diversidad de precios en el cuartil de los precios altos. Para entender este comportamiento en la regresión lineal múltiple se consideraron 26 variables, resulta importante señalar que no obstante se construye para encontrar la relación del precio en función de sus atributos, no puede definirse como un modelo hedónico pues conforme a Rosen (1974) citado por García (2007), se estaría hablando solo del precio implícito para obtener la mayor ganancia que faltaría necesitando encontrar la función de pago o el precio marginal que se está dispuesto a pagar; sin embargo, sirve para comprender la lógica que existe en el establecimiento de los precios de la vivienda por parte de los desarrolladores en la zona.

Variantes inherentes a la propia vivienda:

1. La superficie total construida (**Sup_Const**)
2. La superficie del predio en el que se encuentra la vivienda (**Sup_Predio**)
3. La cantidad de recámaras de la vivienda (**Recámaras**)
4. El tipo de inmueble del que se trata ya sea casa o departamento, dando una valoración de 0 para departamentos y 1 para casas (**Tipo_inmueble**)
5. La cantidad de baños (**Baños**)
6. La cantidad de medios baños (**Medios_baños**)
7. El número de niveles (**Niveles**)
8. Cantidad de cajones de estacionamiento (**Est**)
9. Si cuenta con doble altura (**Doble_altura**), para cuyo caso positivo se valorará con 1 y 0 en caso de no tenerla.
10. Se planteó una variable para medir cómo afecta el diseño de la casa, por lo que se quiere saber cuál es el impacto de tener un modelo repetitivo o único (**Unidades**), para lo cual se colocará la cantidad de unidades que presentan la misma forma.

Variantes concernientes a su contexto y ubicación:

1. Si el fraccionamiento o condominio cuenta con pozo propio se da una valoración de un punto y cero en caso contrario (**Agua**).
2. A pesar de que los grandes fraccionamientos como Real de Oaxtepec o Vergeles de Oaxtepec en sus circuitos principales cuentan con calles pavimentadas con concreto asfáltico o adoquín, como en otras zonas populares de la Zona Conurbada, en las calles internas de esos fraccionamientos no cuentan con calles pavimentadas, por lo cual saber si se cuenta con asfalto a pie de casa (**Pavimento**) se concibe como una variable a considerar en la integración del precio de la viviendas, dando un valor de uno en caso de encontrarse en una calle pavimentada cero si en caso contrario.
3. Derivado de que en la muestra se encuentran viviendas agrupadas para compartir espacios como albercas, o jardines, y que la alberca es un elemento importante en las casas de descanso y que incluso se encontraron algunas que no contaban con alberca, se planteó una variable para medir la razón entre la cantidad de casas y alberca (**Alberca_por_unidades**), dicha razón irá entonces del cero al uno.
4. En el caso de que la vivienda se encuentre en un conjunto de casas se valorará con 1 en caso contrario se valorará con 0, se consideró que la colinealidad puede existir con la variable Albercas, aunque se pensó en su conveniencia toda vez que en la oferta se encontraron casas agrupadas, pero con albercas individuales (**Cluster**).
5. Para identificar si el hecho de que los pueblos que existen en la zona presentar aspectos de carácter monumental o histórico influye en el precio de las viviendas ofertadas se consideró la distancia al pueblo de Oaxtepec (**Dist_Oaxtepec**) tomando para ello la distancia a sus plazas centrales en el caso de Oaxtepec la ubicada frente al templo y exconvento de Santo Domingo de Guzmán.
6. Como también la distancia al pueblo de Cocoyoc (**Dist_Cocoyoc**), tomando como referencia el kiosko de su plaza central alrededor de la cual se encuentran oficinas como la ayudantía municipal y comisariado ejidal.

7. Así mismo se ponderó la distancia al pueblo mágico de Tlayacapan por su proximidad y con la intención de identificar si la denominación de pueblo mágico pudiera influir en la valoración social y traducirse en precios de venta mayores por la cercanía a este, para ello se tomó como referencia su plaza central (**Dist_Tlayacapan**).
8. De igual forma, se desarrolló una variable que mide la distancia al pueblo más cercano, con la finalidad de identificar si el estar cerca de un pueblo, aunque no sean los antes referidos tiene algún impacto en la conformación del precio de venta (**Pblo_más_cercano**).
9. Otra distancia a considerar fue la cercanía a tiendas departamentales, o plazas comerciales con comercios que pudieran ser de alta especialidad, en este caso se identificaron la plaza Aurora que tiene como tienda ancla a Aurrera en Oaxtepec y la tienda Soriana en Cocoyoc (**Dist_CC**), aunque Lomas de Cocoyoc cuenta con su centro comercial este distorsionaría los resultados pues no es accesible a todo el público, además este corresponde más a lo que son los mercados para los pueblos pues no se cuenta con comercios que pudieran considerarse de alta especialización o departamentales y sus comercios están dedicados al consumo de perecederos y alimentos preparados.
10. Siendo las actividades de esparcimiento y recreación se tomó en consideración la distancia al Parque Acuático Oaxtepec / Hurrican Harbour Oaxtepec (**Distancia_PAO**).
11. En consecuencia, de lo anterior también se midió el impacto de la cercanía a la Hacienda Cocoyoc (**Distancia_H_Cocoyoc**).
12. También la contigüidad a una zona verde considerándose en este caso campos de golf o sitios estéticamente llamativos como la rivera de los ríos de temporal (**Vecindad_zona_verde**) otorgando un valor de uno si se daba o de cero en caso contrario.
13. Derivado de que Lomas de Cocoyoc es un referente de la zona se desarrollaron tres variables para medir su impacto, al ser un fraccionamiento cerrado se realizó la medición de las distancias de recorrido desde las viviendas de la oferta registrada hasta las garitas del acceso principal (**Dist_AccLC**)

14. De igual forma se consideró la distancia de las viviendas a la entrada norte del fraccionamiento Lomas de Cocoyoc (**Dist_EntNLC**) ya que son los puntos de contacto con el resto de la zona.
15. Pese a que los accesos a Lomas de Cocoyoc son los puntos de contacto con el resto de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América por lo extenso de la zona y debido a que sus límites son bien definidos y son una referencia común al indicar los propios pobladores y vendedores de bienes a raíces a los sitios aledaños con frases como “*junto a Lomas*” o “*cerca de Lomas*”, se incorporó una variable que mide la vecindad con el punto más cercano del perímetro de Lomas de Cocoyoc (**Vecindad_LC**), para el caso de las propiedades dentro de dicho fraccionamiento el valor en de cero.

Se precisa que todas las distancias fueron tomadas en metros, sin embargo, con el fin de reducir la heterocedasticidad (varianza) y sesgos se desarrolló una función semilogaritmica, por lo cual a las distancias se les aplicó \ln ; los precios están expresados en pesos y las áreas en metros cuadrados. Los datos se indican como precio tipo toda vez que, si se tomara en cuenta cada unidad de los desarrollos de las viviendas construidas en serie, por su volumen de oferta provocaría que el promedio y la media estuvieran cargados hacia sus valores, por lo que se utiliza el precio de los modelos tipo que oferta.

El primer modelo de regresión lineal múltiple que se corrió para encontrar qué variables determinan a la variable dependiente **Precio** incluyó al total de las variables independientes citadas con anterioridad a un grado de confiabilidad del 95% obteniéndose los resultados siguientes:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.3686e+14	26	2.0649e+13	F(26, 12)	=	11.67
Residual	2.1236e+13	12	1.7697e+12	Prob > F	=	0.0000
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	R-squared	=	0.9619
				Adj R-squared	=	0.8795
				Root MSE	=	1.3e+06

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Sup_Const	11202.57	7739.257	1.45	0.173	-5659.826	28064.96
Sup_Predio	3712.586	3339.132	1.11	0.288	-3562.759	10987.93
Tipo_inmueble	-5366913	7730666	-0.69	0.501	-2.22e+07	1.15e+07
Recámaras	-318356.7	708743.2	-0.45	0.661	-1862575	1225862
Baños	-73985.35	508475.6	-0.15	0.887	-1181859	1033888
Medios_baños	-23379.21	975994.6	-0.02	0.981	-2149889	2103130
Niveles	-2498959	3833489	-0.65	0.527	-1.09e+07	5853497
Est	303777.8	883744.3	0.34	0.737	-1621736	2229291
Doble_altura	-307671.7	928519.1	-0.33	0.746	-2330741	1715398
Unidades	4783.789	7742.407	0.62	0.548	-12085.47	21653.04
Agua	-4438950	4624661	-0.96	0.356	-1.45e+07	5637322
Pavimento	1386447	2037290	0.68	0.509	-3052426	5825320
Alberca_por_unidades	2012891	2987752	0.67	0.513	-4496860	8522643
Cluster	2038939	2193694	0.93	0.371	-2740708	6818587
Dist_0axtepec	-4175277	1.23e+07	-0.34	0.740	-3.10e+07	2.26e+07
Dist_Cocoyoc	-381262.2	4303520	-0.09	0.931	-9757827	8995302
Dist_Tlayacapan	1750248	3323595	0.53	0.608	-5491242	8991739
Pblo_más_cercano	3601317	4669390	0.77	0.455	-6572410	1.38e+07
Dist_CC	1653299	4034564	0.41	0.689	-7137260	1.04e+07
Distancia_PAO	1262499	5091947	0.25	0.808	-9831900	1.24e+07
Distancia_H_Cocoyoc	424613.9	6681909	0.06	0.950	-1.41e+07	1.50e+07
Vecindad_zona_verde	1911548	2929591	0.65	0.526	-4471482	8294579
Dist_via_prin	-479832.4	1158028	-0.41	0.686	-3002958	2043293
Dist_AccLC	658101.7	5348655	0.12	0.904	-1.10e+07	1.23e+07
Dist_EntNLC	259153.2	698136.7	0.37	0.717	-1261956	1780262
Vecindad_LC	-42705.23	523655.5	-0.08	0.936	-1183653	1098242
_cons	-2.60e+07	3.27e+07	-0.80	0.441	-9.72e+07	4.52e+07

Si bien en el primer modelo el valor de la R^2 ajustada otorga un grado de efectividad de explicar el precio en un 0.8795 se observa que conforme a la convención establecida de probabilidad en función del trabajo de Ronald Aylmer Fisher de que un evento al azar superior sea 5% es decir 0.05 es superior para todas las variables.

Por lo que se comenzó por discriminar las variables **Baños Medios_baños** que se encuentran entre las que presentan los **p-valor** más altos, y pese a que **Dist_Cocoyoc**, **Distancia_PAO**, **Distancia_H_Cocoyoc**, **Dist_AccLC**, **Vecindad_LC**, también se

encuentran entre las variables con lo **p-valor** más altos se contemplaron en el segundo modelo para evitar descartarlas anticipadamente y ver si se siguen comportando de la misma forma o existe un cambio.

El segundo modelo presentó un valor de R^2 ajustada de 0.8965, es decir aumentó respecto al modelo previo y el **p-valor** para la variable **Sup_Const** pasó de 0.173 a 0.06 y **Sup_Predio** pasó de 0.288 a 0.101, sin embargo los valores para las variables de distancia como **Dist_Cocoyoc**, **Distancia_PAO**, **Distancia_H_Cocoyoc**, **Dist_AccLC** y **Vecindad_LC** continúan siendo de los más altos como se muestra a continuación:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.3682e+14	24	2.2368e+13	F(24, 14)	=	14.72
Residual	2.1274e+13	14	1.5195e+12	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.9619
				Adj R-squared	=	0.8965
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	Root MSE	=	1.2e+06

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Sup_Const	10563.03	5171.625	2.04	0.060	-529.0012 21655.06
Sup_Predio	3811.744	2174.109	1.75	0.101	-851.2553 8474.744
Tipo_inmueble	-5276300	6866442	-0.77	0.455	-2.00e+07 9450754
Recámaras	-366864.9	532198.3	-0.69	0.502	-1588317 774586.8
Niveles	-2400544	3383644	-0.71	0.489	-9663739 4850651
Est	289318.9	625868.2	0.46	0.651	-1053035 1631673
Doble_altura	-280411.2	832463.1	-0.34	0.741	-2065867 1505045
Unidades	4753.522	6859.072	0.69	0.500	-9957.723 19464.77
Agua	-4316477	3763664	-1.15	0.271	-1.24e+07 3755788
Pavimento	1285369	1723169	0.75	0.468	-2410461 4901198
Alberca_por_unidades	2036339	2480449	0.85	0.412	-3129270 7201948
Cluster	2014601	2019237	1.00	0.335	-2316231 6345434
Dist_Daxtepec	-3611610	9130212	-0.40	0.698	-2.32e+07 1.60e+07
Dist_Cocoyoc	-481416	3699667	-0.13	0.898	-8416412 7453580
Dist_Tlayacapan	1672852	2530059	0.66	0.521	-3770744 7116448
Pblo_más_cercano	3495016	2956648	1.18	0.257	-2846363 9836396
Dist_CC	1536967	2847045	0.54	0.590	-4569336 7643278
Distancia_PAO	983828.5	3989906	0.25	0.809	-7573669 9541326
Distancia_H_Cocoyoc	594269.6	6090081	0.10	0.924	-1.25e+07 1.37e+07
Vecindad_zona_verde	1760191	2002823	0.86	0.405	-2679028 6255402
Dist_vía_prin	-488581.4	848077.5	-0.58	0.574	-2387527 1330364
Dist_AccLC	474330	4762717	0.10	0.922	-9740673 1.07e+07
Dist_EnthLC	259801.9	648745.3	0.40	0.694	-1127249 1647013
Vecindad_LC	-69191.11	362491.6	-0.19	0.851	-846658.2 708276
_cons	-2.50e+07	2.64e+07	-0.95	0.360	-8.17e+07 3.17e+07

Al respecto se corrió un tercer modelo de regresión lineal múltiple, del cual se eliminó **Distancia_PAO** y **Distancia_H_Cocoyoc**, no obstante se mantuvieron las variables referentes a las distancias relacionadas con localidades pues a partir del análisis exploratorio se había identificado que los valores altos y bajos se encontraban muy focalizados, por lo que resulta importante no descartar la importancia de estas distancias, de lo anterior se obtuvo lo siguiente:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.3634e+14	21	2.5540e+13	F(21, 17)	=	19.96
Residual	2.1755e+13	17	1.2797e+12	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.9610
				Adj R-squared	=	0.9129
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	Root MSE	=	1.1e+06

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Sup_Const	8905.826	3859.329	2.31	0.034	763.3529 17048.3
Sup_Predio	4355.136	1689.152	2.58	0.020	791.3366 7918.936
Tipo_inmueble	-4085292	5749323	-0.71	0.487	-1.62e+07 8044720
Recámaras	-233456.4	425599.1	-0.55	0.590	-1131392 664479.2
Niveles	-1733769	2719853	-0.64	0.532	-7472157 4004618
Est	92940.75	459546.1	0.20	0.842	-876616.8 1062498
Unidades	4001.194	6002.36	0.67	0.514	-8662.678 16665.07
Agua	-2840170	2467424	-1.15	0.266	-8045980 2365639
Pavimento	1042447	1355057	0.77	0.452	-1816473 3901368
Alberca_por_unidades	2156642	2192795	0.98	0.339	-2469751 6783034
Cluster	1800940	1592413	1.13	0.274	-1558757 5160638
Dist_Oaxtepec	794363.3	3353859	0.24	0.816	-6281660 7870387
Dist_Cocoyoc	-143462.1	1624107	-0.09	0.931	-3570029 3283104
Dist_Tlayacapan	637126	1435539	0.44	0.663	-2391597 3665849
Pblo_más_cercano	2357395	1816105	1.30	0.212	-1474250 6189041
Dist_CC	530100.8	1953065	0.27	0.789	-3590507 4650708
Vecindad_zona_verde	1058372	1455892	0.73	0.477	-2013290 4130035
Dist_vía_prin	-209343.7	614697.9	-0.34	0.738	-1506243 1087556
Dist_AccLC	-1144250	3361604	-0.34	0.738	-8236614 5948113
Dist_EntNLC	337563.9	532197.2	0.63	0.534	-785274 1460402
Vecindad_LC	-176034	281102.4	-0.63	0.539	-769108.2 417040.1
_cons	-1.67e+07	1.48e+07	-1.13	0.275	-4.79e+07 1.45e+07

En este nuevo modelo el **p-valor** para **Sup_Const** y **Sup_Predio** se vuelve altamente significativo al estar por debajo del rango aceptado de 0.05, lo que es indicativo de que son variables fuera del azar, además de que también el **p-valor** para **Vecindad_LC** disminuye drásticamente mientras que para el caso de **Dist_Oaxtepec**, **Dist_Cocoyoc**, **Dist_Tlayacapan** muestran seguir incrementando, aunque no se descartan en el cuarto modelo en caso de que al realizar algún otro ajuste se pueda presentar algún cambio como en el caso de **Vecindad_LC**, descartándose únicamente las variables independientes **Tipo_inmueble**, **Recámaras**, **Est**, **Unidades** y **Dist_CC**, cuyo **p-valor** es de los más altos entre todas las variables del modelo, de ello se obtuvieron los datos que se muestran a continuación:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.3524e+14	16	3.3452e+13	F(16, 22)	=	32.19
Residual	2.2863e+13	22	1.0392e+12	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.9590
				Adj R-squared	=	0.9292
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	Root MSE	=	1.0e+06

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Sup_Const	7703.859	2627.772	2.93	0.008	2254.195 13153.52
Sup_Predio	4681.803	1209.935	3.87	0.001	2172.552 7191.054
Niveles	182159.8	434527.2	0.42	0.679	-718994.4 1083314
Agua	-1059463	1342775	-0.79	0.439	-3844208 1725283
Pavimento	1072727	965567	1.11	0.279	-929736.4 3075190
Alberca_por_unidades	827230.2	868787.3	0.95	0.351	-974524.4 2628985
Cluster	1373041	1127019	1.22	0.236	-964254.5 3710336
Dist_Oaxtepec	896190.3	2631578	0.34	0.737	-4561369 6353750
Dist_Cocoyoc	-679077.3	701371.4	-0.97	0.343	-2133633 775477.8
Dist_Tlayacapan	371564.2	1051172	0.35	0.727	-1808434 2551562
Pblo_más_cercano	1949592	1285331	1.52	0.144	-716022.2 4615205
Vecindad_zona_verde	526053.5	910768.4	0.58	0.569	-1362765 2414872
Dist_vía_prin	-83312.36	270015.8	-0.31	0.761	-643290.9 476666.1
Dist_AccLC	-836620.8	1917821	-0.44	0.667	-4813938 3140697
Dist_EntNLC	396844.2	423987.9	0.94	0.359	-482452.7 1276141
Vecindad_LC	-249440.3	187693.9	-1.33	0.197	-638702.6 139804.1
_cons	-1.51e+07	1.21e+07	-1.25	0.225	-4.01e+07 9931395

Al identificar que el **p-valor** para las variables **Dist_Oaxtepec**, **Dist_Cocoyoc**, **Dist_Tlayacapan** es muy superior al rango de 0.05 establecido para considerar que no es caso fortuito, se llega a la conclusión de que las distancias a las que refiere no deben seguir considerándose en la regresión lineal múltiple, a diferencia de **Vecindad_LC** que, aunque tampoco tiene un **p-valor** cercano a 0.05 vuelve a tener una disminución drástica, en lo que se fundamenta la pertinencia de volver a considerarle en un nuevo modelo de regresión.

El quinto modelo de regresión lineal múltiple, desincorpora además de las variables independientes **Dist_Oaxtepec**, **Dist_Cocoyoc** y **Dist_Tlayacapan** a **Niveles**, **Agua**, **Vecindad_zona_verde** y **Dist_vía_prin**, al mantener **p-valores** distantes de 0.05, es importante señalar que pese a que se había identificado que **Dist_vía_prin** había mostrado mantener una alta probabilidad de ser azarosa, no se había descartado por el hecho de que para llegar a la zona el transporte motorizado es fundamental por lo que se esperaba ver si existía un cambio tendiente a mostrar una cercanía a un valor que mostrara que la relación era poco azarosa, sin embargo este no se presentó. Así se corrió el quinto modelo considerando únicamente a las variables independientes **Sup_Const**, **Sup_Predio**, **Pavimento**, **Alberca_por_unidades**, **Cluster**, **Pblo_más_cercano**, **Dist_EntNLC** y **Vecindad_LC** obteniéndose lo siguiente:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.3003e+14	8	6.6253e+13	F(8, 30)	=	70.81
Residual	2.8071e+13	30	9.3570e+11	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.9497
				Adj R-squared	=	0.9363
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	Root MSE	=	9.7e+05

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Sup_Const	8814.699	2186.615	4.03	0.000	4349.036	13280.36
Sup_Predio	4674.908	1097.607	4.26	0.000	2433.295	6916.521
Pavimento	1335151	619969.9	2.15	0.039	69003.91	2601299
Alberca_por_unidades	1178104	678772.8	1.74	0.093	-208135.3	2564343
Cluster	1557927	771951.3	2.02	0.053	-18607.89	3134462
Pblo_más_cercano	277700.3	374970.9	0.74	0.465	-488092.6	1043493
Dist_EntNLC	213818.2	343768	0.62	0.539	-488249.8	915886.2
Vecindad_LC	-285729.2	100214.3	-2.85	0.008	-490394	-81064.35
_cons	-3948034	4204022	-0.94	0.355	-1.25e+07	4637724

En el quinto modelo de regresión lineal múltiple cuatro de las ocho variables independientes consideradas presentaron un **p-valor** que permite identificarlas como no fortuitas, siendo **Alberca_por_unidades**, **Cluster**, **Pblo_más_cercano** y **Dist_EntNLC** las que muestran un **p-valor** que posibilita pensarlas como azarosas, siendo **Pblo_más_cercano** y **Dist_EntNLC** las que presentan más alta valor.

Por ello se corrió un sexto modelo de correlación lineal en el que descartaron únicamente **Pblo_más_cercano** y **Dist_EntNLC** por presentar el **p-valor** más alto, obteniéndose los datos que se muestran a continuación:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.2907e+14	6	8.8178e+13	F(6, 32)	=	97.20
Residual	2.9030e+13	32	9.0719e+11	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.9480
				Adj R-squared	=	0.9382
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	Root MSE	=	9.5e+05

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Sup_Const	9176.618	2123.278	4.32	0.000	4851.642	13501.59
Sup_Predio	4697.933	1063.042	4.42	0.000	2532.588	6863.278
Pavimento	1095186	547485.2	2.00	0.054	-20004.4	2210377
Alberca_por_unidades	1126208	652548	1.73	0.094	-202988.5	2455405
Cluster	1680690	732905.1	2.29	0.029	187811.6	3173569
Vecindad_LC	-299243	93702.02	-3.19	0.003	-490107.7	-108378.2
_cons	192597.1	869192.4	0.22	0.826	-1577890	1963084

Como puede observarse el **p-valor** aumentó para los casos de **Alberca_por_unidades** y **Pavimento**, sin embargo, el **p-valor** para **Pavimento** es muy cercano al establecido para considerarse como no azaroso, además es importante hacer notar el cambio de signo en la constante.

En el séptimo modelo de correlación lineal múltiple se descartó entonces a la variable **Alberca_por_unidades** con lo que se obtuvo lo siguiente:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.2637e+14	5	1.0527e+14	F(5, 33)	=	109.48
Residual	3.1732e+13	33	9.6158e+11	Prob > F	=	0.0000
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	R-squared	=	0.9431
				Adj R-squared	=	0.9345
				Root MSE	=	9.8e+05

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Sup_Const	10675.03	1994.903	5.35	0.000	6616.368	14733.69
Sup_Predio	4892.145	1088.297	4.50	0.000	2677.988	7106.303
Pavimento	1146043	562842.2	2.04	0.050	932.1342	2291154
Cluster	976962.6	626995.9	1.56	0.129	-298670.2	2252595
Vecindad_LC	-234218.9	88328.31	-2.65	0.012	-413924.2	-54513.62
_cons	343830.2	890311.3	0.39	0.702	-1467522	2155182

En el séptimo modelo a excepción de la variable **Cluster** todas resultan altamente significativas, no obstante que anteriormente **Cluster** aparecía como una variable altamente significativa al desaparecer **Alberca_por_unidades**, por lo que puede entenderse como una correlación espuria que solo tenía sentido mientras la otra tuviera significancia.

Ante tales circunstancias se corrió el octavo modelo de regresión lineal múltiple considerando únicamente a las variables **Sup_Const**, **Sup_Predio**, **Pavimento** y **Vecindad_LC** obteniéndose con ello los datos siguientes:

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	39
Model	5.2403e+14	4	1.3101e+14	F(4, 34)	=	130.75
Residual	3.4067e+13	34	1.0020e+12	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.9390
				Adj R-squared	=	0.9318
Total	5.5810e+14	38	1.4687e+13	Root MSE	=	1.0e+06

Precio	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Sup_Const	10778.95	2035.223	5.30	0.000	6642.877	14915.02
Sup_Predio	4435.193	1069.821	4.15	0.000	2261.056	6609.33
Pavimento	1663181	464025	3.58	0.001	720168.6	2606193
Vecindad_LC	-156417	74375.1	-2.10	0.043	-307565.4	-5268.636
_cons	76722.42	891808.4	0.09	0.932	-1735650	1889095

Por los que se puede concluir que el octavo modelo es el que mejor se ajusta conforme a la información recabada, en términos generales en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América y zonas aledañas se puede entender con una precisión de 0.9318 de acuerdo al valor de la R2 ajustada que el precio de la vivienda se obtiene con la siguiente función:

PRECIO = \$76,722.42 + \$10,778.95(cantidad de m2 de la vivienda) + \$4,435.193(cantidad de m² del predio) + \$1,663,181(en caso de encontrarse en una calle pavimentada) - \$156,417(por cada característica de la distancia representada en logaritmo, es decir el dígito entero de la distancia en metros expresada en ln, que se aleje del perímetro Lomas de Cocoyoc) + error aleatorio

De lo anterior se concluye que el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc se ha convertido en la centralidad preponderante de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, la valoración de la vecindad con este fraccionamiento indica el reconocimiento como un elemento de deseabilidad que es recompensado en los precios reconocidos por el mercado, en el entendido que esta zona no se piensa desde la visión de una centralidad de negocios y servicios financieros, sino que es una

centralidad pensada desde la vocación del descanso, el esparcimiento, y el retiro; pero no de cualquier tipo, sino uno más excluyente debido al costo que implica, pues como se pudo apreciar en los modelos que se corrieron, los puntos de esparcimiento accesibles para grandes masas como el Parque Acuático Oaxtepec / Hurricane Harbour Oaxtepec –Six Flags, el pueblo mágico de Tlayacapan y los mismos centros de los poblados alrededor de los cuales tradicionalmente se encuentran posicionados diversos establecimientos de comercio y servicio, además de que, como en el caso de Oaxtepec también inmuebles de interés patrimonial, no tienen un impacto tangible en la conformación del precio.

