



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

Campo de conocimiento: **Desarrollo Inmobiliario**

## EL MERCADO DE SUELO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO ALCALDÍA TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO 2023.

Modalidad de graduación:

**Tesis**

Que para optar por el grado de:

**Maestro en Urbanismo**

Presenta:

**Arq. Alejandro Lozano Navarro**

Tutora:

**Mtra. María de los Ángeles Estela Puente  
García**

Facultad de Estudios Superiores Acatlán, UNAM

Miembros del comité tutor:

**Dra. Pamela Ileana Castro Suárez**

Facultad de Arquitectura, C.U.

**Mtra. Esperanza Ríos Álvarez**

Facultad de Estudios Superiores Acatlán, UNAM

**Dra. Adriana Díaz Caamaño**

Facultad de Arquitectura, C.U.

**Dra. Celia Elizabeth Caracheo Miguel**

Facultad de Arquitectura, C.U.

Presentación de Examen:

**Ciudad Universitaria, CD.MX.**

**Agosto del 2023**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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

Primeramente a mi creador por facultarme para llevar a bien este trabajo.

A mi mamá Nancy I. Navarro L., por todo el apoyo y amor brindado, así como su ejemplo en “el bien hacer” de todo cuanto emprende lleno de gracia, amor y sabiduría.

A Laurita A. Ricárdez V. “La Peque”, porque siempre tuvo la cordialidad de escucharme, guiarme e impulsarme a mejor con mucho cariño a lo largo de este proyecto.

A mi hermana Ivonne Y. L. Navarro, que encendió la llama del entusiasmo en mi para vivir esta etapa de mi vida.

A mi tutora la Mtra. Ángeles, que me guio en el proceso completo de este proyecto de investigación para llevarlo a buen puerto.

De igual manera quiero agradecer a:

Dr. Joseph Ma. Llop T. y la Dra. Carme Bellet Sanfeliu por su ejemplo, guía y apoyo en las correcciones a lo largo del proyecto, donde a pesar de la distancia las redes sociales fueron un aliado.

Dra. Adriana Díaz Caamaño y la Dra. Guadalupe Balderas que tuve la fortuna de tenerlas como profesoras, guiándome en la composición y estructura del proyecto de investigación.

Dra. Pamela I. Castro S. y la Dra. C. Elizabeth Caracheo M. como mis profesoras de Seminario de Graduación, haciéndome hincapié en lo que debía poner atención, corregir y ahondar en la última etapa del desarrollo del proyecto de investigación.

A la Mtra. Esperanza Ríos A., que gracias a su experiencia y conocimiento me guio en la preparación y terminación del proyecto completo integrando todos los temas para la tesis.

## Tabla de contenido

<i>Introducción</i> .....	5
<i>Planteamiento del Problema</i> .....	6
<i>Preguntas de Investigación</i> .....	12
<i>Hipótesis</i> .....	13
<i>Contextualización de la Hipótesis</i> .....	13
<i>Objetivos de la investigación</i> .....	14
Objetivo general .....	14
Objetivos particulares .....	14
<i>Estrategia metodológica</i> .....	15
<i>Asentamientos Humanos Irregulares</i> .....	19
Asentamientos Humanos .....	19
Informalidad / Irregularidad .....	26
Informalidad en la Economía y la Política .....	30
<b>Marco Jurídico en México a nivel nacional para asentamientos humanos</b> .....	39
Asentamientos humanos y su planificación.....	39
Relación de propiedad entre Estado y Territorio.....	50
Asentamientos Humanos Irregulares .....	59
<b>Formación de Asentamientos Humanos Irregulares en México</b> .....	64
Asentamientos Irregulares en la Ciudad de México .....	73
Asentamientos Irregulares en la Alcaldía Tlalpan .....	83
<i>El mercado</i> .....	95
<b>El sistema de mercado</b> .....	95
Atributos del sistema de mercado .....	96
<b>La mercancía de los mercados</b> .....	121
Expresión de valor en las mercancías .....	127
Los objetos producidos y su instrumentación. ....	130
El comercio y su entorno social.....	139
<b>Mercado de suelo informal y sus estructuras urbanas</b> .....	144
La ciudad popular informal .....	144

Entidades Institucionales en el Mercado Informal de Suelo .....	149
Submercados, productos y precios de suelo en asentamientos humanos irregulares .....	155
Estructuras urbanas a partir del mercado de suelo informal .....	165
<b><i>Caso de Estudio San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco.....</i></b>	<b>170</b>
<b>Localización Geográfica.....</b>	<b>170</b>
<b>Caracterización del sitio .....</b>	<b>173</b>
Polígono de Estudio.....	175
Topografía y características del entorno .....	175
Uso de Suelo y Aprovechamiento .....	183
Asentamientos Irregulares y Población .....	188
<b>Unidad de Análisis, Variables e Índices a comprobar.....</b>	<b>198</b>
<b>Delimitación de la población a estudiar .....</b>	<b>200</b>
Población Muestra de Propietarios.....	204
Población Muestra de Vendedores.....	206
Población Muestra en Alcaldía Tlalpan.....	208
<b>Cuestionarios a realizar para recolección de datos. ....</b>	<b>210</b>
Variables a medir en Propietarios.....	213
Variables a medir en Vendedores.....	214
Variables a medir en personal de la Alcaldía Tlalpan.....	215
<b>Resultados de los cuestionarios.....</b>	<b>217</b>
<b>Conclusiones.....</b>	<b>230</b>
<b>Propuestas y estrategias.....</b>	<b>238</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>242</b>
<b><i>Bibliografía .....</i></b>	<b>249</b>

## Introducción

Los asentamientos humanos irregulares (AHI) tienen una importancia global en materia de política urbana, principios de urbanización sustentable y protección de los recursos naturales, en este sentido la ONU tiene programas como Un-Habitat que integra los derechos humanos a un nivel multi escalas; internacional, nacional, regional y municipal que busca estudiar las legislaciones para desempeñar el derecho urbano así como la identificación y promoción de metodologías y mecanismos de legislación urbana. Cabe señalar que los AHI tienen características muy específicas y México forma parte de ese fenómeno donde dichos asentamientos son repercusiones de una problemática en materia política por una tolerancia a la aplicación de planes y regulaciones, falta de definición de reservas territoriales así como una falta de acceso a la vivienda de interés social donde la tierra barata se vuelve un sistema clientelar para votos de partidos políticos. Situación que da como resultado una segregación social, asentamientos ubicados en suelos de conservación y con ello la degradación de la biodiversidad y la falta de aplicación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Art. 4 el cual en su redacción garantiza el derecho a la vivienda y que en un sentido más amplio se vuelve un impedimento para generar ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles (ODS11, 2030). Este escenario tiene una situación con respecto al incremento poblacional en ciudades que es directamente proporcional al crecimiento de asentamientos humanos irregulares que se manifiestan a partir de un mercado de suelo informal con actores que van a fomentar, proteger y promocionar su comercialización, proceso que generara sus propias externalidades a partir de las cuales se vera afectado el valor del suelo en estado irregular, reconfigurado a partir de aquel que ya ha sido formalizado con aquel que aún se encuentra exento de tenencia de tierra. Dicho fenómeno tiene un impacto multidisciplinar que requiere una acción mediante un eje transversal entre disciplinas tales como social,

ambiental, económica, psicológica, arquitectónica, urbanista, financiera, política, etc., tanto para su estudio como para la formulación de propuestas y estrategias para su mitigación el cual será abordado en este caso de estudio.

## Planteamiento del Problema

Los asentamientos humanos irregulares (AHI) tienen problemáticas muy específicas de manera global y México se suma a las filas donde dicho fenómeno se establece en el territorio a partir de repercusiones en materia política, ya que los planes y regulaciones para neutralizar la expansión de los asentamientos informales no se llevan a cabo o se quedan en el proceso de ejecución, donde no solo se tolera sino que se fomenta en una red de complicidad, sumado a una falta de definición de reservas territoriales las cuales no están actualizadas y con ello los planes a ejecutar carecen de la información correcta para su implementación. Otro de los grandes problemas es la falta de acceso al suelo barato y a la vivienda de interés social donde por lógicas de necesidad las personas no les queda otra que ocupar suelos que se comercializan de manera informal que por decirlo de una manera elocuente “es donde hay” y con ello se materializa como una problemática que define una economía de urbanización por medio de la venta de suelo irregular ubicado en suelos de conservación degradando la biodiversidad sinónimo de una falta de aplicación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que garantiza el derecho a la vivienda.

Dicha problemática la podemos cuantificar de manera global a partir de los datos que nos ofrecen los diferentes estudios e investigaciones realizados hasta este momento, como es el caso de Un-Habitat en el 2005 que registra a nivel mundial crecimientos impactantes de dichos asentamientos en los años 1990, 2001 y 2005. Siendo que en el año de 1990 se registró una tasa de crecimiento del 31.3% que en términos de población esto

refiere a 714,972 personas en esta situación, para efectos del año 2001 la tasa de crecimiento fue de 31.2% refiriendo a 912,918 personas y para el año 2005 se mantuvo la tasa del 31.2% en una población total de 997,767 personas. Es decir el aumento progresivo registrado nos pueda dar una idea del comportamiento que tiene dicho fenómeno en los países que conforman los continentes Asiáticos, Europeos, Africanos, Americanos y Oceanía (Un-Habitat, 2005).

Este fenómeno como ya se menciono tiene un impacto en el territorio mexicano donde para ilustrarlo, tomaremos datos de estudios e investigaciones por parte de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México por sus siglas abreviadas PAOT quien realizo un inventario en los años 2009, 2010 y 2012 en el territorio de la Ciudad de México. Dicho análisis es detallado por demarcación territorial es decir por cada una de sus Alcaldías correspondientes en base al número de asentamientos humanos en su forma irregular, número de viviendas y la superficie ocupada por hectárea de los mismos. A este respecto los números nos indican que en el año 2009 el número de viviendas contadas fue de 50,703 quedando la Alcaldía Xochimilco en primer lugar con 17,577 y Tlalpan en segundo lugar con 11,654, en cuanto a la superficie por hectárea en la cual se ubican dichos asentamientos en la Ciudad de México tenemos que para el año 2010 el conteo arrojo la cifra de 2,819.23 hectáreas de las cuales Tlalpan tiene el primer lugar en un porcentaje de 34.8% y Xochimilco con 22.2%. Es así que tenemos un número total de asentamientos para el año 2010 de 186 en la Alcaldía Tlalpan a diferencia de la Alcaldía Xochimilco la cual tiene 314 viviendas registradas, esto nos permite observar que la Alcaldía Tlalpan muestra una proliferación de asentamientos irregulares mucho más horizontal sobre el Suelo de Conservación es decir más expansivo.

El mismo estudio por parte de la PAOT en el año 2016 nos permite identificar el crecimiento que se dio en materia de asentamientos irregulares en la Ciudad de México en contraste de los años anteriores, teniendo como número de hectáreas ocupadas



irregularmente únicamente en ese año la cifra de 3,324.56 con una tasa de crecimiento del 37.04% donde nuevamente las Alcaldías de Xochimilco y Tlalpan en ese orden quedan en 1er y 2º lugar con el 55.96%.

Es así que esta investigación abordara dicha problemática desde el acceso a suelo informal por las vías del mercado que revaloriza el suelo en estado irregular, el cual existe como una comercialización que funciona por debajo del radar de las legislaciones e instituciones que avalan una compra-venta formal, pero que en último término pasara por el sistema legislativo vigente para formar parte de un proceso de retroalimentación continuo formal-informal que se tolera, se promueve y se comercializa desde las más altas esferas a manera de contención social o de aprovechamiento para capital político, en un submercado de lotes y un submercado de arrendamiento en estado informal reconfigurando su precio de salida constantemente a partir de aquellos que ya han sido formalizados, es decir los lotes que se venden en estado irregular sufren un impacto directo en lo que a su valor se refiere por la retroalimentación que tienen los mismos a partir de aquellos que ya han sido formalizados como resultado de las externalidades que ellos mismos producen, en un círculo que da lugar a actores formales e informales que actuaran como instituciones que legitimarán un proceso para aquellos dispuestos a acceder al mismo.

En términos sociales las personas utilizan dicho sistema de mercado como un acceso a suelo barato que les permite una vivienda en estado precario ubicada en la periferia de la ciudad que se encuentra bajo la nomenclatura de Suelo de Conservación en suelo ejidal, donde por la lógica del mercado y por efectos de una economía limitada compran un suelo que aun no tiene servicios en lo periférico de la periferia como una inversión a largo plazo ya que el suelo que se comercializa en esos espacios tiene un valor más bajo que aquel que se encuentra en aquellos lugares que se denominan como “céntricos” en la misma periferia con el adjetivo de central porque ya existen servicios

básicos en dichas ubicaciones y con ello una aglomeración en su población gracias a la demanda que la infraestructura urbana básica como agua, drenaje y luz permiten, siendo esta última como una de varias externalidades que revalorizaran el suelo constantemente pero que para efectos de las personas que lo adquieren en ese estado de superperiferia se vuelve imposible habitar ya que los costos de oportunidad tanto de trabajo como de posibilidad de transporte son privadas en dichas áreas. En este sentido las personas que adquirieron suelo en la periferia de lo periférico regresan nuevamente a las centralidades de la periferia a partir de un submercado de arrendamiento que les permite pagar precios por debajo de los arrendamientos existentes en la ciudad formal.

Este proceso promueve que los propietarios de inmuebles que se encuentran formalizados y divididos en varias viviendas dentro de un mismo inmueble para su arrendamiento adquieran una capitalización por encima de lo que produce la ciudad formal en términos de rentas el cual se ubica entre el 0.05% al 0.1% y que para efectos de lo que representa la misma capitalización en el submercado informal de arrendamiento tiene tasas de retorno por 2.37% (Abramo, 2006), lo que fomenta que adquieran suelo en la periferia como un esquema de inversión a largo plazo ya que tarde que temprano se formalizara y con ello tendrá la posibilidad de infraestructura urbana en servicios básicos así como transporte público en un paisaje urbano materializado a partir de un sistema de mercado informal en la Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México.

### Lista de Tablas

[Tabla I](#) - Asentamientos humanos irregulares en la Ciudad de México - periodo de 2010 a 2012

[Tabla II](#) - Análisis de crecimiento de los asentamientos humanos irregulares en suelo de conservación dentro de la Ciudad de México - periodo 2016

[Tabla III](#) – Variables a medir a Propietarios

Tabla IV – Variables a medir a Vendedores

Tabla V – Variables a medir en la Alcaldía

Tabla VI – Precios de lotes en el mercado irregular de suelo

Tabla VII – Stakeholders o interesados en el mercado informal de suelo

### Lista de Cuadros

Cuadro I - Asentamientos humanos irregulares en el mundo - periodo de 1990 a 2005.  
población y tasa de crecimiento anual

Cuadro II - Zonificación del suelo de conservación de la Ciudad de México, 2003.

Cuadro III - Asentamientos irregulares en la política urbana de la Ciudad de México, 1997-2008.

Cuadro IV - Alcaldía Tlalpan: respuesta a cédulas censales aplicadas a los asentamientos de Ocotla Chico y Ayometitla.

Cuadro V - Expansión urbana en el suelo de conservación y la Alcaldía Tlalpan 2003 a 2007

Cuadro VI - Submercados de suelo informal

Cuadro VII - Tipo de submercado residencial predominante en los AHI, año 2006

Cuadro VII - Rentabilidad del mercado de alquiler informal: relación entre precios medios de locación sobre precios medios de compra, por país, año 2006 (porcentajes)

Cuadro VIII - Círculo perverso de retroalimentación de los dos submercados informales de suelo

### Lista de Anexos

Todos los anexos son los resultados de las comunidades del caso de estudio, San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco.

Anexo I - Resultados de cuestionarios a Propietarios del Factor de Fraccionamiento de predio.

**Anexo II** - Resultados de cuestionarios a Propietarios del Factor de Localización y Accesibilidad.

**Anexo III** - Resultados de cuestionarios a Propietarios del Factor de Anticipación de Infraestructura y Servicios.

**Anexo IV** - Resultados de cuestionarios a Propietarios del Factor de Turbio o Transparente del negocio.

**Anexo V** - Resultados de cuestionarios a Propietarios del Factor de Facilidad de pagos/Financiamiento.

**Anexo VI** - Resultados de cuestionarios a Vendedores del Factor de Fraccionamiento de predio.

**Anexo VII** - Resultados de cuestionarios a Vendedores del Factor de Localización y Accesibilidad.

**Anexo VIII** - Resultados de cuestionarios a Vendedores del Factor de Anticipación de Infraestructura y Servicios.

**Anexo IX** - Resultados de cuestionarios a Vendedores del Factor de Turbio o Transparente del negocio.

**Anexo X** - Resultados de cuestionarios a Vendedores del Factor de Facilidad de pagos/Financiamiento.

### Abreviaturas

AH	Asentamientos Humanos
AHI	Asentamientos Humanos Irregulares
LGAH	Ley General de Asentamientos Humanos
ZMCM	Zona Metropolitana de la Ciudad de México

SC	Suelo de Conservación
ODM	Objetivos del Desarrollo del Milenio
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
PDDUDF	Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
PGOEDF	Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal
PGOE	Programa de Ordenamiento Ecológico
PGDU	Programa General de Desarrollo Urbano
CORENA	Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural
PPDU	Programas Parciales de Desarrollo Urbano
SM	Sistemas de Mercado

## Preguntas de Investigación

- ¿Cómo la informalidad o irregularidad se convierte en una problemática estructural dentro de los territorios?
- ¿De qué manera la estructura de suelo ejidal permite la obtención de la propiedad de la tierra en asentamientos humanos irregulares?
- ¿Qué actores de instituciones formales e informales participan en la proliferación del mercado de suelo informal?
- ¿La formalización de asentamientos humanos irregulares promueve su comercialización?

- ¿Cuáles son las características que constituyen al suelo irregular como mercancía para su integración en los sistemas de mercado?
- ¿Qué atributos valorizan y revalorizan el suelo irregular en los sistemas de mercado?
- ¿Cuál es el impacto económico que produce la estructura de ciudad formal-informal de los asentamientos humanos irregulares dentro del sistema de mercado inmobiliario?

## Hipótesis

El sistema de mercado irregular de suelo promueve estructuras de ciudad formales-irregulares que revalorizan el suelo a partir de aquel que ya ha sido formalizado en relación con aquel que se mantiene en estado irregular gracias a las externalidades que dicho fenómeno produce, fomentando su comercialización y con ello su proliferación.

## Contextualización de la Hipótesis

Los asentamientos humanos irregulares crean sistemas de mercado a partir de actividades coordinadas que involucran diferentes actores formales e informales actuando como instituciones que fomentan dicho proceso a través de una red irregular para la comercialización de suelo y con ello una economía de urbanización donde el valor del suelo dependerá de sus externalidades que están en constante cambio producto de la formalización de suelo adquirido irregularmente, retroalimentando y cambiando con ello el suelo que se comercializa como irregular.

# Objetivos de la investigación

## Objetivo general

Determinar de qué manera el mercado informal-formal de suelo en asentamientos humanos irregulares produce una estructura económica de urbanización que se retroalimenta constantemente, cambiando el valor del suelo que se comercializa como irregular a partir de esquemas de propiedad ejidal, comunal, privada e informal.

Concluir que el mercado irregular de suelo produce una economía de urbanización expansiva insostenible para la Ciudad de México así como el diseño de estrategias para su contención y mitigación.

## Objetivos particulares

- Determinar de que manera la informalidad o irregularidad se convierte en una problemática estructural dentro de los territorios.
- Explicar de qué manera el marco jurídico constitucional define la propiedad del suelo ejidal y comunal lo cual permite su comercialización para convertirse en asentamientos humanos irregulares.
- Resolver que agencias o agentes participan en la proliferación del mercado de suelo informal.
- Concluir si la formalización de asentamientos humanos irregulares promueve su comercialización.
- Definir qué características económicas constituyen al suelo irregular como mercancía para su integración en los sistemas de mercado.
- Explicar que atributos valorizan y revalorizan el mercado de suelo irregular.

- Determinar el impacto económico que produce la estructura de ciudad formal-informal de los asentamientos humanos irregulares dentro del sistema de mercado inmobiliario.

## Estrategia metodológica

Para efectos de esta tesis el proyecto de investigación tendrá un enfoque metodológico cuantitativo ya que pretende dar respuesta a la medición de la revalorización del suelo informal en las comunidades de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco producida a partir de asentamientos humanos irregulares formalizados con aquellos que aún no han sido regularizados dentro del sistema de mercado inmobiliario comprobado con variables que permitirán cuantificar su medición y con ello el impacto económico que tiene la estructura de ciudad producida por dicho fenómeno.

De tal manera se empleara una investigación deductiva ya que se estudiara el fenómeno antes de probarse en campo dándonos la posibilidad de una metodología que tendrá un alcance de investigación a modo explicativo lo cual nos responderá las causas del fenómeno y su relación con las variables que dimensionan el mercado de suelo informal así como su valoración dentro de los precios del mercado.

Para efectos de la investigación utilizaremos un estudio de caso en el cual analizaremos una unidad específica de un universo poblacional, donde dicha recopilación de datos poblacionales corresponderán al estudio de las comunidades de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco ubicados en la Alcaldía Tlalpan dentro del territorio de la Ciudad de México, estos asentamientos tienen la característica de ser vecinos con suelo adquirido en un mercado irregular donde existen propiedades que ya han sido formalizadas en contraposición de aquellas que no cuentan aun con tenencia de tierra, permitiendo analizar el efecto de la revalorización del suelo irregular formalizado e irregular no formalizado en el cual se pondrán a prueba los postulados que el Dr. Pedro Abramo



concluye como factores que revalorizan el suelo informal en Latinoamérica (Abramo, 2012, p. 48), dándonos la posibilidad de comprobar dichos factores como vigentes en la Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, así como algunos otros factores que no se tienen considerados y que pudieran aparecer dentro de los resultados.