Imagen idealizada, estilizada y diferencias espaciales

Quizá muchas veces se da por sentado que las decisiones humanas están tomadas por un proceso de racionalidad, pues se toman a partir de realizar juicios y ponderaciones, por ejemplo, comprar el auto A+ con un crédito a 12 meses sin intereses, en lugar del A- de precio menor y que se podría pagar en el mismo plazo pero con mensualidades menores, y decidimos hacerlo solo porque A+ tiene rines más brillantes o una pantalla táctil que A- no, pero nunca se razonó en que el mantenimiento de A+ y el consumo de combustible es 50% mayor que los de A-, o que en realidad ni siquiera se necesitaba un auto por que la mayoría de los traslados se hacen a pie y para viajes largos se prefiere usar el avión o autobús pues el manejar en carretera estresa al conductor, o que se está en contra de la quema de petróleo y el calentamiento global, en realidad podemos estar ante juicios y ponderaciones basados más en deseos o emociones que una meditación lógica de la idoneidad o racionalidad, pudiéndose presentar el incluso incongruencia entre lo que se cree y lo que se hace.

En el caso de la segunda vivienda también existen contradicciones entre los argumentos y las acciones, una de las principales motivaciones para su compra suele fundamentarse en apartarse del estrés o saturación que implica la vida citadina, a pesar de ello, los fraccionamientos de segunda vivienda traen consigo de nuevo problemas ciudadanos como la congestión vial, además de que tampoco están hechos para otorgar una experiencia de la ruralidad sino que traen consigo los modelos de la vivienda urbana pero

añadiendo mayor espacio por el precio diferenciado del suelo rural y el de la urbe, así mismo se ha observado que tampoco existe un interés real sobre el entorno natural, porque al menos del levantamiento de oferta inmobiliaria no se identificó como un variable que incidiera significativamente en la conformación de los precios de la vivienda, lo que en buena medida se entiende tomando en consideración que las casas ofertadas están orientadas a replicar los imaginarios preconcebidos y poco rescatan de la naturaleza del sitio, son en realidad una trasposición de la comodidad urbana estilizada inserta en el medio rural, además que la unidad privativa resulta más atractiva pues ofrece la oportunidad de plasmar las ideas propias sobre lo que se concibe como el contacto con lo natural, que para este caso terminan siendo pastos recortados, palmeras y albercas principalmente.

Lomas de Cocoyoc reflejó desde 1975 las nociones de la modernidad, la súper manzana y los circuitos, unidad y estandarización que dejan atrás la visión tradicional de retículas o platos rotos y casas llenas de color, del estilo “mexicano” que se suele asociar a la provincia, representa una idea de vanguardia cuyo éxito se ha derivado en una influencia en la zona y el propio Estado de Morelos, así mismo es un proyecto de largo plazo que sigue creciendo incorporando tendencias arquitectónicas actuales que le permite seguir vigente, y es que si bien se ha convertido en la centralidad, pareciera que el fraccionador ha preferido continuar acrecentando y capitalizando esta centralidad en lugar de crear nuevos fraccionamientos en las cerca de 400 hectáreas que ha aumentado al fraccionamiento hasta la actualidad.

Lomas de Cocoyoc se convirtió en la centralidad de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América en lugar de Oaxtepec como se planteaba en Programa de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal en su modalidad de Centro de Población Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, en buena medida porque a diferencia de las sinergias establecidas para la conformación de la zona y la creación de su programa, en Lomas de Cocoyoc sí ha existido continuidad en las acciones para su mantenimiento, crecimiento a diferencia de las autoridades con injerencia en la zona pues conforme al oficio núm. SDS/DGOT/711/2021 del 17 de noviembre de 2021 emitido por el Director General de Ordenamiento territorial del Estado de Morelos como respuesta a una solicitud de información pública referente a las actas de las sesiones de la Comisión de la

Conurbación Intermunicipal Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, la última reunión de la que se tiene información es de la del 12 de septiembre de 2003 y que tuvo como fin el de aprobar el programa de ordenación, no obstante que su reglamento interno estipulaba sesionar cuatro veces por año, es decir entre 2004 y 2021 debieron haber existido al menos 68 sesiones de las cuales debieron levantarse las actas respectiva, sesiones en las que se señalaría la operación, avances y seguimiento de los trabajos de la Comisión.

Por otra parte en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc requiere una inversión y atención constante por ser un negocio en operación, es evidente que los recursos económicos no provienen sólo del fraccionador sino de las cuotas que pagan los propietarios de los inmuebles en este fraccionamiento, que se vuelven obligatorias no obstante que al ser un fraccionamiento todos los equipamientos públicos deberían pasar a manos del municipio para su administración, operación y mantenimiento, el suministro agua tan relevante en un sitio en donde los pueblos aledaños la reciben a cuentagotas, en lugar de estar administrada por el Estado, se tienen concesionados al fraccionador quien es el encargado de cobrar el servicio a los usuarios y aunque parecería que este tipo de administración es beneficiosa para este tipo de fraccionamientos, existen vecinos inconformes y que han exigido públicamente que paren este tipo de acciones conscientes en que es el Estado quien debería ser el rector en materia de la prestación de servicios públicos y no la doble tributación de impuestos y cuotas de mantenimiento, no obstante han hecho caso omiso o se han tomado represalias.

Y es que además de contubernio en el Estado y el capital, el Estado parece tener poco interés en atender las demandas ciudadanas amén de no atraerse más responsabilidades de las que esté acostumbrado a atender, el Estado se ha achicado y cedido sus facultades a quien tenga la intención y capacidad de lucrar con ellas; pero esto no es exclusivo de Lomas de Cocoyoc, o Atlatlahucan, es una situación que se repite en toda la Zona Conurbada y aparentemente en todo el Estado de Morelos.

El fraccionamiento Vergeles de Oaxtepec que conforme a la información proporcionada mediante el oficio núm. SDS/DGCAJN/1019/2021 del 7 de diciembre de 2021 titular de la Dirección General de Consultoría, Asuntos Jurídicos y Normatividad de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Morelos, a raíz de una solicitud de información pública, la entrega recepción de la infraestructura de uso público al municipio se realizó en agosto de 1982 (sic) y la autorización del fraccionamiento el 24 de abril de 1986, pese a que se considera que el acto de municipalización es posterior a la realización de realización de las obras previamente aprobadas, y puede existir un error en el asiento de las fechas, lo quiere hacer notar es que pese a estar municipalizado, el fraccionamiento se gestiona con su administración propia y el Estado no tiene mayor injerencia y nuevamente se vuelve a hacer pequeño delegando asuntos que por norma deberían ser de su competencia.

Y aunque parezca quizá trivial abordar estos asuntos por que parecería que entonces hay una preocupación solo por los propietarios de este tipo de fraccionamientos, el señalamiento de estos despojos de la propiedad pública ante la omisión del Estado causan repercusiones a toda la Zona Conurbada, pues los fraccionamientos se aprovechan de la infraestructura pública para llegar desde sus lugares de residencia habitual a estos sitios de descanso, en donde oficialmente se reconoce ocupan cerca de la mitad de toda el área urbana de la zona, es decir a la población se le restringe el libre tránsito por la mitad de la zona urbana pero causa el colapso de la vialidad pública de la parte no restringida, haciendo que recorridos de 1.8 km desde el acceso al Parque Acuático Oaxtepec / *Hurricane Harbour Oaxtepec –Six Flags* al acceso principal a Lomas de Cocoyoc pueda tomar hasta una hora través del pueblo de Oaxtepec en una vía iniciada en 1957 por el Profesor Rómulo F. Hernández y fundador de la escuela normal rural que se instaló de 1928 a 1944 en Oaxtepec, incluso los problemas asociados a la ciudad como los embotellamientos viales son llevados de la ciudad al entorno rural.

El diseño mismo de los fraccionamientos es excluyente, sus circuitos están diseñados para no permitir la permeabilidad desde el exterior, a excepción de Lomas de Cocoyoc que por sus dimensiones tuvo la necesidad de crear un segundo acceso al norte del fraccionamiento para comunicarse con la vía que comunica a Atlatlahucan con Oaxtepec y Tlayacapan para poder a través del

pueblo de Atlatlahucan tener acceso a la carretera federal México-Cuautla por un lado o por el otro a la carretera federal Xochimilco-Oaxtepec para acceder a Oaxtepec o Tlayacapan, los otros fraccionamientos solo cuentan con uno, entonces desde una visión fatalista pensemos en qué pasaría si por algún evento de catástrofe de cualquier quedara bloqueado el tránsito por alguna de las vialidades públicas que atraviesan la zona toda la zona se quedaría paralizada pues depende totalmente de vialidades muy puntuales; sin embargo, el hecho de que se pudieran conectar las vialidades de los diferentes fraccionamientos estos permitirían contar con opciones viales para que el tránsito se pudiera distribuir de manera más uniforme en la zona y contar con alternativas en caso de necesidad de evacuar o vialidades cerradas por alguna emergencia.

No se trata de suponer posibles escenarios solo para señalar la vulnerabilidad de la movilidad que existe por la limitación del libre tránsito de las vías públicas, que a pesar de concebirse para dar servicio a los fraccionamientos, el marco normativo establece que deberían ser para el libre uso y no solo de los residentes de los fraccionamientos aunado al diseño restrictivo de los fraccionamientos, solo falta recordar el sismo del 19 de septiembre de 2017 cuyo epicentro fue en Axochiapan Morelos, o que está a las faldas del volcán Popocatepetl, o que por efectos de la lluvia de la noche del 2 septiembre y madrugada del 3 de septiembre de 2021 en Tlayacapan no solo hubo daños materiales sino personas fallecidas también, o que se han presentado caídas de árboles a causa de fuertes vientos en 2019, por lo cual debería pensarse en la necesidad de opciones para actuar ante diversos escenarios.

La seguridad es de la más frecuente excusa para mantener y crear los entornos cerrados, no existe evidencia real en que exista más seguridad en estos fraccionamientos y las comunidades que les rodean por el simple hecho de encerrarse, y pese a que se trató de hacer el ejercicio tendiente a comprobar la veracidad de este argumento, solicitando información pública sobre los delitos reportados en los fraccionamientos, pueblos y colonias que integran la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América,

conforme a la respuesta obtenida por parte de la Fiscalía General del Estado de Morelos (FGE) esto no fue posible pues indicó que el registro de los delitos se hace por municipio por lo que no se pueden obtener datos a nivel de localidad.¹⁵

Si bien no se pudo realizar el ejercicio sobre si realmente en los fraccionamientos cerrados los índices delictivos son menores que en el resto de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, solo por hacer unos apuntes para reflexionar sobre la excusa de la seguridad para restringir el libre tránsito, el 6 de noviembre de 2021 detuvieron en uno de estos fraccionamientos cerrados a quien se señalaba como presunta líder del grupo criminal “Guerreros Unidos” y cuyo caso se volvió relevante porque en una fotografía filtrada del teléfono celular de esta persona aparecía el Gobernador de Morelos acompañado de tres líderes criminales y a la que le seguiría el asesinato del Alcalde Xoxocotla Morelos el 11 de enero de 2022 y la narco manta dirigida al Gobernador de Morelos el 12 de enero de 2022 en el Municipio de Puente de Ixtla. Aunado a ello se criminaliza en especial a las personas provenientes de las colonias populares alrededor de los fraccionamientos, pero no toman en cuenta que ellos mismos abren sus puertas al contratarlos como personal de servicio, es decir existe discrepancia en la lógica de los argumentos y las acciones de los propietarios en estos fraccionamientos, impidiendo el acceso por cuestiones de seguridad, pero para ser servidos les abren las puertas.

¹⁵ Respuesta emitida por la FGE el 26 de enero de 2022 con núm. de expediente: 41/2022 en la que señaló: *“no existe disposición normativa alguna que obligue a esta Autoridad a desglosar la información a otro nivel que no sea el municipal [...]según el ‘Instrumento para el Registro, Clasificación y Reporte de los Delitos y las Víctimas CNSP/38/15 Manual de Llenado’, para reportar al Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública el lugar de referencia, de conformidad según el ‘Instrumento para el Registro, Clasificación y Reporte de los Delitos y las Víctimas CNSP/38/15 Manual de Llenado’, para reportar al Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública el lugar de referencia, de conformidad con el punto “d” de la sección “Criterios generales para el reporte de la información”, se establece que: Los delitos deben registrarse en el lugar (municipio, o delegación) de ocurrencia del delito y no en el del inicio de la AP o Cl...”*

¿Quién puede acceder a la vivienda?

Y aunque pareciera no ser tan preocupante este hecho para los habitantes toda vez que el tránsito por sus comunidades les da la oportunidad de establecer negocios de ventas al por menor y prestación de servicios, esto repercute directamente de una forma más sutil, pues como se ha visto la cercanía a Lomas de Cocoyoc genera un aumento de escala exponencial en el precio de la vivienda y el suelo, esto implica que la población del sitio que quiera formar un hogar propio tendrá que alejarse a las periferias de esta centralidad creada en la zona, toda vez que la vivienda ofertada es inaccesibles para buena parte de la población, por ejemplo, la vivienda nueva de menor precio que se pudo encontrar en el trabajo de campo en Lomas de Cocoyoc fue de \$3,250,000 por 120m² de construcción y 250m² de terreno, en donde suponiendo un enganche del 20% y 8.5% de tasa de interés (tasa que ofrecen bancos comerciales como Banamex) se tendría lo siguiente:

Precio de la vivienda:	\$3,250.000.00
Enganche:	\$650,000.00
Crédito hipotecario:	\$2,600,000
Tasa de interés:	8.5%
Plazo:	120 mensualidades
Monto de mensualidad:	\$32,584.96
Ingresos mensuales mínimos considerando que el costo de la vivienda no supere el 30% del ingreso:	\$108,616.52

O inclusive si se tomara la oferta de un departamento en el pueblo de Cocoyoc con superficie de 73.97m² y un precio de \$1,529,525 que corresponde a la oferta de menor precio dentro de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América con los datos de tasas, plazo y enganche anteriores tendríamos lo siguiente:

Precio de la vivienda:	\$1,529,525.00
Enganche:	\$305,925.00
Crédito hipotecario:	\$1,223,620
Tasa de interés:	8.5%
Plazo:	120 mensualidades
Monto de mensualidad:	\$15,335.23
Ingresos mensuales mínimos considerando que el costo de la vivienda no supere el 30% del ingreso:	\$51,117.44

Sin embargo este tipo inmuebles se venden a las clases trabajadoras que las adquieren mediante el financiamiento proveniente de los ONAVIS y a quienes les toma el doble o el triple de tiempo pagar esta hipoteca derivado de la menor capacidad de pago, pasarán una generación completa pagando el inmueble.

Además considerando que Lomas de Cocoyoc y los otros grandes fraccionamientos como Vergeles y Altos de Oaxtepec se ubicaron en la tierra que corresponde a propiedad privada, la tierra colindante corresponde a propiedad social por lo que no es raro entonces

comprender porque los ejidos de Cocoyoc y la tierra comunal de Oaxtepec se han convertido en un sitio para la urbanización de la clase popular, pues quienes no pueden y ni tienen interés de acceder al mercado formal de tierras ni vivienda en las condiciones imperantes optan por este sitio. Y al existir un interés real y valorización del espacio en esta zona también ha atraído a los grupos que mediante la invasión se han asentado en los alrededores de la zona de los grandes fraccionamientos, como el caso de la colonia Casahuates, pero también el intento de invasión de predios del Sindicato de trabajadores de PEMEX en Oaxtepec.

3.3 Experiencias desde los habitantes

Las formas en las cuales se da el proceso de producción de segunda vivienda tienen repercusiones en las experiencias de vida de los habitantes locales en una relación dialéctica con el espacio, sin que con ello no se establezcan conflictos, es por ello se precisa conocer la voz de quienes habitan el espacio, pues son los estilos de vida y los imaginarios de las personas las que dan forma al espacio construido.

Para lo cual se realizaron entrevistas semiestructuradas a los pobladores tanto permanentes como temporales de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, ya que ambos son actores involucrados en el objeto de estudio, sus *habitus* y disposiciones que materializadas en el proceso de rururbanización, son los que dan sentido a este estudio, por lo que sus valoraciones, motivaciones y percepciones sobre lo que sucede en el territorio a partir de la producción de los fraccionamientos de segunda vivienda, la razón de elegir la entrevista semiestructurada es el permitir a las personas exponer sus vivencias y percepciones de la forma más explícita posible sobre los temas de interés, lo que podría limitarse si solo se tratara de una encuesta, adicionalmente poder reconocer algún elemento que no se hubiera advertido y que pudiera arrojar información adicional, aunque siempre con la capacidad de regresar al guión preestablecido en caso de considerar que se desvía del propósito.

Se busca el reconocer desde el análisis del discurso de los diversos habitantes cómo se crea el convencionalismo social que ha llevado a la valoración espacial del territorio, cómo se estructura la sociedad desde la jerarquía económica que se genera, al mismo

tiempo de identificar el grado de conciencia que existe sobre las implicaciones que se tienen derivados del proceso de rururbanización neoliberal derivada de los fraccionamientos de segunda vivienda.

Instrumento

La entrevista consistió de cuatro partes, la primera de ellas fue para obtener datos de control como edad, género, nivel de ingresos, y sobre todo para clasificar a los entrevistados en dos grupos, los de residencia permanente y los temporales, la segunda parte está orientada a obtener información sobre la subjetividad de la vivienda, la tercera acerca de la relación con el entorno: territorio-recursos-pobladores, y la cuarta con la reestructuración social derivada de los fraccionamientos de segunda vivienda.

Cabe precisar que en el guión algunas preguntas sirven para obtener información de más de uno de los temas pues sirven también como enlaces entre las distintas partes de la entrevista de tal forma que no parezcan partes cortadas y puedan dar continuidad al relato de los entrevistados, así mismo algunas sirven como mecanismos para identificar si el discurso de los habitantes tiene diferencias durante la entrevista conforme se tiene mayor confianza por parte del entrevistado.

Como parte inicial se hizo la presentación en la que se indicó lo siguiente:

Esta entrevista forma parte de un proyecto de investigación para los estudios de la Maestría en Urbanismo, cuyo objetivo es estudiar los efectos en las relaciones socio-espaciales de la rururbanización neoliberal en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América. La perspectiva metodológica del estudio es de carácter cualitativo y se basa principalmente en la aplicación de una entrevista semiestructurada de tipo narrativo, para lo cual solicitamos atentamente su colaboración.

Es importante mencionar que su participación es clave para los fines del proyecto antes referido, así mismo, que la información que proporcione será tratada de manera confidencial en su totalidad y que utilizaremos un número o clave para distinguir esta entrevista

de las demás. Finalmente, considerando la duración de la entrevista (que es de aproximadamente una hora) y la riqueza y variedad de la información que se espera captar con ella, solicito su consentimiento para grabarla con el objeto único de hacer posible su procesamiento e interpretación a través de métodos cualitativos de investigación. Primeramente, me gustaría tomar algunos datos para la matriz de registro como rango de edad, ocupación, y tiempo de adquisición de la vivienda.

Tema	Preguntas	Información pretendida
Subjetividad de la vivienda	<p>¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?</p> <p>¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?</p> <p>¿Esta vivienda se parece a su ideal de vivienda?</p>	<p>Motivaciones para la adquisición de la vivienda y selección del sitio.</p> <p>En qué se basa la valoración social de la zona en el mercado de segunda vivienda.</p>
	<p>¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?</p> <p>¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?</p> <p>¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?</p>	<p>Validación de la congruencia de los discursos en los que se basa la valoración social de la zona en función a la percepción real que se tiene de ella.</p> <p>En especial si las características del entorno natural son valoradas o solo están presentes para validar los discursos de valoración social.</p>
	<p>¿Contó con acceso a crédito hipotecario y que tipo?</p> <p>¿Qué tipo de documentación es el que avala la tenencia de la tierra?</p>	<p>Qué mecanismo se han utilizado para el acceso a la vivienda en la zona en función al origen socioeconómico de los diferentes habitantes.</p> <p>Y cuál es el estatus legal de las propiedades que se adquieren en la zona por parte de los distintos grupos.</p>
	<p>En su caso ¿Cuál es la forma de llegar desde su sitio de residencia a la zona?</p>	<p>Verificación de la importancia de la infraestructura de comunicación.</p> <p>Tipo de movilidad se asocia con los residentes de segunda vivienda.</p>

Continúa...

...Continuación

Tema	Preguntas	Información pretendida
Relación con el entorno: territorio-recursos-pobladores	<p>¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?</p> <p>¿Que tanto ha cambiado la zona desde que usted llevo a vivir aquí? Y ¿Quién ha hecho los cambios?</p> <p>¿Durante su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?</p>	<p>Cómo se ha modificado el territorio además de los hábitos de los pobladores locales a raíz de la llegada de la población de origen urbano.</p>
	<p>¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?</p> <p>¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?</p> <p>¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?</p> <p>¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?</p>	<p>En qué condiciones se da la interacción entre los grupos presentes en la zona (permanentes y temporales).</p> <p>La percepción que tienen los grupos de ellos mismos y de los otros.</p>
Reestructuración social.	<p>¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?</p> <p>¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?</p> <p>¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?</p> <p>¿Conoce a las autoridades locales?</p>	<p>La forma en que se manifiesta la reconfiguración de la estructura social.</p>

Para la realización de la entrevista se siguió el guion producido bajo el marco teórico metodológico que se muestra en el anexo 1.

3.3.1. La aplicación de la entrevista.

Las entrevistas se realizaron a 6 personas de distintas localidades de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América en un periodo comprendido entre octubre de 2021 y febrero de 2022, las entrevistas se desarrollaron en los fraccionamientos Lomas de Cocoyoc, Mirador de Oaxtepec y el pueblo de Oaxtepec, a excepción de uno que se tuvo que realizar vía *zoom* derivado de la agenda de la persona entrevistada, las entrevistas se llevaron a cabo durante las mañanas de fines de semana acompañadas o después de un desayuno ligero que permitieron tener un ambiente tranquilo y neutro pues al darse en cafés o en un espacio público permitió sentirse en igualdad de circunstancias pero estar inmersos en la atmósfera del sitio, por ejemplo al hacerse la entrevista a una persona residente de Lomas de Cocoyoc se realizó la entrevista en Lomas de Cocoyoc y en el caso de residir en Oaxtepec se realizó en Oaxtepec.

Se realizaron también preguntas acerca de su rango de edad, ingreso y nivel de estudios para conocer un poco acerca del perfil de los entrevistados según su rol en el sitio.

Tabla. 6 Relación de las personas entrevistadas- Perfil de los entrevistados.

Entrevista	Sexo	Rango de edad	Ocupación	Tipo de residencia	Nivel de estudios	Lugar de nacimiento	Lugar de residencia principal	Rango de ingreso mensual en pesos mexicanos
E1	M	>60	Jubilado	Temporal	Licenciatura	Guerrero	Ciudad de México	>100,000.00
E2	F	50-59	Instructor físico	Permanente	Licenciatura trunca	Ciudad de México	Lomas de Cocoyoc	<10,000.00
E3	M	50-59	Taxista	Permanente	Secundaria	Oaxtepec	Oaxtepec	<10,000
E4	M	50-59	Obrero	Permanente	Secundaria	San Luis Potosí	Oaxtepec	<10,000
E5	M	30-39	Banca comercial	Temporal	Licenciatura	Ciudad de México	Ciudad de México	20,000 – 30,000
E6	M	50-59	Profesor	Temporal	Licenciatura	Ciudad de México	Ciudad de México	20,000 – 30,000

Sin perder de vista que el número de personas entrevistadas no es una muestra de representación estadística, un primer aspecto a resaltar de los perfiles es la ocupación y grado de estudios, como se puede observar en los residentes permanentes la ocupación se asocia a actividades que no se relacionan a un grado de tecnificación mayor, por lo cual son empleos de fácil ocupación, también se presenta una disparidad de ingresos incluso entre los propios residentes temporales, lo que ayuda a identificar como la idealización de los patrones de consumo de estratos económicos mejor posicionados ha permeado en los anhelos de estratos económicos que si bien están no son los más desfavorecidos tampoco podrían considerarse como los mejor posicionados, muestra la diversidad que hay entre los propios residentes de segunda vivienda.

3.3.2. Subjetividades de la vivienda

Esta parte de la entrevista se produjo a partir del interés en conocer las motivaciones para la adquisición de la vivienda y la selección de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, se desarrolló a partir de la figura de la vivienda ideal comparando los discursos tanto de habitantes permanentes como los temporales para identificar en qué medida influyen en cada grupo las variables tanto la motivación de la adquisición, expectativas formales y funcionales, mecanismo de adquisición y accesibilidad entendido en la forma en que se conecta a la ciudad, entre las preguntas que se consideraron importantes para obtener dicha información fueron las siguientes:

Para conocer sobre las motivaciones para la adquisición de la vivienda, selección del sitio y en qué se basa la valoración social de la zona en el mercado de segunda vivienda:

1. ¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?
2. ¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?
3. ¿Esta vivienda se parece a su ideal de vivienda?

Con el fin de conocer qué mecanismos se han utilizado para el acceso a la vivienda en la zona en función al origen socioeconómico de los diferentes habitantes y cuál es el estatus legal de las propiedades que se adquieren en la zona por parte de los distintos grupos:

1. ¿Contó con acceso a crédito hipotecario y qué tipo?
2. ¿Qué tipo de documentación es el que avala la tenencia de la tierra?

Para verificación de la importancia de la infraestructura de comunicación, así como el tipo de movilidad se asocia con los residentes de segunda vivienda:

1. En su caso ¿Cuál es la forma de llegar desde su sitio de residencia a la zona?

Y finalmente para detectar diferencias de los discursos en los que se basa la valoración social de la zona en función a la percepción real que se tiene de ella, en especial si las características del entorno natural son valoradas o solo están presentes para validar los discursos de valoración social.

1. ¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?
2. ¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?
3. ¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

Al respecto las respuestas obtenidas muestran una marcada diferenciación entre las valoraciones de aquellos habitantes que han llegado a la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América a raíz de la segunda de vivienda y los que viven ahí ya sea por una causa fortuita como el nacimiento propio, e incluso quienes tienen la capacidad de ubicarse en los fraccionamientos de la

zona de una forma permanente por elección lo hacen por las mismas razones que los habitantes temporales, pues su primer contacto con la zona fue por la condición de habitante temporal.

Aspectos de valoración del sitio para los habitantes:	
Permanentes:	Temporales y permanentes en los fraccionamientos de segunda vivienda.:
Aspectos de carácter histórico	Clima
Arraigo	Cercanía a la Ciudad de México
	La reglamentación e imagen urbana.

Pero la cercanía a la Ciudad de México necesita conjugarse con la infraestructura de comunicación que conecte a la ciudad con el medio rural, por ello la presencia del sistema de carreteras y autopistas es fundamental, aparte de que evidencian el hecho de que la población urbana que llega prescinde del transporte público y tiene la capacidad de contar con su propio transporte, con lo que se puede corroborar lo dicho por Bauer G. & Roux J. (1976) cuando citan a Charrier como uno de los primeros en describir a la rururbanización indicando a la motorización individual como elemento para el distanciamiento de la residencia en el medio rural y el trabajo en la ciudad, al igual que lo indicado por Gómez L. (2011) acerca de la rururbanización como resultado de la segunda residencia gracias al aumento de la capacidad de movilización mediante los sistemas carreteros estructurando el espacio mediante ellos, transformando a esas periferias rurales a un modelo de la ciudad dispersa, basado en la lógica de la conexión y la conectividad, esto se observa en las respuestas de los habitantes temporales que arrojaron los datos siguientes:

Forma de llegar desde el sitio de residencia principal (Ciudad de México) a la segunda vivienda	
Entrevista	Vialidad
E1	Autopista México-Cuernavaca tomando La Pera-Cuautla y desviándose en el entronque de la carretera federal Xochimilco-Oaxtepec.
E5	Carretera federal Xochimilco-Oaxtepec.
E6	Carretera federal Xochimilco-Oaxtepec.

De igual forma se puede identificar una marcada diferenciación de los perfiles y el uso del espacio, que no solo deja de manifiesto la desigualdad que existe en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, sino la diferenciación de la concepción de la vivienda en esta zona, pues mientras ante el cuestionamiento sobre si su vivienda se parece a su ideal de vivienda, un entrevistado de residencia permanente manifestó lo siguiente:

“Bueno si nos vamos a Francia o hasta allá pues me falta todo ¿no?, ¡jjajaja!, pues honestamente, televisión no la utilizo, solamente escucho mi radio, leer el periódico y un poco de libros, la vivienda es la protección solamente para mí, lo demás si lo tengo” (Entrevista E4)

Con este argumento se manifiesta el reconocimiento de las carencias materiales y que cualquier cosa adicional que pudiera tener una vivienda que solo le sirve para resguardarse es ganancia, además, como razón para llegar al sitio fue por cuestiones meramente azarosas en búsqueda de una oportunidad laboral, como lo señaló cuando comento:

“En primer una devaluación en México en la cual la industria en que yo trabajaba se declaró en quiebra para no darnos absolutamente nada de ahí que busqué opciones, pero ya había estudiado electrónica y me dediqué a ello después de eso la electrónico rebaso rápidamente a los trabajadores y nos desocupo porque ya no nos daban refacciones para componer porque era más fácil comprarlo nuevo, después de ahí vino mi cambio” (Entrevista E4)

Además de que su vivienda ni siquiera era propia sino rentada y constaba de solo un cuarto, por otro lado, la persona de la entrevista E1 que es un residente temporal manifestó ante el cuestionamiento sobre si su vivienda se parece a su ideal de vivienda manifestó lo siguiente:

“Yo pienso que sí para digamos, para un nivel económico medio, medio alto pienso que sí, es una casa en donde puedes tener todo, los tamaños de los terrenos me parecen adecuados, y te digo la misma regulación que hay te lleva a que tú hagas las cosas de manera correcta y ordenada y creo que tiene todo para vivir bien y disfrutar de esta vivienda.” (Entrevista E1)

De esta forma se puede contrastar la drástica diferencia entre los que es suficiente para unos y otros dependiendo su estrato y rol en la zona, mientras que para el residente permanente del pueblo de Oaxtepec una vivienda de un cuarto que le sirve de abrigo es suficiente para cubrir sus necesidades, el residente temporal toma en cuenta aspectos de tamaño, regulación que se refleja en la imagen urbana en donde el orden es relevante y habla del disfrute, es decir no es un espacio meramente de cobijo si no que cubre necesidades no fundamentales que corresponden más un carácter hedónico del espacio.

Así mismo, su presencia aquí no es de carácter fortuito, sino por elección propia, pues en su narración manifestó lo siguiente:

“Sí, primero como te comentaba radico mayormente en la Ciudad de México [...] hace 20 años que adquirí el terreno y construí yo busque un espacio que me quedara digamos de paso hacia el Estado de Guerrero, un espacio que me diera también lo que yo viví un clima cálido, y sobre todo adicional a todo esto el espacio de Lomas de Cocoyoc en el Estado de Morelos es un clima inigualable por eso en algún momento a Lomas de Cocoyoc se le llamó el Paraíso de América, a ese fraccionamiento, eso fue lo que a mí me motivó es un lugar muy bonito, su flora su fauna, áreas verdes, todas las casas con una arquitectura definida, regulada [...] a partir del 2000 lo vivo principalmente mayormente cada fin de semana como una casa de descanso, una casa con jardines, áreas verdes, todo lo necesario para estar tranquilo en ese lugar.” (Entrevista E1)

Si bien a diferencia de una cuestión en búsqueda de oportunidades o por el azar como en caso de la entrevista E3 cuya razón para vivir aquí fue el arraigo toda vez que manifestó *“De aquí soy, aquí vivo desde hace 54 años”* (Entrevista E3), las personas de residencia temporal han elegido a este sitio para tener una segunda vivienda basados en la cercanía a la Ciudad de México y el clima.

El caso de Lomas de Cocoyoc tiene un componente adicional, una normatividad e imagen urbana que lo diferencia del resto de las localidades de la zona, pues los entrevistados mencionan al orden como un aspecto relevante, este fraccionamiento tiene la particularidad de haber roto con los patrones arquitectónicos y urbanísticos de retículas de las localidades circundantes; el adobe, las piedras y pinturas de colores con las que se asocia a la idea del pueblo mexicano fueron cambiadas por paredes blancas y techos inclinados de teja con lo que se quería dar a voz del propio encargado del plan maestro inicial, la visión de una villa mexicana, y aunque la ciudad jardín para 1975 ya no resultaría ser una innovación, sí el liberar a las casas de bardas, ¿qué otro pueblo o colonia en México puede preciarse de ser así de segura que no requiere de bardas?, las directrices de diseño que no generan igualdad pero sí homogeneidad y unidad, como si fuese París con sus restricciones formales para conservar su imagen, toda proporción guardada por supuesto.

La apreciación y valoración de la zona es diferente y está en función del grupo del que se provenga, en uno de los grandes fraccionamientos como Lomas de Cocoyoc, el establecimiento de la normatividad rigurosa se ha planteado como un elemento clave para la valoración del espacio, que se configuró como un patrón establecido al que el consenso general ha aceptado y visto como necesario, una necesidad impuesta como referiría Pierre Bourdieu (2005) en el ámbito de lo artístico, en donde señala como la noción lo que es *arte* se impone desde sus creadores y se refuerza mediante un sistema que establezca las normas y convenciones de la obra con su contexto histórico y social.

Estamos entonces ante lo que Pedro Abramo referiría como la creación de nuevas espacialidades, espacios rodeados de jardines, con unidad formal, que, pese a estar insertos en medio de la campiña cuenta con los servicios que contaría una comunidad urbana, con espacios para deportes no convencionales como el golf o los hípicas. Vecindades y externalidades creadas, que se han traducido en una valoración social que ha influido en el establecimiento de precios de la vivienda, pues como se ha mostrado en el modelo de correlación lineal múltiple, la distancia a Lomas de Cocoyoc es una de las variables independientes que inciden en la

conformación de los precios de la vivienda nueva en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América conforme a la muestra de vivienda analizada.

Para Pedro Abramo la toma de decisiones sobre el uso del suelo se toma en un ambiente de incertidumbre urbana, la cual puede ser probabilística, basada en las tendencias, o radical cuando no es posible tener una proyección del futuro; para el caso de la formación de los fraccionamientos de segunda vivienda en el medio rural nos encontramos entonces ante un escenario de incertidumbre radical, pues al estar fuera del entorno urbano y sus centros de consumo, el cómo atraer a la población citadina y convencerla de que comprar el objeto *segunda vivienda* es necesario para atender sus requerimientos no básicos, se requiere dar lugar a nuevos productos de alto valor individual, que necesitan de una fidelización de su demanda en donde la ubicación, no tomara tanta importancia como lo hacen la creación de externalidades y vecindades que genera una distinción socio-espacial, es decir estar junto a los que se parecen conforme a la estratificación social, aunque estas se dan posteriores a la creación del producto, por lo que existe la necesidad de anticiparse a las decisiones de los otros actores (compradores), una secularidad urbana creando las señales y direccionar las decisiones de los otros para generar las convenciones urbanas, es decir emitir una convención urbana por parte de los capitalistas inmobiliarios vinculada a una apreciación ficticia, que dirige la demanda y su fidelización, innovación de productos que crean la necesidad de salir del entorno urbano, de su primera residencia, proceso de innovación que presentará una difusión por imitación.

Este diseño y normatividad han permitido crear una valoración social y una nueva convención urbana que ha permitido seguir atrayendo demanda a este desarrollo hasta nuestros días, dicha valoración y su consiguiente afectación en los precios ha generado que se convierta en un símbolo de estatus y deseo pues permite estar con aquellos que pueden pagar esos precios, personas cuyos ingresos les permiten ser sujetos de confianza para obtener créditos para la adquisición de los bienes inmuebles, a diferencia de los pobladores permanentes que fueron entrevistados del pueblo de Oaxtepec cuya vivienda es rentada o una herencia familiar.

3.3.3. Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

En referencia a la distribución territorial vista desde la fragmentación del espacio, con base a las respuestas de los participantes en la entrevista se hizo la evaluación de la presencia de las variables de diferenciación de clase, estigmatización de los diferentes, la hostilidad y selectividad espacial y la imagen urbana algunas las preguntas diseñadas para ello fueron las siguientes:

Para conocer cómo se ha modificado el territorio y comportamientos de los habitantes permanentes a partir de la llegada de los de segunda vivienda se plantearon las preguntas siguientes:

1. ¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?
2. ¿Qué tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí? Y ¿Quién ha hecho esos cambios?
3. Durante su estancia, ¿en dónde suele realizar su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

De la revisión y análisis de las respuestas obtenidas se llegó a la evaluación de que tanto los habitantes de temporales como permanentes están conscientes que el medio rural ha tenido que trastocarse para que pueda llegar la urbanidad, no existe una lectura en contra de este proceso, en todo caso hay una normalización del fenómeno, estando presente una baja o moderada preocupación ante la pérdida de la ruralidad no obstante que está presente la concepción de descansar fuera de la ciudad, el entorno natural es más valorado en lo publicitario que lo fáctico, y tan no se busca escapar de la realidad urbana, vuelven a replicar sus patrones de consumo buscando acudir al prototipo de centros de consumo de la urbanidad estandarizada, lo que ha facilitado la introducción de las franquicias y negocios del entorno urbano estandarizado al medio rural, y ante tal presencia los residentes permanentes de esta ruralidad se han vuelto partícipes del consumo en estos comercios combinándolos con las formas tradicionales de abasto, como se puede apreciar en los ejemplos siguientes de respuesta a la pregunta sobre el lugar de compra de los bienes de consumo básico durante la estancia en la zona como:

“En Wal-Mart, Bodega Aurrera, en Oaxtepec, o los centros comerciales de Cuernavaca y Cuautla.” (Entrevista 2)

“Pues en realidad no compramos mucho aquí ya lo traemos todo, vamos a las comprar a la tienda de aquí cerca y si compramos otras cosas preferimos ir a Cuautla, o la Plaza Atrios.” (Entrevista E5)

“En todas partes, antes aquí era una tiendita, por lo regular yo siempre les consumo a las tienditas, compraba una cosa en una cosa en otra, mi forma de ser era tratar de ayudar un poquito o que me ayudaran con los precios también le compraba a fulanita a sultanita, pero como ya dejaron de existir las condenadas tienditas, porque sí la verdad es que ya no hay, ya las supero Oxxo, que aquí hay como 15, en nuestro pueblo no habrá tienditas pero Oxxo por donde quiera y es lo más caro, también tenemos Aurrera entonces como ya hay todo ahí pues ahí vamos , ah pero en mi calle acaban de abrir donde venden verdura y paso y le compro a ellas todavía hay como tres en mi calle y sigo haciendo el mismo sistema le compro a uno y le compro a otro y les digo yo no soy exclusivo yo le puedo comprar a él, a él y a él para que no se enojen y no me quieran vender, ahorita por ejemplo compro un poquito más en 3b porque me da un poquito más accesible, le compro a Neto también, Aurrera como unas dos tres veces voy también pero la mayoría le compro en las tienditas lo que necesite en casa porque no compro mucho.” (Entrevista 4)

Para conocer en qué condiciones se da la interacción entre los grupos presentes en la zona (permanentes y temporales), así como la percepción que tienen los grupos de ellos mismos y de los otros:

1. ¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?
2. ¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?
3. ¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?
4. ¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

Que aunado a lo observado en sitio sirvió para obtener lo siguiente:

Se identificó un claro distanciamiento no solo espacial sino también social de los diferentes grupos, por un lado los habitantes permanentes de estratos populares mayoritariamente se han concentrado en y alrededor de los pueblos de Oaxtepec y Cocoyoc y sobre las tierras de propiedad social que se fueron desincorporando mediante la expropiación para ser regularizadas y por el otro los fraccionamientos de segunda vivienda que se desarrollaron en sentido inverso agrupándose pero sin tener contacto entre ellos en lo que el programa de ordenación de la zona denomina Paraíso de América mayoritariamente.

Con las respuestas respecto a las actividades de entretenimiento durante su estancia en la zona, es claro que ambos grupos tienden a limitarse a sus espacios físicos pero a diferencia de los habitantes permanentes de los pueblos estos tienen un mayor capacidad de movilidad en el espacio que va más allá de los límites de la Zona Conurbada, sin embargo sus desplazamientos siempre son para consumo de servicios como restaurantes pero no se aprecia interés en las formas de vida local ni cultura, mientras los habitantes permanentes de los pueblos quedan contenidos en el espacio popular que se mantiene con libre tránsito para permitir la conexión a los fraccionamientos.

Como se ejemplifica en las siguientes respuestas

“Realmente te digo en el área, las actividades son caminar mucha gente camina en las calles porque no hay lugar apropiado para hacer ejercicio, [...] el otro tema es se va ahí al área del centro de la sección lago en donde están las áreas deportivas, canchas de básquet, de vóley, otros parquecitos ahí pequeños juegos para niños, está la iglesia está un lago, desafortunadamente desde el años pasado y este año no se usan, estaban cerradas, pero bueno ya se están empezando a abrir, otros temas te decía la asociación cada mes hace un evento o hacíamos un evento porque ahorita se paró también era un noche bohemia en donde los papás los adultos iban a tomarse un vino en donde los niños iban al cine se pasaban películas, habían diferentes eventos, teatro, zumba, yoga, son parte de las actividades, te digo la gente realmente va a descansar la que va de fin de semana, la que vive ahí yo diría que disfruta mucho con sus amigos, con sus hijos que van, porque ese es otro, si tú vives

permanentemente y ya eres adulto estás con tu esposa los fines de semana llega uno de tus hijos con tus nietos y es convivencia.” (Entrevista E1)

“Pues la televisión.” (Entrevista E3)

“Mis principales son dos el deporte ya no porque que ya no puedo, ya nada más lo veo, me gusta mucho el deporte, verlo lo que más me encanta ver es gimnasia y atletismo, futbol si lo veo pero casi futbol americano ese sí no, lo más hermosos para mi natación, y después bien un poquito de lectura sobre todo periódico un periódico que no sea tan amarillista como el extra.” (Entrevista E4)

“La pasamos en casa y cuando salimos vamos a comer a Cuautla.” (Entrevista E5)

“Pues trabajamos aquí en casa, hacemos algo en el jardín, vamos a comer a Yecapixtla o aquí rumbo a Yautepec, o dar la vuelta a Tlayacapan, a veces vamos a desayunar al Emilianos que está ahí en el centro de Tlayacapan, a veces vamos a Tepoztlán pero casi no porque está más lejos, y eso básicamente, estar en casa o salir a comer.” (Entrevista E6)

Mediante estas respuestas se vuelve a observar la separación de la población para resguardarse en el entorno inmediato en donde esté su vivienda, y el convivio con los suyos, dándose el contacto entre los residentes de los dos principales grupos, de residencia permanente o temporal, únicamente mediante la prestación de servicios, en este caso de actividades turísticas.

La separación de los grupos sociales además se enfatiza con elementos físicos como las garitas de acceso que se justifican a partir de un discurso de seguridad de los fraccionamientos, a lo que se podría reconocer como una segregación activa que se torna en una autosegregación conforme autores como Ángela Giglia, claro ejemplo de ello son las respuestas que han dado los entrevistados de ambos grupos en donde reconocen que no existe contacto entre ellos a menos que medio una situación de condición de servicio. En el caso de los habitantes de Lomas de Cocoyoc resulta evidente el grado de conciencia de la diferencia de clase y que esta

representa una barrera con los habitantes de los pueblos aledaños, de los que reconocen existen un discurso de resentimiento y animadversión como se muestra a continuación:

“... ahí la verdad es que no hay la relación, son muy cerradas, la gente de Lomas vive ahí pero no sale hacia Atlatlahucan y las autoridades de Atlatlahucan no les interesa porque no han hecho nada para hacer que la gente de Lomas se acerque a Atlatlahucan o para que Atlatlahucan se acerque a Lomas ósea hay un distanciamiento, no es un pleito pero hay un distanciamiento, la gente que vive en Atlatlahucan nos dicen los millonarios de Lomas, así nos tienen, y tienen rencor porque dicen que no tienen agua por nosotros, pero no es cierto pero bueno ellos así lo entienden, [...] pero es por ese abandono de las autoridades de no darle vida a Atlatlahucan es un pueblo muy cerrado que nunca se ha querido abrir, no hay pleito pero no hay interés...” (Entrevista E1)

“No se da contacto, quizá solo cuando vienen a trabajar, las personas de las comunidades ven a Lomas como si fuera otro mundo, cuando mi hija estudió fuera de Lomas en su escuela les pidieron describir el lugar en el que vivían y le cuando leyeron lo que escribió le dijeron que era bueno que tuviera altas expectativas pero que se debería ubicar en la realidad, no le creyeron por ejemplo tuviera amigos que tuvieran su propio zoológico en su casa”. (Entrevista E2)

En ellas no solo se puede apreciar un distanciamiento físico, sino que tampoco existe un interés real de ninguno de los dos grupos en interactuar, percibiéndose el rechazo que tienen los residentes de los pueblos y colonias de la zona hacia los residentes de este tipo de fraccionamientos, por las diferencias que existen entre la apropiación de los recursos que derivan en la desigualdad, estamos entonces en un escenario no solo de segregación sino también de desigualdad sociespacial que ha derivado en un resentimiento o rechazo como se confirma en la respuesta de un habitante local del pueblo de Oaxtepec al preguntarle qué representaba para él la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, en la que señaló lo siguiente:

“Para mi representa bastantes cosas suficiente como para ser un lugar privilegiado que lo es, pero hay muchas cosas que hacen falta por dirigir no explotar si no dirigir [...] yo tengo dos visiones una del pueblo porque soy prácticamente nativo del pueblo pero me

preocupa también la gente que viene a visitarnos, [...] ¿cómo es posible que hablemos mal como gente de pueblo?, porque yo conozco a muchos casi a toda que odian a los que vienen primero a los del Distrito, y también me he peleado porque digo de dónde vienen los recursos, ¿cómo es posible que te estés peleando si ellos te están comprando, te están consumiendo? Por eso no hay separación sino puntos de vista, ese es mi pensar pues...” (Entrevista E4)

Es decir reconoce que existen sentimientos adversos en la población local ante las personas provenientes de la Ciudad de México que utilizan a la zona como lugar de esparcimiento no obstante están conscientes de la dependencia económica.

Además, ya que el acceso al agua es un elemento que se palapa como una desigualdad muy evidente, se hizo una solicitud a la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para conocer los volúmenes concesionados para extracción de agua, conociéndose que en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc se extraen 4,495,215.89m³/año , es decir el 44.6% de los 10,090,016.49m³/año que se extrae en el Municipio de Atlatlahucan, mientras con 5,178 Lomas de Cocoyoc representa el 34.7% de las 14,904 viviendas de Atlatlahucan conforme a datos del INEGI, y con 2,506 habitantes dicho fraccionamiento representa el 9.9% de la población permanente de su municipio, con lo cual, concediendo que el agua se utilice solo para el consumo humano y no otros como agricultura ni el riego de campos de golf por ejemplo, no existe una relación equitativa entre el consumo de agua, pues ni aun considerando el total de viviendas (incluidas primera y segunda) considerando que llegan a ocuparse los fines de semana o vacaciones, son proporcionales al consumo de agua cuando se comparan los totales de dicho fraccionamiento y el municipio, por lo que la percepción de la desigualdad no resulta equivocada al menos en este caso.

Lo anterior ejemplifica lo que Luxemburgo (1967) refiere como un proceso de acumulación permanente por parte del capital de los bienes mediante el uso de la violencia, pues el acaparamiento del suelo por parte del fraccionador de Lomas de Cocoyoc es solo el origen de la acumulación de la riqueza, pues la obtención de la concesión de los pozos de agua a favor del fraccionador constituye un mecanismo que le legitima para explotar un recurso natural escaso, generándole rentas a costa de una mercancía ficticia pues su

valor se da en función a la valorización del mercado, no obstante a que la Constitución en su artículo 4 garantiza el acceso al agua siendo el Estado garante de ello, en la realidad es un particular quien decide sobre el destino de este recurso, sin importar que las lógicas impuestas para su uso pongan en riesgo la disponibilidad del agua para consumo de necesidades vitales en generaciones futuras, no se trata solo de un lógica solo de que a los otros les falta por inacción del gobierno, como si el dinero para perforar pozos fuera una solución definitiva, pues se trata de un recurso finito, en donde el detentor del capital ha mostrado su capacidad para acaparar el territorio y tomar decisiones en él así como implementar los mecanismos para la explotación de los recursos escasos para convertirlos en mercancía sin importar que sus acciones mermen la capacidad de satisfacer una necesidad real a quienes no pueden pagarla.

Sin embargo; el acceso diferencial a los recursos o la significancia de la zona para los diferentes grupos presentes en ella, no son el único rasgo de distinción y separación entre ellos, al preguntar sobre las actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y su frecuencia, se marca un claro distanciamiento social y muy marcada apropiación del territorio pues los quienes habitan permanentemente en los pueblos de la zona no tienen más opción que quedarse enclaustrados en la parte popular de los poblados pues están impedidos a deambular libremente por el resto del territorio que conforma la Zona Conurbada, por otra parte los habitantes de los fraccionamientos de segunda vivienda pueden además de ir deambular por su fraccionamiento, pueden ir libremente por los pueblos a cuyos habitantes paradójicamente se les impiden el acceso en sentido inverso; sin embargo sólo acuden a estos pueblos para atender sus requerimientos de consumo o servicios.

Lo anterior se refuerza con los ejercicios de cartografía participativa en donde las localidades se marcan como espacios claramente separados.

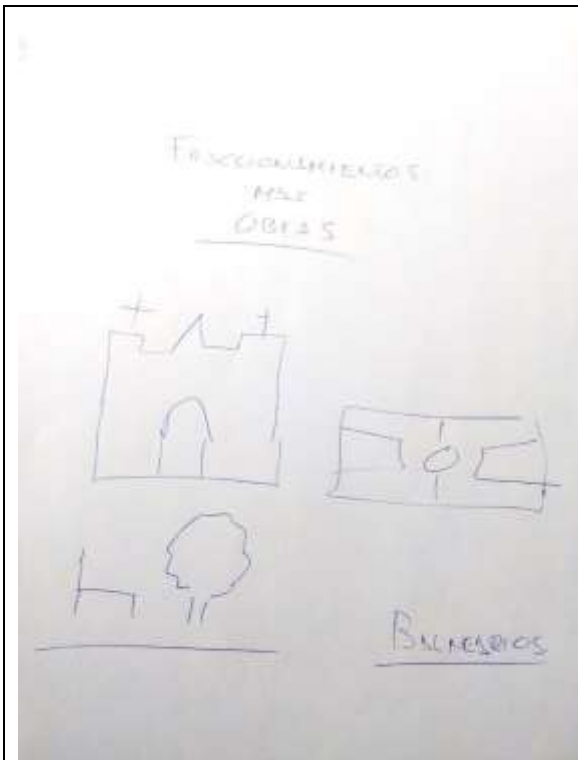
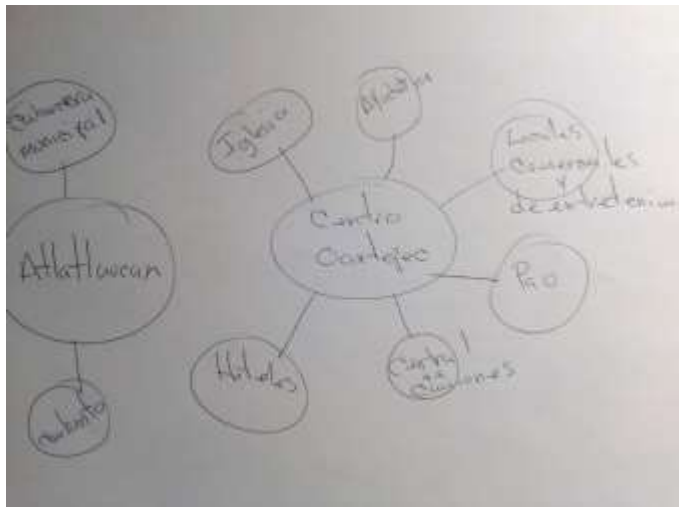
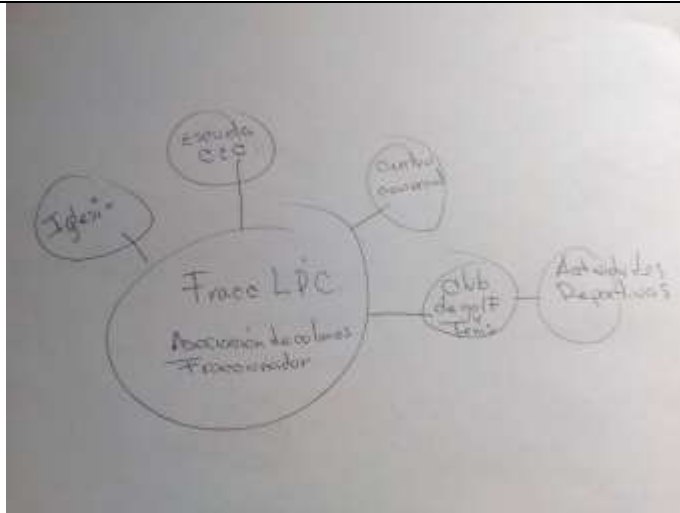


Imagen 41. Cartografía participativa (Entrevista E3) Muestra una muy limitada apropiación del espacio marcando solo a la plaza, cancha de futbol, y convento de Oaxtepec como espacios que reconoce en la zona y limita su área de movilidad al norte con la zona de fraccionamientos y al sur con el Parque Acuático Oaxtepec.



Imagen 42. Cartografía participativa (Entrevista E4) Al igual que el caso anterior muestra una limitada movilidad en el espacio que igual que el caso anterior se limita solo al pueblo de Oaxtepec, lo que señala una contención de las barreras impuestas por los fraccionamientos de la zona, así como un limitado servicio de transporte público a pesar que el espacio es atravesado por un sistema de autopistas y carreteras.



Imágenes 43 y 44. (Entrevista E2) Caso contrario es el de un residente de Lomas de Cocoyoc quien, si puede acceder a este fraccionamiento cerrado y los equipamientos y espacios que se encuentran en él, pero también a los pueblos y colonias vecinas, pero voluntariamente se aíslan del resto no solo por la barreras físicas si no en un acto propio de autodeterminación, concibiendo al espacio circundante como algo disociado a su realidad.

Un ejemplo de esta poca interacción son respuestas obtenidas como las siguientes:

“no realmente yo tengo poco, sí los conozco pero no tengo actividades con ninguno de ellos” (Entrevista E4)

Así mismo, otro entrevistado de residencia permanente en Oaxtepec indicó que:

“También por medio del trabajo de taxista tanto de adentro como de afuera” (Entrevista E3)

Lo que hace es repetirse un patrón de comportamiento exportado del entorno urbano, Giglia, A. (2016) señala en un análisis a los fraccionamientos residenciales cerrados de la Ciudad de México como los fraccionamientos se conciben para aislarse intencionalmente del entorno para verse como ajenos e independientes de la ciudad simulándose ajenos a la delincuencia, y demás problemáticas que atañen al entorno, por lo cual no importa situarlos en la periferia urbana o en colindancia con colonias populares, pues crean entre estos una separación física, y solo se relacionan con el exterior mediante los centros de consumo, creando un sentido de localidad y exclusividad abonando a un discurso de diferenciación; modelo que han sido exitoso gracias a que estos espacios residenciales cerrados son auto normados y su reglas a diferencia de lo que sucede en el exterior, se respetan; no obstante el hecho de limitar las libertades individuales en cuanto a las formas de comportamiento pero sobre todo en la uniformidad estética, no se percibe como un acto de violencia o control, sino se ve traducido en un símbolo de estatus; a pesar de ser una cuestión de percepción, ya que por ejemplo, el tema de la seguridad lo dejan en manos de personas con bajos salarios pero cercanas a los entornos criminales de los que se aíslan.

Lo cual se refuerza al analizar las respuestas a la interrogación sobre la percepción que tienen de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños en donde en el fraccionamiento cerrado de Lomas de Cocoyoc se expresa una necesidad de aislarse del entorno de inseguridad aunque inconscientemente se reconoce que el cerrar el espacio no tiene ningún resultado fáctico, pues se quejan de los robos en el interior del fraccionamiento a pesar del

personal y sistemas de vigilancia, además, aunque se sienten rodeados entre iguales también se reconoce que tampoco existe un relación real de unidad vecinal, como se muestra en el extracto siguiente:

“Mira por la misma dinámica de que es gente que la mayoría va a descansar yo te diría que el 80% que tiene su casa en Lomas es de fin de semana y el 20% y es la que vive, [...] la problemática que se vive en Lomas a la gente no le importa, la gente va a descansar, llega el viernes, llega el sábado y ni me digas que cosas hay aquí, a qué se dedican solamente a pagar su mantenimiento y adiós, no me involucro en nada, por otro lado la administración de la empresa inmobiliaria del fraccionador también es una empresa muy cerrada que tampoco le da entrada a la comunidad, te pueden robar les puedes ir a reclamar y te dicen que vayas a presentar tu denuncia y no te dejan ver las cámaras es muy complicado, los colonos desafortunadamente no tiene injerencia en la vida de la comunidad, [...] ahora ya se están dando los robos y mucha gente empieza a gritar pero nada más grita pero cuando no se quiere organizar cuando los llamas vamos a juntarnos para ver que hacemos llegan cinco y gritan 5,000 es una gente muy poco participativa y es solo gente que va a distraerse y no le interesan las problemáticas o participar, yo así lo siento todos parecen gente buena pero no se comprometen para mejorar la comunidad.” (Entrevista E1)

En las entrevistas el tema de la inseguridad resalta como un tema latente, cada grupo señala que la inseguridad viene de fuera de su entorno; sin embargo y contradictoriamente, también se señaló que existe inseguridad dentro del suyo, por lo cual la fundamentación para separar físicamente a un grupo de otro pierde toda validez pues es evidente que no es una cuestión que inhiba a los hechos delictivos como se muestra en las respuestas cuando se preguntó acerca de cuáles eran a su consideración, los principales problemas de la zona, que se muestran a continuación:

“Dentro del fraccionamiento, el crecimiento poblacional, la vigilancia han aumentado los asaltos a casas, hay mucho escándalo ahora con las casas que rentan, el tráfico para ingresar, y fuera del fraccionamiento el alcohol, la delincuencia...” (Entrevista E2)

“yo creo que la seguridad.” (Entrevista E3)

Con las respuestas a esta pregunta no solo se manifiesta a la inseguridad como un problema cuyo origen se señal en el grupo fuera distinto al propio, razón por la cual la barrera hostil de un filtro para decidir quién puede pasar y en que categoría, se ha convertido en un método de separación de los diferentes grupos sociales, no obstante que como se ha visto esto no repercute realmente en la inhibición de la inseguridad pues se siguen cometiendo delitos dentro de estos fraccionamientos cerrados; pero además ayudan demuestran el reconocimiento de los diferentes grupos sociales del contraste entre las condiciones de calidad de servicios dentro de los fraccionamientos y los pueblos y colonias populares en donde el Estado simplemente no ha tenido ninguna participación para mejorar o cambiar la situación, reconociendo que el único espacio en común son las vialidades y en las que se ha generado un problema de saturación, y que la única forma de contacto es a través de la prestación de los servicios de los locales.

3.3.4. El cambio en la estructura socioeconómica.

El interés de esta parte es analizar y evaluar cuál es la nueva estructura socioeconómica que se ha formado a partir de lo rururbanización y la llegada de nuevos grupos sociales, el cómo es percibida y asimilada o si se es consciente de la restauración del poder de clase, tomando para ello a consideración el cambio de rol de productor a empleado de los habitantes originarios, grado de presencia del Estado, los discursos hegemónicos y el acaparamiento del territorio, basados en investigaciones como las de Flores y Guerra (2016) para el caso de San Miguel de Allende, en donde se aborda el cómo la llegada de nuevos actores genera presiones a la población local originaria así como apropiación de actividades productivas y el apoyo por parte del gobierno local hacia los nuevos habitantes, por lo que se consideraron pertinentes las preguntas siguientes:

1. ¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?
2. ¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?
3. ¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?

4. ¿Conoce a las autoridades locales?

Del análisis a las respuestas obtenidas así como del desarrollo de actividades paralelas para obtener información de las autoridades municipales se concluye lo siguiente:

La figura del Estado como instrumento entre las elites hegemónicas y el pueblo ha limitado su participación a una figura recaudatoria que tiene poco interés de participar en la atención a las necesidades de la población, siendo la infraestructura pública la forma más visible de la repartición de la riqueza y atención a las necesidades públicas, se solicitó a los tres gobiernos municipales que tienen injerencia en la zona información de la inversión pública realizada en los últimos tres años, considerando una experiencia previa de solicitud de información en la que el gobierno de Yautepec argumentó como obstáculo solicitar información de varios años por contar solo con archivos recientes; sin embargo, el gobierno de Tlayacapan informó que no se tiene registro de haber ejercido recursos en inversión pública en las inmediaciones de la Zona Conurbada en la cual tiene injerencia, mientras Yautepec dejó sin respuesta la solicitud y Atlatlahuacan evadió el cuestionamiento indicando que se encontraba auditando las acciones de gobierno anteriores, aunque al menos se ha podido apreciar un reencarpetamiento de la única carretera que comunica a Lomas de Cocoyoc con Atlatlahuacan después de cerca de 20 años de abandono. Por otro lado ante la interrogante de cuánto dinero ingresa a las arcas municipales por concepto de impuesto predial Yautepec simplemente indicó que no podía dar respuesta aunque sí coloca su módulo de cobro de predial en el Fraccionamiento Vergeles de Oaxtepec, aunque sí se pudo conocer que por autorización de 4 fraccionamientos en la zona dicho municipio obtuvo ingresos de \$1,171,185.18 entre 2016 y 2018, así como \$10,010,595.45 por concepto de licencias de construcción de 2016 al 2 de agosto de 2021 cuando el gobierno municipal proporcionó la información, también el 17 de agosto de 2021 Atlatlahuacan señaló que de 1990 a dicha fecha se habían recaudado \$79,030,128.00 por concepto de impuesto predial en Lomas de Cocoyoc.

Resulta fácil entender porque gobiernos locales que han visto a la zona como una mera fuente de ingresos hayan permitido que los desarrolladores inmobiliarios tomaran control de la zona mediante las negociaciones que les han permitido evadir los instrumentos normativos vigentes e implantar los suyos propios hecho a modo para beneficiar el actuar de estos actores detentores del capital mediante un costo desconocido, pues aceptarlo significaría aceptar la corrupción, pero que en visitas de campo se ha podido conocer de forma velada que para obtener las autorizaciones las autoridades descaradamente han solicitado prendas a cambio de las firmas de autorización.

Actualmente los habitantes tanto locales como temporales tienen un nulo contacto con las autoridades locales, las personas reconocen la figura auxiliar de bajo rango en la estructura denominado “Ayudante Municipal”, sin embargo no es una figura que tenga una verdadera capacidad de gestión o acción y es más una figura de enlace administrativo, por otro lado, en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc la figura del fraccionador es reconocido como una autoridad, tiene a su disposición el uso de la fuerza, y administra los recursos en el sitio muestra clara de ello es la respuesta a la pregunta de ¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal? Que se muestra a continuación:

“Sí, a vigilancia del fraccionamiento y la asociación.” (Entrevista E2)

Es por eso que se presta tanta importancia a los administradores de fraccionamientos, bajo la primicia de mantener las buenas condiciones de los fraccionamientos, obligación que por ley en realidad le pertenece a los gobiernos municipales, responsabilidad que evade dejándola a la libertad del mercado, este proceso se puede observar en la respuesta de un habitante temporal del Fraccionamiento Mirador de Oaxtepec, que deja ver en su respuesta a la interacción con los otros como en dicho fraccionamiento se ha formado una asociación que ha realizado acciones de despojo del espacio público para controlarlo pecuniariamente ondeando la bandera de la seguridad.

“En realidad no hay contacto más allá de cuándo vamos a comprar y con los vecinos del fraccionamiento tampoco porque en realidad no siempre coincidimos además de que cada quien está en lo suyo, si nos llegamos a ver es solo de buenos días, buenas tardes y hasta ahí por cortesía, pero en ocasiones es mejor porque aquí hay algunos que formaron una asociación y que a fuerza quieren cerrar según que por seguridad para que no entren a robar, pero la verdad es que es para obligarnos a pagarles cuotas pero uno no está de acuerdo” (Entrevista E6)

Se está en un negocio entonces de control del espacio, en una primera instancia urbanizarlo para venderlo y en momentos posteriores controlar sus recursos y lucrar con las facultades que recaen netamente en el Estado que esta tan distante que ninguno de los entrevistados siquiera realiza algún trámite en su cabecera municipal más allá del pago anual del impuesto predial.

Pero la ausencia del Estado no solo ha quedado reflejada en la calidad de servicios públicos o infraestructura, sino también en el hecho de que el capital dicte normas y regule el comportamiento de las personas en el sitio, incluso de aquellas que no se consideran económicamente vulnerables, basta con recordar cómo los residentes de Lomas de Cocoyoc manifestaron que:

“...por la misma dinámica de que es gente que la mayoría va a descansar [...] la problemática que se vive en Lomas a la gente no le importa, la gente va a descansar [...] por otro lado la administración de la empresa inmobiliaria del fraccionador también es una empresa muy cerrada que tampoco le da entrada a la comunidad, [...] los colonos desafortunadamente no tiene injerencia en la vida de la comunidad, [...] yo te diría que somos gentes que cada quien está en su rollo cada quien tiene lo suficiente económicamente, la gran mayoría tenemos lo suficiente para vivir bien de manera autónoma y pues lo que nos interesa es que tengamos todos los servicios y que estemos medio tranquilos...” (Entrevista 1) si bien el hecho de ser un lugar en donde la mayoría de las personas no residen permanentemente por lo cual no existe un interés real de cuestionar las acciones del fraccionador, y que su nivel adquisitivo permite que mediante el dinero puedan atenderse sus necesidades básicas, existen otros pobladores que sí han tratado de tomar acciones para intervenir ante la figura autoritaria del fraccionador, como en el relato que indicó que *“...la elección pasada estuvimos*

apoyando al X que es aquí de Lomas, un partido se acercó solo que fueron claros desde el inicio que no darían recursos así que toda su campaña fue autofinanciada, él lo hizo para poder quitarle desde el municipio tanto poder que tiene el fraccionador, es que aquí si no estás con el fraccionador toma represalias...” (Entrevista E2).

Se está entonces ante un escenario en donde se reconoce que existe una figura autoritaria que ejerce violencia desde la función administrativa que desarrolla, si bien la vivienda es un producto de consumo final y después de vendida la propiedad la injerencia del fraccionador ya no tendría por qué darse, este sigue presente mediante una figura de administración que brinda los servicios públicos que le corresponden al Estado, en un modelo de negocio a perpetuidad, pues a pesar de tener la obligación de legal de municipalizar el fraccionamiento, esto nunca ha ocurrido, por otro lado se ha manifestado un intento de emancipación mediante la llegada al poder público, no obstante esto no se ha conseguido.

Si bien Lomas de Cocoyoc es un ejemplo ilustrativo de como la hegemonía volvió a una clase dominante a favor de la acumulación del capital mediante el uso de la violencia y la seducción de discursos de exclusividad, seguridad, etc., no es el único caso de la zona, pues en el resto de los fraccionamientos opera la misma figura de una administración encargada de dar mantenimiento a cambio de cuotas pecuniarias.

No obstante de que las razones por las cuales desprenderse de la tierra son enteramente personales y su motivaciones en su mayoría responden a una pauperización del ingreso agrícola, estas han sido a grandes escalas permitiendo que los efectos sean visibles, el hecho de que fraccionamientos como Lomas de Cocoyoc con sus casi 800 hectáreas represente el 42.6% de las 1,877.45 hectáreas que conforman a la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América no es una cuestión menor, y es que si bien este fraccionamiento ni alguno de los otros grandes fraccionamientos como Vergeles de Oaxtepec o Altos de Oaxtepec no se desarrollaron en suelo social, el encarecimiento del precio del suelo derivado la valoración social de esta ubicación, no permite que con los ingresos de la mayor parte de las personas que trabajan en los alrededores puedan acceder a la vivienda de estos

fraccionamientos, así que la violencia a través del despojo de las propiedades sociales para su uso como vivienda o su venta en un mercado de suelos que es más rentable que la producción agrícola, disminuyan la posibilidad de seguir con las actividades productivas tradicionales ligadas al medio rural y han derivado en nuevas actividades económicas, relacionadas al turismo y los servicios, reconfigurando la estructura social con las consecuencias no solo de las actividades tradicionales, sino un proceso en el que el Estado mismo se ha visto minimizado y el capital se ha convertido en rector de la zona, o al menos de buena parte de ella y se ha convertido en un modelo repetición y deseo de imitar.

Sin embargo el proceso de rururbanización también ha traído la modificación de los centros de consumo y abasto, adaptándolos a los habitantes urbanos dándose presencia de cadenas y franquicias comerciales más relacionados con la vida y hábitos de consumo urbano estandarizado con las que también los locales deben competir en ciertos giros, quizá a simple vista parezca irrelevante el hecho que *Little Caesar*, *Sushi Itto*, *Santa Clara*, *Aurrera*, *Oxxo*, *Soriana* o *Wal-Mart* tengan presencia en el sitio, pues se trata de cadenas comerciales fácilmente accesibles en las economías de escala; sin embargo, se debe recordar que se está en una zona en donde en un radio de 1 km del centro de Oaxtepec por ejemplo viven permanentemente menos de 4,000 personas para el caso de los comercios en las inmediaciones del acceso Lomas de Cocoyoc por el centro de Oaxtepec, en donde se encuentra *Banamex*, *Aurrera*, *Little Caesar*, *Sushi Itto* o *Santa Clara*, incluso *Don Neto*, entre otros, y es que en este punto la globalización comercial ha entrado en buena media para satisfacer la demanda de estos públicos importados de la ciudad, para ofrecer variedad a la oferta tradicional de los pueblos, entonces los centros de distribución y la producción local también compiten por obtener la riqueza del sitio.

Desde la presente reflexión no se pretende romantizar el discurso de la lucha entre lo local contra las firmas globales o de grandes capitales, o hacer mención de las prácticas desleales, porque no se tienen los elementos para ello, lo que se pretende es reconocer que las preferencias de consumo de las personas que llegan del medio urbano al medio rural también generan cambios en la

dinámicas comerciales, permitiendo que las grandes marcas y franquicias vayan reemplazando a los comercios de tipo local de las ubicaciones convenientes para ello.

El pasar de ser comunidades meramente de producción agrícola a una de prestación de servicios derivado del destino recreativo que se ha dado a la zona, y que el comercio de marcas y franquicias de grandes capitales derivado de las preferencias de la población urbana que ha llegado y que genera un cambio en las formas tradicionales de comercio no son las únicas consecuencias que se han generado en la estructura económica y social, y es que si bien se tratan de procesos derivados de la oferta y la demanda, existe otro actor, el Estado cuya intervención ha sido de omisión, y facilitador para que la acumulación de capitales genere los cambios mencionados.

Reflexiones finales: La restauración del poder de clase en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

Así como el comer del fruto prohibido permitió a Adán y Eva saber que estaban desnudos, el desarrollo de los fraccionamientos de segunda vivienda implicó mostrar una realidad disímil a la de la ruralidad de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, manifestando un contraste abrupto entre las condiciones de vida que la capacidad económica de los residentes de los fraccionamientos de segunda vivienda puede costear frente a las de los habitantes de los pueblos preexistentes que han tardado 500 años para llegar a sus condiciones actuales, pueblos en donde la fuente de la riqueza se asociaba a la producción agrícola, y en donde ahora la tierra se consume para satisfacer ideales de recreación gracias a su transformación de medio de producción a mercancía.

Rosa de Luxemburgo (1967) ha señalado que la acumulación capitalista necesita no solo destinar parte de la ganancia generada para seguir creciendo sino debe tener de nuevos mercados para dar salida a la producción excedente, pero también requiere de nuevas formas de hacerse de recursos, materias primas que sólo de la naturaleza se pueden obtener, y la fuerza necesaria para su explotación, por lo que a diferencia de Marx, Rosa de Luxemburgo hace el señalamiento que la acumulación primaria no se hace en

una única ocasión, sino que es un proceso constante de despojo, surgiendo la necesidad de destruir la estructura social existente en pos de implantar sus mecanismos de despojo haciéndose de la violencia como mecanismo para realizarlo, abanderada en un discurso liberalizador de la esclavitud, de las tiranías, cacicazgos, etc., una forma disfrazada de separar a los trabajadores de los medios de producción, más específicamente al campesino de la tierra, romper el arraigo tradicional que se tiene en los sistemas no capitalistas del trabajador y su medio de producción.

A su vez Harvey (2007) refiere que la violencia ejercida mediante el intervencionismo militar ha encontrado nuevas formas para expandir la dominación capitalista mediante instituciones como el FMI, que mediante el préstamo de recursos económicos ejerce sometimiento a e injerencia en las políticas públicas de las naciones.

La Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América vería el inicio de la transformación de su ruralidad a un sitio de fraccionamientos de segunda vivienda mediante la visión de negocios de Paulino Rivera Torres y su cercanía a los círculos del poder político, librando los candados legales que impedían tratar a la tierra ejidal como inalienable, un ejemplo de cómo *“el proyecto neoliberal consiste en desembridar al capital de estos constreñimientos”* Harvey (2007:17), así mismo mostró como la tierra podría usarse por parte de los ejidatarios de Cocoyoc como un medio para negociar y obtener prebendas que de otra forma les resultaría difícil conseguir.

¿No es violencia acaso mostrarle a alguien una forma de vivir que pareciera carecer de esfuerzo a alguien cuyo esfuerzo en sus actividades productivas no bastaría para poder reproducir?, sería tanto como beber agua en el desierto hasta saciarse mientras que la persona de enfrente quisiera sentir en sus labios el paso de los dedos mojados, ante las diferencias constructivas, de infraestructura y viendo que las personas que ni siquiera necesitan de la vivienda están dispuestas a pagar altos precios por poseer un espacio en ese territorio, parece ser un elemento convincente para librarse del arduo esfuerzo que implica la trabajar la tierra y obtener mejores ganancias mediante la venta de la misma, se rompe entonces el arraigo ante un deseo de participar de la riqueza

que promete el mercado inmobiliario. Además, el desarrollo de los fraccionamientos de segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América permitió a los habitantes de la zona encontrar nuevas formas de emplearse y generar riqueza fuera de las tradicionales actividades ligadas al medio rural.

El hecho de que el proceso de rururbanización a partir de una proliferación de fraccionamientos de segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América iniciado con la permuta de la tierra ejidal circundante al casco de la hacienda Cocoyoc para el desarrollo del complejo turístico y fraccionamiento residencial en torno a un campo de golf, y que ha alcanzado su expresión más representativa en el fraccionamiento Lomas de Cocoyoc algunos kilómetros al norte del primero y fuera de los límites de la propiedad social, es una muestra de que el tipo de tenencia de la tierra no es una barrera inexorable para los que detentan el capital, y la aparición de los productos inmobiliarios en la tierra social es más una coincidencia que un efecto de la liberación de candados legales para la protección de la propiedad social, pues incluso antes de las reformas que permiten el tránsito de la propiedad social a privada, el capitalista ha podido hacer uso de sus relaciones de parentesco o amistad en la cúpula del poder del Estado o mediante la compra de voluntades de los actores sociales para hacerse del suelo para “cultivar” sus productos, casas para un público que no las necesita para atender una necesidad básica de protección y refugio, sino para satisfacer una necesidad creada de atención a deseos y discursos establecidos y ampliamente difundidos de hedonismo.

En la presente investigación se ha podido comprobar que el desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América ha llevado a la pérdida del suelo rural cuyas consecuencias se aprecian en distintas escalas:

- **Desde lo productivo:** En contraste de lo que se pudiera pensar, el suelo dedicado a las actividades agrícolas ha sido urbanizado mayoritariamente por sectores populares mas no por los fraccionamientos de segunda vivienda, por lo que la pérdida del suelo productivo es consecuencia de la propia urbanización de los habitantes permanentes de los pueblos y

colonias más que por los fraccionamientos de segunda vivienda, no obstante esto ha sido por el encarecimiento del suelo en la zona por los fraccionamientos, en donde los productos ofertados están fuera del alcance de los locales considerando los ingresos de la zona, por lo que al disponer de las tierras ejidales cuya concepción era meramente agrícola, los habitantes locales la transformaron en tierra urbana, a lo que se suma que los locales han imitado la mercantilización del suelo y han generado sus propios fraccionamientos o vendido la tierra, aunque sin las mismas capacidades de gestión y transformación que los capitalistas hegemónicos, estos terminan siendo productos para sectores de poder adquisitivo más limitado que aquellos que llegan a los grandes fraccionamientos como Lomas de Cocoyoc, pero con la intención de replicar los patrones de consumo y apropiación del territorio, esperando que en algún momento la urbanidad los alcance para poder obtener la infraestructura que no han sido capaces de adquirir.

Una característica de la rururbanización es el predominio de los espacios rurales entre las zonas urbanas dispersas, y que las actividades productivas propias de la ruralidad no desaparecen a pesar de la disminución que pudieran tener, parte de la población cambia de actividad productiva, en el caso de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, la ocupación de los habitantes permanentes se ha reorientado de las actividades primarias al sector secundario y terciario, en donde la construcción y los servicios inmobiliarios resultan altamente relevantes por los ingresos promedio de las personas que trabajan en ellos, a diferencia del sector primario que presenta los menores ingresos, la diferencia de ingresos ayuda a que los habitantes vean el participar en las actividades del sector inmobiliario como una posibilidad de mejora económica, así los jornaleros agrícolas y su descendencia se van transformando en albañiles, jardineros, plomeros, volanteros, vendedores, etc., aunado a que los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas también se han posicionado como empleadores de buena parte de la población, no obstante que la venta al por menor siga siendo la que más personas emplea; sin embargo, incluso estos comercios van enfocados a satisfacer a las poblaciones flotantes, desde las tiendas de trajes de baños hasta las tlapalerías, ferreterías o vidrierías, e incluso los hielos que irán a parar en las bebidas junto a la alberca.