En este sentido las variables mostraran con precisión índices que dimensionan el mercado de suelo informal y su valoración dentro de los precios del mercado así como la explicación que relaciona las variables del mercado de suelo informal regularizado con aquel que aún no ha sido formalizado.

Para lograr esto se realizaran métodos de cuestionamiento de dos tipos:

1) Encuesta- a partir de cuestionarios anónimos a una muestra representativa de la población en este caso a los dueños de las propiedades en estado irregular no formalizadas y aquellas que ya han sido formalizadas, sumado a la información recabada de aquellos que comercializan el suelo irregular, lo que nos permitirá dar respuesta a los precios de suelo, su incremento y características de producto.

2) Delphi – consulta a personas especializadas en el tema, en este caso a aquellos que laboran en la dependencia de gobierno de la Alcaldía Tlalpan los cuales nos podrán corroborar datos analizados en campo para hallar consensos con la información recopilada.

El tamaño de nuestro universo que vamos a medir será a partir de conocer el número de asentamientos totales, desglosando aquellos que se encuentran en estado irregular y aquellos que ya han sido formalizados en las dos comunidades en este caso San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco por medio de un levantamiento el cual se elaborara por medio de dos vías: la primera a partir de una cuantificación física en el sitio, entrevista con los propietarios y vendedores de lotes irregulares cotejando la información actualizada con los

mapas más recientes del INEGI y una segunda vía en paralelo de un levantamiento por medio de la plataforma Google Earth en las comunidades antes mencionadas. Es así que tendremos un desglose de las propiedades irregulares ya formalizadas, irregulares no formalizadas y la disponibilidad en suelo para su compra. Con dichos parámetros emplearemos una fórmula para estudios donde la variable se desconoce contrarrestando la inexactitud que dicho levantamiento pudiera tener y con ello conocer las poblaciones de propietarios, vendedores y población Delphi a la cual se le aplicaran los cuestionarios.

Dichos cuestionarios a realizar tendrán como meta el establecer los criterios que afectan directamente la revalorización del suelo informal comercializado, mismos que determinan la relación del impacto económico al producirse la ciudad formal-informal en los asentamientos humanos irregulares, con el principio a seguir donde de acuerdo con las externalidades que el fenómeno de mercado formal-informal de suelo produce, este revalorizara el suelo que se comercializa en estado irregular.

Los criterios que utilizaremos como veredictos específicos y concretos del principio serán los que se describen en los factores de análisis del Dr. Pedro Abramo (Abramo, 2012, p. 48), como variables medibles para la revalorización del suelo irregular, siendo los siguientes:

- 1) Factor Ricardiano – refiere al costo del fraccionamiento del predio.
- 2) Factor Thuneniano – refiere a la localización y accesibilidad.
- 3) Factor de Anticipación – refiere a la infraestructura y servicios cobrados anticipadamente.
- 4) Factor de Ajuste – refiere al multiplicador de precios en base a lo turbio o transparente del mercado.
- 5) Factor de facilidad y flexibilidad – que refiere al financiamiento.

Estas variables tendrán un carácter dicotómico por su naturaleza comparativa entre “propietarios”, “vendedores” y “personal de la Alcaldía”, para recaudar información que nos permita saber si existe presencia o ausencia de aquellas variables de medición, lo que sin duda nos va a servir para contrastar entre asentamientos regularizados contra aquellos que no están formalizados a través de los siguientes índices:

- 1) Costo del fraccionamiento del predio – en Pesos (\$).
- 2) Localización y accesibilidad – en Kilómetros (Km.).
- 3) Infraestructura y servicios – la existencia de la misma (si o no) y tiempo (años).
- 4) Multiplicador de precios en base a lo turbio o transparente del mercado – en Pesos (\$).
- 5) Financiamiento – en tiempo (años) y su repercusión en el precio en pesos (\$).

A partir de dicha medición podremos determinar las variables causales del fenómeno de revalorización a partir del submercado de asentamientos consolidados y el submercado de loteo informal así como alguna otra variable que se presente en el caso de estudio que los postulados del Dr. Abramo no considere, haciendo énfasis de dicha variable en caso de existir señalándola en las conclusiones del proyecto de investigación.

## Asentamientos Humanos Irregulares

Este capítulo tiene como finalidad analizar de donde viene el término de “Asentamientos Humanos Irregulares” como se origina, sus repercusiones espaciales dentro de una ciudad y la importancia del tema desde una perspectiva mundial así como su caracterización en el territorio mexicano.

### Asentamientos Humanos Irregulares / Capítulo 1

## Asentamientos Humanos

La nueva agenda urbana orienta una planificación gestionada con la meta de actuar como una fuerza transformadora dentro de los objetivos que plantea el desarrollo sostenible (ODS), dentro de los asentamientos humanos con el objetivo de fortalecer todos los niveles a través de prácticas, acciones, datos, capacitación y recursos que puedan implementarse en el desarrollo de políticas que generen acciones relacionadas al urbanismo (ONU-Habitat, 2021). Dicha agenda hace mención que existe al día de hoy 2,000 áreas metropolitanas en todo el mundo en las cuales habitan un tercio de la población mundial y que para el 2035 se pronostica que un número aún mayor vivirá en zonas metropolitanas compuestas por ciudades principales vinculadas a otras ciudades, áreas urbanas o suburbanas periféricas. Los datos que muestra ONU-Habitat manifiestan que actualmente existen 1,934 áreas metropolitanas con más de 300,000 habitantes es decir en ellas habita el 60% de la población urbana del mundo, donde 1,038 se localizan en Asia-Pacífico, China con 444, India con un total de 191, Nigeria con 55, Brasil con 61, Estados Unidos con 144 y Rusia con 67. Así mismo existe una proyección donde para el año 2035 existirán 429 nuevas metrópolis y por ende el aumento de mil millones de personas se convertirán en habitantes

metropolitanos. Es así que los desafíos en tema de materia urbana tienen un momento muy oportuno ya que el crecimiento que se da en su mayor parte se ubica en áreas fragmentadas de las fronteras metropolitanas, sobrepasando las fronteras administrativas que sugiere una atención coordinada para la planificación regional y multi jurisdiccional. Este fenómeno conlleva la transformación de tierras rurales en tierras urbanas con una acelerada urbanización manifestada en el deterioro ambiental y en la gran necesidad de integración de servicios públicos.

En este sentido las nuevas ciudades deberán albergar este nuevo crecimiento en ciudades densas como es el caso de África en la ciudad de Ghana específicamente en Cape Coast y Acra, que a partir de la expansión de las ciudades producto de un crecimiento descontrolado y debido a una planificación y gestión inadecuada del uso de tierra tiene como efecto que el área periférica de la ciudad en 2018 tuviera la dimensión de 5.5 veces el tamaño que la ciudad originalmente tenía (Ángel, 2018), los sectores de población alojados en esas áreas carecen de acceso a servicios básicos que van disminuyendo conforme se van alejando del centro de las ciudades a las zonas periféricas de forma significativa y que como efecto particular del mercado de suelo los precios de la tierra se han incrementado, limitando que los migrantes rurales adquieran de una manera formal las tierras en forma de “parcelas” y “parcelas individuales”, tal como lo demuestran los precios registrados en el periodo de 1995 y 2005, que reflejan un aumento entre 560% y 1300% (Banco Mundial, 2015).

Otro ejemplo que es relevante en el caso de asentamientos irregulares es el que se aprecia en Asia del Sur específicamente en India, Nueva Delhi que dadas las regulaciones políticas de suelo no permiten un desarrollo denso, generando con ello que los nuevos asentamientos tiendan a ubicarse en la periferia de los núcleos urbanos sumado a que el costo de suelo en el centro no puede ser pagado por la mayor parte de la población, pero que en sentido opuesto los mismos pobladores pujan por estar lo más cerca de los centros

urbanos debido a las oportunidades de empleo. Esto ha propiciado la invasión de lo que antes se consideraba áreas rurales o naturales y con ello la pérdida de casi la mitad de los cuerpos de agua de la ciudad, en una expansión entre 2003 y 2011 que fue de 106.21 kilómetros (Grover y Singh, 2015).

Otro gran ejemplo es el de América Latina que se encuentra con desafíos relacionados con la informalidad y la equidad en el acceso de servicios, sumado a un crecimiento acelerado que promueve una ciudad densa así como la desigualdad en los ingresos per capita que manifiesta un resultado en el contraste entre niveles socioeconómicos notables, bajo un marco de gobernanza que genera una expansión descontrolada, inseguridad pública y un medio ambiente deteriorado en asentamientos informales (Ezquiaga Arquitectura, 2015). En Bogotá los procesos burocráticos que ralentizan el desarrollo utilizando o subutilizando la tierra crean un déficit de vivienda en las zonas periféricas de las ciudades como “hogares pobres” (Ángel, 2018), aunado a la inadecuada inversión en infraestructura lo cual tiene un impacto directo en el aumento de los tiempos de traslado y que en contra parte son privados de un transporte público de calidad, lo que permite que las áreas pobres sean socialmente excluidas, desprovistas de recursos y servicios que de acuerdo a la evaluación realizada en 2007 el 40% de las carreteras que conectaban dichos asentamientos con la ciudad se encontraban en malas condiciones y que con el propósito de mejorarlas se utilizaron únicamente el 6% de los fondos necesarios y un 9% en mejoras para prestación de servicios para las comunidades afectadas (Ángel, 2018). Dichas zonas en la periferia de la ciudad cubrían al 2018 un 88% de la mancha terrestre que la ciudad tenía (Ángel, 2018).

#### **Cuadro I**

ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL MUNDO - PERIODO DE 1990 A 2005. POBLACIÓN Y TASA DE CRECIMIENTO ANUAL

	% slum	Slum Population (thousand)	% slum	Slum Population (thousand)	% slum	Slum Population (thousand)	Slum annual growth rate (%)
	1990	1990	2001	2001	2005	2005	
Region							
<b>World</b>	31.3	714,972	31.2	912,918	31.2	997,767	2.22
<b>Developed Regions</b>	6.0	41,750	6.0	45,191	6.0	46,511	0.72
Eurasia (Countries in CIS)	10.3	18,929	10.3	18,714	10.3	18,637	-0.10
European countries in CIS	6.0	9,208	6.0	8,878	6.0	8,761	-0.33
Asian countries in CIS	30.3	9,721	29.4	9,836	29.0	9,879	0.11
<b>Developing regions</b>	46.5	654,294	42.7	849,013	41.4	933,376	2.37
Northern Africa	37.7	21,719	28.2	21,355	25.4	21,224	-0.15
Sub-Saharan Africa	72.3	100,973	71.9	166,208	71.8	199,231	4.53
Latin America and the Caribbean	35.4	110,837	31.9	127,566	30.8	134,257	1.28
Eastern Asia	41.1	150,761	36.4	193,824	34.8	212,368	2.28
Eastern Asia excluding China	25.3	12,831	25.4	15,568	25.4	16,702	1.76
Southern Asia	63.7	198,663	59.0	253,122	57.4	276,432	2.20
South-Eastern Asia	36.8	48,986	28.0	56,781	25.3	59,913	1.34
Western Asia	26.4	22,006	25.7	29,658	25.5	33,057	2.71
Oceania	24.5	350	24.1	499	24.0	568	3.24

Fuente: UN-HABITAT 2005, Global Urban Observatory, Urban Indicators Programme, Phase III.

En los casos anteriores se ve un claro crecimiento en los últimos años, donde específicamente en América Latina se produjo un fenómeno de informalidad con características muy similares, que ante la falta de oportunidad de acceder a vivienda en condiciones formales se consolidan nuevos asentamientos a través de la vía de la informalidad en una condición de pobreza donde los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica no son cubiertos y que incluso generan un mercado de suelo en condiciones de marginalidad para sus ocupantes.

En este tipo de asentamientos humanos tanto los funcionarios como las políticas que permiten una gestión adecuada de tierra y recursos ambientales son medulares ya que sin ello la sostenibilidad de los mismos a largo plazo se fractura con el entorno natural y las construcciones emplazadas en dicho espacio. La nueva agenda urbana deja en manifiesto

que los gobiernos deben reconocer las necesidades y derechos que requieren los ocupantes en los asentamientos humanos siendo estos:

“entorno seguro, saludable, inclusivo y protegido en las ciudades y los asentamientos humanos que permita a todos vivir, trabajar y participar en la vida urbana sin temor a la violencia y la intimidación, teniendo en cuenta que las mujeres y las niñas, los niños y los jóvenes, y las personas en situaciones vulnerables suelen verse particularmente afectados”. (NAU 39, 155)

¿Qué quiere decir entonces el término de Asentamientos Humanos Irregulares (AHI)? Para una mejor ilustración de ello tomaremos las siguientes definiciones:

Ernesto Fernández Tachiquin toma diferentes nomenclaturas haciendo referencia a los AHI tales como; asentamiento irregular, asentamiento informal o infravivienda que se refiere a un lugar o sitio donde una persona o comunidad se establece fuera de los márgenes, reglamentos o normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano. Hace mención de que los establecimientos informales son aquellos que abarcan a comunidades o individuos que habitan viviendas bajo el término de “auto-construcción” en deficientes condiciones de vida, mismos que de una manera espontánea sin reconocimiento legal se expande por los bordes de las ciudades en terrenos marginados que se ubican en los límites de las zonas urbanas (Tachiquin, 2009).

En el diario oficial de la federación de la Ciudad de México emitido con fecha del 30 de diciembre del 2016 la definición de asentamiento humano irregular se considera en relación a los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente sin importar su régimen de tenencia de tierra (DOF, 2016, p.40 ).

El Consejo Nacional de Población por sus siglas abreviadas CONAPO identifica la marginalidad urbana como un problema social asociado con las privaciones y carencias de



oportunidades de los pobladores en los temas referidos a servicios, educación, salud e ingreso así como los servicios urbanos básicos tales como agua potable, drenaje y luz eléctrica los cuales están presentes en la mayor parte de los asentamientos irregulares (Peña, 2003). Otra de las definiciones la podemos encontrar con Lewis el cual define los asentamientos irregulares como aquellas viviendas que se encuentran en terrenos de propiedad ejidal, comunal, pública federal, estatal o municipal que no cuentan con un título de propiedad y que genera una cultura de pobreza como una extensión del ciclo de pobreza que no se refiere únicamente a la carencia de recursos sino que establece un sistema de valores únicos que desarrollan mecanismos que perpetúan esta condición social con un impacto directo en la visión del mundo, aspiraciones y carácter adquirido en el desarrollo de sus habitantes (Lewis, 1969).

Tachiquin (2009) plantea que en países iberoamericanos la nomenclatura que se les da a estos espacios son las siguientes:

- Argentina: «villa miseria»
- Brasil: «favela»
- Chile: «población callampa»
- Colombia: «tugurio»
- Costa Rica: «tugurio» o «precario»
- Ecuador: «barrio marginal»
- España: «barrio de chabolas» o «poblado chabolista»
- Guatemala: «asentamiento»
- México: «ciudad perdida», «nopal», «colonia popular», «colonia proletaria»
- Paraguay: «chacarita»
- Perú: «pueblo joven» o «asentamiento humano»

- Puerto Rico: «arrabal»
- Uruguay: «cantegril»
- Venezuela: «barrio»
- Jamaica: «trench town»

Para tener mayor claridad acerca del significado de la palabra informalidad, su relación dentro de las estructuras formales así como los diferentes actores que tejen redes para llevar a cabo un proceso por medio del cual responde un mercado de suelo en estas situaciones con un impacto directo en la formación de estructuras urbanas dedicaremos el subcapítulo siguiente.

## Informalidad / Irregularidad

Para estudiar la irregularidad dentro de las ciudades es preciso adentrarnos a lo que la informalidad o irregularidad se refiere dentro de las metrópolis como un fenómeno que requiere un análisis de aquello que es diferente, de manera distinta, tanto por los campos de interconexión disciplinaria así como dichos fenómenos que imponen formas diferentes de ver la realidad y con ello un cambio en los postulados epistemológicos así como las metodologías y técnicas de investigación.

Aquí la mirada sensible del reconocimiento de lo relativamente nuevo se fusiona con la flexibilidad científica para adaptarse a una nueva realidad antes de imponer una perspectiva teórica como método de análisis sin equivocación, dando lugar al surgimiento de una visión socio-antropológica.

Es por ello que para llegar a profundizar en asentamientos humanos “irregulares” antes es importante considerar lo que el estudio de la informalidad nos puede permitir con preguntas tales como ¿qué quiere decir informalidad? y más aún ¿cómo se constituye dentro de los órdenes de la metrópolis? Estas preguntas tienen una respuesta en la acelerada expansión demográfica de los sectores informales que se registran en las grandes metrópolis como explicación parcial de procesos donde existe una reestructuración económica global, que va de la mano del proceso de producción capitalista, reduciendo las oportunidades de empleo en los sistemas de manufactura tradicionales (Roy y AlSayyad, 2004; Hansen y Baa, 2002; Sassen, 1994). En países como México la población económicamente activa que tienen una participación directa en los sectores de informalidad ha tenido un crecimiento de forma continua al punto de alcanzar el 70% de la población total, (Baroni, 2007) donde a pesar de que este tema requiere atención urgente por su expansión, parece ser un campo de estudio que en cuanto a técnica y metodología no ha

tenido un gran avance en materia de cuestionamientos y supuestos normativos ya que desde 1970 y 1980 prevalecen y predominan las mismas (Hart, 1973; Portes, Castells y Beston, 1989; Chickering y Salahdine, 1991).

Para dar una explicación lógica y sustentada a aquellas preguntas tenemos que comprender como es que las prácticas informales afectan los procesos de producción, el suministro o el intercambio de bienes y servicios dentro de las diferentes esferas políticas, económicas y sociales. Aquí lo político y lo social tienen un papel preponderante en una lógica de economía informal (Roldán et al., 1987).

Existe actualmente un debate normativo entre aquellos que consideran que es un problema a erradicar ya que frena el progreso económico (Kenyon y Kapaz, 2005) como una forma de burlar el sistema y aquellos que creen que se convierte en una “red de seguridad” como una forma de protección contra la pobreza y otros más que creen que es un precursor en la innovación económica que no solo debe tolerarse sino que debería de promocionarse (Davis, 2012).

Aquellos que adoptan una postura de tolerancia y de bienestar social es reclamada por la capacidad que tiene este sector para proveer beneficios sociales tales como empleos o servicios que ni el aparato de Estado ni la iniciativa privada pueden asegurar volviéndose la base para una nueva forma de ciudadanía (Bayat, 2000), como un urbanismo subalterno (Roy, 2011).

Por otro lado existen aquellos que tienen una postura donde la informalidad es una carga económica y por lo mismo debe reducirse o eliminarse con una valoración negativa por sus implicaciones al momento de ponderar los “costos de oportunidad” de la economía informal, aunado a él detenimiento del funcionamiento eficaz de los mercados competitivos y el aparato de Estado, este último viéndose afectado por la falta de pago de impuestos, la violación de los regímenes reguladores tales como derechos laborales, compensaciones a los trabajadores, etc. Prácticas que son producto de la informalidad y que en el ámbito

económico podríamos resaltar la distorsión que generan en el mercado al momento de fijar los precios de los productos así como la racionalización de la oferta y de la demanda de los mismos, que en palabras de Palmade y Anayiotos son empresas informales que son conducidas a un atolladero de baja productividad.

También existe un enfoque de neutralidad ya que los consensos de las personas empleadas en sectores informales y el pago que reciben por los trabajos realizados no existen en tabuladores como para poder asegurar la marginalidad en términos económicos. Mas aun con la contra parte en los argumentos donde la informalidad genera una maximización de ganancias e incluso una forma de generar riqueza que sería prácticamente imposible de conseguir bajo una economía formal por situaciones tales como los impuestos, regulaciones laborales, sueldos, etc.

Todo esto toma una escala mucho mayor en cuanto a complejidad se refiere cuando la condición de informalidad en estatus dependiente y marginal enfrenta un estatus más poderoso que puede ser manipulado y explotado con la finalidad de un beneficio personal o colectivo (García-Bolivar, 2006). Aquí es importante mencionar que lo que para un colectivo de sociedad o ciudadanía representa algo positivo, para el Estado o la economía puede representar algo negativo y viceversa, una valoración que tienen sus efectos es la manera en que se establecen las prioridades tanto individuales, colectivas, de ciudad, de nación y que en un sentido más amplio si la informalidad se vuelve una función política o económica. Aquello representa una situación que permite utilizarse como medio de legitimización del Estado generando capital político tomando en consideración o no, las repercusiones para el libre mercado y lo concerniente a temas en materia fiscal, articulando de forma compensatoria entre diversos actores y sus funciones que derivan de ello.

Para tener una medición o evaluación positiva o negativa de lo que implica la nomenclatura de “informal” ya que su forma es relativa, se contrastaría con lo que a formal se refiere, haciendo mención que lo que la informalidad produce, no tiene tanto impacto

como las repercusiones que complementan o debilitan o reemplazan en las actividades definidas bajo la nomenclatura de formal en cuanto a normativa se refiere (Davis, 2012). Aquí la informalidad es parte de un proceso que va dar paso a condiciones que estabilizan o desestabilizan órdenes del tipo formal en diferentes esferas con diferentes magnitudes.

Estos impactos pueden convertirse en un problema que surge a partir de la informalidad desestabilizando un orden determinado y que en términos de enfoque, la informalidad se asocia con factores que se relacionan con la violencia así como con repercusiones en los patrones sociales, políticos y económicos. Ya que lo que divide lo informal de lo formal se considera una línea muy delgada creando un equilibrio sumamente frágil entre los diferentes actores con la capacidad de transformarse en violencia.