Al final de cuentas se ha seguido e interiorizado un discursos que pide explotar las ventajas competitivas de un lugar en pos de resultados macroeconómicos satisfactorios, así el propio Estado asume al territorio como un centro de recreación y placer derivado de su clima como puede reflejarse en la frase “*la primavera de México*”, y se ha creado una dependencia económica no solo de las segundas viviendas sino también del turismo, no obstante que esto no se ve reflejado en inversión para satisfacer las necesidades de la población que no cuenta con los medios ni para salir de la zona ni para hacerse de los servicios indispensables concebidos a la urbanidad, al menos en esta zona, y así mientras se colocan módulos de recaudación del impuesto predial en Lomas de Cocoyoc o Vergeles de Oaxtepec, existen calles de Cocoyoc o Oaxtepec que son vestigios de lo que algún día fue pavimento y otras que parece nunca lo conocerán, y ni en los mismos fraccionamientos que financian las arcas públicas existe inversión pública que haga patente la presencia del Estado.

Sin embargo, el que la introducción del capital no se traduzca necesariamente en un mejoramiento de las condiciones de vida del lugar, no es algo nuevo, pues a lógica de acumulación capitalista no es el ser dadivoso, de hecho la concepción misma de la plusvalía es un acto de despojo del valor por parte del capitalista, Luxemburgo (1967) ejemplifica en la conquista de India por parte de los ingleses el nulo interés de los ingleses en los medios de producción locales, dando al capital inglés la propiedad del suelo y destruyendo la organización social dándose el abandono de la infraestructura, pero señala que para los ingleses esto quedó de lado porque su interés se enfocaba en la destrucción de las fuerzas productivas para poder tomarlas, por lo que ni el fortalecimiento económico ni el de la habitabilidad de las comunidades era algo que les fuera imperante.

En el caso de los habitantes de los pueblos de Oaxtepec y Cocoyoc el desarrollo de fraccionamientos de segunda vivienda tampoco ha implicado un acceso a mayor y mejor infraestructura pues toda la que se ha generado ha quedado dentro de los fraccionamientos para atender la demanda de los mismos, aunque pudiera presentarse el caso de la pavimentación de una calle o la introducción de una línea eléctrica esto no es para beneficiar a la comunidad sino para poder unir a los fraccionamientos con la infraestructura carretera y o red eléctrica y dar viabilidad al negocio, un requisito de las instituciones bancarias para

otorgar créditos hipotecarios (como los propios vendedores señalaron en las visitas de campo), tener que compartir la calle de acceso con los predios colindantes por su paso es una mera casualidad, incluso cuando algún gobierno condiciona el compartir la dotación de algún servicio como en el caso del fraccionamiento Mirador de Oaxtepec en el que se condicionó compartir el bombeo del pozo de agua un día a la semana a la colonia Casahuates, esto en realidad es un pago en especie para no donar las áreas que conforme a la normatividad aplicable se estaría obligado y tener un su lugar tener una mayor superficie vendible.

Pareciera que las autoridades locales han visto en la política más un negocio familiar que una vocación de servicio, lo que quizá es muy común en nuestro país, lo que no hace extraño que la diputación local y la presidencia municipal actual de Yautepec¹⁶ por ejemplo queden en la misma familia, y solo roten los puestos, o que un desarrollador de Lomas de Cocoyoc haya sido familiar de un exgobernador. Las autoridades locales al estar centrados en sus intereses particulares parecen haber perdido de vista que administran o al menos tienen la facultad de administrar un territorio que ya no es autónomo o de carácter independiente, sino ha sido alcanzado por la Ciudad de México, aunque mediante amplios espacios de ruralidad disimula el hecho de que tiene el control del territorio, pues en el afán de conseguir recursos para las arcas gubernamentales¹⁷, se ha favorecido una dependencia económica de ella, y a nivel de microeconomía sus habitantes dependen también de que la ciudad siga inyectando sus recursos cada fin de semana pues las prácticas de producción de autoconsumo se difuminan y dan lugar a una especialización, requiriendo del mercado cada vez más para satisfacer sus necesidades.

¹⁶Periodo 2022-2024

¹⁷ Conforme a la Ley de Ingresos del municipio de Yautepec, para el ejercicio fiscal 2022, de los \$450,560,000.00 estimados, los impuestos sobre el patrimonio (predial, adquisición de bienes y accesorios) representan \$130,000,000.00, lo que representa el 28.9% del total, convirtiéndose en la segunda fuente de ingresos por importancia, solo superado por las aportaciones, participaciones y convenios que vienen del estado y la federación; de acuerdo a la Ley de Ingresos del municipio de Atlatlahucan de los \$157,501,075.54 estimados \$56,277,151.38 corresponden a predial e impuesto a adquisición de bienes, es decir el 35.7% del total, ingreso superado sólo por las aportaciones y participaciones; y para el caso de Tlayacapan, del total estimado de \$105,288,800.21 los ingresos por impuestos al patrimonio son de \$4,938,349.78, que representan solo el 4.7%, solo en este caso los impuestos al patrimonio son poco representativos al depender en un 77.0% de las aportaciones, participaciones y convenios.

Bauer & Roux (1976) refieren haciendo la precisión que es para el caso histórico de Europa Occidental, que la rururbanización es una de las formas de expansión urbana al igual que la concentración en los cruces de camino, entorno a las estaciones ferroviarias o lo largo de las vías principales que convergen a la ciudad gracias a la presencia del transporte motorizado, aunque también se señala que para el caso de los Estados Unidos el uso masivo del automóvil, reducción de jornada laborales permite el establecimiento en el entorno rural que rodea a las grandes ciudades sin depender del empleo en aquella ruralidad, a lo que indican que los estadounidenses engloban en el término área metropolitana.

Pero no solo la lógica económica sino también la de distribución social han marcado el territorio, no basta con señalar que la rururbanización se da por la cercanía a la ciudad para consumir o estar en contacto con la naturaleza, pues vital importancia radica en la parte de la ciudad que está cercana; al oriente de la Ciudad de México, la considerada como la zona pobre de la ciudad, se encuentran las faldas del Parque Nacional Izta-Popo cubiertas de un bosque de pino y oyamel, sus cascadas y cumbres nevadas, aunque cada vez en menos tiempo, son paisajes impactantes que no han sido trascendentes o exitosas para el desarrollo de segundas viviendas para consumir naturaleza, por el contrario al poniente de la Ciudad de México, de la zona considerada comúnmente como de las clases acomodadas de la ciudad, se encuentra Valle de Bravo, en donde los chalets se apostan entorno al lago y se resguardan entre bosques de pino; el Parque Nacional Izta-Popo y Valle de Bravo son vecinos de la Ciudad de México, y ambos poseen belleza natural, pero la forma en que la ciudad los incorpora a su territorio se da de manera diferenciada gracias a la zona de la ciudad que les sea más cercana.

Así mismo el vecino Estado de Hidalgo es integrado en otra lógica citadina por su contacto con el norte industrial de la ciudad, a como lo hace Morelos, la zona que colinda al sur de Ciudad de México, a la que se le concibe como la zona de clase media, la lógica de distribución social también se apodera del territorio.

Respecto al argumento anterior puede mencionarse el análisis que Roberto Camagni hace acerca del modelo de Walter Christaller para hablar sobre el principio de jerarquía en las ciudades, para ello indica que “*es necesario definir una jerarquía de bienes / servicios, a través de dos conceptos distintos: el ‘alcance’ [...] representado por la distancia máxima a la que puede ser vendido cada bien, y el ‘umbral’ [...] la distancia (o el área) correspondiente a la cantidad mínima de cada bien producible en forma eficiente...*” (Camagni, 2004:99), en este caso se explica que el alcance de un producto debe superar su umbral, en este análisis el umbral está referido a la distancia de transporte de insumos, mercancías, con el fin de generar una aglomeración, es decir un centro mayor que de atención a un área de mercado que incluya a otros centros menores.

En el caso de la segunda vivienda de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América la distancia entre esta y la zona clase media de la Ciudad de México ejemplifica el concepto de “*alcance*” lo que ayuda a comprender porque las zonas al norte de Morelos sean las que más se asocian a la segunda vivienda al ser las más cercanas a las zonas de clase media de la Ciudad de México, bajo este razonamiento la mayoría de esos residentes no estarían dispuestos a desplazarse a mayores distancias, al igual que el supuesto propuesto de Valle de Bravo, las clases más acomodadas de la Ciudad de México no estarían dispuestos a desplazarse hasta el otro extremo de la metrópolis para ir a su residencia a las faldas del Izta-Popo, por lo que los costos de construir segundas viviendas más allá de las distancias aceptables, sería inviable por la baja demanda que obtendrían del área de mercado resultante.

- **Desde lo social:** Se confirma una fragmentación socioespacial; sin embargo, se requiere hacer énfasis en que, a pesar de que la fragmentación del espacio es consecuencia de un discurso de exclusividad, cultura del miedo y estigmatización hacia los estratos populares que los detentores del capital han materializado en la construcción de fraccionamientos cerrados, la fragmentación social se alimenta bilateralmente pues aunado a los discursos que validan y fundamentan el distanciamiento físico de los fraccionamientos de segunda vivienda y sus habitantes de los pueblos preexistentes, existe un rechazo por parte de los pobladores de esos pueblos hacia los ciudadanos, situación que se alimenta de las condiciones desiguales de acceso a los

servicios, así como la drástica diferencia entre las condiciones económicas respecto a los habitantes temporales de los fraccionamientos de segunda vivienda.

Cierto es que ninguno de los dos es responsable de la condición del otro, pero ante tal desigualdad durante las entrevistas realizadas se percibió un sentimiento de rechazo de los habitantes permanentes de los pueblos, al considerarse despojados de recursos tan importantes como el agua o sentirse en una condición de vasallaje siendo testigos del placer y estilo de vida de los que sienten ajenos a ellos pero han llegado a ocupar el territorio, hay un distanciamiento voluntario por cada una de las partes, confirmación de lo dicho por Schteingart (2001) en relación a que la segregación no es exclusiva de sectores pobres sino también se presenta en sectores de alto nivel adquisitivo, debe reconocerse que la segregación ha existido a lo largo de la historia de la humanidad y no es un rasgo exclusivo de la ciudad moderna como se menciona en un documento preparado por Jorge Rodríguez Vignoli en la CEPAL (2003), al igual que señalan que el espacio residencial no es el único espacio de interacción de los grupos sociales, derivado de la naturaleza de la segunda vivienda como espacio de residencia temporal, principalmente de fin de semana, la posibilidad de interacción en la escuela o centros de tipo comunitario es prácticamente nula, aunado a que conforme en lo denotado en las entrevistas realizadas las actividades de tipo recreativo no representan la posibilidad de interacción social más allá de la de prestación de servicios.

A lo anterior hay que añadir que el hecho de que la rururbanización ayude a un desarraigo de la tierra y las actividades tradicionalmente conferidas al espacio rural aunada a que la convivencia se da entre pares, los pobladores de menores ingresos de los pueblos limitan sus horizontes de posibilidades, pues sus contactos terminan siendo gente como ellos y no los otros que han llegado al territorio con mejores condiciones económicas y de mayor capacidad de movilidad social, por lo que al estar desligados de los medios de producción tradicionales y ante la dificultad de insertarse en las formas de empleo como las de los grupos sociales económicamente más favorecidos de la zona, una opción resultante es integrarse a las condiciones laborales que el desarrollo inmobiliario ofrece, albañiles, plomeros, herreros, jardineros, etc.

Es verdad que existe un proceso continuo de despojo de los recursos que no deberían ser considerados como mercancía, como son los espacios públicos o el agua, a los que los pobladores tienen acceso diferenciado, los pobladores permanentes de los pueblos por ejemplo solo pueden transitar por las calles de sus pueblos y colonias populares, pero no pueden acceder a lo que esta tras las garitas de los fraccionamientos al menos que sea bajo una condición de vasallaje, no obstante que legalmente sea espacio público también, tampoco pueden disponer del agua del modo en que se hace en los fraccionamientos de segunda vivienda, es verdad que los residentes de los fraccionamientos pagaron por disponer de los servicios y no es responsabilidad de ellos que los habitantes permanentes en los pueblos obtengan la calidad de servicios públicos, responsabilidad que recae un Estado lejano y ajeno a sus gobernados, pero al menos se esperaría que hubiera un gesto de conciencia en que su presencia tiene efectos en la vida de otros, que existiría un reconocimiento de ser afortunados por poder disponer de los recursos de la forma en que lo hacen cuando otros no pueden y pensar que los recursos que consumen para satisfacer sus placeres podría moderarse y compartirse con otros que lo requieren para cuestiones más indispensables.

O que a pesar de que la tradición sea base de la norma y muchas veces premie antes que lo legislado, tendrían que reconocer que sus acciones son una contradicción a los preceptos legales que regulan el territorio, el secuestrar el espacio público es por consiguiente contrario a la ley.

Pero irrelevante es la letra muerta, mientras la figura que tendría que hacerlo valer es omisa y ha permitido que sean los detentores del capital los que rijan sobre las configuración del territorio, sus recursos y pobladores, pues es evidente que los habitantes permanentes como temporales tienen influencia limitada hasta donde sus recursos o capacidad de organización les permitan, y aunque los residentes temporales de los fraccionamientos de segunda vivienda parecieran ser el último eslabón de la pirámide, no son más que consumidores y pobladores controlados por la élite hegemónica, los hacendados azucareros han desaparecido para dar su lugar al fraccionador y/o administrador del fraccionamiento.

La urbanización mediante fraccionamientos de segunda vivienda desde una visión de acumulación del capital se han convertido en modelos de negocio que no se han limitado a una cuestión de ventas de predios o de casas como producto de consumo final, sino ha generado esquemas de negocio a perpetuidad bajo sistemas de cuotas de mantenimiento, los fraccionadores, y figuras de administración regulan no solo el diseño espacial, la imagen urbana y la disposición de los recursos, sino también administra su propia legislación, olvidada esta ya la libertad individual, cuando alguien detenta un poder para hacer valer las normas que le convienen y que ha generado para su permanencia en el sitio como el caso de Lomas de Cocoyoc mediante instrumentos emitidos por el Gobierno Municipal de Atlatlahucan, el fraccionador está facultado legalmente para imponerse como regulador y administración del territorio, en relación a ello puede citarse a Schteingart (2001) cuando caracteriza al Estado en el aspecto urbano como la figura cuya función es apoyar y asegurar la acumulación del capital y reproducción del sistema, en este caso el Estado, en su figura municipal, omiso a sus facultades como hacer valer los instrumentos normativos para asegurar el libre tránsito o municipalización de equipamientos, pero por otro lado genera instrumentos normativos a fin de salvaguardar y dar herramientas legales al fraccionador para continuar con su administración y control del territorio.

Sin embargo, los fraccionadores y administradores no son los únicos, la llegada de la ciudad moderna hasta el entorno rural ha facilitado la asimilación de las formas y centros de consumo netamente ciudadanos, las cadenas de autoservicio, tiendas de conveniencia, las franquicias de alimentos nacidas en Detroit o Kansas que venden el productos de la cocina italiana, o los helados de la empresa Coca Cola, compitiendo por el mercado con los actores locales que dicho sea de paso también han modificado sus patrones de consumo y se han ido integrando a la lista de clientes potenciales.

Algunos pobladores han reaccionado ante la violencia y la presión que la élite hegemónica ha generado, y pese a sus esfuerzos de utilizar las vías institucionales para cambiarlo no han fructificado, estos han sentado precedentes que podrán ser retomados en el futuro.

En una evaluación final, lo que ha sucedido en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América es un proceso de expansión de la Ciudad de México hacia la ruralidad de esta parte de Morelos, como un sutil resultado de paradojas y contradicciones, en donde la necesidad de acumulación de capital ha hecho que los inversionistas atraigan a los ciudadanos fuera del entorno urbano consolidado de la Ciudad de México, con el pretexto de disfrutar del entorno natural del sitio, pese a que lo que ofrecen no es la naturaleza del sitios sino una artificialidad, un producto creado y difundido como lo que debe ser, a lo que se debe aspirar, y como se debe vivir; que se precia como un escape a la ciudad, aunque trae consigo las lógicas de consumo y los problemas propios de la ciudad, explotación desmedida de recursos naturales, destrucción de los mismos, tráfico, etc., y aunque se ofrece como un entorno rural, se distancia de los verdaderos rurales, mientras que el Estado bajo el interés de los indicadores macroeconómicos difunden la ilusión de crecimiento y formación de riqueza, pero sin una verdadera intención para que la riqueza sea distribuida, y la desigualdad se genera es abrumadora, a diferencia de quienes migran en búsqueda de oportunidades, a los que vivían aquí parece haberles llegado, pero sin la capacidad de gestión ni los medios necesarios lo único que ha pasado es que se han vuelto en dominados y dependientes, el resentimiento surge sí, se alimenta de la diferencia y los actos que les estigmatiza como peligrosos, devuelven el sentir pero agachan la mirada, ¿cómo morder la mano que da de comer?.

Pero el autoritarismo de la élite hegemónica debe medirse, demasiado sólo puede ocasionar el hartazgo de aquellos no están acostumbrados a ser dominados y buscar un nuevo cambio en la élite hegemónica, los criollos derrocaron a los españoles, un Madero heredero de terratenientes inició una gesta revolucionaria, y un residente de segunda vivienda en Lomas de Cocoyoc ha tratado de tomar la cabeza del poder político municipal para contrarrestar al fraccionador que sea ha instaurado como cacique, y aunque no lo logró quizá motive a otros a hacerlo, o siga intentándolo.

Más lógica parece la pelea por el control hegemónico que derrocar las ideas contradictorias que se forman para generar valorización, ¿por qué estigmatizar al vecino cuando se le entregan las llaves y encomienda la casa?, ¿Por qué no reconocer que lo que se derrocha por solo una parte puede ser compartido para cambiar y mejorar vidas?, al final todos se convierten en peones

consciente o inconscientemente, premeditado o no de una lógica de acumulación al infinito de quien detenta un poder económico que no es más que una persona como cualquier otra, y que como todos ha decidido que expiar sus responsabilidades en la palabra mercado, limpiado cualquier injusticia en las leyes de la oferta y la demanda, y convirtiendo en tenacidad y visión a la ambición.

Pero resulta ocioso pretender abstraer a toda una sociedad circunscrita en un mundo capitalista en donde premia los deseos de consumo, conviene entonces replantear la necesidad de entender al sistema y apelar a la conciencia propia buscando que los diversos actores puedan explorar productos cuyo consumo resulte en respuestas menos agresivas con los otros.

Retos pendientes

Existen retos pendientes, algunos nacidos de las propias limitaciones de esta investigación cómo el tiempo y capital humano necesarios para recabar y analizar información, otras de carácter externo como la apertura de las personas a participar en las entrevistas, surgen también nuevas interrogantes derivadas del proceso mismo de investigación e incluso oportunidades de refinar algunos de los métodos utilizados, entre los más importantes se destacan los siguientes:

Primero, a pesar de considerarse a la entrevista con personas que hubieran vendido su tierra para conocer de primera mano cómo ha sido la ponderación para su toma de decisiones, en qué se ha utilizado el dinero procedente de la venta y a qué se dedican posteriormente, como un elemento metodológico, no ha podido realizarse con éxito, ya que estos actores han mostrado desconfianza ante el hecho de que personas ajenas a su entorno inmediato tenga interés de conocer este tipo de información aunque se tenga el conocimiento de que es para una investigación de carácter netamente académico, no obstante derivado de las entrevistas hechas a la población de las localidades se tienen elementos indicativos acerca de estos temas, el hablar de dinero y decisiones patrimoniales con extraños genera suspicacias, lo cual es un elemento que necesita una forma de aproximación diferente a la de una entrevista como pudiera ser un grupo de diálogo en el que más personas de la comunidad pudieran participar para crear un ambiente de mayor confianza por ejemplo.

El segundo aspecto que tiene una oportunidad de mejora es el hacer un guión de entrevista con preguntas de comparación de discursos más precisas, pues las planteadas han sido muy discretas con el fin de no incomodar a las personas entrevistadas, por ejemplo se cuestionaría a los residentes de las segundas viviendas el hecho de contratar a las personas de las poblaciones locales para labores domésticas, mantenimiento o seguridad no obstante pertenecen a las grupos estigmatizados y asociados con la inseguridad, con el fin de analizar las reacciones de las personas ante esta dicotomía; así mismo, buscar la participación de niños y jóvenes para conocer las expectativas de nuevas generaciones y si estas pueden desarrollarse en el contexto actual de la zona y la influencia que pudiera existir por la introducción de las clases medias urbanas y sus patrones de comportamiento en el territorio.

Tercero, realizar estudios que permitan determinar la viabilidad y riesgos que presentan el modelo actual del desarrollo urbano en donde priman los fraccionamientos cerrados que no se integran a una red de movilidad dentro de la zona y solo se convierten en una carga para los sistemas de infraestructura vial que atraviesan la zona y la comunican con la Ciudad de México, así como el estrés hídrico y devastación de la flora y fauna local que se pudiera estar generando.

Por último, la evaluación y propuestas de actividades productivas alternas o reforzamiento de algunas no consideradas como pudiera ser el turismo médico o nuevas agroindustrias que permitan desarrollarse a los habitantes productivamente en el propio sistema de mercado o en alguno alterno.

Fuentes de consulta:

Bibliográficas

Anaya L (2018). *Reconstrucción y modernidad. Los límites de la transformación social en el Morelos posrevolucionario*. Crespo H. (Dir.) *Historia de Morelos. Tierra, gente, tiempos del Sur*. Vol. VIII *Política y sociedad en el Morelos posrevolucionario y contemporáneo*. 2ª Ed. (pp. 25-54). México: UAEM

Anaya L (2018). *Tras las fuentes tributarias perdidas, 1910-1940. Vientos agraristas, terremotos productivos y tempestades hacendarias en Morelos*. Crespo H. (Dir.) *Historia de Morelos. Tierra, gente, tiempos del Sur*. Vol. VIII *Política y sociedad en el Morelos posrevolucionario y contemporáneo*. 2ª Ed. (pp. 145-178). México: UAEM

Bauer, G. y Roux, J.M. (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. París: Éditions du Seuil

Bourdieu, Pierre (2015). *El sentido social del gusto: elementos para una sociología de la cultura*. Gutiérrez, A. (Trad.). México DF: Siglo XXI Editores.

Camagni, Roberto (2004). *Economía Urbana*. Barcelona: Antoni Bosch editor, S.A.

Harvey, David. (2014). *Diecisiete contradicciones del capital y el fin del neoliberalismo*. Ecuador: IAEN.

Harvey, David. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.

Logan, J. y Molotch, H. (2015) *La ciudad como máquina de crecimiento*. Matta, P. (Trad.) *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (p.p. 157-210) (1987). Madrid, España: Traficantes de sueños.

Luxemburgo, Rosa (1967). *La acumulación del capital*. México: Grijalbo S.A. S.A. *Die Akkumulation des Kapitals* (Publicado originalmente en 1913)

Martínez, E., Lorenzen, M. & Salas A. (2015). *Reorganización del territorio y transformación socioespacial rural-urbana. Sistema productivo, migración y segregación en Los Altos de Morelos*. México: IIS & Bonilla Artigas Editores

Pradilla Cobos, Emilio (1987). *Capital, estado y vivienda en América Latina*. México: Premiá editora de libros, S.A. Disponible en: <http://www.emiliopradillacobos.com/Libros.htm>

Romero Sotelo, María Eugenia. (2016) Primera reimpresión. *Los orígenes del neoliberalismo en México. La escuela austriaca*. México: UNAM, FCE

Smith, Adam. (1996). *La riqueza de las naciones*. Rodríguez, C. (Trad.) *Del principio que da lugar a la división del trabajo* (pp. 44-54) Madrid: Alianza Editorial, S.A. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (Publicado originalmente en 1776)

Tesis

Pacheco Diaz, José Ignacio (2020) *Cuernavaca: ciudad de fraccionamientos residenciales de baja densidad (1900-1997). Los ejemplos de: llanos de Ahuatepec y lomas de Ahuatlán*. Universidad Politécnica de Cataluña. Disponible en: <https://www.tdx.cat/handle/10803/670767?show=full>

Artículos y publicaciones

Abramo, Pedro (2009). *La ciudad calidoscópica*. Apuntes del Cenes, XXVIII (48),125-196. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=479549576007>

Aguilera, E. (2002). *El problema del etnocentrismo en el debate antropológico entre Clifford Geertz, Richard Rorty y Lévi-Strauss*, *Gazeta de Antropología*, núm. 18, artículo 11. Disponible en: https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/7399/G18_11Rafael_Aguilera_hPortales.pdf?sequence=10&isAllowed=y

Alaminos, A., López, C., & Santacreu, O. (2010). *Etnocentrismo, xenofobia y migraciones internacionales en una perspectiva comparada*. *Convergencia*, 17(53), pp. 91-124. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-14352010000200005&lng=es&tlng=es

Aparicio, C. E., Ortega, M. E., & Sandoval, E. (2011). *La segregación socio-espacial en Monterrey a lo largo de su proceso de metropolización*. *Región y sociedad*, 23(52), pp. 173-207. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-39252011000300006&lng=es&tlng=es

Bracamonte, R. (2015). *La observación participante como técnica de recolección de información de la investigación etnográfica*. *ARJÉ. Revista de Postgrado FACE-UC*, 9(17). Disponible en: https://redib.org/Record/oai_articulo1209733-la-observaci%C3%B3n-participante-como-t%C3%A9cnica-de-recolecci%C3%B3n-de-informaci%C3%B3n-de-la-investigaci%C3%B3n-etnogr%C3%A1fica

García, A., (2007). *Una aproximación a la aplicación de la metodología hedónica: especial referencia al caso del mercado de la vivienda*. *Cuadernos de CC.EE. y EE.*, nº 53, pp. 53-81. Disponible en: https://www.researchgate.net/profile/Alejandro-Garcia-Pozo/publication/28224617_Una_aproximacion_a_la_aplicacion_de_la_metodologia_hedonica_Especial_referencia_al_caso_del_m

[ercado_de_la_vivienda/links/02e7e53c780c513cf6000000/Una-aproximacion-a-la-aplicacion-de-la-metodologia-hedonica-Especial-referencia-al-caso-del-mercado-de-la-vivienda.pdf](https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5814202)

Flores, M. I., Guerra, M.P., (2016). *Entre lo local y lo foráneo gentrificación y discriminación en San Miguel de Allende, Guanajuato*. Revista Legislativa de Estudios Sociales y de Opinión Pública, vol. 9, núm. 18, pp. 183-206. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5814202>

Giglia, A. *Suburbios residenciales en la Ciudad de México* (2016), L'Ordinaire des Amériques [En línea], 207 | 2007, Publicado el 06 diciembre 2016. Disponible en: <http://journals.openedition.org/orda/3372>

Gómez, L. M. (2011). *La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados*. *Perspectiva Geográfica*, 1(15), pp. 113–124. Disponible en: <https://doi.org/10.19053/01233769.1734>

Kouri, Emilio. (2017). *Sobre la propiedad comunal de los pueblos. De la Reforma a la Revolución*. *Historia Mexicana*. 66. 1923. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/315990997_Sobre_la_propiedad_comunal_de_los_pueblos_De_la_Reforma_a_la_Revolucion

Lipietz, A. (2011). Caracteres seculares y coyunturales de la intervención económica del Estado. *Lecturas De Economía*, 21(21), pp. 9-32. Disponible en: <https://revistas.udea.edu.co/index.php/lecturasdeeconomia/article/view/7948/7450>

NU. CEPAL. CELADE-Fondo de Población de las Naciones Unidas (2003), *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política*. Disponible en: <https://www.cepal.org/es/publicaciones/7189-segregacion-residencial-areas-metropolitanas-america-latina-magnitud>

OECD (2017). *Estudios territoriales de la OCDE. Morelos, México*, OECD Publishing, Paris/Secretaría de Hacienda del Estado de Morelos, Cuernavaca. Disponible en: <https://doi.org/10.1787/9789264277595-es>.