## Informalidad en la Economía y la Política

Es preciso entender la informalidad o lo irregular como procesos que se insertan dentro de diferentes órdenes tales como el político o el económico, que para ser más precisos la mayor cantidad de estudios giran en torno a este último por su punto de partida y con ello definiciones de la informalidad en términos económicos como los siguientes: “aquellas acciones realizadas por agentes económicos que no logran incorporarse a las reglas institucionales establecidas o agentes a los que se les niega la protección de dichas reglas” (Feige, 1990, p. 990). Este enfoque tiene sus cimientos en las décadas de 1970 y 1980 para describir los países en desarrollo, en un debate acerca de los grandes grupos de habitantes en las ciudades de África así como otros países en un tardío proceso de producción industrial, que por impedimentos de encontrar trabajo de una manera formal tenían connotaciones como improductivos o desempleados a lo cual el antropólogo Keith Hart tras un análisis señala que la mayor parte de los ciudadanos sí contaba con un empleo productivo pero que se encontraba fuera del radar del Estado y es por ello que no cuantificaban dentro de las estadísticas nacionales del parámetro de desempeño económico. De aquí que la definición de informalidad nace como una referencia de “aquellas actividades que eluden las instituciones formales y los marcos reguladores” (Hart, 1973). En terreno económico esto refiere a el incumplimiento o evasión de los marcos reguladores formales que controlan, cuantifican y rigen las actividades económicas abarcando desde las disposiciones fiscales a las leyes de protección laboral así como las regulaciones en materia de estándares de calidad en los productos que se producen (Davis, 2012).

Es importante señalar que a pesar de que las leyes y normas como reglas y lineamientos para la ejecución de actividades se consideran como la referencia central para

hacer una distinción de actividades informales o formales, no quiere decir que exista una relación causal que determine el grado de informalidad de una sociedad. Esto lo podemos observar en aquellas empresas que en circunstancias muy específicas donde el aparato de Estado tiene regulaciones muy sólidas bajo un código legal que sanciona legítimamente a mantenerse fuera de los estatutos establecidos, estas mismas empresas a pesar de dichos parámetros optan por recurrir a la informalidad como una prueba inequívoca de las deficiencias de la ley en su ilegitimidad de quienes están sujetos a dichas disposiciones. Podemos ver que la existencia de la ley no resuelve los problemas que conlleva la distinción entre lo ilícito y lo ilegal que la informalidad representa, ya que la ley se presenta como funcional ante ambas instancias. Como ejemplo de lo que llamamos prácticas ilegales tenemos la venta de productos callejeros donde el pago de impuestos y las prácticas contables de rentas públicas se eluden y que en el sentido de lo ilícito, toma forma en el caso de venta de drogas. Las dos actividades violan por completo las leyes que regulan el Estado, pero la connotación de ilegal por la falta de aceptación de las disposiciones legales, dista mucho en el sentido de la venta de drogas considerado ilícito por la elusión pasiva de requisitos legales.

Aquí retomo a Katharina Pistor en el tema de fronteras de la legalidad, ya que la línea dura que distingue la ley formal e informal se complica, en una ambigüedad con respecto a lo que separa y constituye una actividad legal y el significado de las actividades ilícitas, porque aquellas definiciones tienen implicaciones directas dentro del orden social de manera analítica para efectos de estudio, sin dejar de lado las connotaciones que aquello implica ya que la caracterización de procedimientos o procesos ilegales, ilícitos o irregulares tienen un marco de referencia propio que les acontece. Esto tiene una relación directa con la tolerancia y los límites para la eliminación de dichas prácticas desde una perspectiva ciudadana, por considerarlas más legítimas o tolerables que otras.



Esta situación de opinión ciudadana ante la disposiciones del Estado que da oportunidad a una tolerancia de actividades ilícitas frente a las ilegales conduciendo a pugnas que determinan quien si tiene o no tiene la autoridad para definir una conducta legalmente aprobatoria, lo cual genera un enredo en el ámbito político. Esta complicación va aún más allá cuando los actores con diferentes grados de poder político establecen y manejan mecanismos informales como forma de contención para generar influencia política. Podemos observar que tanto en ámbitos políticos como económicos tienen efectos de distinción entre lo formal y lo informal, donde las fronteras entre uno y otro tienen un efecto de afectación entre ellos mismos.

En lo que a materia política se refiere, existe un gran repertorio de reglas implícitas y explícitas que regulan y gobiernan las actividades que realizan así como a la autoridad gobernante, lo que significa que las dimensiones de formalidad e informalidad tienen un efecto en la política y su gobernanza. El ejemplo de las elecciones democráticas muestra como lo social acepta como proceso formal la toma de decisiones políticas así como, las leyes de ordenamiento territorial, la asamblea legislativa para la autorización de leyes y procedimientos, etc., y que por el otro lado lo que Diane Davis denomina como tratos en lo oscuro, tales como redes sociales, políticas informales, negociaciones ocultas, etc., van a permitir determinar la estructura formal y los procesos de gobernabilidad en las decisiones políticas, sistemas que se denominan como tráfico de influencias, clientelismo o corrupción, y que dichos términos se relacionan con grados de negociación política informal así como el uso de normas y relaciones informales al hacer política (Anjaria et al., 2011). Aquí la pregunta que se muestra como importante sería: ¿Las prácticas informales dentro de la política debilita o fortalece al Estado y sus procesos de legitimización?

Existen autoridades académicas a este respecto que aseguran que las practicas informales debilitan al aparato de Estado en su gobernabilidad, hundiendo el marco legal y

otros que aseguran que los procesos informales son de gran ayuda para la legitimización del estado en los procesos políticos.

Se considera de gran importancia el enfoque que la política tiene respecto al tema de informalidad o a lo que irregularidad se refiere, ya que por su propio papel de policía en las actividades coordinadas puede establecer la tolerancia o la represión dentro de una economía informal y por ende existe una atención especial a los actores que no forman parte del aparato de Estado en dichos procesos. Estos actores los podemos señalar un una diversidad tales como: organizaciones sociales, organizaciones civiles y algunos más que se consolidan por sí mismos con fines económicos y políticos muy particulares que no necesariamente van de la mano de los fines de la gobernanza pero que en un sentido más amplio ejercen el papel de poder político informal.

Uno de los ejemplos que podríamos señalar en este caso son los estudios que presenta Deepak Lamba Nieves que señala que las agrupaciones de ciudades natales de inmigrantes tienen un apoyo en base a las remesas económicas y las identidades transnacionales para generar una influencia en las decisiones políticas sin contar con la autoridad constitucional que les de la protestad de hacerlo. Este es un ejemplo de cómo el poder político informal tiene una usabilidad para grupos sociales transnacionales que permite generar una alianza con ciudadanos o con el aparato de Estado con el cual genera presión y logra una mayor tolerancia al comercio ilegal e ilícito que ejercen, ya que los mismos ciudadanos dependen de dichas actividades (Davis, 2009).

Podemos apuntar que la informalidad económica está directamente ligada a patrones de informalidad e irregularidad política que se retroalimentan continuamente, y que a su vez se utilizan para influencia política, porque dichos mecanismos proporcionan mayor influencia a diferencia de las instituciones partidistas con un reconocimiento formal bajo reglas electorales legalmente sancionadas. Aquí existe una obligación de estudiar las deficiencias estructurales de los procesos y las instituciones políticas formales así como el

estudio de la sociedad civil en cuanto al orden normativo ya que aquellas reglas antropológicamente aceptadas están construidas en base a un estatus, prestigio, autoridad tradicional o formas de poder social, como prácticas que delinear formalmente una manera adecuada que apoya o mina la tolerancia a la informalidad entre los procesos de acumulación de capital y el aparato de Estado.

Ante todo esto existe una relación a partir de los procesos irregulares o prácticas informales que va a generar pérdidas y ganancias ya que la diversidad que plantea este tema es muy extenso y que su aplicación va desde vendedores individuales hasta empresas transnacionales que se hacen llamar “formales” pero que subcontratan dentro del proceso de producción para las lógicas de acumulación de capital a empresas que están fuera de las regulaciones del Estado para sus propios intereses en esa producción planetaria desmembrada (Eleazar, 2008), este sector informal incluye un abanico enorme de actores relacionados entre sí y un número amplio de actividades que como ya tratamos anteriormente, socialmente se encuentran insertas dentro de procedimientos formales e informales pero que dentro de la gobernanza de un Estado o en las líneas de producción económicas tienen una repercusión importante ya que los procesos e instituciones que organizan la sociedad responden a una normatividad de esta índole (Davis, 2012). Existe el ejemplo de empresas que para poder llevar a cabo su proceso de producción en las líneas de materia prima, producción, mano de obra, transporte y comercialización, interactúan compañías con diferentes regulaciones y disposiciones fiscales que les permite lograr un proceso de mayor capitalización y que se insertan dentro de los límites formales e informales, que de lo contrario no podrían conseguir las ventajas de las economías propias del proceso de producción global (Harvey, 2014) con una contabilidad doble y que en términos de investigación se torna sumamente difícil estudiar dichos fenómenos por la falta de información, pero que en la práctica y en la teoría existen este tipo de dinámicas.

Existe un concepto de “red” (Fabricius, 2008) que reconoce este fenómeno que se desempeña para trascender las dicotomías que expresan las actividades formales e informales y que permite entender las relaciones dinámicas que se establecen entre las ciudades y la experiencia urbana, ya que dichas redes vinculan a diferentes actores con campos sectoriales, al igual que las relaciones entre sectores organizadores de la sociedad en una debilidad del aparato de Estado en materia de derecho y sus prácticas de gobernabilidad y que a su vez se vuelve campo de cultivo para prácticas informales o irregulares. Svetozar Pejovich lo pone de manifiesto en su “tesis de interacción” que postula una variedad de relaciones entre instituciones formales e informales en posibilidad de colaborar una con la otra, como en el caso de Río de Janeiro respecto al problema de transporte urbano donde se materializa el proceso irregular a través de transporte informal dando la posibilidad de llegar y operar en rutas no reguladas pero que beneficia a los ciudadanos, aquí las dinámicas se desdoblán en redes y actividades dentro de las posibilidades que genera la sociedad, la política y la economía, gracias al apoyo que se deriva entre los actores involucrados dentro de las esferas antes mencionadas.

La proliferación de economías informales puede dar la facultad de los cimientos de una informalidad política, ya que estas redes y actividades que fortalecen al capital económico que darán apoyo a las esferas políticas en una reciprocidad de capital político, a modo de votos y dinero. A estos últimos marcados como ingresos por debajo de la mesa para su uso en campañas políticas y un sistema clientelar de votos para la solidez de relaciones sociales a modo de lealtades y reciprocidades dentro del marco político.

Aquí tiene una relevancia importante comprender si la naturaleza política, social y económica estabilizan o desestabilizan los conflictos entre prácticas formales e informales en una relación constante que dan lugar a patrones entre las diferentes instituciones, ya que gran parte de los estudios de la institucionalización de esos patrones se enmarca a la informalidad como “el arma de los débiles” con una ganancia para aquellos que se

encontraban en carácter de desposesión y que se facultan para erigir las prácticas de políticas clientelares (Cross,1998). En esta ocasión los débiles tienen enormes ganancias accediendo a los “costos de poder del Estado” (Davis, 2012) a los cuales no tendrían oportunidad por medio de la competencia electoral y que en contra sentido el Estado puede aprovecharse de ello para establecer su hegemonía ante instituciones formales gracias al poder que le otorga la tolerancia de prácticas informales, traducido en relaciones sociales en comunión con aquellos que llama Davis como débiles o desposeídos.

Este tipo de prácticas desempeña un papel de gran importancia en la función de legitimidad para el aparato de Estado y la sociedad, que en su organigrama es un orden surgido desde abajo tolerado, que estabiliza las esferas políticas y sociales como una “red de protección de la seguridad social” (Fabricius, 2008), para los ciudadanos donde la gobernabilidad del Estado y el alcance social no tiene rango para garantizar los beneficios por una vía formal. De esta manera los ciudadanos involucrados en paralelo pueden realizarse y a su vez no involucrarse en políticas opositoras ni dirigidas en contra del Estado para la exigencia de los derechos y obligaciones que les corresponden por derecho Constitucional en el caso de México.

En este sentido este tipo de fenómenos son catastróficos para los cimientos de la economía ya que este tipo de prácticas limita al Estado a procurarse recursos que podrían ser distribuidos para solventar diferentes actividades clave dentro del desarrollo así como las competencias económicas de empresas legítimas. Y hablando de las repercusiones en materia de Estado podemos señalar tales como la suplantación de la legitimidad del Estado por el uso de redes irregulares para generar influencia por medio de caciques o líderes políticos y con ello el debilitamiento de la legitimización de procesos políticos formales y los acuerdos de Estado.

Davis asegura que el límite más claro y costoso es manejar prácticas formales e informales ya que requiere de atención y manejo constante por parte de la autoridades

encargadas de regular dicho proceso, con una complejidad derivada en la convivencia de la tolerancia, la regulación y el fomento de la irregularidad en un escenario donde funcionan por igual tanto lo formal como lo informal, donde los costos se hacen notar a largo plazo en un margen de ley difuso entre la represión y la tolerancia un margen que por definición no existen reglas formales para controlarlo dando lugar a la negociación y el desorden.

Esto ejemplifica perfectamente como en el caso de los asentamientos irregulares se vuelve un sumatorio de ordenes sociales, políticos y económicos, donde a partir de una falta de acceso de suelo y vivienda a bajo costo, las personas tienen necesidad de recurrir a la adquisición de la misma por medios informales o irregulares como se redactó anteriormente, que a falta de oportunidad de acceso por medios formales se recurre a una modalidad de irregularidad que funcionara como una coordinación a partir de órdenes superiores de gobernanza que generará capital político por medio de este sector de población en estado de pobreza y que por medios informales como veremos más adelante tendrá instituciones encargadas de ejecutar el proceso de compra-venta funcionando en términos sociales de la siguiente manera, por un lado tenemos a los “pobres urbanos” tal como lo define el Dr. Gerardo Aguilar que recurren a medios informales para la obtención de vivienda y que a su vez se vuelve un medio de contención como lo establece Davis para la exigencia de derechos y obligaciones constitucionales del Estado para con sus pobladores en materia de lo que a vivienda refiere. Esto a su vez conforma una red de relaciones informales que generara el capital político para las próximas elecciones de partidos democráticos (Aguilar, Escamilla, 2011) y de ahí que radique no sólo su tolerancia sino que existe un fomento de dichos asentamientos donde la gobernanza tendrá su legitimización por estos medios. En este sentido esta red informal se verá beneficiada de vender uno de los recursos y bienes de los territorios en su forma básica que es el suelo, que generara ganancias a todos los intermediarios que funcionan como instituciones que custodiaran este proceso donde el valor del suelo dependerá de las externalidades que el

mismo fenómeno produce entre lo ya formalizado y lo no formalizado, en una red de complicidad que va generando paisaje urbano.

Aquí vienen la pregunta acerca de ¿Cómo es que el marco legal y legislativo existente con los instrumentos vigentes permiten que los asentamientos informales puedan coexistir en esa relación formal–irregular? En el siguiente punto ahondaremos en el marco jurídico para darle respuesta a esta interrogante.

## Marco Jurídico en México a nivel nacional para asentamientos humanos

Marco Jurídico en México a nivel nacional para asentamientos humanos / Capítulo 1

### Asentamientos humanos y su planificación

Hablar de asentamientos humanos es entender a la sociedad humana en su dimensión espacial, es decir la manera en cómo estamos asentados en un territorio con una importancia que impacta directamente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos misma que ha ido sufriendo transformaciones a lo largo del tiempo incorporando nuevas disposiciones que permiten una inspección hacia el constitucionalismo mexicano. Para ser más específicos en cuanto a lo que el constitucionalismo se refiere según Azuela y Cancino (2007) lo expresa en dos maneras, la primera como “el conjunto de discursos que, dentro del campo de derecho se producen desde el punto de vista de la Constitución”, haciendo mención de la jurisprudencia efectuada como parte de una cultura jurídica y la segunda como los discursos que expresan una forma de mirar el territorio (Azuela y Cancino, 2007, p.144). Esta manera de constitucionalismo permite mostrar los fenómenos con consecuencias e impactos en la conformación del régimen jurídico del territorio con una fragmentación institucional a partir de modalidades de la propiedad que tienen como eje rector lineamientos distintos como se puede ver en lo que a núcleos agrarios se refiere o a la que los individuos permiten, es decir una cultura constitucional que permite esta fragmentación.

Es importante mencionar que todo régimen constitucional enfrenta la integración de un régimen jurídico, que en este caso es un sistema de planeación que tiene la intención de organizar el territorio con sus respectivas restricciones y derechos para sus propietarios.



Es aquí donde el constitucionalismo mexicano reconoce los asentamientos humanos como un fenómeno que emerge y que sugiere tomar las medidas para sus regulaciones como es el caso de la Constitución de 1917, que fue rebasada por el proceso de urbanización del siglo XX, época en que existía una clara división entre lo urbano y lo rural, siendo este último donde se manifestaban como lo señala Andrés Molina en su libro los grandes problemas nacionales y que más adelante influye en la elaboración del Art. 27 constitucional. Esta situación permitía que los problemas dentro de lo rural no fueran analizados como problemas sociales por el constituyente con una referencia directa a un programa constitucional del Estado posrevolucionario y que dio lugar a un proceso de urbanización como una gran transformación del territorio experimentando problemáticas poblacionales del tipo de desempleo, desigualdad, riesgos ambientales, etc., concentrados en su mayor parte en ciudades. Fenómeno que nos puede dar una imagen clara al tipo de capacidad que tiene el orden jurídico para hacerle frente a conflictos sociales de una manera correcta en lo referente a la urbanización del territorio, es decir el reconocimiento constitucional ha sido tardío en el ámbito urbano como es el caso que resalta el Dr. Miguel Cancino y el Dr. Antonio Azuela en lo concerniente a la constitucionalidad de rentas congeladas de los años treinta y que las reformas que darían lugar a la institucionalización de la planeación urbana no se verían sino hasta los años de mil novecientos setenta (Azuela, Cancino, 2007).

Para poner en perspectiva la iniciativa de los asentamientos humanos es importante señalar que en la época del presidente Luis Echeverría se dio la conferencia de las Naciones Unidas sobre los asentamientos humanos que tuvo lugar en Vancouver el 11 de junio de 1976, misma que ocupa el presidente para incorporar dentro de los temas de la Constitución y que se pronuncia bajo la nomenclatura de asentamientos humanos como una forma de vanguardia al enunciar cuestiones urbanas bajo un contexto tercermundista en el cual participaba México ya que los problemas más apremiantes en ese momento eran los de desigualdad social y no los que se mencionaban en la Cumbre de Vancouver sobre

eficiencia en el uso de bienes públicos o la estética del espacio urbano. De esta manera se presentaba México ante materia jurídica como vanguardista en el uso de la “doctrina de la función social de la propiedad” (Azuela, 2007), como una forma de interpretación del régimen constitucional de la propiedad en el siglo XX.

Bajo estas premisas y desarrollo de lo que a asentamientos humanos se refiere, el constituyente plasma en el Art. 27 de la Constitución dos aspectos importantísimos en el proyecto de la Revolución, siendo el primero el reparto agrario y el segundo como el control estatal de recursos naturales considerados estratégicos en el orden nacional y es de esta manera que los intereses colectivos van a pasar por encima de los derechos de los propietarios, dentro de lo que se conoce como la función social de la propiedad y que posteriormente trajo consigo un sistema de planeación urbano a nivel nacional. Como todo lo que ha sucedido en materia de gobernanza en nuestro país, se puede encontrar que la historia en paralelo que dio lugar a este sistema de planeación urbano vino a raíz del hecho de la “reforma urbana” como el equivalente al reparto agrario en la Ley General de los Asentamientos Humanos (LGAH), donde la propuesta sugería una subdivisión de casas donde las habitaciones que sobraban o excedentes de la misma se les distribuirían a los pobres (Monsivais, 2000) con efecto a largo plazo que impactará en los efectos de la Constitución estableciendo bases para la elaboración de un sistema de planeación urbano a nivel nacional que en una forma resumida, el texto constitucional concluye las ideas de justicia social derivado del programa de la Revolución con una equivalencia al movimiento constitucionalista asociado al Estado para las democracias occidentales del periodo de 1900.

Esta función social de la propiedad tuvo su dificultad en la traducción que abarcara un aparato conceptual en la definición de la problemática urbana así como la elaboración de mecanismos normativos para llevar a la práctica y que está contenido en el Art. 27 constitucional que a continuación transcribo:

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, *en beneficio social*, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, *lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana*. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para *ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población*; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.

Es importante mencionar que el párrafo tercero que se transcribe del Art. 27 de la Constitución es a partir de la reforma en asentamientos humanos, de la cual podemos

distinguir dos resoluciones: una primera en la que se encuentran los actores jurídicos bajo la forma de modalidades a la propiedad así como el aprovechamiento que tendrán de los recursos naturales y una segunda a partir de los sistemas normativos con los cuales sobrevendrá el logro y cumplimiento de los objetivos para los asentamientos humanos y que de este último se establecen cuatro procesos socio territoriales siendo la fundación, la conservación, el mejoramiento y el crecimiento de los centros de población, pero que a su vez no se establecen los sistemas jurídicos que van a regular aquello con una disociación entre planear y regular, donde el planear no significa que regulara y que en último término los jueces federales declaran que se puede limitar la propiedad coercitivamente en lo que a materia urbana se refiere.

El carácter del Art. 27 según el Dr. Azuela concluye que la visión del mismo rebasa el ámbito meramente urbano ya que incluye tierras, aguas, bosques, etc., bajo un nuevo régimen ambiental y el tema de los asentamientos humanos es rebasado por completo por la relación del hombre con la naturaleza y que hace referencia desde la reforma comentada donde los recursos naturales se vuelven los soportes de los asentamientos humanos, bajo una concepción de relación entre territorio y población (Azuela, Cancino, 2007).

Las figuras jurídicas que establece el Art. 27 desde sus inicios en 1917, van a ser las fuentes de regulación para la propiedad privada y que tendrá un problema a posteriori de la expedición en la Constitución con la alteración del significado que se le dará al concepto de modalidades a la propiedad, con una verosimilitud al de limitaciones a la propiedad con atribuciones muy claras en el párrafo tercero donde los derechos son reservados para la nación en su forma de: 1) la nación, 2) imponer modalidades a la propiedad privada y 3) regulación del aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, que en un sentido de planeación urbana el Estado regulara el aprovechamiento del suelo y que las modalidades caracterizaran las limitaciones a la propiedad (Azuela y Cancino, 2007).

Para mayor claridad contemplaremos lo que la definición de modalidad se refiere, que en un sentido conceptual nos indica la capacidad que tiene el legislador, juez o jurista de caracterizar fenómenos regulatorios que tendrán un impacto directo en las restricciones de los derechos de los propietarios formulando la nomenclatura de modalidad de la propiedad, y que para efectos de significado en la lengua española mexicana las modalidades tienen un significado de limitación y es por ello que esto será motivo de confusión para la aplicación e implementación de la misma, pero que en lo concerniente a la Constitución se empleó para la institucionalización de dos modalidades es decir dos variantes de la propiedad privada, la de los individuos y la de los pueblos conocidos como núcleos agrarios y que en palabras de Andrés Molina Enríquez “existen en nuestro sistema de propiedad privada dos modalidades, la individual y la comunal de los pueblos”. Esto tiene una repercusión importante en lo que la propiedad de ejidos y comunidades se refiere como propiedad privada ya que el neoinstitucionalismo deja en manifiesto que la propiedad común es antes que nada una propiedad privada recayendo en el orden jurídico la exclusión o disfrute de ello (Azuela, 2010, pp. 87-88). Bajo este término de propiedades se establece que la propiedad se divide en pública, privada y social donde el Congreso Constituyente reconoce a los pueblos como propietarios de sus tierras y que en contrasentido de lo que el movimiento agrarista postulaba en la pérdida de tierras a partir de las haciendas así como de una relevancia en ámbitos jurídicos, el Art. 27 les devolvía su existencia como personas jurídicas así como de sus tierras.

Un aspecto que es importante señalar es la participación de Andrés Molina en los fundamentos teóricos para el caso del Art. 27 donde afirmaba que los pueblos indígenas no eran capaces de la comprensión de lo que la propiedad privada refería en términos de sus tierras así como del provecho que podrían ellos disponer de las mismas, proponiendo una modalidad bajo la tutela del Estado y que demuestra como el programa de la revolución mexicana fundamenta el régimen constitucional y que en la interpretación de la Suprema

Corte de Justicia desde los años treinta el concepto de modalidades es definido como restricciones jurídicas que paso a ser una cultura jurídica para reconocerse como limitaciones de propiedad y no como una caracterización de los fenómenos regulatorios. En el tema de asentamientos humanos se vuelve medular porque establecerá la relación entre la población y el territorio con una preponderancia en lo que hoy son llamados núcleos agrarios que tienen una ocupación de más de la mitad del territorio nacional, donde la propiedad se ha convertido en una instancia gubernamental fuera del constitucionalismo y que más adelante ahondaremos.

Como ya señale con anterioridad la distribución de competencias que establece el Art. 27 es un tema fundamental dentro del régimen constitucional entre los órdenes nacional, regional y local, ya que no es producto únicamente de un orden técnico sino que se establece a partir de un carácter político donde dichas comunidades son cada vez más diferenciadas con un peso mayor al que la planeación urbana y la gestión territorial establecen como un ideal de futuro. Esta distribución de competencias se gesta en el centro del Estado en una actividad política y jurídica permanente y que en términos de asentamientos humanos se ven implicados en una participación para la regulación y control de actividades que se manifiestan en el territorio ciudadano así como en el espacio rural. Aquí el constitucionalismo transita entre un federalismo dual y uno de orden cooperativo (Azuela y Cancino, 2007 pp. 155) que a partir de la implementación del Art. 124 se refiere como una visión de federalismo dual con una distribución taxativa de competencias, expresado en un centralismo ubicado en este segmento histórico y que en su definición se argumenta como un federalismo basado en un sistema rígido de distribución de competencias entre los diferentes órdenes de gobernanza donde a partir de 1976 dicha distribución de competencias se sustenta bajo facultades concurrentes dando la posibilidad de una determinación de ámbitos de actuación en los gobiernos federales a partir del legislador federal con implementaciones de gobiernos del tipo “federalismo cooperativo” (Díaz, 1996).

Para tener una definición de lo que a federalismo se refiere Martín Díaz lo manifiesta como un proceso permanente de distribución de atribuciones, reconociendo en todo momento la variantes que presenta la realidad, en dicha definición nos permite encontrar una aplicación de participación más equilibrada entre las diferentes esferas del gobierno y que para efectos del Dr. Azuela dichas coordinaciones deberían ser una característica de la gestión urbana con la intención de un logro en los propósitos centrales de la planeación urbana y que hasta ahora el constitucionalismo no ha sabido construir a modo de regulaciones, esquemas y mecanismos que le permitan al estado en sus diferentes órdenes una respuesta positiva en lo que se refiere a los asentamientos humanos. Y que esto a su vez refiere a la falta de participación de los municipios que se podría fomentar a partir de una gestión descentralizada y que por otra parte el Art. 115 le da al municipio facultades exclusivas en materia de desarrollo urbano dejando de lado los gobiernos federativos.

El tercer párrafo del Art. 27 Constitucional establece la distribución de competencias que va a determinar las facultades que en este caso la nación va a imponer a la propiedad privada en diferentes modalidades del interés público y regular en beneficio social así como el aprovechamiento de los elementos naturales. Este artículo ira de la mano del Art.124 que establecerá la fórmula para distribuir las competencias entre el gobierno federal y las entidades federativas que posteriormente en 1976 el Art. 73 se incorpora con nuevo cambio donde el Congreso de la Unión podrá expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del art. 27 de esta Constitución. De igual manera es importante señalar lo que se entiende por el término la nación, así como sus atribuciones donde hasta los años setenta podían ser ejercidas por los poderes federales y que de una forma muy particular únicamente el Congreso de la Unión tenía la capacidad de imponer modalidades de propiedad privada (Azuela, 2007). Para esto recurrimos a los estudios que

realizaron el Dr. Azuela con el Dr. Cancino del constitucionalismo mexicano donde refieren que a partir de una revisión de 47 tesis se concluye que se han ido construyendo interpretaciones para la resolución de problemas relacionados a asentamientos humanos con una participación de los gobiernos locales en la gestión urbana y que como efecto contraproducente la nación imponía modalidades de propiedad privada y con ello la protección de los propietarios ante legislaciones civiles en materia de arrendamientos, construcciones y establecimientos mercantiles con una exclusión de los gobiernos locales. El cambio surge cuando en los primeros años de los cincuentas se incorpora al Art. 124 el reconocimiento de las entidades federativas a legislar en materia civil y que esta distinción de modalidades a la propiedad se tendrá únicamente en el fraccionamiento de latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola, la creación de nuevos centros de población y limitaciones a la autonomía de la voluntad de los particulares. El poder judicial dentro de esta etapa define las modalidades como el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente, que modifique la forma jurídica de la propiedad privada, es decir el carácter general y permanente de la norma y su modificación sustancial del derecho de la propiedad, alejándose por completo a lo que las ideas de Andrés Molina Enríquez refiere (Azuela, 2007).

En la década de los años setenta dicho estudio sobre las tesis, define que existe el precedente de un reconocimiento hacia el Poder Judicial de la facultad de los gobiernos locales de imponer modalidades de propiedad privada en temas de regulación y ordenación de Asentamientos Humanos (AH), reconociendo al entonces jefe del Departamento del Distrito Federal con la capacidad de realizarlo, donde no sólo el poder Legislativo pierde exclusividad en el tema de modalidades de la propiedad. Existe un precedente que es importante considerar a partir del 4 de Febrero de 2004 a raíz de los conflictos en las competencias para la gestión urbana, se concluye que dichas competencias ya no estarán centradas únicamente en gobiernos locales para el tema de las modalidades de propiedad



en AH donde existe un cuestionamiento en la coherencia de los instrumentos de planeación urbana (Azuela y Cancino, 2007).

Otro concepto que es importante ilustrar para esta investigación es referente a como las facultades concurrentes que viene del federalismo clásico estadounidense permiten a los gobiernos estatales legislar quitando la exclusividad a los gobiernos centrales siempre y cuando no asuma el ejercicio de dicha acción y no se trate de temas concernientes a una reglamentación uniforme para el territorio nacional o se contravenga el texto constitucional (Díaz, 1996) y que faculta a que dentro del proceso de planeación urbana donde exista la participación concurrente de los tres órdenes de gobierno de la mano del Art. 124 como ya se ha mencionado con anterioridad referente a la distribución de competencias entre gobierno federal y gobierno local, así como el Art. 73 donde el Congreso de la Unión expide en 1976 la Ley General de los Asentamiento Humanos, estableciendo los ámbitos de actuación de las autoridades federales, estatales y municipales. Esto puede señalar la expresión legislativa para que las facultades concurrentes puedan construir relaciones que generen una respuesta positiva en los (AH).

Antes de pasar a lo que la Ley de Asentamientos Humanos enuncia, es imperativo señalar un tercer concepto que ha sido relevante en las investigaciones que se han realizado del constitucionalismo mexicano siendo este el municipalismo y su relación con los asentamientos humanos y que a partir de 1976 se instaura una necesidad de una gestión urbana descentralizada (Azuela y Cancino, 2007) como una manera de prever una participación en la planeación y regulación de los fenómenos de conurbación y que tendrá una profundización en 1983 con la reforma del Art. 115 constitucional donde se le otorgan a los municipios facultades fundamentales en el tema de (AH) tales como “formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal ... controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales ... otorgar licencias y permisos para construcciones. Y que posteriormente en 1993 se reforma este precepto ratificando las

facultades municipales establecidas en 1983 donde las atribuciones municipales se dan bajo facultades exclusivas generando un desequilibrio en las entidades federativas por su marginación en la toma de decisiones para el tema de gestión urbana limitando con ello las zonificaciones, centros de población, formulación o aprobación de los planes de desarrollo urbano, control de uso de suelo, etc., y que actuaban en un contrasentido con las entidades federativas.

El centralismo que establece la interpretación de la Constitución en el Art. 27 que no reconoce los estados y municipios en materia de gestión urbana para su regulación de la propiedad influirá directamente en la Ley de Asentamientos Humanos que trataremos a continuación.

## Relación de propiedad entre Estado y Territorio

Hemos revisado como la legislación constitucional y las prácticas judiciales reconocen el fenómeno de AH con un resultado limitado ante las crecientes complejidades que se han derivado de la gestión urbana. Sin embargo para el tema que nos acontece de asentamientos humanos irregulares es importante establecer una lectura que nos permita entender en qué momento este constitucionalismo no es capaz de proveer esta relación paralela entre estado y territorio. Efecto que podemos observar entre las modalidades del régimen de propiedad así como por lo que se refiere a territorialidad dentro del enunciado de la Constitución mexicana, existiendo un cuestionamiento dentro de estos enunciados por esta relación.

Aquí entramos a lo que a ejidos y comunidades se refiere donde por medios legales o ilegales, formales o informales como ya lo habíamos tratado anteriormente, influyen o ejercen un poder creciente dentro de los procesos de urbanización con una pauta de aprovechamiento de recursos naturales, así como la gestión de los mismos sin dejar de lado las decisiones sobre el uso del territorio y que en resumidas cuentas le corresponde al poder público dichas resoluciones.

Estos temas se efectúan a partir de las disposiciones constitucionales que dan lugar a los tres órdenes de gobierno y que se ven superados por el poder que han adquirido los núcleos agrarios (Azuela y Cancino, 2007 pp. 170), que actúan bajo enclaves corporativos con lógicas operativas distintas a lo que la democracia apunta ya que esta última se construye en los principios ciudadanos y que en términos de materia de derecho es un problema de orden constitucional donde la propiedad de los núcleos agrarios no está sometida al interés público como lo dicta el Art. 27, y lo que en principio podría ser corregido por la aplicación de la ley mediante la autoridad encargada, erradicarlas tendría

repercusiones con resultados graves dentro de los órdenes sociales ya que estas prácticas están institucionalizadas.

Para tener una idea de lo que estamos hablando expresaremos demográfica y territorialmente lo que implica, partiendo de que Arturo Warman en su libro de "El campo mexicano en el siglo XX, pone de manifiesto que más de la mitad del territorio nacional es propiedad de ejidatarios y comuneros, donde se localizan más del ochenta por ciento del bosque con sus respectivos recursos naturales y donde se efectúa el crecimiento urbano (Warman, 2001). Es por ello que el análisis de la expansión de los centros urbanos sobre los territorios ejidales y comunales es un tema de suma importancia para este proyecto de investigación, que ahondaremos a continuación y que sin restarle importancia existen otros dos fenómenos derivados como lo son la gestión de bienes y servicios así como el manejo de los recursos que proveen dichos territorios, que para efectos de este trabajo de investigación no profundizaremos pero que tienen una relevancia de una magnitud importante ya que hasta la fecha los efectos derivados por estos temas repercuten en fenómenos de orden nacional.

Siendo así a mediados de los años sesenta en la incorporación al texto constitucional el tema de AH y que desde esa fecha ya se le aplicaba la nomenclatura de asentamientos humanos irregulares, se tomaba en consideración como una situación que sería mitigada a través del tiempo y a la cual no se le sumaba una importancia mayor por la falsa predicción que se tenía a partir de algo que desaparecería por sí solo, ya que se pensaba en ese momento que un sistema de planeación bastaría para una regulación de usos de suelo y con ello su erradicación.

Como es el caso en esta tesis nos referimos a los AHI que se desarrollan en Suelo de Conservación dentro del territorio nacional, que se encuentra bajo la nomenclatura de tierra ejidal y tierra comunal. Es por ello que antes de pasar a la formación de los AHI en territorio mexicano es importante poner en claro a que se refiere cuando hablamos de dicha

modalidad de la propiedad no como caracterización del ejercicio jurídico como se planteó originalmente en el Art. 27 de la Constitución, sino como fue traducida erróneamente por la cultura constituyente haciendo hincapié a la limitación de la propiedad privada en su variable de la propiedad social con su régimen de propiedad ejidal y propiedad comunal. Aquí me apoyare del Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México definiendo a la propiedad social como un “grupo de personas que ostenta y ejerce el derecho de propiedad o posesión de manera colectiva” (Diccionario de Derecho Constitucional UNAM, 2009, pp. 1168), es decir un grupo de personas que tiene la capacidad de propietaria bajo una figura ejidal y comunal, con un reconocimiento legal en su inscripción por el Registro Agrario Nacional por sus siglas abreviadas RAN, con la plena capacidad jurídica de administrar, otorgando a los poseedores por medio de parcelas el dominio pleno de las mismas con el objetivo de disponer de ellas a razón de su aprovechamiento y disfrute conforme a los intereses que más les convenga a cada uno de ellos, donde la institución que respaldara cualquier tipo de controversia o altercado se resolverá en los tribunales agrarios.

La propiedad ejidal en sus características pasa a ser una persona moral con carácter social, plena capacidad jurídica y un patrimonio el cual corresponderá a cubrir las necesidades de un grupo de personas por medio de las características físicas que el propio ejido permite (Millan, 2013, pp. 6), González Navarro lo expresa por sus vocablos en latín *exitus* como “salida” haciendo mención a las tierras que se ubicaban a “la salida de los pueblos españoles que se iban fundando” (Navarro, 2011, pp.163) y que será utilizado por Luis Cabrera en 1912 como una propuesta vanguardista mencionando al ejido en su frase célebre de “la necesidad de reconstruir los ejidos”.

Es importante mencionar que los ejidos tal como lo expresa la Constitución es inalienable lo que significa que no se puede vender, es decir las tierras, bosques y aguas que se les entrega a este grupo de personas de manera gratuita son para el

aprovechamiento de las mismas más sin embargo nos encontramos que este grupo de personas venden dichos recursos por fuera de las legislaciones vigentes haciendo que las ventas sean informales o irregulares sumado a que en su composición característica de propiedad ejidal es inembargable lo que no la obliga en términos de titular o titulares de esos derechos, así como imprescriptible haciendo un uso y disfrute de los recursos de manera generacional hasta que las autoridades federales lo determinen, en este sentido el ejido tiene protección legal sobre sus tierras así como la seguridad jurídica para cualquier acto contractual con terceros a partir de formas asociativas garantizadas por las legislaciones vigentes.

La otra caracterización limitativa de la propiedad social es la que se conoce como propiedad comunal que será definida como un conjunto de personas que habitan un asentamiento donde la tierra o suelo que le corresponde será dividida en indivisos por todos sus ocupantes con la finalidad de satisfacer las necesidades de todos los integrantes y que el titular como figura legal será el pueblo mismo, es decir es un derecho reconocido de posesión repartido desde la época de la conquista en tierras de común repartimiento (Millan, 2013, pp. 8).

Podemos observar como la diferencia entre la propiedad ejidal y la propiedad comunal se subraya en: 1) sus titulares para los derechos conferidos, mismos que serán avalados por documentos o títulos de propiedad acreditados por autoridades agrarias, títulos que se reconocerán de manera conjunta, ya sea para el representante a manera de núcleo de la organización o persona moral que lo acredite, 2) la existencia previa del carácter comunal, haciendo énfasis a que antes de ser ejido existía un pueblo al cual se le quitan sus tierras con la finalidad de reconocer los derechos ejidales de manera oficial a partir de la dotación, restitución o reconocimiento de los mismos, para la creación de nuevos centros poblacionales ejidales establecidos en la Ley Agraria generando el derecho de

propiedad grupal bajo las figuras de ejidatarios y comuneros como particulares para su uso y con ello cubrir la falta de escasez (Millan, 2013, pp. 9).

Estas figuras de tierra ejidal y tierra comunal como ya lo mencione tiene títulos de propiedad que avalan su condición para su uso y disfrute en una certeza jurídica registral bajo un ámbito federal por medio de las actividades que desarrolla el Registro Agrario Nacional, dicha institución tendrá la función de controlar y registrar toda acción que realice la propiedad social como órgano rector en este dominio a partir de la Constitución y la Ley Agraria.

He aquí uno de los actores principales que se forma y nos introduce en las líneas de la formalización en tenencia de tierra para AHI, que para poner en contexto, el RAN surge en el año de 1992 producto de las reformas en el Art. 27 de la constitución más sin embargo es importante señalar que dicha institución fue contemplada desde el primer código agrario presentado en 1934 como un Departamento Agrario, el cual tendría la encomienda de inscribir “los actos y documentos que amparan los derechos agrarios de los hombres y mujeres de las zonas tanto urbanas como rurales” (Millan, 2013, pp. 22) y que sin embargo para el año 1992 dichas funciones se realizaran únicamente en lo que a temas de propiedad social se refiere.

Esta institución será regida por una jerarquía legislativa de la siguiente manera, en un primer orden tenemos la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en un segundo orden por la Ley Agraria y en un tercer orden los reglamentos que emanan de esta última como lo es el ejemplo del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional publicado el 11 de octubre de 2012 en el Diario Oficial de la Federación con la finalidad del control y seguridad documental y registral de la tenencia de tierra con respecto a los derechos agrarios y las personas sujetas a esta administración. Es de esta manera que la propiedad ejidal y la propiedad comunal cuentan con la clasificación, inscripción y certificación de “las operaciones contractuales que se realicen en terrenos nacionales así

como colonias agrícolas y ganaderas, sociedades mercantiles, rurales o civiles que sean propietarias de tierras agrícolas y que tengan una relación directa con las asociaciones sociales y económicas de núcleos agrarios” (Registro Agrario Nacional Art. 4, 2012).

Es así que el RAN registra toda acción que la propiedad social realiza, haciendo énfasis que se registrara toda acción que provenga de la propiedad ejidal y comunal sin pasar a obtener el derecho de propiedad privada es decir, el estado crea el dominio pleno de los ejidos y comunidades con la intención de que ellos tengan el abanico de posibilidades para hacer uso de sus bienes a favor de sus intereses, donde las parcelas registradas se podrán vender, donar, hipotecar de manera endémica en lo que a propiedad social se refiere bajo un marco contractual específico y limitado, es decir no se podrá vender como propiedad privada más sin embargo se crean programas como el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares en el año 1993 con la finalidad de generar la certeza jurídica en tenencia de tierra en propiedad comunal y ejidal por medio de la identificación de parcelas, levantamientos topográficos y planos cartográficos (Gallardo, 2006, pp.145), para así reconocer el derecho individual y dar la pauta para el cambio de propiedad social a propiedad privada por medio del dominio pleno.