Paredes, B. & Pat J. C. (2018). *Conjuntos históricos rurales del área metropolitana de Mérida, Yucatán. Rururbanización entre siglos XX-XXI*. Jangwa Pana, 17(2), pp. 200-216. Disponible en: <https://doi.org/10.21676/16574923.2387>

Pérez, E. (2010). *Segregación socioespacial en ciudades turísticas, el caso de Puerto Vallarta, México*. *Región y sociedad*, 22(49), pp.143-176. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-39252010000300006&lng=es&tlng=es

Riba, C (2017). *La observación participante y no participante en perspectiva cualitativa, Apuntes de Psicología*. Universitat Oberta de Catalunya. Disponible en: <https://www.doccity.com/es/la-observacion-participante-y-no-participante-en-perspectiva-cualitativa/2802268/>

Sánchez Santiró, Ernest. (2006). *Evolución productiva de la agroindustria azucarera de Morelos durante el siglo XIX: una propuesta de periodización. América Latina en la historia económica*, (26), 109-127. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-22532006000200004&lng=es&tlng=es.

Schteingart, Martha (2001). *La división social del espacio en las ciudades*. *Perfiles Latinoamericanos*, (19),13-31. ISSN: 0188-7653. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11501902>

Theodore, Nik & Peck, Jamie & Brenner, Neil. (2009). *Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados*. *Temas Sociales: Ediciones SUR*. Vol. 66. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/277955552_Urbanismo_neoliberal_la_ciudad_y_el_imperio_de_los_mercados

Instrumentos normativos

Gobierno del Estado de Morelos (2003). *Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal en su Modalidad de Centro de Población de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.*

H. Ayuntamiento de Atlatlahucan, Morelos (2003). *Reglamento Interno del Fraccionamiento Lomas de Cocoyoc.*

H. Ayuntamiento de Atlatlahucan Morelos (2000). *Reglamento de Construcción para el Fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, Municipio de Atlatlahucan, Estado de Morelos.*

Digitales

Maestría Urbanismo (19 de noviembre de 2020). *Mercado de suelo, la dinámica inmobiliaria y la producción capitalista* [Video].

<https://www.youtube.com/watch?v=JTFeeMtEoYc&t=2s>

Anexos

Anexo 1. Guía base de la entrevista



Universidad Nacional Autónoma de México

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

Proyecto de Investigación

Efectos en las relaciones socio-espaciales de la rururbanización neoliberal en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

Guía de entrevista semiestructurada para aplicarse a los habitantes temporales/permanentes de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América.

Octubre 2021- febrero 2022

Datos de control

Entrevista núm.	
Rango de edad: (años)	
Sexo:	
Lugar de nacimiento:	
Lugar de residencia	
Nivel de estudios:	
Ocupación:	
Rango de ingreso mensual: (Pesos)	
Tipo de residencia: (permanente/temporal)	
Tiempo de adquisición o de habitar la vivienda:	
Forma de adquisición de la propiedad: (compra, herencia, renta)	
Tipo de propiedad: (privada, ejidal)	
Núm. de cuartos:	

Presentación

Esta entrevista forma parte de un proyecto de investigación para los estudios de la Maestría en Urbanismo, cuyo objetivo es estudiar los efectos en las relaciones socio-espaciales de la rururbanización neoliberal en la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América. La perspectiva metodológica del estudio es de carácter cualitativo y se basa principalmente en la aplicación de una entrevista semiestructurada de tipo narrativo, para lo cual solicitamos atentamente su colaboración.

Es importante mencionar que su participación es clave para los fines del proyecto antes referido, así mismo, que la información que proporcione será tratada de manera confidencial en su totalidad y que utilizaremos un número o clave para distinguir esta entrevista de las demás. Finalmente, considerando la duración de la entrevista (que es de aproximadamente una hora) y la riqueza y variedad de la información que se espera captar con ella, solicito su consentimiento para grabarla con el objeto único de hacer posible su procesamiento e interpretación a través de métodos cualitativos de investigación.

Primeramente me gustaría tomar algunos datos para la matiz de registro como rango de edad, ocupación, y tiempo de adquisición de la vivienda.

I Subjetividades de la vivienda

En esta parte se pedirá al entrevistado(a) que relate las motivaciones para la adquisición de la vivienda y la selección de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América o permanencia en el sitio en su caso, expectativas formales y funcionales, mecanismo de adquisición y formas de llegar desde su residencia principal en su caso, entre las preguntas que se consideraron importantes para obtener dicha información fueron las siguientes:

1. ¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?

2. En su caso, ¿Qué convertiría a este sitio en idóneo para poder residir permanentemente?
3. ¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?
4. ¿Esta vivienda se parece a su ideal de vivienda?
5. ¿Contó con acceso a crédito hipotecario y que tipo?
6. ¿Qué tipo de documentación es el que avala la tenencia de la tierra?
7. En su caso ¿Cuál es la forma de llegar desde su sitio de residencia a la zona?
8. ¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?
9. ¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?
10. ¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

II Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

En esta parte de la entrevista se pedirá al entrevistado(a) que relate de manera comprensiva la forma en que se desarrollan sus actividades, formas de convivencia, percepción de los grupos sociales presentes en la zona y los cambios mismos que ellos identifiquen en el territorio. Se le cuestionará sobre los cambios físicos ocurridos en el territorio, los lugares que frecuenta relacionados con la compra de bienes y servicios de consumo inmediato, la recreación, ocio y entretenimiento, y las que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas así como la percepción que tienen sobre las personas de los grupos sociales presentes en la zona, algunas preguntas clave son las siguientes:

1. ¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?
2. ¿Qué tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí? Y ¿Quién ha hecho esos cambios?
3. Durante su estancia, ¿en dónde suele realizar su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

4. ¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?
5. ¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?
6. ¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?
7. ¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

III El cambio en la estructura social.

En esta parte se pedirá al entrevistado(a) que relate la forma en que se da la relación con las estructuras y figuras de poder para conocer el grado de presencia del Estado y la influencia de otro tipo de actores o figuras de autoridad presentes en la zona, por lo que se consideraron pertinentes las preguntas siguientes¹⁸:

1. ¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?
2. ¿Conoce a las autoridades locales?

IV Ejercicio de cartografía participativa.

En esta parte se solicitará al entrevistado(a) plasme lo que a su consideración es el territorio de la Zona Conurbada de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América, con la finalidad de identificar cual es la parte del territorio del territorio que reconocen

Bien, la entrevista ha concluido. Agradezco mucho su valiosa y paciente colaboración.

¹⁸ Nótese que esta sección se ve reforzada y complementada con las preguntas de la sección anterior sobre actividades realizadas que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y percepción sobre las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades aledañas.

Anexo 2. Entrevistas

Entrevista núm.	E1
Rango de edad: (años)	>60
Sexo:	Masculino
Lugar de nacimiento:	Guerrero, México
Lugar de residencia	Ciudad de México
Nivel de estudios:	Licenciatura
Ocupación:	Jubilado
Rango de ingreso mensual : (Pesos)	>100,000.00
Tipo de residencia: (permanente/temporal)	Temporal
Tiempo de adquisición o de habitar la vivienda:	22 años
Forma de adquisición de la propiedad: (compra, herencia, renta)	Compra
Tipo de propiedad: (privada, ejidal)	Privada
Núm. de cuartos:	9

I Subjetividades de la vivienda

¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?

“Sí, primero como te comentaba radico mayormente en la Ciudad de México desde el año 74 como estudiante en los inicios y bueno ya luego formé una familia y me toca vivir por el sur de la Ciudad de México, por Tlalpan por el estadio azteca, yo soy del Estado de Guerrero, entonces en esos tiempos hace 20 años que adquirí el terreno y construí yo busque un espacio que me quedara digamos de paso hacia el Estado de Guerrero, un espacio que me diera también lo que yo viví un clima cálido, y sobre todo adicional a todo esto el espacio de Lomas de Cocoyoc en el Estado de Morelos es un clima inigualable por eso en algún momento a Lomas de Cocoyoc se le llamó el Paraíso de América, a ese fraccionamiento, eso fue lo que a mí me motivó es un lugar muy bonito, su flora su fauna, áreas verdes, todas las casas con una arquitectura definida, regulada y por eso fue que cuando conocí ese lugar me enamoré y dije volveré, cuando pueda, tenga la capacidad económica volveré, y fue como que a través del tiempo en el año 95 compré el terreno y en el año 99 lo construí y a partir del 2000 lo vivo principalmente mayormente cada fin de semana como una casa de descanso, una casa con jardines, áreas verdes, todo lo necesario para estar tranquilo en ese lugar.”

Usted comentaba la parte de la regulación urbana como una parte fundamental para la selección del sitio, ¿podiera compartir alguna otra razón por la que se eligió este sitio y no otra parte del estado?

“Sí, en principio por la cercanía con el Distrito Federal, y sobre todo le digo, por la cercanía por el sitio en el que yo radico en la Ciudad de México, yo estoy a o mucho a una hora y cuarto de Lomas de Cocoyoc, como te comentaba es un área en donde tú ves, tú vives todavía la naturaleza, es un área arbolada, con muchos jardines, es un área donde hay cultivos muy cercanos, es un área donde hay montaña y eso fue principalmente lo que me motivó, te digo todo el ordenamiento sí, de cómo se construye de cómo se vive ahí en Lomas de Cocoyoc.”

¿Esta vivienda se parece a su ideal de vivienda?

“Yo pienso que sí para digamos, para un nivel económico medio, medio alto pienso que sí es una casa en donde puedes tener todo, los tamaños de los terrenos me parecen adecuados, y te digo la misma regulación que hay te lleva a que tú hagas las cosas de manera correcta y ordenada y creo que tiene todo para vivir bien y disfrutar de esta vivienda.”

¿Para la adquisición del espacio se contó con crédito hipotecario o todo fue financiamiento propio?

“No, se contó con crédito, en este caso fue un crédito que la misma fraccionadora daba la oportunidad de comprar el terreno a crédito y fue un crédito que se fue cubriendo durante tres años.”

¿Qué tipo de documentación es la que avala la tenencia de la tierra?

“En este caso todo el fraccionamiento está con todos los ordenamientos y lo que ahí se maneja es la escritura pública, la escritura notarial.”

¿Cuál es la forma de llegar desde su sitio de residencia a la zona?

Automóvil, automóvil por la, mayormente por la autopista México-Cuernavaca por ahí es por donde transitamos.

¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

Bueno, Cocoyoc, perdón, Oaxtepec es uno de los pueblos de muchos años de existencia, ahora sí que desde la conquista ya existía por ahí Oaxtepec, es uno de los pueblitos donde hay monumentos históricos sí, así como, tanto ahí como en

Atlalahuacan y es la entrada al fraccionamiento, por muchos años, por más de 35 años yo creo, la única entrada para el fraccionamiento lomas de Cocoyoc forzosamente era por el pueblo de Oaxtepec, el pueblo de Oaxtepec que se puede llegar por la carretera federal México-Xochimilco-Oaxtepec-Cuautla o por la autopista México-Cuernavaca-Tepoztlán-Oaxtepec, digamos esos son los caminos, entonces Oaxtepec bueno pues ha sido realmente el lugar donde de alguna forma el fraccionamiento que es un fraccionamiento residencial donde no se permiten negocios, o no se permitían negocios vaya, digo ahorita hay unos cuantos restaurantes, pero toda la vida digamos o las compras las hacíamos en Oaxtepec, teníamos que salir a Oaxtepec por todo el tema de alimentos ¿no?, entonces Oaxtepec significa eso, Lomas de Cocoyoc es el que mueve la economía en Oaxtepec, Lomas de Cocoyoc es el que le da trabajo a gran número de personas de Oaxtepec, de Cuautla, de Yautepec, de Atlaltahuacan mayormente, incluso de otros municipios más alejados dado que pues se requieren jardineros, se requieren en la construcción te digo que es muy activa ha seguido ha seguido no para y eso pues permite dar empleo a los trabajadores de la construcción, es una comunidad Lomas de Cocoyoc donde hay dos tipos de residentes, los que viven ahí y los que van de fin de semana, muchos de los que van de fines de semana pues van una vez al mes o van los cuatro fines de semana del mes ¿no? y los que viven permanente pues están ahí, es yo diría que muchos de los que residen pues son gente ya adultos, adultos mayores donde en muchas esta solamente el esposo o la esposa y los hijos ya son de los que van ocasionalmente de fin de semana con la familia, y también se utiliza ese lugar como lugar de esparcimiento para gente que no tiene propiedad ahí pero renta alguna casa para ir un fin de semana, también se usa para eso en esa comunidad, por lo tanto los espacios son amplios, tú convives en tu casa, en tu jardín, en tu terraza y muchos a veces no tiene relación con los vecinos, normalmente de buenos días buenas tardes, cada quien están en su espacio por lo tanto no hay mucha convivencia; por otro lado también hay gente joven familia recién casada o que tiene apenas a sus niños y ese tipo de edades a veces hace que las convivencias sean distintas, hay varias actividades culturales, artísticas, recreativas en los centros de convivencia comunales digamos que sí tiene el fraccionamiento y pues ahí nos reunimos ya sea para ser ejercicio ya sea para ir a degustar de una música o de un baile o de alguna actividad cultural.

La gente no sale de lomas, la gente llega a lomas y se queda ahí si acaso sale por comida rápidamente y vámonos a estar ahí, es un área de descanso realmente, igual en la semana aunque los que viven ahí difícilmente salen, están ahí, gente de los trabajadores también es un grupo de personas, de personajes que viven diario en Lomas de Cocoyoc de lunes a sábado y que son un gran número de trabajadores ya sean de la construcción, jardineros, gente de apoyo de servicio doméstico, electricista, plomeros, carpintero toda la convivencia yo diría que es muy respetuosa, muy muy respetuosa, a pesar de que en los últimos años ya hay robos seguido continuamente, ya hay robos, yo te diría que a la semana hay mínimo dos, tres robos, a veces ya se meten a casas, incluso a adentro de las casas a saquear, pero bueno aún a pesar de todo eso es muy bonito y convivencia entre las gentes es de mucho respeto y muy sana.

Comentaba sobre las actividades culturales dentro del fraccionamiento, ¿este tipo de actividades quién las organiza?

Básicamente hay una asociación de colonos, la asociación de colonos fue fundada en el año 79 y desde esos tiempos ha venido pues organizado y dándole a la comunidad una serie de servicios, y dentro de esos servicios está el tema de atención y asistencia a la comunidad, a los colonos, a los trabajadores, brinda temas por ejemplo de protección civil, de apoyo para cualquier emergencia que tengan los colonos o los trabajadores, accidentes o lo que sea, da también temas de paramédicos para atender temas de alguna urgencia da auxilio, da también asistencia de que si te poncho una llanta se te acabo la gasolina una serie de cosas, y también sobre el tema cultural organiza eventos noches de bohemia, temas de algunas obras teatrales, actividades de domino, de zumba de diferentes, de yoga, todo este tipo de cosas, bailes, digo día de la madre, día del padre 15 de septiembre, diferentes festividades que se hacen pero casi todas el 99% las hace la asociación de colonos.

Y en cuanto a la zona, ¿por qué cree que hay contrastes entre lo que es afuera del fraccionamiento y adentro del fraccionamiento?

“Mira definitivamente el fraccionamiento desde que inicio y a la fecha, te digo que inicio en el 74 aproximadamente, está conducido (sic) toda la administración pues por el grupo de empresarios digo de la familia Torres Manzi, la familia Torres

mmm, ¿qué era? Rivera Torres, Paulino Rivera Torres papá, bueno yo conocí al papá todavía ahora está el hijo es rivera Torres Manzi y pues son personas de negocios de mucha experiencia en el ramo inmobiliario hay en donde han creado en el país muchos fraccionamientos muy bonitos y pues son gente de negocios entonces saben que para que una comunidad, o un fraccionamiento se mantenga bien hay que invertirle hay que darle servicios para que tenga valor y eso ha venido todo ese ordenamiento, todo ese orden a que el fraccionamiento maneje escritura pública, que es algo a lo que estamos acostumbrados los que hemos llegado ahí, que hemos comprado, porque en otros lados por el nivel económico estamos acostumbrados a eso, sin embargo, la gente que se asienta fuera del fraccionamiento en el municipio la gran mayoría es gente que llegó del Estado de Guerrero, del Estado de Puebla de Oaxaca, de otros estados gente que venía a la agricultura a Atlatlahucan, Atlatlahucan hace 20 años se le llamó la perla del jitomate porque se cultivaba muchísimo jitomate, era el número uno del país entonces venían muchos trabajadores para la cosecha, muchísimos, todos esos amigos pues se quedaron aquí muchos de ellos en el municipio, y obviamente que pues ¿en donde vivían?, pues vivían encasas donde les rentaban donde dormir pero después ya que se conocían se compraron un espacio, les vendieron tierras ejidales sin documentos, el comisariado les da documentos pero la verdad no han evolucionado, por eso existe ese desorden no hay servicios, la gran mayoría fuera de Lomas de Cocoyoc no tiene agua potable, no tienen drenaje, no tienen luz o medio tienen luz por ese tipo de ordenamiento que no existe no han brincado de esa parte ejidal a esa parte de propiedad la gente y aunque buscaran no tienen los recursos, y el gobierno, el gobierno municipal aunque recibe mucha lana de Lomas de Cocoyoc de las contribuciones, pues ¿quién sabe a dónde lo use? Pero somos el segundo municipio de ingresos per cápita en el estado, y somos de los últimos de los 36 municipios en pobreza entonces ¿quién tiene agua, luz, drenaje? Lomas de Cocoyoc el otro el deportivo asturiano otra zona preciosa también que está en el Municipio de Atlatlahucan son los únicos, a lo mejor algunos dos fraccionamientos más chiquitos tienen agua luz drenaje y todo, entonces ¿a qué se debe?, pues yo creo a que a la falta de empleo, empleo formal, el empleo formal es como el 15% en Atlatlahucan, el 10%, el demás es informal, no tienen seguro social, no tienen nada, ¿por qué? Porque todos los trabajadores trabajan en Lomas pero no tienen seguridad social, son sirvientas, son jardineros, son plomeros, son pintores y al gobierno no le ha importado eso, no le ha

importado que haya generación de empleo formal, a eso se debe la desigualdad que existe en ese municipio, pueblos que tienen 90 años, el municipio tiene como 98 años o 92 que se creó y la misma entre el pueblo viejo de Atlatlahucan tienen agua cada 15 días y no es porque no haya si hay, pero los gobernantes no funcionan, el gobierno de Atlatlahucan no se mete a Lomas de Cocoyoc y ni queremos que se meta, no funciona, entonces esa es la desigualdad y Lomas ya ahorita con todas las casas que tiene, tiene la misma población que el resto del municipio, el Municipio de Atlatlahucan tiene alrededor de 26,000 habitantes considerando Lomas de Cocoyoc, pero solo consideran Lomas de Cocoyoc los que están con domicilio en el Estado de Morelos pero sin embargo si multiplicamos 8,000 (sic) casas más o menos por cuatro habitantes promedio tenemos 32,000, somos 25,000, 30,000 el mismo número que tiene el resto del Municipio de Atlatlahucan pero la desigualdad es tremenda.”

¿Cuántas personas viven en la vivienda?

“En mi vivienda, digo actualmente somos dos mi mujer y yo, ya mis hijos crecieron, se fueron, pero si hubo tiempos en que estábamos cinco.”

¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

Pues digo es súper importante, eso no quiere decir digo, es muy importante este tipo de atención, otro de los temas por los que yo elegí ahí fue el clima además del paisaje, el clima, pero es muy importante porque te sientes a gusto, digo vamos de la Ciudad de México, al menos yo en lo personal que vivo en la Ciudad de México donde toda la semana vives con estrés con temas de solo carros conflictos viales llegas allá y te liberas, puedes andar en el fraccionamiento y salir rápidamente desde luego que ha habido mucha omisión de las autoridades y desde luego de nuestro fraccionador también en el sentido que no le hemos dado tanta importancia cada vez vemos más casa, cada vez se van perdiendo más espacios verdes, cada vez vamos afectando más las barrancas, existe poca atención al tema del tratamiento del agua, solo existen dos plantas

tratadoras de agua en todo el municipio de Atlatlahucan, dos, no tres, incluso la de Lomas de Cocoyoc yo no estoy seguro que funcione pero bueno existe, entonces obviamente que sí se ha disfrutado pero cada vez ese tipo de cosas, te hablaba del tema de la fauna que cada vez vemos menos animalitos ahí ¿por qué? Pues porque hay más casas que bosques, las aguas ya son difíciles de meterse porque ya están contaminadas hay mucha desatención en ese tema pero en su momento fue muy importante, sigue siendo pero es algo en lo que se debe dar mucha atención de las autoridades, sobre todo de las autoridades de exigir a los fraccionadores, a la gente que está construyendo vivienda pues que se tengan plantas tratadoras para aprovechar esto y que a través de esas plantas tratadoras pues se pueda seguir con el cultivo de las áreas que todavía son para ese propósito.

II Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?

“Sí, eran tierras, son tierras un poco planas digamos, no tan planas pero digamos no así tan sinuosas en donde lo que habían eran cultivos, donde era ganado, sembraban milpas, sembraban sorgo, en algunas de ellas sembraban jitomate y había mucho ganado, entonces era de agricultura y ganadería.”

¿Qué tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí?, ¿Quién ha hecho los cambios?

Bueno si nos referimos a la zona de lo que es el fraccionamiento lo que ha cambiado es el crecimiento, ha venido creciendo año con año, está conformado ese fraccionamiento desde, nació desde el año 74 aproximadamente con una pequeña área y después se ha ido extendiendo, se ha ido extendiendo al grado que al día de hoy o al menos cifras del año pasado, de fin de año, de diciembre de 2020 hablábamos de alrededor de 7,800 terrenos ya digamos vendidos, de esos 7,800 terrenos hablábamos a diciembre de 2020 de 5,420 casas, obviamente que al día de hoy son un poquito más, y entonces yo lo que

desde hace 20 años he notado pues ha sido el crecimiento, cuando yo llegué en aquel tiempo donde yo vivo era lo último del fraccionamiento ahora casi ya estoy en el centro del fraccionamiento, es lo que se ha notado, se ha mantenido el tema de servicios de mantenimientos sigue bien, que ha cambiado, pues desafortunadamente pues se han ido perdiendo algunas cuestiones de la fauna, ya no hay tantos conejitos sigue habiendo, ya no hay tantos tlacuaches, ya no hay tantas ardillas, tantas cosas de esas, pero se mantiene en muy buenas condiciones el fraccionamiento obviamente las casas cada vez son diferentes más modernas, ósea si entramos a la primer zona del fraccionamiento de los años 70 son casas pequeñas de terrenos de 350 m² terrenos de 15x20 ahora son terrenos de ya 700m de 800 eso ha ido cambiando evolucionando, y por lo mismo las casas la arquitectura también ha ido evolucionando, eso es lo que ha venido cambiando, obviamente la misma zona el mismo Municipio de Atlatlahucan pues ha venido creciendo también bastante muy desordenado en esa zona fuera del fraccionamiento porque no hay un plan de desarrollo urbano, 90% de la tierra del municipio de Atlatlahucan es ejidal y se sigue construyendo en tierras ejidales sin ningún orden, pero eso es fuera del fraccionamiento, en el fraccionamiento sí se mantiene todo un orden y conforme va creciendo el fraccionador, la inmobiliaria va adquiriendo terrenos y los va legalizando y te da escritura pública al momento de la compra.”

¿Durante su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

Sin duda que gente sí gente de Lomas de Cocoyoc o del mismo Oaxtepec asisten a la plaza atrios para ciertas necesidades, cubrir ciertas necesidades, sin embargo es un sitio poco frecuentado por la gente de Lomas porque es un área donde se han cometido, se siguen cometiendo varios delitos en los mismos estacionamientos de la plaza hay robos continuamente, gente balaceada y de ese trayecto de la plaza atrios sobre la autopista, la lateral, para entrar a Oaxtepec y llegar a Lomas ha habido balseados, entonces todos evitamos ir a plaza atrios vas en caso de que sea súper indispensable, entonces preferimos salir rápidamente a Oaxtepec y te metes porque también Oaxtepec es un área ya donde también hay mucho conflicto de delincuencia, entonces lo hacemos de esa manera, seguimos comprando en Oaxtepec la mayor parte sobre todo

lo consumible en la parte de alimentos, pero a gente que va de la Ciudad de México cada ocho días lleva las cosas realmente no sale.

¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?

“Realmente te digo en el área, las actividades son caminar mucha gente camina en las calles porque no hay lugar apropiado para hacer ejercicio, básicamente es eso la caminata por las mañanas por las tardes mucha gente sale, el otro tema es se va ahí al área del centro de la sección lago en donde están las áreas deportivas, canchas de básquet, de vóley, otros parquecitos ahí pequeños juegos para niños, está la iglesia está un lago, desafortunadamente desde el años pasado y este año no se usan, estaban cerradas, pero bueno ya se están empezando a abrir, otros temas te decía la asociación cada mes hace un evento o hacíamos un evento porque ahorita se paró también era un noche bohemia en donde los papás los adultos iban a tomarse un vino en donde los niños iban al cine se pasaban películas, habían diferentes eventos, teatro, zumba, yoga, son parte de las actividades, te digo la gente realmente va a descansar la que va de fin de semana, la que vive ahí yo diría que disfruta mucho con sus amigos, con sus hijos que van, porque ese es otro, si tú vives permanentemente y ya eres adulto estás con tu esposa los fines de semana llega uno de tus hijos con tus nietos y es convivencia.”

¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?

“Yo diría que obviamente el año pasado fue muy activo¹⁹, sin embargo anteriormente solamente por invitación de alguno de los amigos llegaba a asistir a algún evento ahí en la cabecera por ahí de marzo a abril que celebran el tema de los carnavales, o vente va a haber un vente el 15 de septiembre pero fuera de ahí la verdad es que no hay la relación, son muy cerradas, la gente de Lomas vive ahí pero no sale hacia Atlatlahucan y las autoridades de Atlatlahucan no les interesa porque

¹⁹ Hace referencia al proceso electoral para elegir al Presidente Municipal de Atlatlahucan.

no han hecho nada para hacer que la gente de Lomas se acerque a Atlatlahucan o para que Atlatlahucan se acerque a Lomas ósea hay un distanciamiento, no es un pleito pero hay un distanciamiento, la gente que vive en Atlatlahucan nos dicen los millonarios de Lomas, así nos tienen, y tienen rencor porque dicen que no tienen agua por nosotros, pero no es cierto pero bueno ellos así lo entienden, entonces las autoridades no han hecho nada y de hecho es algo que me comentaban el año pasado, Lomas de Cocoyoc, bueno el 99% de la comunidad es un espacio que le pertenece al municipio de Atlatlahucan y solo 1% le pertenece a Yautepec y el señor Rivera Torres cuando inicio la construcción, la entrada la iba a hacer por Atlaltahucan por el pueblo y no lo dejaron, entonces tuvo que comprar él un espacio del Municipio de Yautepec que estaba ahí al lado para entrar por Oaxtepec y nunca la gente de Atlatlahucan nunca va a Lomas de Cocoyoc solo los trabajadores, pero todos los proveedores de materiales de construcción nunca entran a lomas de Cocoyoc todos son de Oaxtepec, pero es por ese abandono de las autoridades de no darle vida a Atlatlahucan es un pueblo muy cerrado que nunca se ha querido abrir, no hay pleito pero no hay interés, no había una salida de Lomas a Atlatlahucan apenas la abrieron hace cinco años pero el camino que está de Lomas de Cocoyoc hacia Atlatlahucan que son como tres kilómetros siempre está horrible entonces esa es la situación que existe.”

¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?

“Mira por la misma dinámica de que es gente que la mayoría va a descansar yo te diría que el 80% que tiene su casa en Lomas es de fin de semana y el 20% y es la que vive, yo te diría que de la problemática que se vive en Lomas a la gente no le importa, la gente va a descansar, llega el viernes, llega el sábado y ni me digas que cosas hay aquí, a qué se dedican solamente a pagar su mantenimiento y adiós, no me involucro en nada, por otro lado las administración de la empresa inmobiliaria del fraccionador también es una empresa muy cerrada que tampoco le da entrada a la comunidad, te pueden robar les puedes ir a reclamar y te dicen que vayas a presentar tu denuncia y no te dejan ver las cámaras es muy

complicado, los colonos desafortunadamente no tiene injerencia en la vida de la comunidad, la gente habla mucho por las redes sociales pero no están dispuestas a sacrificar tiempo para reclamar sus derechos, yo te diría que somos gentes que cada quien está en su rollo cada quien tiene lo suficiente económicamente, la gran mayoría tenemos lo suficiente para vivir bien de manera autónoma y pues lo que nos interesa es que tengamos todos los servicios y que estemos medio tranquilos, ahora ya se están dando los robos y mucha gente empieza a gritar pero nada más grita pero cuando no se quiere organizar cuando los llamas vamos a juntarnos para ver que hacemos llegan cinco y gritan 5000 es una gente muy poco participativa y es solo gente que va a distraerse y no le interesan las problemáticas o participar, yo así lo siento todos parecen gente buena pero no se comprometen para mejorar la comunidad.”

¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

“Pues definitivamente, mira, yo diría que depende, para algunos a los que les ha tocado el tema de la delincuencia ni se ocupan de eso, ni se preocupan dicen no pues aquí está a todo dar y en parte tienen razón porque aún se puede vivir con las puertas abiertas y no pasa nada, de vez en cuando suceden estas cosas, pero un tema también complicado es el acceso, el acceso no ha habido mucha atención ni de parte de las autoridades ni de la empresa fraccionadora, vivimos por muchísimos años, más de 35 años o 30 años solo con dos accesos la autopista pues digamos México-Cuernavaca-Cuautla-Oaxtepec y la de Xochimilco la federal ambas confluyen ahora de alguna manera en Oaxtepec y entonces Oaxtepec es un embudo aparte de que no sé si conozcas pero en Oaxtepec está el centro vacacional del Seguro Social que fue todo, bueno ha sido todo un digo se llena el fin de semana todo un caos, subir de la autopista de ahí de la carretera al fraccionamiento te puedes llevar hasta una hora haz de cuenta que vas en el periférico en la horas pico, si vas acá por Xochimilco también llegas al centro de Oaxtepec y te atorras, entonces el tema de la vialidades es algo que se ha padecido muchísimos años y eso es algo que le restó a Lomas de Cocoyoc seguir, seguir digamos el auge de crecimiento porque es muy problemático hay muchas horas durante los días de la semana y el fin de semana muy caóticos para poder acceder al fraccionamiento, son una de las

razones por la que mucha gente ya no sale del fraccionamiento llega y se queda ahí hasta el final de su estancia, a las autoridades de Atlatlahucan no les ha importado y no han hecho nada, digo la carretera la única que hay de ahí del Municipio de Atlatlahucan de conexión con Oaxtepec y Tlayacapan y que pasa por ahí pasa a la nueva entrada del fraccionamiento siempre está en pésimas condiciones, entonces te diría la delincuencia como primer lugar la otra es el tema de los caminos, de las carreteras y el otro tema de ahí interno que los ciudadanos no tienen libertad digamos para incidir en la decisiones del fraccionador, estamos amarrados por el fraccionador con la complacencia de las autoridades que le han dado esa facilidad.”

III El cambio en la estructura social.

¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?

“Yo diría que ninguno al año o si acaso uno, ¿por qué? porque en mi situación de vida o por mi edad todos los trámites de pagos de servicios se hacen ahí en el fraccionamiento, los servicios públicos urbanos por ejemplo están a cargo del fraccionador no están a cargo del municipio, todos esos servicios los da la empresa fraccionadora obviamente los tiene concesionados por el municipio y las oficinas las tiene ahí en el fraccionamiento, incluso creo que omití si cada año pago el predial ese es del gobierno pero lo hago en el fraccionamiento, ese lo pago cada año, algún permiso de construcción también es del gobierno pero eso también se hace ahí en el fraccionamiento.”

¿Conoce a las autoridades locales?

“Sí, yo diría que sí no a gran profundidad pero sí he tenido varias pláticas con el presidente actual, con su síndico.”

Entrevista realizada la tarde del 27 de octubre de 2021 a un propietario de Lomas de Cocoyoc vía zoom.

Entrevista núm.	E2
Rango de edad: (años)	50-59
Sexo:	Femenino
Lugar de nacimiento:	Ciudad de México
Lugar de residencia	Lomas de Cocoyoc
Nivel de estudios:	Licenciatura trunca
Ocupación:	Entrenadora deportiva
Rango de ingreso mensual : (Pesos)	<10,000.00
Tipo de residencia: (permanente/temporal)	Permanente
Tiempo de adquisición o de habitar la vivienda: (años)	10
Forma de adquisición de la propiedad: (compra, herencia, renta)	Compra
Tipo de propiedad: (privada, ejidal)	Privada
Núm. de cuartos:	3

I Subjetividades de la vivienda

¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?

“Inicialmente por que mis padres se vinieron aquí por su jubilación para hacerles compañía, nos gustó lo ordenado que se ve y después cuando me casé compramos hace como diez años la nuestra.”

¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?

“Porque por amigos conocimos la zona y nos gustó la seguridad.”

¿Esta vivienda que adquirió se parece a su vivienda ideal?

“Sí.”

¿Para la adquisición del espacio se contó con crédito hipotecario o todo fue financiamiento propio?

“Hipotecario.”

¿Qué tipo de documentación es la que avala la tenencia de la tierra?

“Escritura pública.”

¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Solo es un lugar de residencia.”

¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Es muy tranquila, tiene un clima perfecto y existe seguridad.”

¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

“Representa calidad de vida, nada más hay que mirar todo lo que hay alrededor.”

¿Cuántas personas viven en la vivienda?

“Tres, mi hija mi esposo y yo, de hecho hubiera sido bueno que ella viniera conoce mucho de toda la zona porque por la escuela ha conocido a varias personas de todos lados.”

II Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?

“Lo desconozco.”

¿Qué tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí?, ¿Quién ha hecho los cambios?

“A raíz de la pandemia han aumentado el número de residentes, se ha dado más tráfico y aumentado el robo en especial de autopartes y llantas.”

¿Durante su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

“En Walmart, Bodega Aurrera, en Oaxtepec, o los centros comerciales de Cuernavaca y Cuautla.”

¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?

“Reuniones con grupos de vecinos, jugar tenis, hacer ejercicio en el centro Novatec.”

¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?

“No se da contacto, quizá solo cuando vienen a trabajar, las personas de las comunidades ven a Lomas como si fuera otro mundo, cuando mi hija estudió fuera de Lomas en su escuela les pidieron describir el lugar en el que vivían y le cuando leyeron lo que escribió le dijeron que era bueno que tuviera altas expectativas pero que se debería ubicar en la realidad, no le creyeron por ejemplo tuviera amigos que tuvieran su propio zoológico en su casa”

¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?

“Las personas dentro del fraccionamiento son una comunidad educada y tranquila y de los pueblos son personas amables.”

¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

“Dentro del fraccionamiento, el crecimiento poblacional, la vigilancia han aumentado los asaltos a casas, hay mucho escándalo ahora con las casas que rentan, el tráfico para ingresar, y fuera del fraccionamiento el alcohol, la delincuencia, ¿qué más te puedo contar?, el agua, no entiendo ¿cómo es posible que las personas de los pueblos tengan agua cada quince días?, a los de Lomas siempre nos ven como si les quitáramos el agua pero en realidad el agua está ahí solo que el gobierno no hace nada para llevarla a las personas, la elección pasada estuvimos apoyando al X que es aquí de Lomas, un partido se acercó solo que fueron claros desde el inicio que no darían recursos así que toda su campaña fue autofinanciada, él lo hizo para poder quitarle desde el municipio tanto poder que tiene el fraccionador, sin embargo vio las carencias con las que viven las personas y buscó su apoyo para mejorar las condiciones de vida pero desafortunadamente esto es muy corrupto y los otros trajeron a comer en grupos a las personas al XXXX de Lomas y con eso les compraron su voto, la pobreza crea ceguera desafortunadamente y pues no ganamos.”

III El cambio en la estructura social.

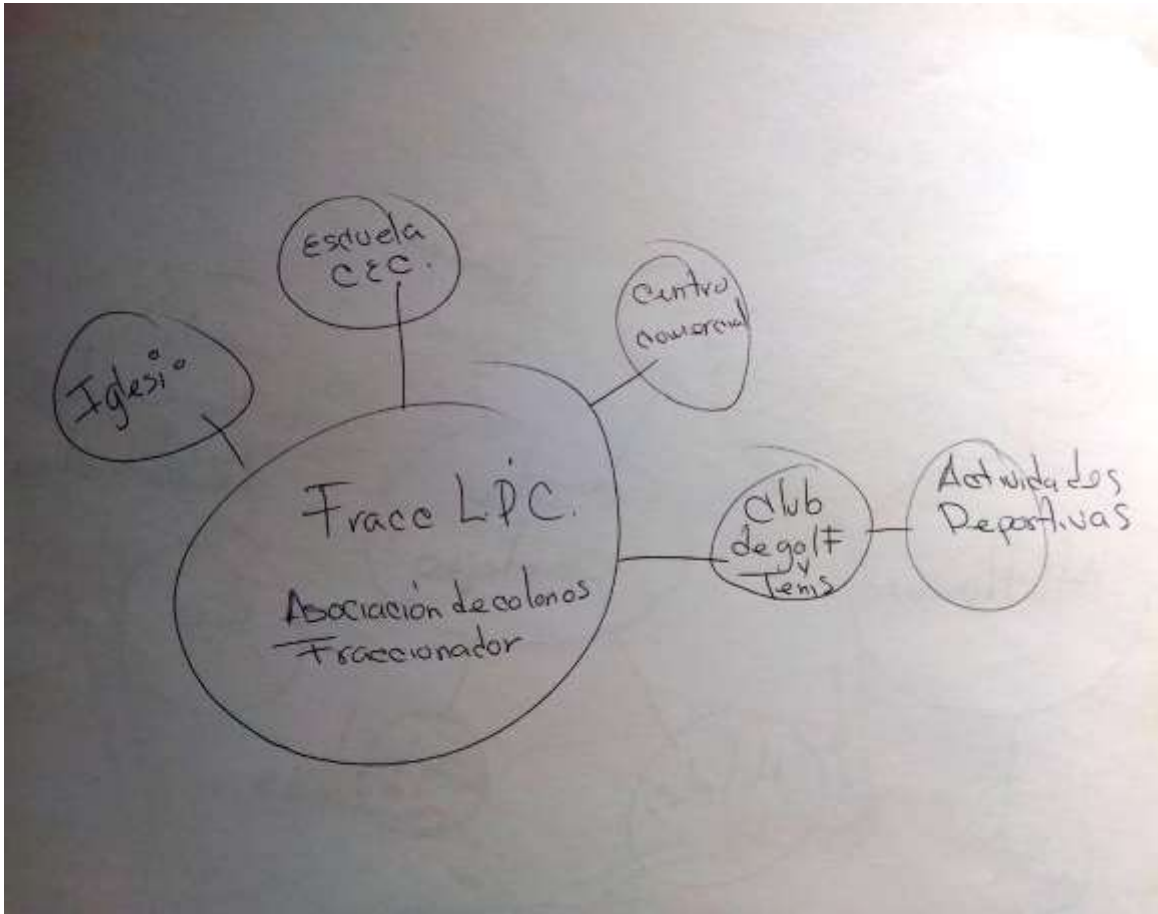
¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?

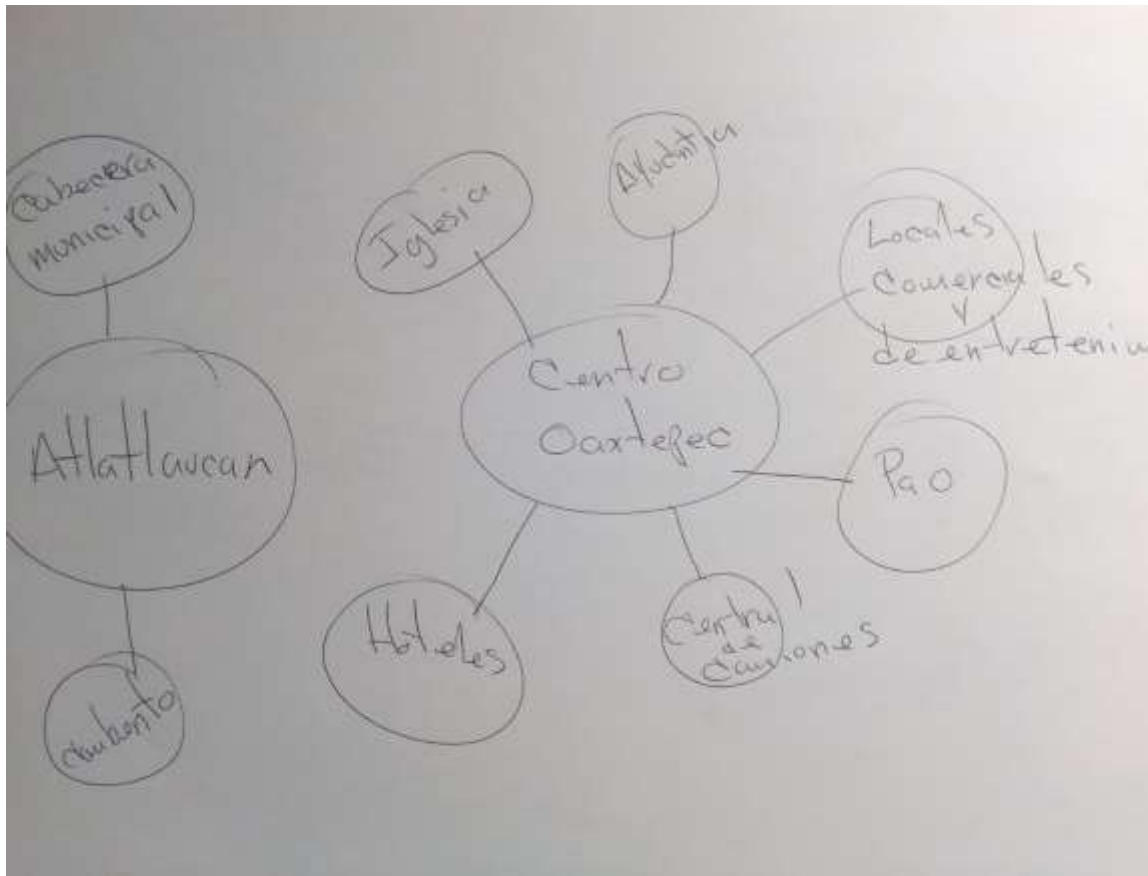
“No realizo trámites.”

¿Conoce a las autoridades locales?

“Sí, a vigilancia del fraccionamiento y la asociación.”

IV Ejercicio de cartografía participativa.





Entrevista realizada dentro del fraccionamiento Lomas de Cocoyoc en un café de su centro comercial, durante el desayuno en la agradable mañana del 6 de noviembre de 2021.

Entrevista núm.	E3
Rango de edad: (años)	50-59
Sexo:	Masculino
Lugar de nacimiento:	Oaxtepec, Morelos
Lugar de residencia	Oaxtepec, Morelos
Nivel de estudios:	Secundaria
Ocupación:	Taxista
Rango de ingreso mensual : (Pesos)	<10,000.00
Tipo de residencia: (permanente/temporal)	Permanente
Tiempo de adquisición o de habitar la vivienda: (años)	54
Forma de adquisición de la propiedad: (compra, herencia, renta)	Herencia
Tipo de propiedad: (privada, ejidal)	Privada
Núm. de cuartos:	3

I Subjetividades de la vivienda

¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?

“De aquí soy, aquí vivo desde hace 54 años”

¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?

“No he pensado en cambiarme.”

¿Esta vivienda que adquirió se parece a su vivienda ideal?

“Bueno de hecho tiene casi todos los servicios sería una remodelación nada más.”

¿Para la adquisición del espacio se contó con crédito hipotecario o todo fue financiamiento propio?

“Es herencia de familia.”

¿Qué tipo de documentación es la que avala la tenencia de la tierra?

“Escritura privada.”

¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Pues en primer lugar una fuente de trabajo bastante bien porque mediante el turismo salimos adelante.”

¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Es una zona turística sus pobladores se dedican al campo y otra parte al comercio.”

¿Cuántas personas viven en la vivienda?

“Bueno de mi familia somos cinco.”

¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

“Oaxtepec era uno de los manantiales donde brotaba mucha agua, pues anteriormente brotaba mucha agua pero a causa del desarrollo de fraccionamientos se ha venido agotando el agua, la vegetación tenemos mucho mango.”

II Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?

“Pues era un pueblo no desarrollado, sé que el primer hospital de América estuvo aquí era de herbolaría.”

¿Qué tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí?, ¿Quién ha hecho los cambios?

“La mancha urbana ha crecido bastante, ya de los pobladores que son originalmente ya son pocos la mayor parte vienen de afuera, que han venido a comprar terrenos y hacer sus casas”, hay gente de aquí que tenía sus terrenos pero los ha vendido para hacer sus casas.”

¿Durante su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

“Normalmente en Cuautla en la central de abasto.”

¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?

“Pues la televisión.”

¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?

“También por medio del trabajo de taxista tanto de adentro como de afuera.”

¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?

“Normalmente los que somos de aquí de Oaxtepec somos buena gente, no nos pasamos con la gente, la gente hay de todo, hay quienes vienen a hacer sus desmanes otros vienen con su familia.”

¿Cómo considera que ha cambiado el estilo de vida a partir de estos cambios?

“Pues más que nada la inseguridad, ya no salimos muy noche y anteriormente si lo hacíamos.”

¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

“Yo creo que la seguridad.”

III El cambio en la estructura sociocal.

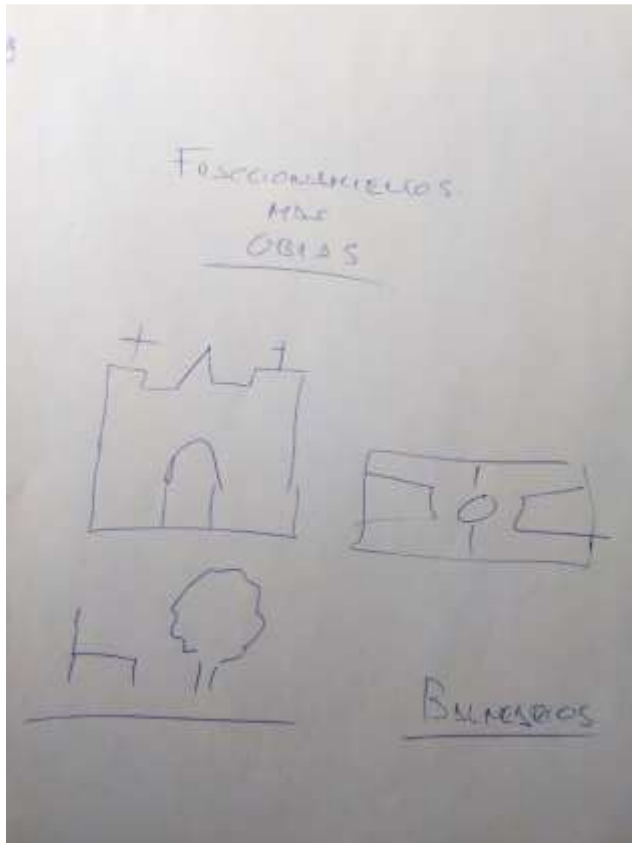
¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?

“Pues cada año por decir el pago del predial”

¿Conoce a las autoridades locales?

“En este caso al ayudante municipal.”

IV Ejercicio de cartografía participativa.



Entrevista realizada durante una fresca mañana del 30 de enero de 2022 bebiendo jugo de naranja, aunque es de hacer notar que el entrevistado mostró una postura de desconfiada de que alguien ajeno a la comunidad estuviera interesado en conocer sobre sus hábitos y percepciones, no obstante de haber sido presentados por un residente de segunda vivienda con quien tiene contacto.

Entrevista núm.	E4
Rango de edad: (años)	50-59
Sexo:	Masculino
Lugar de nacimiento:	San Luis Potosí, México
Lugar de residencia	Oaxtepec, Morelos
Nivel de estudios:	Secundaria
Ocupación:	Obrero
Rango de ingreso mensual : (Pesos)	<10,000.00
Tipo de residencia: (permanente/temporal)	Permanente
Tiempo de adquisición o de habitar la vivienda: (años)	20
Forma de adquisición de la propiedad: (compra, herencia, renta)	Renta
Tipo de propiedad: (privada, ejidal)	Privada
Núm. de cuartos:	1

I Subjetividades de la vivienda

¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?

“En primer una devaluación en México en la cual la industria en que yo trabajaba se declaró en quiebra para no darnos absolutamente nada de ahí que busqué opciones pero ya había estudiado electrónica y me dediqué a ello después de eso la electrónico rebaso rápidamente a los trabajadores y nos desocupo porque ya no nos daban refacciones para componer porque era más fácil comprarlo nuevo, después de ahí vino mi cambio”

¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?

“Pues así se dieron las circunstancias.”

¿Esta vivienda que adquirió se parece a su vivienda ideal?

“Bueno si nos vamos a Francia o hasta allá pues me falta todo ¿no?, ¡jajaja!, pues honestamente lo que ha, televisión no la utilizo, solamente escucho mi radio, leer el periódico y un poco de libros, la vivienda es la protección solamente para mí, lo demás sí lo tengo.”

¿Para la adquisición del espacio se contó con crédito hipotecario o todo fue financiamiento propio?

“Es rentada.”

¿Qué tipo de documentación es la que avala la tenencia de la tierra?

“Escritura privada.”

¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Para mi representa bastantes cosas suficiente como para ser un lugar privilegiado que lo es, pero hay muchas cosas que hacen falta por dirigir no explotar si no dirigir, esa es mi visión quiero mucho al estado, quiero mucho a mi estado de nacimiento y quiero mucho a mi república, así que todos los lugares en donde he vivido son miso excepto ellos para mí.