Otro de los grandes actores en temas de AHI en nuestro país es el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra convertido en comisión bajo las siglas de CORETT y que actualmente se conoce como Instituto Nacional de Suelo Sustentable conocido por sus siglas INSUS, planteado como un programa que permitiría resolver por completo el tema de la irregularidad en materia urbana, con ello se convirtió en una organización emblemática dentro de la administración federal enfocada al sector agrario y que como lo plantea el Dr. Hirneaux en su libro Cambios Económicos y Periferia Urbana de la Ciudad de México, la regularización que permitió este organismo durante décadas trajo consigo la institucionalización de la urbanización irregular, ya que todo aquel que opera



transacciones sobre terrenos comunales o ejidales tienen la certeza de que serán regularizadas (Azuela, Hirneaux, Francois, 1998). Para tener una magnitud de esta situación podemos señalar que CORETT ha brindado más de 2.2 billones de escrituras (Azuela y Cancino, 2007 pp. 171) a personas que adquirieron una porción de tierra por medio de compra-ventas completamente irregulares, es decir que no tomaban en cuenta las legislaciones vigentes en materia agraria. Esta regularización en donde se asientan los AHI, daban oportunidad a que al cabo de un tiempo los títulos de propiedad se expedían a los colonos de aquellos asentamientos con repercusiones tales como el pago efectuado para adquirir la porción de suelo a regularizar donde se tenía que pagar doble vez sin contar con los servicios mínimos que se requiere para una vivienda en lo que servicios urbanos se refiere y que al cabo de un tiempo millones de personas ejercían su derecho a la vivienda de esta manera. Estos números se hacen visibles entre el periodo de 1974 a 1990 con cuatro mil quinientas hectáreas por año expropiadas por parte de CORETT y que en el periodos de 1991 a 2000 ascendió a ocho mil seiscientas hectáreas por año (Olivera, 2001), con todo lo que a la ley se refiere y que desde 1992 estuvo completamente regulado este sistema con un fin y uso político para la regularización de AHI, en especial bajo la administración del presidente Carlos Salinas de Gortari incorporando los programas de política social haciendo rituales masivos de entrega de escrituras donde los posesionarios son convertidos en propietarios por medio del poder presidencial. Aquí los invasores tienen una imagen del discurso dominante de la burocracia agraria que está lejos de la realidad, ya que aquellos colonos han tenido que pagar un precio por un lote sin servicios (Rodríguez, 2003), un estigma de aquel que invade un ejido como responsable de la irregularidad que en otras palabras equivaldría a que es la ciudad la que invade el ejido, siendo el que vende el lote es el que comete el acto de irregularidad y que en una perspectiva más amplia es un mecanismo administrativo que legitima de manera sistemática organismos gubernamentales bajo un sistema que tolera y permite dicho fenómeno sin limitación alguna

y que se constata bajo la jurisprudencia de que no existe castigo alguno a autoridades ejidales por haber vendido o tolerado la venta de lotes, cuando en la Ley Federal de Reforma Agraria con vigencia de 1992 lo establece claramente como un delito.

Existen otros actores como se mencionaran a continuación que son importantes al momento de hacer valido el proceso de dominio pleno como propiedad privada a partir de la propiedad social, más sin embargo el RAN e INSUS son los articuladores entre las instituciones de la propiedad social y privada que posibilitaran el proceso, ya sea con la finalidad de ejercer esa posibilidad en favor del interés público o para fomentar los AHI.

Con la finalidad de entender como es el proceso antes mencionado y apoyado en la información que aparece en cada una de las instituciones a mencionar que es de carácter público redacto lo siguiente:

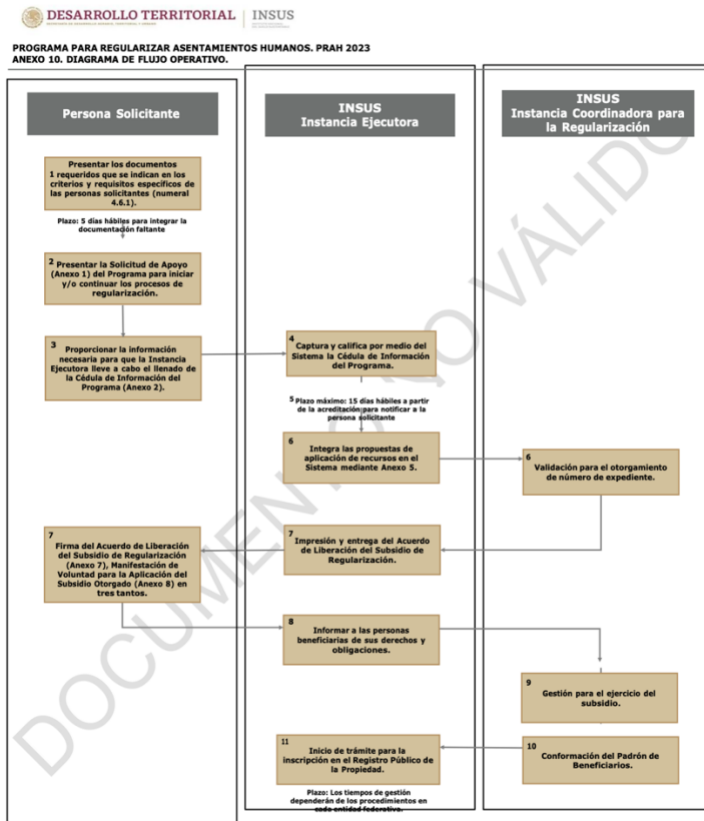
Este proceso que transfiere los derechos de propiedad social a la propiedad particular en lo que a tenencia de tierra se refiere y con ello todo sus derechos y limitaciones que por ley se definen, tienen dos tiempos; el primero se dará en la propiedad social donde entran instituciones como el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática por sus siglas abreviadas INEGI, para identificar los bienes ejidales y comunales, la Procuraduría Agraria para la protección y certificación de la propiedad durante el proceso y el Registro Agrario Nacional por sus siglas abreviadas RAN como coordinador de las funciones en la certificación de inscripción agraria otorgando el dominio pleno respecto a determinados inmuebles ejidatarios y comuneros. De ahí pasamos a una segunda fase en un proceso de autenticación por medio del Instituto Nacional de Suelo Sustentable INSUS antes CORETT, por medio de un plan maestro que puede ser proporcionado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano por sus siglas abreviadas SEDATU o por el municipio correspondiente, que permitirá catalogar y cuantificar los diferentes espacios en polígonos que tendrán la posibilidad de ser aptos para ser acreedores del dominio pleno como propiedad privada los cuales serán aprobados por la Dirección General

de Regularización Territorial por sus siglas abreviadas DGRT donde los interesados deberán elaborar los pasos que muestra la imagen #1, para en último término inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y con ello contar con un título de propiedad inscrito con folio real como propiedad privada.

Para efectos de este proyecto de investigación es crucial entender este proceso, ya que al tratar más adelante el mercado de suelo informal y las estructuras urbanas que produce es fundamental este procedimiento traslativo del dominio de propiedad, ya que en el curso de su elaboración puede quedarse inconcluso como es el caso de muchos trámites y gestión que aparecen en las pantallas del INSUS, dando oportunidad a que se utilice a favor de generar capital político como lo veremos en el siguiente apartado.

**Imagen # 1**

**PROGRAMA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS. PRAH 2023 DEL INSUS**



**Fuente:** Captura de pantalla del acceso a la información pública del INSUS, 2023.

[http://insus.gob.mx/archivos/Planeacion/2023/DocumentosPRAH2023/AnexosPRAH2023\\_Marcadeagua/Anexo10.DiagramadeFlujoOperativoPRAH.pdf](http://insus.gob.mx/archivos/Planeacion/2023/DocumentosPRAH2023/AnexosPRAH2023_Marcadeagua/Anexo10.DiagramadeFlujoOperativoPRAH.pdf)

## Asentamientos Humanos Irregulares

Esta situación de regularización de tierras a través de CORETT ha tenido repercusiones importantes dentro de lo que a AHI se refiere sin embargo a partir de la reforma de 1992 el régimen agrario es decir los ejidatarios tienen la capacidad previa anuencia de la asamblea ejidal asumir el dominio de sus parcelas con la plena capacidad de propietario conforme a derecho se refiere y que en el periodo de 1995 a 2000 se desincorporan cincuenta mil hectáreas de las periferias en zonas urbanas. El papel del ejido como actor en la incorporación de la tierra para el desarrollo urbano es crucial y que en materia jurídica los funcionarios de gobiernos locales tienen la creencia de que no pueden ejercer autoridad alguna al tratarse de tierras ejidales y comunales ya que se trata de un tema que se dirige a competencias federales y que por más de tres décadas el proceso de urbanización en México ha tenido transformaciones importantes y que ha estado bajo la lógica corporativa del régimen agrario y menos por la lógica del gobierno municipal con planes de desarrollo de interés público (Azuela y Cancino, 2007 pp. 173).

La incorporación de la tierra ejidal al desarrollo urbano tiene una gran complejidad como lo expresa la socióloga Cruz Rodríguez que maneja diferentes matices dentro de este fenómeno, donde los núcleos agrarios ejercen una posición de resistencia frente a las presiones de urbanización y que en el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), se vuelve completamente exitosa ya que impide que la urbanización llegue a tierras agrícolas en conjunto del ejercicio de la ley en caso de que exista algún tipo de urbanización irregular en sus tierras. Este fenómeno también funciona de manera opuesta al suscitarse bajo la relación de complicidad entre los regímenes presidencialistas y las corporaciones campesinas, en una colaboración de apoyo político por parte de estos

últimos para efectos de elecciones democráticas a cambio de la tolerancia de ventas ilegales de sus ejidos (Azuela, 1998).

Existe otro tipo de fenómeno el cual puede tener una connotación aún más negativa y sucede que bajo la lógica de una gobernanza de partidos políticos priistas se daban este tipo de fenómenos de venta ilegal con una tolerancia que permitía este círculo de relaciones, y que a partir de la fecha del 2000 al 2023 con excepción del presidente de bandera priista Enrique Peña Nieto con fechas del 2012 al 2018, no tenemos un presidente de este partido político en la parte superior de la jerarquía política, más sin embargo la urbanización ilegal en los ejidos continúa como una constante que opera bajo la lógica posrevolucionaria y que se puede llegar a concluir que este tipo de fenómenos no se desvanecerá como se planteaba originalmente desde un inicio al insertar a la gestión urbana una ley en materia de asentamientos humanos que pretendía disolver la ocupación ilegal o lo que podría ser aún más grave estar frente a pactos corporativos que no responden a partidos políticos únicos. En el trabajo de investigación por parte del Seminario de Instituciones territoriales del posgrado de Estudios políticos y sociales de la UNAM se constata que los funcionarios de la Alcaldía de Milpa Alta, tenían que consultar a los comisariados de bienes comunales sus propuestas de usos de suelo y que el Dr. Azuela y el Dr. Cancino aseguran que a partir de una investigación de más de tres décadas este tipo de prácticas es generalizada en otras Alcaldías de la Ciudad de México.

Este fenómeno de ocupación de tierra ejidal por parte de la urbanización también tiene otra vertiente que vale la pena mencionar por el alcance que este proyecto de investigación tiene como objetivo, que se refiere al proceso donde los asentamientos rurales crecen sin formar parte de las áreas urbanas consolidadas pero que cuentan con un incremento en los bienes y servicios públicos resignificando por completo la propiedad ejidal. Este tipo de fenómeno se mide y cuantifica a partir del análisis de condiciones de vida de la población, donde las carencias de servicios, infraestructura y equipamientos nos

dan una imagen clara de los padecimientos por medio de indicadores y que sin duda sociológicamente puede darnos una radiografía de lo indigno que ello representa, pero que de igual manera existen bienes públicos que han cambiado por completo las relaciones sociales predominantes en las comunidades rurales, donde la urbanización del campo le da a la comunidad rural una gran cantidad de elementos simbólicos que impactan en sus experiencias sociales (Rodríguez, 2003). Este tipo de intervenciones sociales se expresan claramente en el momento en el que los poblados rurales pasan de una relación donde los mismos pobladores prestaban sus servicios para hacerle frente a las necesidades que se suscitaban y que conforme las necesidades cambiaban los mismos pobladores alojaban a personal calificado para hacer diferentes espacios como el caso de las escuelas para los hijos de los interesados y que al día de hoy tenemos la existencia de “tubos” que llevan agua o redes de electricidad para abastecer a las viviendas del territorio, mismos que necesitan mantenimiento por personal calificado o los centros médicos que requieren de gestiones ante autoridades sanitarias y que traen consigo nuevas dinámicas y nuevas gestiones en la distribución de los recursos para la población rural. Este tipo de gestión produce relaciones concretas entre el territorio y la sociedad siendo un tema medular en lo que a servicios y recursos naturales dentro del territorio se refiere, que por objetivos de esta tesis no ahondaremos más en este tipo de fenómenos. Pero lo que si se entiende por relevante es que los recursos al igual que su gestión marcan una relevancia preponderante al momento en que las instancias gubernamentales o de orden político ejercen sus autoridad para el gobierno de los asentamientos humanos, y que para efectos de gestión se vuelve un tema de suma importancia ya que estamos ante una población de poco más de treinta millones de habitantes (Azuela y Cancino, 2007).

Por ello es preciso entender, ¿Cuál es el orden político que fundamenta dicha gestión de los bienes tomando en cuenta la autoridad municipal electa de manera

democrática por los pobladores de la región?, ya que su intervención se vuelve nula o limitada en materia de estos asuntos de servicios porque como podemos observar el servicio de electricidad lo controla la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el sistema hídrico a partir de Comisión Nacional de Agua (CONAGUA), la educación es impartida por el Estado, siempre con autorización expresa de las comunidades y que al momento de mirar este hecho desde los ejidatarios se vuelve de gran reconocimiento por la labor que han efectuado a lo largo del tiempo, pero si la pregunta se efectúa a los pobladores que habitan aquellos asentamientos se observa una exclusión de poblaciones crecientes en posición de vecindado que deben acatar las reglas de los ejidatarios y comuneros. Los cuales pertenecen a asambleas de núcleos agrarios donde la participación se reduce a ejidatarios y comuneros específicamente con un acceso diferenciado, dicho reconocimiento de su posición en las asambleas es gracias a su propiedad de tierra.

Este crecimiento de población rural que se vuelve una mayoría en contra peso de lo que representa la cuantificación de sujetos agrarios tiene como repercusiones una exclusión que no estaba prevista ni en la reforma agraria así como en los regímenes municipales, que no se reduce a una exclusión social sino también político, es por ello que aún que las reformas de la Constitución en lo que respecta al Art. 115 proclamando que el municipio es una entidad gubernamental no tiene trascendencia ya que le dominio del territorio le pertenece a los núcleos agrarios así como el control de los bienes público y no de las autoridades electas en los municipios, tal como se presenta en el caso de la región de los Tuxtlas en el sur de Veracruz (Azuela, 1995).

El Municipio se encuentra en un estado de debilidad no sólo por órdenes del tipo “superior” sino también del tipo considerado como “inferior” refiriéndose a los núcleos agrarios y que operan al día de hoy como un cuarto orden de gobierno, tanto por la cantidad de población en aumento que presentan así como los servicios públicos que prestan a los territorios. Este tipo de sistemas crea una democracia censitaria que pone a los propietarios

por arriba de los ciudadanos y que para efectos de legislación se puede observar como la Constitución y la Reforma Agraria han sido rebasados por el proceso demográfico y territorial que presentan estos territorios. El Dr. Azuela y el Dr. Cancino manifiestan que este tipo de fenómenos suceden por dos tipos de miradas como formas de aproximación a dicho fenómeno, que por un lado los constitucionalistas tienen un enfoque hacia los actores como en una especie de suspensión en el aire sin tomar en cuenta el territorio y que por el otro lado los agraristas únicamente ven el acceso a la tierra dejando de lado el carácter de los pobladores que residen en el territorio.

Es por esto que el proceso de urbanización tiene un vínculo directo con el poder creciente de los grupos agrarios así como el control de los territorios en las periferias de las ciudades que es donde hay mayor abundancia de AHI, sin dejar de lado el control de los recursos naturales que existen en ellos, problemática de primer orden en lo que se refiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en esta triada de lo público, lo privado y lo social.



## Formación de Asentamientos Humanos Irregulares en México

El manejo de los asentamientos humanos irregulares como parte de la efectividad política de suelo en México es un tema que tiene una complejidad tanto en materia de derecho así como en lo que respecta a su manifestación en el territorio. Este apartado tiene como finalidad la revisión de los AHI desde su ámbito territorial y social enmarcados bajo la tutela del aparato de estado y su impacto en lo que respecta a los Suelos de Conservación (SC), así como el lugar que ocupa dentro de lo que respecta a los principios de la urbanización sustentable.

De todo lo estudiado con anterioridad podemos tener una imagen clara de cómo la política del uso de suelo en México se ha establecido como un medio de política reactiva e inconsistente que ignora por completo los AHI, ya que carece de capacidad institucional para efectos de soluciones, reorientaciones poblacionales y controles. En este sentido la política urbana ha fallado con repercusiones en las limitaciones que presenta al momento de la accesibilidad a la vivienda para personas de escasos recursos con servicios adecuados así como la seguridad en tenencia de tierra y un ordenamiento territorial adecuado, que para efectos de este proyecto de investigación seguiremos una secuencia en este escrito que va de lo general en AHI ubicados en América Latina y más en particular en México en el caso de estudio de la Alcaldía Tlalpan, recorriendo la política y sus diversos criterios para aplicar la normativa vigente en temas urbanos y ambientales, así como el efecto que tienen respecto a los principios de urbanización sustentable como una progresión que nos dará un entendimiento claro del fenómeno

Podemos señalar que en América Latina como apuntamos el tema al inicio de este escrito, se presentan grupos urbanos con una diversidad heterogénea en condiciones de

vulnerabilidad tanto en ámbitos económicos tales como pobreza bajo la forma de ingresos bajos ligados a empleos calificados como “bajos” y una falta de activos patrimoniales, así como sociales entendiéndose en el habitar en un espacio donde lo precario se hace visible a partir de falta de servicios y seguridad en lo que a tenencia de tierra se refiere, un bajo capital educativo y desigualdades de género, dichos grupos sociales a los cuales en diferentes estudios se les denominan “pobres urbanos” (Aguilar, 2008). Mismos que ocupan un espacio en el territorio y que sufren las consecuencias de un vacío en la intervenciones territoriales por parte de las políticas públicas que mitiguen o reduzcan el impacto de dicha vulnerabilidad en sectores de pobreza urbana, atendiendo a sus demandas básicas (Winchester, 2008, p. 28; McGranahan, Mitlin y Satterthwaite, 2008, p. 77; Smolka y Larangeira, 2008, p.100).

Existen cuatro temas que el Dr. Aguilar y la Dra. Escamilla (Aguilar y Escamilla, 2010, p. 278–282) resaltan como falta de soluciones en AHI y que detallo a continuación. El primero es la reiteración e incremento de los AHI expresando condiciones de pobreza y desigualdad en ciudades Latinoamericanas que están en un continuo incremento, se estipula que en América Latina y el Caribe 134 millones de personas habitan en AHI, equivalente al 30 por ciento de la población urbana (UN- Habitat, 2006: cuadro 1), esto nos da la lectura de la ineficacia de las políticas de suelo y su incapacidad de posibilidades en soluciones para reducir la pobreza urbana y los AHI, materializándose en ciudades con una falta de equidad y sustentabilidad, fallando al principio donde las ciudades son el motor económico de los países, que en el caso de AHI se presenta como un espacio coartado de inversión pública y privada, con un sistema fallido de generación de empleos por la vía formal agudizando la polarización social.

El segundo punto que precisan es acerca de las condiciones en estado de precariedad de los pobladores de AHI, que para efectos de ejemplificar este punto se toma en cuenta la definición por parte del programa Habitat de Naciones Unidas donde en su

clasificación de asentamientos humanos irregulares expresa la representación de dimensiones de pobreza con cinco indicadores a nivel de vivienda, donde los primeros cuatro especifican las condiciones físicas en la falta de abastecimiento de recursos hídricos, drenaje, un gran hacinamiento y los materiales empleados para su construcción de baja calidad, el quinto se vincula a la tenencia de tierra y el aspecto jurídico del suelo. En este sentido se exponen con tres niveles de pobreza, la física, la situación legal de vivienda o tierra urbana y la tercera una dimensión social calificada en base a la posibilidad de empleo e ingreso de los pobladores de dichos asentamientos (Un- Habitat, 2006, p. 19).

De estos niveles señalados de precariedad la tenencia de tierra tiene un papel en igualdad de importancia que la dimensión física y social ya que existen estimaciones que presentan números donde el cincuenta por ciento de las poblaciones viven en asentamientos informales en lo tocante a tenencia de tierra, ocupando suelo público o privado (Winchester, 2008, p. 33).

Otros estudios que evalúan las principales carencias que se dan en AHI específicamente en América Latina ponen de manifiesto que el cuarenta y siete por ciento tienen carencia de drenaje, el veinte dos por ciento no tienen acceso a redes de agua potable, el quince por ciento los calidades de materiales son de muy baja calidad y el treinta y cinco por ciento se encuentra sin una tenencia de tierra (Mac Donald, 2004, p. 51), por ello es que la problemática que expresan los asentamientos irregulares son multidimensionales y que si nos adentramos aún más podemos encontrar que cada indicador se liga directamente a esferas financieras o políticas con situaciones muy específicas dentro de los diferentes países que componen América Latina.

El tercer punto es el desafío que supone la precariedad y su relación con las condiciones de sustentabilidad, ya que dichos asentamientos tienen una relevancia importante dentro de esta dimensión volviéndose un foco de atención por lo que se refiere a las dotaciones de infraestructura, equipamiento básico y mejoramiento en las condiciones

de pobreza como principio de la sustentabilidad urbana, que a su vez se relaciona con los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) siendo estos un referente para combatir la pobreza, la degradación de las ciudades, la formalización de una política para estos problemas. Enfatizando que los gobiernos tienen la capacidad de reducir la pobreza urbana, la desigualdad y las tendencias de expansión de los AHI (ODM8, 2000), aquí podemos observar cómo estos objetivos impactan directamente en el ámbito normativo, ya que sin las regulaciones, y reformas al aparato normativo de las ciudades de una manera indirecta se siguen adoptando modelos de urbanización que no son aceptables y no contemplan la sustentabilidad (Habitat, 2006: 50).