Tenemos un problema en Oaxtepec, la entrada hacía el pueblo , todo esto se hace un cuello de botella y no se ha solucionado durante muchos años si se amplió el acceso pero sigue siendo corto en todo entonces nada más son dos carriles cuando deberían ser cuatro por su cuestión técnica que ya estaba elaborada desde hace muchos años para no ser una calle común sino para ser una avenida y todo esto lo han reducido al espacio que tenemos de dos carriles para tanta gente que vive aquí en Lomas de Cocoyoc y en el pueblo y en todo sí lo tenían pensado pero todos empezaron a agarrarse, a adjudicarse el lugar federal y todo eso lo redujo y todo está mal hecho y no porque no hubiera estado bien trazado si no porque se lo empezaron a agarrar, por eso yo entiendo a mucha gente de aquí y de afuera, de aquí por que quisieron apoderarse y de afuera porque tienen que poder pasar, entonces yo tengo dos visiones una del pueblo porque soy prácticamente nativo del pueblo pero me preocupa también la gente que viene a visitarnos, de qué forma le podemos dar un mejor acceso, ¿cómo es posible que hablemos mal como gente de pueblo, porque yo conozco a muchos casi a toda? Que odian a los que vienen primero a los del Distrito, y también me he peleado porque digo de dónde vienen los recursos, ¿cómo es posible que te estés peleando si ellos te están comprando, te están consumiendo? Por eso no hay separación si no puntos de vista, ese es mi pensar pues, no doy soluciones pero por ejemplo en el cuello de botella ya se hizo otra parte más abajo pero lo más importante ha estado de ahí de Cuautla hacia Tlayacapan, desde hace muchos años había ese proyecto tan

bueno pero nadie se tomó esa adjudicación y ahora se está haciendo al menos que alguien les diga te lo chingaste y te lo cortamos y sí, sí se vale por que tú no eres dueños y ese trazo está hasta allá, unos dicen me está dañando oye me está dañando mi casa pues no tú le quitaste y él lo está recuperando fíjate ahí luego no entendemos porque muchas cosas se hacen ni por qué, te digo yo lo he visto aquí a mí no me gusta que la gente hable mal de los demás ni yo hablar de los demás pero si nos falta al respeto sabes que no me dañes para no dañarte, y tan fácil está la cuestión de Benito Juárez el derecho al respeto ajeno es la paz no tenemos otra ero si no lo utilizamos de que nos sirve tener en letra muerta esta y es una de tantas cosas que ya para que ahondarle.”

¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Es un lugar bonito adaptable, con algunas bellezas naturales, no todo lo que se podría presumir pero hay algunas y también hay parte histórica que creo que ni los de aquí la conocen con perdón de la palabra, y esos es muy grave mucho muy grave porque si yo no conozco la historia yo no sé quién soy es muy grave para mí sobre todo para los nativos de aquí y eso es lo que más me interesa hay cuestiones culturales y cuestiones históricas que no se hacen ver, no se hacen notar, porque nadamás es porque está bonito por el clima pero lo demás lo dejan afuera, tenemos muchas cosas pero lo que más podría interesar sería el trayecto que hacía Moctezuma aquí en este pueblo y en donde llegaba, donde se bañaba y todo eso en la poza azul todo eso recopilar para mí pues como te digo está perdido, hay mucha gente que conoce y se admira ¡cómo es posible que esté así! Es parte, pero hay muchas cosas históricas pero que desconozco todavía a lo mejor conozco de otras partes de aquí y sé algunas pero quiero estar seguro para poder corroborar.”

¿Cuántas personas viven en la vivienda?

“Solamente yo, soy amo y señor.”

¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

“Primero no fregar tanto, digamos no desarreglar tanto lo que ya está a lo mejor podar dar una imagen de lo que ya tienen pero no destruir la naturaleza porque esto es lo que nos abastece”.

II Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?

“Desconozco la cuestión que cuentan las amistades decían no pues aquí había una ranchería aquí pasaba nomás el carro y vámonos a la ciudad de México, aquí venían de otros lugares se acercaban veían que había yacimiento de agua y se venían a echar su bañito o a tomar agua y había un mercadito ahí enfrente donde está la plazuelita , era el mercadito que ahora está aquí abajo, ha habido varios cambios y al respecto te estoy hablando de algunos cuantos años cuando yo llegué ya estaba cambiado, pero yo ya había venido anteriormente como turista y pues ya me había dado cuenta y por eso te platico al respecto, eso es muy amplio lástima que, no digo el gobernante porque eso sería echarle la culpa todo a él pero nosotros también los que vivimos aquí porque decimos que somos amables para la gente y la verdad en Morelos es difícil que la gente sea amable, no nada que ver es todo lo contrario, entonces sí hay que ver la actitud de nosotros, por eso a veces que no me estoy de acuerdo con que digan y maldigan y hablen mal de los de los demás al final de cuentas todos somos mexicanos todos tenemos el mismo derecho de transitar y no estoy de acuerdo con que maldigan a los del DF no vamos a señalar a uno o todos por unos solo que si a lo mejor gente que a platicado se va puliendo y dice como que sí, es todo lo que puedo decir.”

¿Qué tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí?, ¿Quién ha hecho los cambios?

“Pues ha habido algunos cambios pero no significativos, tiraron algo ahí en el zócalo lo modernizaron entre comillas pusieron algo ahí para niños para atraer al turismo pero no duró más que como un mes funcionando por eso te digo nada significativo lo demás lo de edificaciones ellos tienen su broncas por que permiten su desarrollo y ya uno no puede decir pero pequeños cambios si ha habido hacer lugares para lo recreativo pero son inversiones no del gobierno”

¿Durante su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

“En todas partes, antes aquí era una tiendita, por lo regular yo siempre les consumo a las tienditas, compraba una cosa en una cosa en otra, mi forma de ser era tratar de ayudar un poquito o que me ayudaran con los precios también le compraba a fulanito a sultanita, pero como ya dejaron de existir las condenadas tienditas, porque si la verdad es que ya no hayya las supero Oxxo, que ahí hay como 15, en nuestro pueblo no habrá tienditas pero Oxxo por donde quiera y es lo más caro, también tenemos Aurrera entonces como ya hay todo ahí pues ahí vamos , ah pero en mi calle acaban de abrir donde venden verdura y paso y le compro a ellas todavía hay como tres en mi calle y sigo haciendo el mismo sistema le compro a uno y le compro a otro y les digo yo no soy exclusivo yo le puedo comprar a él, a él y a él para que no se enojen y no me quieran vender, ahorita por ejemplo compro un poquito más en 3b porque me da un poquito más accesible, le compro a Neto también, Aurrera como unas dos tres veces voy también pero la mayoría le compro en las tienditas lo que necesite en casa porque no compro mucho.”

¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?

“Mis principales son dos el deporte ya no porque que ya no puedo, ya nada más lo veo, me gusta mucho el deporte verlo lo que más me encanta ver es gimnasia y atletismo, futbol sí lo veo pero casi futbol americano ese sí no, lo más hermosos para mi natación, y después bien un poquito de lectura sobre todo periódico un periódico que no sea tan amarillista como el extra.”

¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?

“No realmente yo tengo poco, sí los conozco pero no tengo actividades con ninguno de ellos.”

¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?

“En los fraccionamientos, hay gente de todo pero la mayoría vive su vida no se quieren involucrar en nada, y uno tampoco buenos días buenas tardes si es que quieren saludar, en el pueblo que sean menos agresivos.”

¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

“Además del tráfico, ahorita hay un problema muy grave para mí, es lo que más me ha detenido yo camino con mis muletas y hay mucho obstáculo en la calle ponle tú en la banquetta porque de por sí son mínimas algunas tienen hasta 30 cm y yo voy con mis muletas y no quepo me bajo pero resulta que la mitad de la calle está llenas de puesto ambulante y me hacen bajarme la mitad de la calle es una de mis dificultades y mis contra porque no lo veo lógico que el lugar donde debo caminar está saturado de cajas y todo eso y me hacen que me baje a donde dejaron lugar para el carro y tengo que esperar a que el carro pase.”

III El cambio en la estructura social.

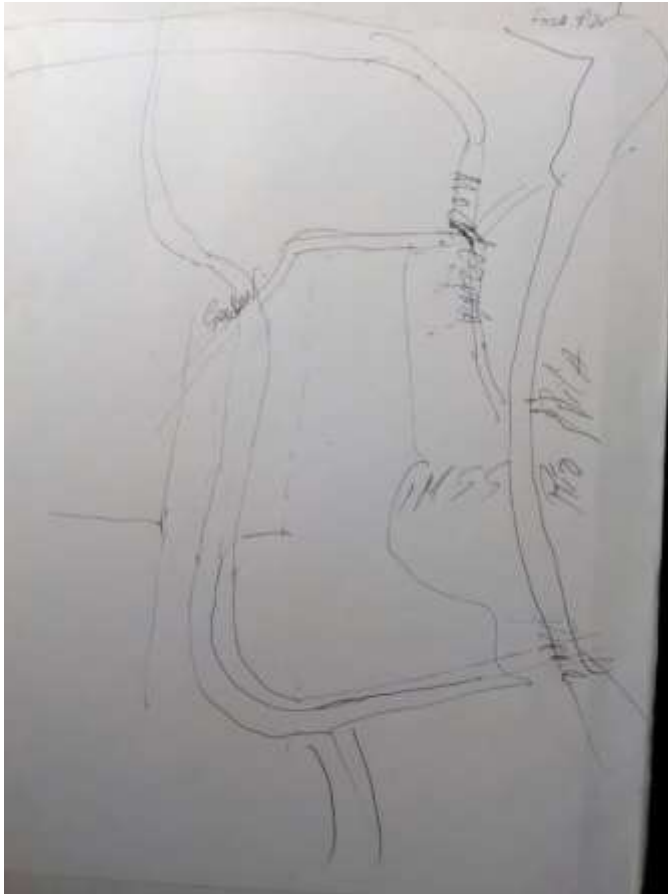
¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?

“Casi no.”

¿Conoce a las autoridades locales?

“Pues nada más al ayudante a los demás no los conozco.”

IV Ejercicio de cartografía participativa



Entrevista realizada a un habitante permanente del poblado de Oaxtepec que de forma muy entusiasta y amble acepto participar en el ejercicio al presenciar la entrevista a la persona anterior de quien se dijo amigo cercano.

Entrevista núm.	E5
Rango de edad: (años)	30-39
Sexo:	Masculino
Lugar de nacimiento:	Ciudad de México
Lugar de residencia	Ciudad de México
Nivel de estudios:	Licenciatura
Ocupación:	Banca privada
Rango de ingreso mensual : (Pesos)	20,000.00 - 30,000.00
Tipo de residencia: (permanente/temporal)	Temporal
Tiempo de adquisición o de habitar la vivienda: (años)	20
Forma de adquisición de la propiedad: (compra, herencia, renta)	Compra
Tipo de propiedad: (privada, ejidal)	Privada
Núm. de cuartos:	6

I Subjetividades de la vivienda

¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?

“Mis papás la compraron para descansar los fines de semana o en las vacaciones.”

En su caso, ¿Qué convertiría a este sitio en idóneo para poder residir permanentemente?

“Que tuviera un buen empleo aquí o un negocio redituable.”

¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?

“Mis papás buscaban un sitio para pasar el fin de semana por el clima y era famosa esta zona de Oaxtepec y Cocoyoc además nos queda a menos de una hora.”

¿Esta vivienda se parece a su ideal de vivienda?

“Sí, está bien no son como esas casa de interés social, y de hecho como estamos solo los fines de semana ni siquiera se usas toda.”

¿Contó con acceso a crédito hipotecario y que tipo?

“No, usaron dinero que teníamos.”

¿Qué tipo de documentación es el que avala la tenencia de la tierra?

“Escritura pública.”

¿Cuál es la forma de llegar desde su sitio de residencia a la zona?

“Por la carretera Xochimilco-Oaxtepec.”

¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Nos gusta el clima y es una zona de descanso la mayoría de las casa de aquí son para eso por eso hay fraccionamientos muy grandes con casas para gente que tiene dinero y vine de la ciudad a descansar aquí por el calor.”

¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Pues eso como un lugar de descanso donde llega gente que se ve que tiene dinero.”

¿Cuántas personas viven en la vivienda?

“A veces venimos solo yo y mi mamá o a veces con mi hermana.”

¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

“Sí es bonito por eso a mucha gente le gusta venir, se sacan fotos en los cerros de Tlayacapan, y las casas tienen jardines muy grandes.”

II Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?

“Pues el pueblo de Oaxtepec ya es muy antiguo desde los aztecas, y pues Lomas también ya tienen tiempo, ha sido muy famoso, Cocoyoc también ya es un pueblo viejo.”

¿Que tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí? ¿Quién ha hecho los cambios?

“No hay tantos cambios, la plaza nueva que hicieron rumbo a Lomas a lo mejor o negocios que hayan abierto pero solo eso no ha habido tantos cambios.”

¿Durante su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

“Pues en realidad no compramos mucho aquí ya lo traemos todo, vamos a las comprar a la tienda de aquí cerca y si compramos otras cosas preferimos ir a Cuautla, o la Plaza Atrios.”

¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?

“La pasamos en casa y cuando salimos vamos a comer a Cuautla.”

¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?

“Solo cuando vamos a comprar algo o si nos saludan los señores de la casa de enfrente.”

¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?

“La gente es como en cualquier otro lado, aunque sí se nota a los de aquí que son más calmados, y los fines de semana a la entrada a Lomas se ven muchos carros de alta gama.”

¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

“Que los servicios son malos, la gente de aquí vive mal, las carreteras están todas polvientas, el ruido de los bares que están sobre la carretera los fines de semana, y aunque no se ve la inseguridad también, como el problema de agua que ha habido en Cuernavaca porque el narco la está controlando, y por ejemplo aquí muchos de esos narcos pueden pasar desapercibidos porque se meten a Lomas y parecen uno de tantos que tienen dinero y no causan ninguna sospecha.”

III El cambio en la estructura social.

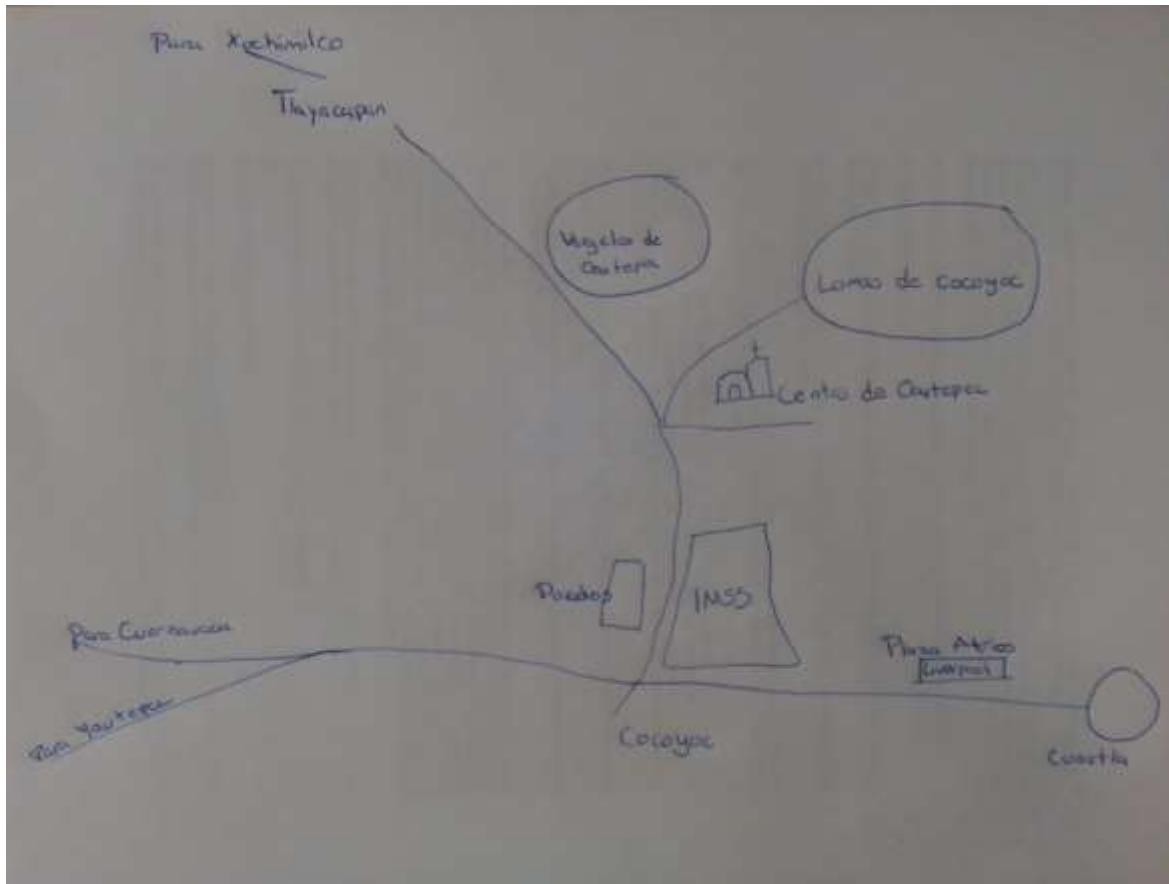
¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?

“No en realidad está muy lejos Yautepec, además venimos solo los fines de semana y esos días no trabajan, solo vamos cuando hay que pagar el predial.”

¿Conoce a las autoridades locales?

“No a ninguno.”

IV Ejercicio de cartografía participativa



Entrevista realizada en la mañana del 5 de febrero con un habitante temporal en Oaxtepec acompañados de un desayuno en casa del entrevistado.

Entrevista núm.	E6
Rango de edad: (años)	50-59
Sexo:	Masculino
Lugar de nacimiento:	Ciudad de México
Lugar de residencia	Ciudad de México
Nivel de estudios:	Licenciatura
Ocupación:	Profesor
Rango de ingreso mensual : (Pesos)	20,000.00 - 30,000.00
Tipo de residencia: (permanente/temporal)	Temporal
Tiempo de adquisición o de habitar la vivienda: (años)	5
Forma de adquisición de la propiedad: (compra, herencia, renta)	Compra
Tipo de propiedad: (privada, ejidal)	Privada
Núm. de cuartos:	5

I Subjetividades de la vivienda

¿Cuáles fueron sus motivaciones para adquirir esta vivienda?

“Porque otros familiares tienen casa aquí en Morelos también y a mi familia le gustó y querían un sitio para llegar, compramos el terreno hace como 6 años y construimos la casa hace como 5.”

En su caso, ¿Qué convertiría a este sitio en idóneo para poder residir permanentemente?

“Le faltan muchas cosas, por ejemplo si te enfermas a dónde vas, o lugares a donde ir, qué hacer, tampoco hay trabajo, aquí casi todos trabajan en la construcción nada más.”

¿Por qué eligió esta zona y no otra parte del estado, o en su caso otro estado?

“Porque mi familia buscaba un lugar cálido porque en donde vivimos es frío y nos queda cerca y como te decía ya conocemos la zona por que otros parientes tienen casa aquí.”

¿Esta vivienda se parece a su ideal de vivienda?

“Sí es un espacio para pasar un rato agradable, la casa tiene un ambiente fresco, el jardín y una pequeña alberca.”

¿Contó con acceso a crédito hipotecario y que tipo?

“Una parte fue con recursos propios y otra con crédito.”

¿Qué tipo de documentación es el que avala la tenencia de la tierra?

“Aquí es escritura pública.”

En su caso ¿Cuál es la forma de llegar desde su sitio de residencia a la zona?

Por la carreta que viene de Xochimilco ya sea que entremos por Tlalnepantla o Tomemos la desviación a Totolapan cuando pasamos a comprar aguacates o hay mucho tráfico y después se vuela a unir en Tlayacapan para llegar a Oaxtepec.”

¿Qué representa para usted la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Es un lugar con un buen clima para la época de frío como todos tiene cosas bonitas, los paisajes que se van viendo en la carretera.”

¿Cómo describiría la zona de Oaxtepec-Cocoyoc-Paraíso de América?

“Sí un lugar tranquilo, que muchos buscan por su clima y que está cerca de la ciudad y en el que se viene ha psar un rato agradable.”

¿Cuántas personas viven en la vivienda?

“Somos 4.”

¿Cuál es la importancia que tiene el paisaje para usted?

“Mucho es parte del atractivo el contacto con la naturaleza.”

II Relación en el entorno, territorio-recursos-pobladores permanentes y temporales.

¿Qué existía previamente en el sitio en donde ahora se encuentra su urbanización/vivienda?

“Aquí cerca hay una barranca que en temporada de lluvia sube el nivel del agua y se ve muy bonita, a veces pasan codornices y hay muchos sapos, pues seguramente todo esto estaba lleno de árboles, la colonia de aquí al lado se llama Cazahuates precisamente porque hay o había muchos árboles de cazahuate.”

¿Que tanto ha cambiado la zona desde que usted llegó a vivir aquí? ¿Quién ha hecho los cambios?

“Hay más casas de las personas que han comprado predios en el fraccionamiento.”

¿Durante su estancia en la zona, en donde suele realizar sus compras de bienes de consumo básico?

“En la tienda que está de paso, pero si queremos alguna otra cosa vamos al Aurrera de Oaxtepec o Wal-Mart de Plaza Atrios, ahí también está Liverpool y varias tiendas.”

¿Cuáles son sus principales actividades de entretenimiento durante su estancia en esta vivienda?

“Pues trabajamos aquí en casa, hacemos algo en el jardín, vamos a comer a Yecapixtla o aquí rumbo a Yautepec, o dar la vuelta a Tlayacapan, a veces vamos a desayunar al Emilianos que está ahí en el centro de Tlayacapan, a veces vamos a Tepoztlán pero casi no porque está más lejos, y eso básicamente, estar en casa o salir a comer.”

¿Qué actividades realiza que involucren el contacto con personas de las comunidades aledañas, y con qué frecuencia?

“Cuando compramos algo o salimos a comer.”

¿Qué percepción tiene de las personas que viven en su fraccionamiento/localidad y de los habitantes de las comunidades y pueblos aledaños?

“En realidad no hay contacto más allá de cuándo vamos a comprar y con los vecinos del fraccionamiento tampoco porque en realidad no siempre coincidimos además de que cada quien está en lo suyo, si nos llegamos a ver es solo de buenos días, buenas tardes y hasta ahí por cortesía, pero en ocasiones es mejor porque aquí hay algunos que formaron una asociación y que a fuerza quieren cerrar según que por seguridad para que no entren a robar, pero la verdad es que es para obligarnos a pagarles cuotas pero uno no está de acuerdo.”

¿Cuáles son a su consideración, los principales problemas de la zona?

“Hacen falta lugares de distracción para los que viven aquí, por eso luego ves a los albañiles y los que salen de trabajar tomando los fines de semana afuera de las tienditas porque es la única opción que hay, no es como en la ciudad que hay más cosas además el pasaje aquí es caro, y para ir a Cuautla o a otro lugar está complicado, otro problema son las

carreteras, están llenas de baches, aquí en la entrada de Cazahuates metieron el agua y así la dejaron, ya ni pavimento tiene, y las autoridades nada más cobran impuestos pero no hacen nada, nos dijeron que habían ido a ver al nuevo Presidente Municipal de Tlayacapan para que la arregla y les dijo que esa no era su prioridad, y por ejemplo la Presidenta que salió pavimento una calle en Tlayacapan pero era porque tiene una ahí entonces pavimento para poder llegar a su casa.”

III El cambio en la estructura social.

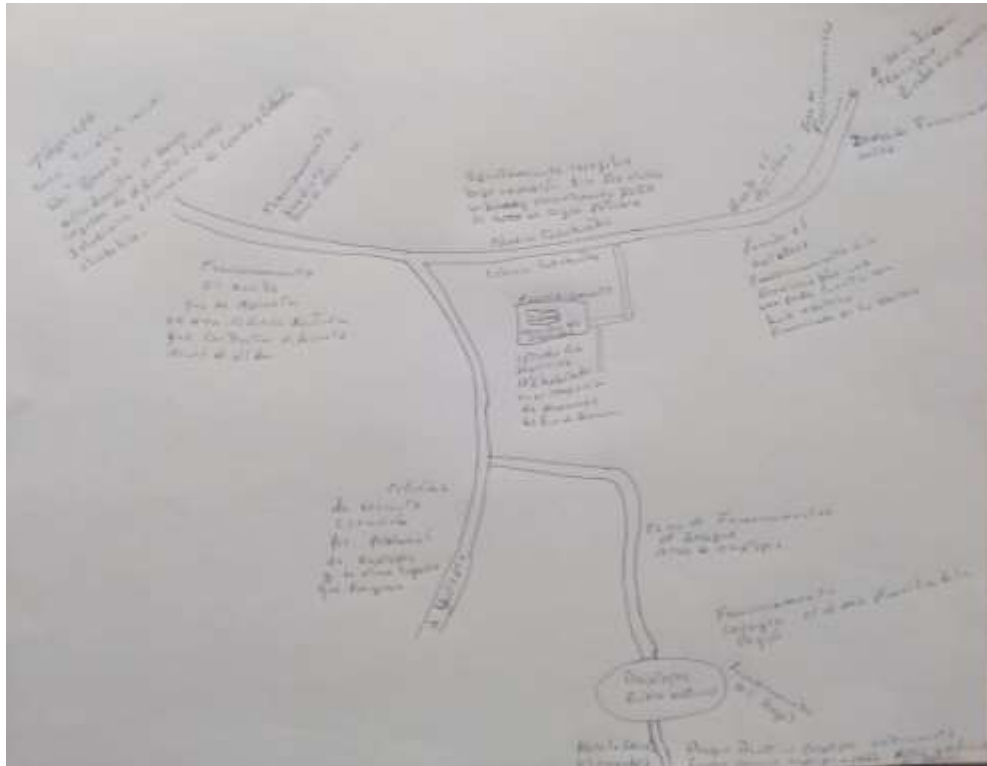
¿Con qué frecuencia realiza algún trámite en la cabecera municipal?

“Solo el pago de impuestos, hemos tratado de buscar que vean lo de las vialidades de aquí, pero nunca están en la oficina.”
E6

¿Conoce a las autoridades locales?

“No, como te decía nunca hemos podido localizarlos.”

IV Ejercicio de cartografía participativa



Entrevista realizada a un residente temporal del fraccionamiento Mirador de Oaxtepec durante un desayuno en un establecimiento local de Oaxtepec el 6 de febrero de 2022.