Esta última postura tiene un contrasentido en lo referente a los ODM ya que estos objetivos plantean una reducción de asentamientos irregulares en cifras que van de novecientos millones a cien millones sin establecer cuáles son los AHI que se les va a dar una posibilidad de mejoramiento de vida y cuáles han sido excluidos o lo que es aún más importante ¿Por qué dentro de sus objetivos no hablan de los presupuestos marginales que se tienen para las viviendas de bajos recursos, el mercado de suelo en propiedad privada que polariza los asentamientos, invasiones ilegales en tierras comunales, etc.? Ya que como hemos revisado con anterioridad en lo que respecta al marco normativo de México presenta situaciones históricas que han dado el precedente a una situación que fue evolucionando hasta convertirse en lo que hoy se presenta en el tema de AHI, y que por lo tanto los diferentes países de América Latina responden a situaciones muy particulares en lo que a este fenómeno se refiere ya que no existen realidades homogéneas, es por ello que los ODM pueden ser una posibilidad de perspectiva al momento de afrontar esta problemática, pero no de lo que representa el fenómeno de AHI dentro del territorio con las cargas sociales, políticas y económicas particulares.

Los AHI materializan patrones de urbanización con fuerte polarización, creando divisiones espaciales como lo podemos observar en el paisaje urbano que presentan

diferentes ciudades de América Latina donde por un lado en los asentamientos que tienen estratos acomodados tienen todos los servicios, comodidades, infraestructura, se desenvuelven en espacios cerrados, sin riesgo de desastres por su ubicación en contrasentido de los grupos en condiciones de precariedad que presentan o más bien no presentan servicios básicos tales como drenaje, electricidad y recursos hídricos, con gran riesgo de deslaves, apartados o en zonas periféricas en la mayoría de los casos, situación que como veremos más adelante repercute en el precio de suelo, producto de las lógicas del mercado en el que el suelo está ubicado, contribuyendo a una segregación socio-espacial que va en contra de los procesos de urbanización sustentable y de la equidad social.

El cuarto punto es la necesidad de posturas más positivas para el mejoramiento de los AHI, que en términos de política urbana la falta de acceso a tierra urbana y vivienda barata abre la brecha para la tolerancia por parte del Estado hacia la ocupación de suelo de manera irregular y que se utiliza como un “acomodo” para dichas poblaciones aumentando las viviendas precarias por parte de las administraciones urbanas (Smolka y Larangeira, 2008, p. 101).

En forma general podemos identificar tres etapas en las cuales los diferentes gobiernos con diferentes enfoques han tratado de darle solución a los AHI que a continuación describo. En esta primera fase que viene a partir de 1970 las políticas aplicadas fueron negativas y autoritarias manifestándose como desalojos, erradicaciones o negligencias con una completa indiferencia por las demandas que aquellos grupos necesitaban; en una segunda fase a partir de 1980 surgen diferentes programas gubernamentales con la intención de un mejoramiento en base a ubicaciones, servicios, autoconstrucción, facilidad de materiales, que no resolvían la problemática sino que por el contrario se fomentaba dichos asentamientos con una problemática en paralelo donde se beneficiaban grupos acaudalados por dichos programas (McGranahan, Mitlin y

Satterthwite, 2008, p. 80-81). En esta misma etapa surgieron los programas de regularización de tierra que dio posibilidad a un aumento de asentamientos irregulares ya que lo que era irregular se convertiría en regular a la par de un incremento por las densidades de vivienda informal en las áreas periféricas así como el aumento del precio de suelo informal (Smolka y Larangeira, 2008, p. 103). Como tercera etapa iniciando en el año 2000 hasta la fecha se entiende por un reconocimiento del fenómeno de AHI en materia urbana como algo que no puede erradicarse y se forma dentro de los procesos de crecimiento de las ciudades, por ello la búsqueda de soluciones en forma de estrategias con movilización de recursos locales y mejoramiento de barrios, en espacios de asentamientos que ya han sido poblados lo cual puede favorecer mucho en términos sociales y económicos, ya que como lo expresa L. Winchester en la revista de Dimensiones económicas de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades Latinoamericanas “se debe considerar un recurso y una inversión de la activación de sectores de bajos ingresos para poder capitalizarse como una construcción social del hábitat” (Winchester, 2008, p.34). Este reconocimiento como ya se mencionó se ha dado en materia urbana pero no en materia legislativa lo cual lo vuelve restrictiva al momento de una actuación desde los órdenes estructurales del aparato de estado sumado a una carencia en instrumentos normativos que permitan su incorporación y su revisión exhaustiva.

La verificación de los AHI tanto en su orden legislativo constitucional, así como dicho fenómeno en el territorio nos dan una imagen de como la política de uso de suelo ha sido completamente ineficaz al momento de hacerle frente a este problema, situación que se materializa con expansiones periféricas y dispersiones a lo largo del territorio nacional por asentamientos irregulares. Como ya lo hemos revisado este fenómeno trae consigo una accesibilidad en situaciones marginales a ingresos por parte de sus habitantes catalogados como bajos, viviendas y lotes a precios accesibles, mismas que fomentan los AHI con

condiciones de precariedad en tema de vivienda, ubicaciones de alto riesgo y una falta de regulación en la tenencia de tierra.

Para ejemplificar la efectividad en las aplicaciones legislativas tomaremos el estudio del Dr. Aguilar y la Dr. Escamilla, (Aguilar y Escamilla, 2011) manifestando que se da por dos rasgos; la primera “una política tolerante y ocupación de tierras de propiedad comunal” y la segunda la regularización de la tenencia de la tierra”, que detallo a continuación.

Referente a la primera donde la política se muestra tolerante nos sitúa en un contexto a mediados del siglo pasado donde existió una proliferación de asentamientos irregulares en el espacio urbano de la Ciudad de México, llevándose a cabo mediante dos acciones concretas, “invasiones organizadas” con los grupos de colonos que se apropiaban de forma ilegal sin la aprobación del propietario, con la situación ilegal que le correspondía a dicho acto y con el riesgo de sufrir desalojo, y la segunda forma de acceso al suelo por medio de la compra a supuestos dueños de la lotificación promovida sin cumplir los estatutos de la ley denominándose como ilegal pero que en su forma física fue el medio para realizar fraccionamientos clandestinos enmarcados y custodiados por la ley por medio de una complicidad entre actores políticos, dicho método es el más utilizado para la ocupación de tierras ejidales. Método que fue establecido desde la reforma agraria como lo hemos señalado en los primeros apartados de este texto, en la que se otorgaron modalidades a la propiedad que establecieron una tenencia de tierra a núcleos agrarios donde la comunidad es dueña de todo el terreno y cada individuo tiene un pedazo de tierra para trabajar, dichos derechos como lo afirma el Dr. Azuela eran “inalienables” hasta 1992 es decir “no se podían vender o disponer de otros fines... las ventas de los terrenos eran consideradas legalmente inexistentes” (Azuela, 1997, p. 222).

Con una demanda creciente de vivienda el proceso de ocupación por parte de los asentamientos irregulares fue en aumento en tierras ejidales y comunales, dividiendo el territorio en áreas ilegales y legales (Azuela y Duhau, 2006, p. 191) con los impactos que

de ellos derivan ya que las normas y regulaciones no se adhieren por igual a todas las personas y comunidades, es decir no existe un solo orden público, mostrándose en los asentamientos informales que la población puede tener acceso a la tierra por medios informales legitimando un mercado de tierra informal a diferencia de aquellos que lo pueden realizar por medios formales.

Estos asentamientos denominados zonas de urbanización ejidal surgen como asentamientos de grupos campesinos que albergaban a lo que se les conocía como *avecindados* refiriéndose a las personas que residían en esos territorios como personas útiles para la comunidad pero que no pertenecían de origen a esos lugares. Dicha ocupación surgió entre las décadas de los años setenta y ochenta bajo la protección de las legislaciones de la reforma agraria en un contrasentido de lo que el uso determinaba en esta última referida a lo agrícola. Como forma de mitigar y acabar con estos asentamientos irregulares se crea CORETT tal como lo revisamos con anterioridad como único organismo a nivel federal con plena capacidad jurídica para la regularización en materia de tenencia de tierra en ejidos y tierra comunal, este organismo actuaba como ente federal, dejando de lado la injerencia que tenían las autoridades locales y con ello una participación completamente limitada en este sentido.

Se resalta este hecho nuevamente ya que este proceso trae consigo dos puntos importantes, el primero, esta regularización de asentamientos irregulares funciona como mecanismo de estabilidad política (Varley, 2006, p.209) en un contexto urbano, que a su vez constituye una estrategia del Estado para lograr la integración social que funciona en paralelo de un sistema clientelar por los partidos en turno, y el segundo refiere a la impunidad que se genera de la comercialización de tierra ejidal y comunal donde gracias a CORETT estos mecanismos se siguen perpetuando en el entendido que tarde que temprano la propiedad informal se vuelve propiedad formal en términos de materia de suelo (Azuela, 1997, p. 229).



Como segundo punto de rasgos de efectividad en política urbana tenemos que la regularización de la tenencia de tierra permite el surgimiento de los asentamientos irregulares reconociendo el derecho de propiedad de dicho lote por parte del estado y que en términos de servicios urbanos debería ser suficiente para que puedan ser cubiertos, más sin embargo eso no sucede ya que dichos asentamientos aún sin ser regularizados ya tienen servicios básicos lo cual se supone que en materia de derecho no debería de suceder “representando una regularización *de facto* aunque no *de jure*” (Aguilar y Escamilla, 2011), De Soto afirma que la percepción de la seguridad de tenencia de tierra tiene una importancia mayor que el título de propiedad (De Soto, 1989), ya que este último no asegura que los servicios y el mejoramiento de vivienda sean cubiertos expresado con un término nombrado “expectativa de derechos de propiedad” (Varley, 1987).

## Asentamientos Irregulares en la Ciudad de México

Todo lo que se ha recopilado a través de las diferentes investigaciones nos presentan una situación particular dentro del territorio de la Ciudad de México en materia de regularización de tierra, concluyendo que a partir de 1970 se convirtió en una manera de intervención estatal para los AHI con un mensaje muy claro, y es que el gobierno federal junto con el gobierno local tarde que temprano sostendrían dichas regularizaciones en asentamientos informales y con ello el fomento de los mismos.

Este fenómeno tiene efectos directos dentro de las esferas políticas y sociales en cuanto a la regularización de dominio de tierra se refiere ya que se vuelve un continuo de asentamientos y poblamiento irregular con la implicación de privatización de tierras definido desde la Constitución como propiedad social, creando una especulación del suelo urbano donde existe una incertidumbre constante por el hecho del peligro que representa el conservar sus tierras los mismos aparceros (Duhau, 1998, p. 256). Este acto de regularizar las tierras legitima una tolerancia oficial de subdividir terrenos de propiedad privada, comunal y ejidal, propiedades que surgen de procesos autoconstructivos que no son viviendas que emergen de políticas de vivienda social o progresistas sino todo lo contrario, se vuelven el ejemplo de la falta de existencia de las mismas (Azuela, 2006). Produciendo un rezago dentro de las políticas urbanas al no permitir que por métodos innovadores se le pueda dar solución a dicha problemática, sin solución alguna para la expansión urbana, que muy por el contrario protegen y resguardan el mecanismo que se genera a través del mercado de suelo informal (Duhau, 1998).

Es por ello que la proliferación de dichos asentamientos ha ido en aumento en las zonas periféricas de la Ciudad de México, sumado a una tolerancia por parte del gobierno

federal y local, así como la falta de soluciones de vivienda para grupos de escasos recursos económicos desprovistos de esquemas en materia de derecho para su control y manejo.

Estos asentamientos en la periferia de la Ciudad de México que en si son una problemática multifactorial se le suma a todo ello el hecho de que en su gran mayoría se han ubicado en Suelo de Conservación (SC), y que en sí mismo presenta ciertas características que van a acentuar dicho fenómeno que detallo a continuación. La nomenclatura de SC en la Ciudad de México surge en 1980 a partir del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PDDUDF), que estableció una zonificación primaria dividiendo el territorio en dos zonas: la zona urbana y la no urbana, en esta última se aprobaron dos subzonas: la zona de amortiguamiento, que tendría el efecto de un espacio de amortiguamiento entre lo rural y lo urbano, y una zona de preservación con una política de protección para sus características ambientales así como las restricciones en lo que refiere a su ocupación, fijando en este último el precedente en lo que se refiere a SC (Departamento del Distrito Federal, 1980).

Gracias a dicho precedente todas las regulaciones próximas de planeación tomaran en cuenta la ocupación humana en SC, con la intención de preservar los mismos tomando en cuenta sus características ambientales de los territorios. Actualmente existen dos regulaciones principales en la Ciudad de México en cuanto a su uso se refiere para el SC, siendo el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGOEDF) basado en la Ley Ambiental del Distrito Federal (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de enero del 2003), que al mismo tiempo tiene su sustento en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1996 (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 11 de agosto de 2006), sumando la consideración de los Planes de Desarrollo Delegacional y normativas adicionales a nivel federal tales como la Ley Forestal que hace mención para el aprovechamiento de los recursos forestales, la Ley Agraria con normatividades para la regularización de la tenencia de tierra en propiedades ejidales y comunales.

Podemos darnos cuenta de cómo las regulaciones y normatividades se sobreponen unas en otras con un exceso de ellas en lo que se refiere al SC con implicaciones negativas al momento de coordinaciones entre los diferentes niveles de gobierno, es decir la fragmentación que aparece como regulaciones en distintos órganos de gobierno con competencias específicas en lo referente al SC contribuye a su falta de aplicación con un impacto negativo, como lo es en el debilitamiento de política en el uso de suelo local en dichos territorios, con inconsistencias en dichas regulaciones dentro de la Ciudad de México, tal como lo manifiesta el Dr. Aguilar y la Dra. Santos (Aguilar y Escamilla, 2011) relacionándose a dos aspectos fundamentales: 1) la falta de congruencia de las zonificaciones urbana ambiental como principal característica de las normativas, donde por un lado las de carácter ambiental surgidas en los años de 1990 tratan de responder a preocupaciones del deterioro ambiental por parte de grupos sociales, propietarios de la tierra en SC, conservación de bosques, zonas agrícolas y pecuarias, preocupación que refiere directamente a la capacidad de producción de dichos territorios así como los servicios ambientales que desprenden dichas áreas a los habitantes de la Ciudad de México. Dicha normatividad de uso de suelo se enfocó primordialmente en las zonas rurales, en el entendido que el objetivo general del ordenamiento ecológico se basó en determinar el uso de suelo en el área rural de la Ciudad de México, así como también la promoción y regulación de actividades de carácter productivo en base a su estructura, función y necesidades de la población actual y futura en las zonas (Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal 2000-2003).

De esta manera el ordenamiento ecológico del SC se convirtió en un instrumento de planeación con función regulatoria en lo que se refiere a actividades forestales, agrícolas, ganaderas, recreativas, conservación de diversidad biológica, y que a pesar de que se menciona el crecimiento irregular urbano no tiene la relevancia dentro de sus funciones operativas. Aunado a esto el Programa de Ordenamiento Ecológico (PGOE) designa cinco

tipos de uso de suelo: forestal de conservación, forestal de protección, agroforestal, agroecológico, áreas naturales protegidas y poblados rurales.

Las regulaciones en SC con respecto a lo urbano por parte del Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU) tiene un enfoque en dos aspectos específicos: en primer lugar los poblados rurales siendo treinta y seis, tienen características con respecto a identidades y tradiciones culturales que por lo mismo establecen políticas de conservación patrimonial y mejoramiento urbano con medidas de contención para el crecimiento irregular en asentamientos, y en segundo lugar tenemos las áreas de actuación que deberán definirse de forma específica en los programas delegacionales ahora llamadas alcaldías, con el objetivo de darle a las SC un tratamiento específico seleccionando y delimitando dichas áreas de actuación en base a las características, condiciones y problemáticas específicas de cada territorio. Es por ello que el SC establece tres áreas de actuación adicionales siendo las de rescate ecológico, de preservación ecológica, de producción rural y agroindustrial, sobreponiéndose a las cinco anteriores mencionadas por parte del PGOE.

Los tipos de normatividades en materia ambiental y urbana dan lugar a un fomento ambiguo por su complejidad de interpretación en lo que se refiere a los SC, ya que los lineamientos que establecen las regulaciones ambientales muestran de una manera estricta y elaborada las diferentes zonas ambientales tomando en cuenta sus características, actividades productivas, recargas de acuíferos, biodiversidad y su preservación. Lo que se refiere a las regulaciones urbanas responden a presiones sociales respondiendo a los límites de su ocupación, incorporación y su crecimiento esperado (Aguilar, 2008, p. 136).

**Cuadro 2**

ZONIFICACIÓN DEL SUELO DE CONSERVACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 2003

	<b>Programa General de Ordenamiento Ecológico del D. F. 2003 Unidades Ambientales</b>	<b>Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003 Áreas de actuación en suelo de conservación</b>
<b>Año 2000</b>		

	Poblados Rurales	<p><b>Áreas de rescate ecológico:</b> Áreas cuyas condiciones naturales han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales. Se llevarán a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. En éstas áreas se ubican generalmente los asentamientos humanos irregulares, poblados rurales y áreas naturales protegidas.</p>
	Áreas naturales protegidas	
	<p><b>Forestal de protección/especial</b> Terrenos de uso forestal actual, los cuales se ubican entre los terrenos agroforestales y las áreas forestales mejor conservadas.</p>	<p><b>Áreas de preservación ecológica:</b> Extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar actividades, compatibles con la función ambiental. no podrán realizarse acciones de urbanización en estas áreas.</p>
	<p><b>Forestal de conservación/especial</b> Terrenos con las mejores condiciones de conservación de la vegetación natural. Se ubican en los límites del sur poniente del Distrito Federal. Favorables para el mantenimiento de la biodiversidad y para la recarga del acuífero.</p>	
<b>Año 2003</b>		
	<p><b>Agroecológica/especial</b> El sistema agroecológico reconoce el predominio de actividades agropecuarias tradicionales con una orientación e integración de técnicas apropiadas para mejorar la calidad y el rendimiento productivo.</p>	<p><b>Áreas de producción rural y agroindustrial:</b> Áreas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística, forestal y agroindustrial. Con uso del suelo habitacional de baja densidad, habitacional rural, habitacional con comercio, servicios y equipamiento rural.</p>
	<p><b>Agroforestal/especial</b> Zonas preferentemente forestales, de transición entre el bosque y terrenos agropecuarios. En estas zonas se fomenta el uso múltiple del suelo, a través de actividades agrícolas, silvícola, frutícolas, de pastoreo y agrosilvopastoriles.</p>	

**Fuente:** Gaceta Oficial del Distrito Federal, 1º de agosto de 2000 y gaceta oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2003, en (Aguilar y Escamilla, 2011, p. 293).

Por lo anterior podemos señalar que las políticas de uso de suelo tienen dos enfoques y una separación de áreas en cuanto a rural o urbano se refiere con instrumentos jurídicos y técnicos, que separan las dos áreas creando una contradicción en cuanto a su zonificación y políticas de acción, así como una sobre regulación pero que a su vez no tienen la facultad para normar el deterioro ambiental, asentamientos irregulares y actividades productivas, sin dejar de lado la descoordinación que produce entre las

diferentes autoridades. Existe una deficiencia en la normatividad del uso de suelo y que a su vez han sido violadas sistemáticamente (PAOTDF, 2005, p. 24).

La existencia de dos zonificaciones distintas crea una divergencia en la interpretación del desarrollo sustentable en la Ciudad de México ya que la institucionalización de la política ambiental es un elemento esencial para mejorar los niveles de vida de las poblaciones (Burgess, 2003, p. 196), el contar con una sola zonificación sería tener una postura única ante los fenómenos que surgen en un mismo territorio y no a los intereses de las diferentes esferas de gobierno que dictan enunciados en materia normativa a partir de intereses muy particulares que en su sumatoria producen un eje de acción fragmentado en los diferentes órdenes de gobierno.

La segunda inconsistencia que se plantea es la política urbano-ambiental y la ausencia de una política de manejo de los asentamientos irregulares (Aguilar y Escamilla, 2011), lo cual nos manifiesta que se ha ignorado la existencia de dichos asentamientos en la Ciudad de México y por ello la falta de políticas o estrategias para su posible solución. Esta postura tuvo lugar hasta el periodo de gobierno de la Ciudad de México de 2006 que mediante una nueva administración el jefe de gobierno implemento nuevas regulaciones como podremos ver más adelante en el tema de la Alcaldía Tlalpan, más sin embargo los AHI han ido en aumento proliferando en SC a modo de viviendas donde está prohibida su construcción ya que se asientan en propiedad social.

Esto debido a una falta de acceso de vivienda barata a personas de estratos socioeconómicos bajos dentro del mercado inmobiliario formal y que en términos más amplios la incorporación de tierras ejidales y comunales potencializan dicho fenómeno irregular. Esta problemática trae consigo problemas sociales a partir de esta ocupación ilegal que por dar un ejemplo tomaremos el caso de la construcción de Picacho Ajusco en el año de 1975, siendo una infraestructura que dio oportunidad al acceso de tierra en las partes altas de la montaña generando un mercado irregular de suelo y que en los estudios

de los ochenta demuestran una alta tolerancia por parte de los gobiernos locales (Aguilar, 1987, Schteingart y Salazar, 2005). Para dicho fenómeno la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural (CORENA) tiene el registro por una cantidad de cuatro mil setecientos noventa y seis hectáreas perdidas en SC en la época de 1990, y que en la época que va del 2000 a 2001 se tiene registrada una pérdida de doscientos trece hectáreas en SC por AHI (PAOT, 2003, p.7), la mayor parte de AHI registrados por parte de la PAOT en el estudio del Lic. Emigdio Roa Márquez con el cargo de Subprocurador de Ordenamiento Territorial en el periodo de 2016, reflejando que se tienen 867 en SC concentrados en su mayor parte en las Alcaldías Milpa Alta, Tláhuac, Xochimilco y Tlalpan sumando el 86.5% (PAOT, 2016, p.2) como lo refleja la tabla número 1 y un crecimiento registrado en la Alcaldía Xochimilco del 79.22% a fecha del 2016 tal como lo expresa la tabla número 2.

**Tabla I**

ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE MÉXICO - PERIODO DE 2010 A 2012.

	No. de Asentamientos	No. de Viviendas	Superficie en Hectáreas (Ha)	% Respecto del Total	Antigüedad promedio
	2010	2009	2010	superficie	2012
<b>Alcaldía</b>					
Álvaro Obregón	14	1,451	18.23	0.6	13
Cuajimalpa de Morelos	68	5,499	255.97	9.1	18
Gustavo A. Madero	16	949	28.56	1.0	14
Iztapalapa	38	1,139	54.24	1.9	12
Magdalena Contreras	16	1,055	25.33	0.9	15
Milpa Alta	122	4,790	403.18	14.3	11
Tláhuac	93	6,589	428.20	15.2	9
Tlalpan	186	11,654	980.74	34.8	15
Xochimilco	314	17,577	625.78	22.2	11
<b>Total</b>	<b>867</b>	<b>50,703</b>	<b>2,819.23</b>	<b>100</b>	<b>13.1</b>

**Fuente:** Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares de 2010, publicado en el atlas geográfico del suelo de conservación del entonces D.F., (PAOT-SMA,2010) \*estudio sobre el ordenamiento, control y tratamiento integral de los asentamientos humanos irregulares, ubicados en suelo de conservación del distrito federal, PAOT, 2010. con información de 2009. p. 2



Tabla II

ANÁLISIS DE CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN SUELO DE CONSERVACIÓN DENTRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO - PERIODO 2016.

	<b>Inventario de AHI</b>	<b>Inventario din contar suelo urbano.</b>	<b>Crecimiento en hectáreas</b>	<b>% del total de superficie de AHI</b>	<b>Diferencia con la superficie sin suelo urbano</b>	<b>Tasa de Crecimiento</b>
	<b>Hectáreas</b>	<b>Superficie</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>Hectáreas</b>	<b>%</b>
<b>Alcaldía</b>						
Álvaro Obregón	18.26	17.1	27.82	0.84	10.72	62.69
Cuajimalpa de Morelos	260.57	221.4	253.95	7.64	32.55	14.70
Gustavo A. Madero	28.46	28.31	44.02	1.32	15.71	55.49
Iztapalapa	23.75	22.55	28.78	0.87	6.23	27.63
Magdalena Contreras	24.27	22.34	25.49	0.77	3.15	14.10
Milpa Alta	403.05	402.97	603.99	18.17	201.03	49.89
Tláhuac	428.14	380.76	480.2	14.44	99.44	26.12
Tlalpan	981.46	908.87	1,104.64	33.23	195.77	21.54
Xochimilco	571.21	421.63	755.66	22.73	334.03	79.22
<b>Total</b>	<b>2,739.12</b>	<b>2,425.93</b>	<b>3,324.56</b>	<b>100.00</b>	<b>898.63</b>	<b>37.04</b>

Fuente: PAOT, 2016 \*(Análisis preliminar para discusión y valoración) p. 3

Los números que representa el SC en la Ciudad de México constituyen el 59% siendo el resto de 41% para el área urbana construida, donde no existe una reserva territorial formal y que el único espacio que podría considerarse como libre se expresa bajo SC con una política de restricción para su uso como área no urbana y que en términos de expansiones futuras no existen espacios desocupados, que para efectos viables en estas circunstancias la redensificación urbana bajo políticas que permitan su implementación, parece ser los más adecuado (Aguilar y Escamilla, 2011, p. 296). Es por ello que el SC ha actuado como espacio para expansiones futuras de manera irregular, que bajo la falta de políticas de redensificación así como de políticas con una visión doble con lo que respecta a lo metropolitano y lo local, limitan una posible ubicación para sectores de estratos socioeconómicos bajos.

Algo que es sorprendente respecto a los AHI es el incremento que han tenido a través de los años y que respecto a la política ambiental y urbana de las décadas pasadas

el hecho mismo de mencionarlos dentro de las regulaciones ha sido prácticamente nulo como lo señala el cuadro número 3 de la investigación realizada por el Dr. Aguilar y la Dra. Escamilla (Aguilar, Escamilla, 2011, p. 297) periodo de 1997 a 2008 respecto a las principales regulaciones de la Ciudad de México antes Distrito Federal sobre asentamientos irregulares.

**Cuadro 3**

ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA POLÍTICA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 1997-2008

Programa General de Ordenamiento ecológico del D.F. 2000-2003	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No tiene diagnóstico de AHI.</li> <li>• En la sección "Amenaza a suelo de conservación", menciona los cambios de uso de agrícola a urbano.</li> <li>• En "objetivos" señala contrarrestar el crecimiento urbano desordenado.</li> </ul>
Programa General de Desarrollo urbano del Distrito Federal, 2003	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay diagnóstico ni sección específica acerca de los AHI.</li> <li>• Menciona ocupación irregular en SC.</li> </ul>
Programa Delegacional de Desarrollo urbano, 1997	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas de rescate ecológico en SC equivalente a AHI.</li> <li>• No incluye diagnóstico de AHI. Pero ya incluye datos de su número total y cuántos se reubicarán.</li> </ul>
Agenda ambiental de la ciudad de México. Programa de Medio ambiente 2007-2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En "objetivos y estrategias" se indica recuperar superficie ocupada por AHI; controlar y ordenar los AHI.</li> <li>• En los "Retos" se establece alcanzar crecimiento cero en los AHI.</li> <li>• En "Programas" se establece un programa de atención para los AHI, con proyectos de crecimiento cero, y de monitoreo e inventario de los AHI (846 AHI, y 150 para reubicar).</li> </ul>
Programa Delegacional de Desarrollo urbano 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En proceso de aprobación.</li> </ul>
Plan Verde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie y tasa de expansión urbana. Estrategia de crecimiento cero; acciones y metas, pacto socio político, vigilancia, recuperar espacios con reubicación.</li> </ul>

**Fuente:** Periurbanización y Sustentabilidad en Grandes Ciudades (Aguilar y Escamilla, 2011, P. 297).

Podemos mencionar que las regulaciones de carácter urbano y ambiental antes del 2007 no incluyen asentamientos irregulares bajo ningún diagnóstico y su mención es meramente superficial, no considera cifras o estrategias para su posible solución.

Aquí el tema se vuelve sumamente delicado ya que como revisamos en la informalidad, es un tema que compete a diferentes ámbitos y el político no es la excepción. Este es el ejemplo perfecto para dicha situación, ya que dentro de la estructura política existen huecos que no permiten detener la problemática de los AHI, y que la explicación de

ello es que el reconocimiento de dicha problemática afectaría todo el mecanismo clientelar dentro de las estructuras de gobierno de la Ciudad de México, no existirían intercambios o favores políticos a cambio de la promesa en la regularización de tierras, los votos se verían afectados en las elecciones democráticas sumado a las protestas sociales que afectarían directamente al gobernante electo por la falta de programas de acceso de vivienda y suelo a bajo costo. Y que por otra vertiente tenemos el aspecto ambiental y el crecimiento de la ciudad donde existen posturas de personas dentro del gobierno de la Ciudad de México que están a favor de la regularización de los AHI y el resguardo del SC, pero como ya lo hemos revisado dicha postura solo fomenta la toma irregular de la tierra dejando un mensaje claro, y es que el derecho de propiedad está por encima del interés público. La informalidad es parte del desarrollo de la Ciudad de México y reconocerlo es un paso importante para la posibilidad de soluciones.

## Asentamientos Irregulares en la Alcaldía Tlalpan

La Alcaldía Tlalpan cuenta con un número de AHI actualizado a 2009 como lo vemos en la tabla número 1 de 11,654 viviendas y que en su extensión de tierra ocupa 980.74 hectáreas representando el 34.8%, siendo el porcentaje más alto en ocupación de tierra en comparación con otras Alcaldías, dicho fenómeno lo detallaremos a continuación para conocer que estrategias se han utilizado para contrarrestar los asentamientos irregulares conforme al caso de estudio presentado y si aquellas cumplieron con el objetivo planteado.

Se tiene registro que la Alcaldía Tlalpan junto con Xochimilco son las únicas que iniciaron una política para el tratamiento de esta problemática en SC, en el cual nos enfocaremos en la primer alcaldía mencionada a partir de la investigación realizada por el Instituto de Geografía de la UNAM bajo el proyecto financiado del CONACYT número 49648 con la coordinación del Dr. Adrián Aguilar bajo el título de “Las megaciudades y la sustentabilidad ambiental. Expansión urbana y deterioro ambiental en la Ciudad de México”, donde el material estadístico y cartográfico para dicha investigación y resultados fue proporcionado por la Alcaldía Tlalpan, señalando la revisión de trabajos con material documental y regulaciones de política urbana en la Ciudad de México, trabajo de campo en diferentes asentamientos irregulares, entrevistas a funcionarios de la Alcaldía así como sus encargados en el manejo de los mismos. Esta investigación nos muestra las circunstancias en que surge la política que llevara a cabo dicha acción en la Alcaldía Tlalpan así como sus acciones y debilidades en un ejemplo muy particular de lo que la política de uso a nivel local tiene de alcance y que será importante mencionar por el tema que nos acontece para este proyecto de investigación.

De dicho estudio podemos concluir que la propuesta y aplicación de la política encargada de manejar los asentamientos irregulares se da en dos periodos de tiempo, el

primero en 2003 por la necesidad de contener dichos asentamientos en el territorio proponiéndose un plan de acción de la mano de operativos para su clausura y desalojo que surgen a la par de la Dirección de Ecología, como segundo periodo formulada a partir de la obtención de recursos por parte de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal con la intención de utilizar dichos fondos para el manejo de los AHI y no es sino hasta el 2006 que se plasma la política y en 2007 se aprueban los fondos por la cantidad de 100 millones de pesos entregados a la Alcaldía, posteriormente en el año 2008 se vuelve a fondear a la Alcaldía por una cantidad de 90 millones de pesos. Es de esta manera que la Alcaldía Tlalpan propone una política para el manejo de AHI con el objetivo de evitar su expansión y la recuperación del SC.

Esta política surge en dos etapas, en la primer etapa todos los AHI sin excepción serán objeto de diagnóstico dentro de la demarcación de la Alcaldía que tiene un carácter institucional dentro de la Ciudad de México en relación con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaria de Medio Ambiente, comisión de Recursos Naturales y la propia Alcaldía. Dicho diagnóstico estará elaborado bajo tres lineamientos: el ambiental que va a destacar características del sitio por medio de análisis físicos de suelo para designar áreas prioritarias para la prestación de servicios ambientales, otro lineamiento es el urbano analizando factores que inciden en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial tomando en cuenta la introducción de servicios, disponibilidad de infraestructura urbana, casco del poblado del que forman parte, riesgo de conurbación, aptitud de suelo y riesgo físico. El último lineamiento será el jurídico que se traducirá en tenencia de tierra, conflictos de posesión, diagnóstico socioeconómico y la opinión del grupo agrario.

Como segunda etapa se les aplicara un instrumento de control donde su diagnóstico se resolvió de acuerdo a la consolidación de cada asentamiento siendo un primer grupo a los asentamientos con modelo de ordenamiento territorial los cuales califican para permanecer en el sitio asentado que junto con acciones para la mitigación ambiental

pueden mitigar impactos ambientales otorgándoles el cambio de uso de suelo y un segundo grupo que son los asentamientos irregulares propuestos para reubicación los cuales no pueden permanecer en sus ubicaciones originales ya que no califican por su alto impacto ambiental y que únicamente aquellos que tienen más de cinco años pueden no ser reubicados.

Dicha reubicación consideraría un esquema estricto en dos líneas considerando una para los asentamientos ya existentes y una segunda para las nuevas ubicaciones. En lo referente a la primera el objetivo es el control de la expansión a través de cédulas de control de construcciones firmada por los ocupantes acreditando dicho propietario bajo el compromiso de no agregar más construcción a su vivienda y que como resultado de dicho compromiso se dotara de servicios provisionales como agua potable en pipas, biodigestores, mantenimiento de caminos y facilidades para introducir servicios eléctricos, a aquellas construcciones que acrediten cierta antigüedad. Posterior a ello se firma el polígono del asentamiento y se construye una barda con malla para delimitar dicho territorio, se mitigan los impactos ambientales por medio de biodigestores y plantas enzimáticas para por último construir banquetas, guarniciones y empedrados (Aguilar y Escamilla, 2011).

El uso del dinero proporcionado por la Asamblea de Representantes se utilizó para la compra de predios en los cuales se reubicarían aquellos que se clasificaron como “asentamientos para reubicación” y la construcción de casas pequeñas, dichos predios son los siguientes: dos en Topilejo en el año 2007 junto con la construcción de casas<sup>1</sup> pequeñas por parte de la compañía de Provivah, un predio en Picacho Ajusco en 2008 y otro más en San Andrés en 2008.

---

<sup>1</sup> Al beneficiario se le pidió \$8,200 pesos por casa, en un terreno de 120 m<sup>2</sup>, con 34 m<sup>2</sup> de construcción, dos recámaras, sala/comedor; y con el Instituto nacional de la Vivienda (INVI) se les consiguió el crédito; la vivienda tiene paneles solares y cosecha de agua de lluvia (Aguilar, Escamilla, 2011).

Al realizar dichos trabajos la Alcaldía Tlalpan concluyo que se necesitarían de 1 250 millones de pesos con la finalidad de ordenar el 60 por ciento de los asentamientos irregulares, esto implicaba una inversión anual por 250 millones de los cuales únicamente recibieron un total de 190 millones. En lo referente a la reubicación y sus posibles ubicaciones el objetivo es que no volvieran a asentarse en SC y para esto se restringieron las dotaciones de servicios, para posterior pasar a lo que serían los desalojos o clausuras.

Este tipo de prácticas políticas como posible manejo para los asentamientos irregulares fue muy criticada por su reconocimiento de los hechos que sucedieron sin tomar en cuenta la normativa jurídica vigente y que poco a poco tuvo aceptación ya que no existía ninguna otra propuesta por parte del gobierno de la Ciudad de México y la Alcaldía se veía en la necesidad de contar con alguna propuesta que pudiera dar una respuesta a los AHI debido a su alta ocupación.

Como datos relevantes presentados es que las cédulas censales arrojaron datos donde la mayor parte de la población que habitaban dichos asentamientos procedían de la misma Alcaldía ya fuera de la zona urbana o de SC como lo establece el cuadro # 4 en el punto 4.1 y que como dato curioso es población que no se encuentra en pobreza extrema ya que presenta salarios que van de 1 a 2 salarios mínimos y de 2 a 3 salarios mínimos como lo establece el cuadro # 4 en el punto 4.3. Esta propuesta de manejo de AHI fue muy reconocida por su modelo de ordenamiento territorial en base a un trabajo conjunto con los pobladores de dichos asentamientos por medio de un dialogo que proponía un mejoramiento.

#### Cuadro IV

ALCALDÍA TLALPAN: RESPUESTA A CÉDULAS CENSALES APLICADAS A LOS ASENTAMIENTOS DE OCOTLA CHICO Y AYOMETITLA.

4.1 Alcaldías de Procedencia					
		Ocotla Chico		Ayometitla	
		Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje

En SC Tlalpan		31	35.23	22	40.74
Fuera SC		1	1.14	10	18.52
De Tlalpan		56	63.64	22	40.74
<b>Total respuestas</b>		<b>88</b>		<b>54</b>	<b>100.00</b>
Encuestados		142		74	

#### 4.2 Lugar de Nacimiento

	Ocotla Chico		Ayometitla	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
Ciudad de México	53	40.46	36	50.00
Estado de México	3	2.29	14	19.44
Hidalgo	4	3.05	2	2.78
Resto de los edos.	71	54.20	20	27.78
<b>Total respuestas</b>	<b>131</b>	<b>100</b>	<b>72</b>	<b>100</b>
Encuestados	142		74	

#### 4.3 Salarios (en pesos)

	Ocotla Chico		Ayometitla	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
Menores a 1,501	20	18.69	7	17.07
De 1,501 a 3,000	51	47.66	10	24.39
De 3,001 a 5,000	24	22.43	20	48.78
Más de 5,001	12	11.21	4	9.76
<b>Total respuestas</b>	<b>22.34</b>	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>100</b>
Encuestados	402.97		74	

**Fuente:** Cálculos propios a partir de las cédulas de AHI de la delegación Tlalpan. en Periurbanización y Sustentabilidad en Grandes Ciudades (Aguilar, Escamilla, 2011, p. 305).

En este sentido se pretendería que la expansión de dichos asentamientos hubiera sido controlada con la propuesta señalada pero no lo fue debido a factores tales como la incapacidad de gobiernos locales para ejercer dicha contención. Sucede que a pesar de que no se extienden en tierra los asentamientos, si lo realizan en las áreas construidas de las propiedades de una manera gradual agregando cuartos o espacios construidos, que se vuelven difíciles de monitorear por parte de la Alcaldía como lo demuestran las imágenes satelitales del periodo 2003 a 2007 (Aguilar y Escamilla, 2011) que permiten identificar la



expansión de los AHI en SC con una ocupación de 5 298.6 hectáreas, producto de un incremento de 1 324.6 hectáreas por año y que en el caso de la Alcaldía Tlalpan dentro del mismo periodo nos da los datos de una ocupación en SC por 1 568 hectáreas, producto del incremento de 392 hectáreas por año. Dicho crecimiento es mantenido debido a dos razones, la primera es que la venta ilegal de lotes así como sus subdivisiones continúan y la segunda la incompetencia de los gobiernos locales para detenerlo.

**Cuadro V**

EXPANSIÓN URBANA EN EL SUELO DE CONSERVACIÓN Y LA ALCALDÍA TLALPAN 2003 A 2007.

	2003		2007		Diferencia	
	hectáreas	%	hectáreas	%	hectáreas	%
Suelo de Conservación	8,288.717	100	13,587.364	100	5,298.647	39.00
Tlalpan	2,126.042	25.65	3,693.799	27.19	1,567.758	42.44

**Fuente:** Interpretación propia de imágenes de satélite spot 2003 y 2007 en Periurbanización y Sustentabilidad en Grandes Ciudades (Aguilar, Escamilla, 2011, p. 306).

Referente a la subdivisión y venta ilegal de lotes de tierra ejidal y comunal existe el precedente que argumenta que a partir de que la tierra no produce lo suficiente por falta de apoyos, se ven en la necesidad de venderla y que en paralelo el fenómeno de poblaciones de escasos recursos económicos no tienen acceso a la vivienda por la lógica del mercado formal debido a sus precios elevados.

Estas ocupaciones nuevas se formulan a través de la venta de terrenos comunales y ejidales dedicados a la producción agrícola alrededor de los AHI, así como una redensificación en los AHI ya establecidos creando ampliaciones en sus propias construcciones o en nuevos lotes producto de la venta ilegal de suelo, tomando en cuenta que la práctica de la venta de tierra comunal se realiza hacia el interior de la misma comunidad a través de sus asambleas en las cuales como mencionamos con anterioridad solo participan los dueños de la tierra es decir los ejidatarios y comuneros (Azuela y Cancino, 2007), por medio de contratos de compra-venta con la preferencia de mantener la

propiedad bajo la nomenclatura de tierra ejidal o comunal (Aguilar, Escamilla, 2011), manteniendo esta práctica de manera continua.

En lo que se refiere a detener las construcciones ilegales el procedimiento que se llevó a cabo por parte de la Alcaldía de Tlalpan es la siguiente: 1) se elabora una cedula de campo junto con un gabinete de impacto ambiental para el veredicto de opinión con una duración de dos semanas, 2) inicio de proceso administrativo en el área jurídica con una notificación vecina con una duración de diez días, 3) el poblador se presentara al área jurídica para informarle de las sanciones correspondientes con un tiempo de un mes y por último 4) la resolución que dará el fallo de la imposición de medidas para su clausura de construcción o el retiro del material con un tiempo de duración de cinco meses (Aguilar y Escamilla, 2011, p. 308).

Es preciso señalar que todos los tiempos presentados en cada uno de los cuatro pasos son aproximados, lo cual puede tener una variación en su sumatoria de tiempos, lo que corresponde a siete meses con diez días puede incrementar o decrecer, por lo que se vuelve completamente ineficaz el procedimiento por parte del área administrativa en el entendido que no sólo estamos hablando de construcciones puntuales en dichos asentamientos, sino que hablamos de un número elevado y que en términos de lo que las entrevistas arrojaron en la Alcaldía de Tlalpan señalan que no cuentan con la fuerza policial para llevar a cabo los desalojos y se ven en la necesidad de pedirle apoyo a la Seguridad Publica del Gobierno de la Ciudad de México, donde estos últimos argumentan “esperar turno ya que las prioridades se establecen de acuerdo a los requerimientos a nivel de entidad”.

Otro de los factores que es un tanto alarmante es que a partir de las entrevistas generadas en la Alcaldía los funcionarios señalan que el gobierno de la Ciudad de México continúan impulsando la regularización de tierra en SC, aseveración que se concluye después de analizar los predios regularizados de la Alcaldía Tlalpan en el periodo que va

del año 2000 a 2008 revisado dentro de la Gaceta Oficial del Distrito Federal en dicho periodo, con un total de trescientos cuarenta y nueve lotes que se asentaron como AHI en terrenos ejidales y comunales otorgándoles su respectiva regularización como un proceso correctivo que sigue generándose por parte del gobierno local por el efecto del sistema clientelar que genera y que el papel de los PPDU han funcionado como un instrumento mediante el cual se regularizan AHI como lo afirma la PAOT (2003, p.8, citando a Corena), el cual ha regularizado a 12,257 familias hasta el 2002 en 86 AHI, es decir las mismas normas buscan mecanismos dentro de la política urbana para su regularización, donde a pesar de que se trató de aplicar la política de contención en el SC para AHI existen interferencias tanto a nivel local como a nivel federal como lo señala (Aguilar y Escamilla, 2011, p. 309) por medio de los programas de la Secretaria de Desarrollo Social en el Programa de Piso Firme que otorga recursos para que las viviendas de AHI se consoliden como es el caso de los asentamientos llamados “Zorros”, mismo que está catalogado en la clasificación de reubicación. A nivel local las confrontaciones internas se hacen notar dentro de la Alcaldía en épocas de elecciones, cuando aplican los mecanismos clientelares tales como el caso que señala que la Secretaria de Obras de la Alcaldía Tlalpan pavimentando las calles del AHI bajo la nomenclatura de “Ayotla” para generar votos a su director propuesto en las elecciones democráticas (Aguilar y Escamilla, 2011, p. 310).

## Conclusiones

Los procesos informales se vuelven una red que involucra a diferentes sectores ya que es un fenómeno multidimensional y que para su estudio es importante una flexibilidad científica dado que van a afectar los procesos de producción, los suministros, el intercambio de bienes y servicios en los diferentes niveles sociales, económicos y políticos donde se vuelven difusos a la hora de su análisis ya que se convierten en una red de complicidad asegurando su proliferación a pesar de los costos de oportunidad y beneficios que aquello implica. Este fenómeno tiene una complejidad mayor como es el caso de los asentamientos humanos irregulares los cuales bajo una mirada social tienen un estatus dependiente y marginal frente a un estatus más poderoso que permite su manipulación y explotación con la finalidad de un beneficio personal o colectivo tomando una dimensión de una informalidad que se vuelve una función social, política y económica en constante articulación. Aquí la informalidad se vuelve un sistema que se seguirá perpetuando en razón de que se vuelve un estabilizador entre un sistema formal e informal, como es el caso de este último en lo referente a asentamientos donde la sociedad tiene una necesidad de vivienda que se va a lograr por medio del acceso de suelo a través del mercado informal de suelo donde se retroalimentara políticamente al ser un sistema clientelar de votos para partidos políticos tanto a nivel local, municipal o federal mediante la promesa de infraestructura pública de servicios básicos o de tenencia de tierra lo que permitirá neutralizar los levantamientos, huelgas o inconformidad en cuanto a la falta de acceso a la vivienda o suelo barato a grupos de escasos recursos que por ley les corresponde según lo señalado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En México existe un aparato normativo que permite que este proceso siga operando hasta el día de hoy ya que las legislaciones se verán sumamente afectadas desde la interpretación de los enunciados y reformas realizadas a la Constitución de 1917 en cuanto

a lo que se refiere al Art. 27 donde señala la doctrina de la función social de la propiedad determinando el reparto agrario y el control estatal de los recursos naturales así como las reformas urbanas de la Ley General de los Asentamientos Humanos, fragmentando y caracterizando el territorio. Sumado a una falta de instituciones encargadas de llevar a cabo dichas legislaciones, transitando de un federalismo dual a uno de orden cooperativo en una distribución de competencias a partir de la implementación del Art. 124 y que posteriormente se incorporará el Art. 73 autorizando al Congreso de las Unión que expida las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, estatal y municipal con la finalidad del cumplimiento del Art. 27. Todo esto bajo un marco de gobierno central que faculta y a la vez restringe la participación concurrente de dichas competencias lo que lleva a la reforma del Art. 115 otorgando a los municipios las facultades fundamentales en lo que a temas de asentamientos se refiere. Esto es de suma importancia porque el carácter ejidal y comunal del territorio nacional es pieza clave para la reproducción de los AHI y que gracias a las modalidades de la propiedad, las decisiones dentro de estos territorios operan bajo enclaves corporativos con lógicas distintas a lo que la democracia refiere, es decir en vez de ser un tema de orden constitucional que vela por los intereses democráticos, la propiedad de los núcleos agrarios no está sometida al interés público. Extensión que ocupa más de la mitad del territorio nacional el cual desde épocas pos revolucionarias se vería afectado por la toma de suelo informal es decir por asentamientos irregulares a lo largo de la historia donde hasta cierto punto se tenía la creencia que se depuraría solo, en el momento que existiera una regulación urbana lo cual estuvo completamente alejado de la realidad ya que se convirtió en un problema de orden estructural resguardado por instituciones formales e informales con el paso del tiempo y que como respuesta el gobierno se dio a la tarea de la formalización de dichos asentamientos por medio de instituciones que respondían a órdenes federales dando oportunidad a la proliferación de los mismos ya

que tarde que temprano aquellos asentamientos que se encontraban bajo carácter informal se convertirían en formales.

Esta problemática se presenta en grupos urbanos en condiciones de vulnerabilidad ya que sus limitaciones no sólo se derivan a partir del acceso a la vivienda y lo que refiere a tenencia de tierra, si no que este tipo de asentamientos se vuelven un campo de cultivo para temas tales como la pobreza y desigualdades manifestado en un espacio coartado de inversión pública y privada de la mano de un sistema falido en la generación de empleos por vías formales y con ello la polarización en lo que refiere a desigualdades en la ciudad. Esta precariedad se manifiesta igualmente a partir de la falta de acceso al abastecimiento de recursos hídricos, drenaje, un hacinamiento en crecimiento y materiales de construcción de las viviendas con baja calidad que se expresa en orden legislativo a partir de una política reactiva e inconsistente debido a que en materia urbana existe un reconocimiento pero que en materia legislativa ignora por completo los AHI y por ende una carencia completa de instrumentos normativos que permitan su incorporación y su revisión exhaustiva. Aquí la actuación dentro de los órdenes estructurales del aparato de estado se vuelve restrictiva ya que las cuatro etapas de política aplicada para su control y mitigación que se presentan en la investigación da como resultado una carencia de incapacidades institucionales para efectos de soluciones, reorientaciones poblacionales y controles.

Como es el caso de Tlalpan donde no existe una reserva territorial formal y que el único espacio que puede considerarse como libre se expresa bajo la nomenclatura de Suelo de Conservación enfatizando una política de restricción para su uso como área urbana y que en términos de expansiones futuras dentro del territorio de dicha Alcaldía no existen espacios desocupados que puedan redensificarse bajo programas y políticas que permitan la implementación de vivienda de bajo costo, lo cual ha dado lugar a una expansión de asentamientos en su forma irregular orquestado y coordinado desde esferas políticas federales que permiten su proliferación. Este hecho es resaltado ya que a pesar de la

implementación de una política para la contención de los AHI existieron interferencias de orden local y federal que no respetaron los lineamientos marcados ya que las épocas de elecciones y los sistemas clientelares se presentaron como un mecanismo para perpetuar el sistema irregular de suelo bajo programas de bienestar por parte de la Secretaria de Desarrollo Social y la Secretaria de Obras de la misma Alcaldía.

## El mercado

El mercado / Capítulo 2

### El sistema de mercado

A partir de todo lo descrito con anterioridad es importante entender que el acceso de suelo ejidal o comunal por medios informales, la necesidad de vivienda para personas de un estrato socioeconómico bajo, la legitimización de un aparato de estado por medio de medios informales, la promesa de tenencia de tierra y la infraestructura así como los sistemas clientelares de votos para partidos políticos se encuentran sin articulación alguna, es decir por ellos mismos no pueden o no tienen la capacidad de coordinarse para completar los fines que persiguen y es de esta manera que entra el sistema de mercado como un coordinador que va a efectuar la articulación entre lo social, lo político y lo económico. Para esto es preciso entender cómo es que los Sistemas de Mercado (SM) pueden integrar dicha coordinación en un sistema colectivo a partir de un intercambio de activos, mismos que se caracterizan bajo un sistema informal donde el aparato de Estado regulara, legislara y efectuara su cumplimiento bajo instituciones que actuaran en paralelo de los sistemas formales, es decir un marco informal que determinara la eficiencia a partir de las asignaciones en las primeras determinaciones y condiciones para llevar a cabo dicha coordinación.

En este sentido el suelo se convierte en una mercancía la cual va a ser intercambiada, donde su valor en cuestión de precios de eficiencia se verá reflejado a partir de las externalidades que produce el mismo sistema formal-informal en una reconfiguración y retroalimentación constante, lo cual permitirá un acceso de suelo a una sociedad con una gran necesidad de vivienda bajo circunstancias precarias en un mercado de suelo informal.



## Atributos del sistema de mercado

Las sociedades o los grupos que hacen política a veces recurren a métodos de coordinación que se mezclan con los sistemas de mercado, ya que dicho sistema actuara como mecanismo de organización dando oportunidad a la educación, el trabajo, etc., a un funcionamiento adecuado en una sociedad.

Para desarrollar con mayor agudeza este tema tanto en relación a las potencialidades como en la limitación del mismo, es importante resaltar que las objeciones del sistema de mercado se explican a través de la limitación de alcance en su aplicación, es decir nos topamos ante una cuestión ideológica o filosófica, ya que independientemente de sus resultados que podríamos nominar como “productivos”, el proceso de mercado en sí mismo se vuelve poco codiciable o a veces hasta inmoral o antiético y a medida de resguardo tratan de evitarlo porque a veces se ve comprometida la solidaridad social en este proceso de compra-venta que da lugar a pólizas de seguro como forma de protección. Aquí existe esa polarización para los que el sistema de mercado es una posible respuesta como para aquellas personas que disfrutan de las compras, así como aquellos que eligen únicamente algunos objetos y servicios que el mercado ofrece y otros más que tienen una inclinación por aquellos objetos y servicios que al serles dados o regalados tienen un disfrute mayor que si tuvieran que comprarlos, como es el caso de aquellos que el trabajo voluntario pierde el disfrute en el momento que reciben un pago por ello.

En la sociedad existen dudas acerca de la capacidad de elección individual en la toma de decisiones para la aplicación del sistema de mercado y es por ello que se recurre a una autoridad con la capacidad plena de consulta, tales como decisiones colectivas, de mercado en los individuos y empresas en asuntos de protección medioambiental, nombrándose al Estado como una institución que las controle (Lindblom, 2002, p. 117) y no

las empresas, por la desconfianza que genera tanto en sus características de productos como el cumplimiento de las regulaciones estatales. Hay quienes piensan que el mercado tiende a ser muy riguroso en lo que a derechos de empleados y empleadores se refiere, así como situaciones de bancarrota o puestos de trabajo en riesgos que requiere de subvenciones estatales a modo de salvavidas empresariales.

El mercado como sistema de coordinación crea situaciones de desigualdades que no solo son inaceptables sino que por una cuestión de repartición de bienes y servicios no le es posible al mercado solventarlos, es por ello que el Estado es ubicado dentro de esta coordinación como un elemento de autoridad permitiendo que la educación, la escasez en los servicios médicos, etc., sean situaciones que se solventen de manera gratuita en vez de ser vendidos y con un alcance limitado.

Existen fenómenos tales como las interacciones de mercado a través de las cuales una o varias personas instrumentan un control sobre otros como el reclutamiento, el equipamiento y organización de ejércitos privados, o las interacciones de mercado que se enfoca en concentrar la comunicación de una manera controlada bajo empresas privadas o de una manera monopolizada, con la intención de mantener a funcionarios públicos alejados de los mecanismos de mercado dando lugar a una administración de justicia parcial. O como es el caso donde el sistema de mercado es reducido por las sociedades a elección propia con el objetivo de conseguir un servicio más barato como es el caso de la recolección de basura o aquella sociedad que por la vía del mercado puede comprar una mayor privacidad en las casas donde habitan y en caso de ser necesario las sociedades optan por utilizar las leyes establecidas que defienden el derecho de propiedad.

En cualquier caso el conjunto de circunstancias que definen el utilizar o no utilizar el sistema de mercado va directamente ligado a aquellas transacciones que producen significativos derrames o efectos externos y que el Estado se interpondrá frecuentemente para coordinar dichas acciones.

Este sistema es ligado al aparato de Estado dentro de las elites políticas creando una conexión entre el poder político y el sistema de mercado, con el cual van a difundir control y poder dentro de la sociedad (Lindblom, 2002, p. 179), dichas acciones coordinadas van a depender de las motivaciones de sus dirigentes u organismos políticos con la intención de controlar el volumen y la dirección de las nuevas inversiones en harás de un “Estado de Bienestar” (Arendt, 2016), esta relación entre mercado y estado tiene de igual manera una implicación en el ámbito empresarial, siendo el estado el que resguardara y protegerá dichas acciones o en su caso la restricción de los mercados que se deriven en los territorios legislados bajo situaciones fiscales, jornadas de trabajo, aranceles, subvenciones directas en los diferentes sectores de producción, etc.

Este tipo de legislaciones pueden contribuir al incremento de los sistemas de mercado pero de igual forma pueden debilitar o detener por completo este aparato productivo y que suponen la planificación centralizada de una economía con una dirección correcta o incorrecta de las decisiones tomadas, con repercusiones a los compradores y vendedores en un mercado global abierto.

Todo esto redactado con anterioridad refleja perfectamente como en un sistema de mercado las elecciones de recurrir a él dependen de factores como valores, actitudes de riesgo y confianza acerca de lo que saben o lo que creen saber para ser utilizado o no, decidir si se toma una decisión o no (Lindblom, 2002).

Charles Lindblom en su libro de sistemas de mercado establece como sistemas de coordinación algunas otras alternativas en el que el Estado es el participante o el actor más importante dentro de los SM, como institución de coordinación de dichas actividades, más sin embargo tanto las empresas y las familias participan así mismo como instituciones en dichas actividades ya que una compañía puede comprar algún recurso que necesite o producirlo ella misma y una economía doméstica puede realizar actividades en casa sin recurrir a los SM, donde la elección dependerá de su estimación acerca de la capacidad

relativa de cada una de las alternativas de decisión entre las siguientes instituciones; a) el estado, b) las empresas, c) la familia o d) la sociedad civil (Lindblom, 2002, p.121), que detallo a continuación.

En lo concerniente al estado como alternativa administrativa tiende a predominar, ya que la coerción para el orden social es de suprema importancia decidiendo quien hace que, es decir el estado faculta a través de legislaciones para el establecimiento del SM.

Los efectos que produce la economía doméstica hacen referencia a un coordinador que está rodeado por la coordinación de mercado, es decir son los padres los que coordinan a la familia a modo de asignación de tareas mediante un conjunto de ajustes mutuos no igualitarios a partir de un conglomerado de reglas morales y no el SM el que asigna dichas tareas. La familia tiene un papel prodigioso de coordinador de actividades que a pesar de no alcanzar el nivel nacional o global que los SM alcanzan, se vuelve el espacio de estudio para dar cuenta del total de trabajo que requieren los SM. Es por ello que se torna un coordinador social de gran importancia ya que a pesar del peso de los SM en su expansión, la familia está asentada como un gran pilar que ejerce una restricción a dicho crecimiento y que los SM tomaran la nomenclatura de familia al momento de nombrar los colectivos que serán coordinados más que la nomenclatura de individuos.

Como tercer alternativa tenemos las empresas que extienden su dominio en varias dimensiones dentro del SM y que de igual manera dicho dominio a veces se comporta como una gran barrera para su expansión como veremos más adelante, dirigidas por gerentes que laboran en islas de coordinación en un medio mercantil.

La cuarta alternativa surge como sociedad civil que actúa en calidad de coordinador colectivo en el cual no son empresas ni organizaciones gubernamentales y que representan la categoría de organizaciones sin fines de lucro tales como fundaciones, laboratorios de investigación, partidos políticos, etc., que operan fuera del SM donde no tratan de maximizar en los intercambios aquello que piden por lo que ofrecen, pero que pueden hacer

un uso del SM en los reclutamientos o la recaudación de cualquier otro input que requieran. Mismas que pueden ser utilizadas como disfraz sin fines de lucro con la intención de evitar el pago fiscal sobre los ingresos que tienen. Aquí es importante señalar que las actividades en las sociedades civiles incluyen actos de amistad, favores otorgados y devueltos, servicio, etc., a modo de que la cooperación entre los participantes no se ve forzada por el aparato de estado ni por la organización del intercambio que se da en una compra-venta, es decir existe una cooperación social de enorme importancia que construye y considera los valores, objetivos de vida, recreación y diversión en un proceso infinito y que en última instancia somos creación de dichas interacciones, como la influencia temprana de nuestros padres a modo de una interacción informal donde se refrenan los comportamientos mutuos perjudiciales a cambio de ayuda por afecto o por cuidado.

Estas interacciones sociales no están condicionadas por la ley del mercado del toma y daca "quid pro quo", ya que no requiere de la compulsión por el intercambio de beneficios del mercado y que en última instancia el mercado en este tipo de interacciones se presentaría como un impedimento en la satisfacción que se consigue que viene a partir de la experiencia de vivirlas sin tener que pagar por ellas, sin existir medios para fines, como medida de recursos que representa el SM.

Existen dominios bajo los cuales el SM funciona y esto es que no se pueden partir las instituciones e intercambios en ámbitos mutuamente excluyentes, es decir tenemos que elegir a que tipo pertenece ya que su funcionamiento y estructura se comporta de una manera significativamente distinta y que estos sistemas funcionan mejor cuando su coordinación es mayor, ya que el SM no es absoluto y tampoco tiene la autonomía para manejarse sin otros mecanismos coordinadores como lo son el estado, la familia y la sociedad civil, donde los dominios de cada uno es una tarea que depende de una sociedad donde las creencias de sus decisiones no pueden estar condicionadas al punto que limiten el ámbito de actuación que requiere cada institución.

Es por esto que el uso del SM por las sociedades depende de la apreciación que se tenga del mismo como forma de coordinación, a lo cual no podemos ignorar ciertas características que se traducen como situaciones evidentes de pobreza, libertad, degradación de la cultura y personalidades, desigualdad en las vidas de las personas y comunidades. Que tienen una importancia suprema al momento de analizar y evaluar los atributos del SM. Aquí vienen preguntas tales como ¿Cuáles son dichos atributos? ¿Cuál es su regla operativa?

Todo SM tanto por ley o por costumbre establece que uno va a obtener por la participación en el, en razón de lo que haya aportado, traducido como un *quid pro quo* o el famosísimo toma y daca (Lindblom, 2002, p. 130) y que como producto de una sociedad que ha funcionado bajo esa creencia sería prácticamente imposible operar sin ella, ya que de ella se deriva un sistema estructural de arreglos y disposiciones de tipo social que van a manifestar una desigualdad al momento de cubrir sus necesidades básicas tales como alimento, techo, servicios básicos y que tiene sus lineamientos establecidos en un aparato de Estado bajo un marco normativo que lo custodia y lleva a la práctica, así como los derechos conferidos que brindan dichas actividades, a lo que propiedad se refiere sin obligación alguna más allá del participante a dicho intercambio creando así esa desigualdad en repartición social donde, si no tienes algo que desees realizándolo tú mismo lo puedes conseguir mediante el ofrecimiento a los demás por algo que quieren, es decir lo que puedes aportar a ese intercambio se presenta a modo de trabajo, dinero u otros activos que lo permitan.

Este tipo de creencias esta resguardada bajo lo que legalmente ofrece y procura cubrir el Estado más sin embargo no implica que aquellos que no tienen nada que ofrecer lleguen a una cuestión de arreglo que les permita tener aquello que necesitan por el simple hecho de existir, de ser humano o miembro de la sociedad, pero si pueden conseguirlo entrando dentro de las lógicas del mercado para intercambiar como mínimo su trabajo a

cambio de un salario que les permita cubrir dichas necesidades, el Estado<sup>2</sup> se asegura que la libertad para ejercer el acto de trabajo sea una garantía más sin embargo esto no sugiere que las personas tengan la preparación adecuada que les permita participar en trabajos calificados con una remuneración económica mucho mayor y que tampoco el Estado tiene el compromiso de cubrirlo o por lo menos no en todos los países del mundo.

Aquí la propiedad privada juega un papel importante ya que la sociedad reconoce el derecho a tener, usar y ejercitar el control de activos a modo de derechos pero que de igual manera como se reconocen dichos derechos también se reconoce que no se tienen mecanismos de distribución que permitan que todo el mundo tenga suficiente para solventar las necesidades personales y familiares. Los activos en estos casos no forman parte de dichas comunidades y con ello se ve limitada o excluida la participación en los SM para su intercambio.

Dicha participación únicamente se consigue mediante el intercambio de activos, los cuales se pueden conseguir de dos maneras: por medio de la oferta del propio trabajo para inducir a otro que oferte un activo y por medio del intercambio de activos que uno tiene, con la posibilidad de intercambio por más activos (Lindblom, 2002, p.132). En esas dos posibilidades tanto la oferta del propio trabajo o el intercambio de algún activo puede ser reconocida como efectiva si aquello alcanza un precio, de lo contrario no podrá obtener dicha recompensa por derecho propio, sin importar los periodos intermitentes producto de los ciclos de mercado que puedan propiciar la pérdida o limitación del trabajo o intercambio mismo, como regla de sociedad es tan simple como “si no hay trabajo no hay ingresos” una forma rigurosa manifestada en los SM.

---

<sup>2</sup> Para que se establezcan dichos derechos, la sociedad ha tenido que recurrir a otros procedimientos de coordinación que le permitan al Estado formular su derecho de legislar (Lindblom, 2002)

Esta lógica se traduce en el *quid pro quo* y que por sí sola no puede funcionar si no se complementa con otras reglas y procedimientos, ya que no es suficiente por sí misma sin verse comprometida a fallos que limitan su desempeño como coordinador respondiendo a interpretaciones erradas para el alcance efectivo del Estado de bienestar. Dicho sistema se considera como efectivo ya que el individuo al llevar consigo el equivalente de lo que aporta, su esfuerzo por aportar todavía más, será una forma de impulso al esfuerzo propio de conseguirlos, en esta misma oración nos encontramos que el mero hecho de esfuerzo propio por conseguir aún más activos se vuelve un sistema incompleto que exige demasiado por ser únicamente los objetivos y finalidades del mercado las que funcionen como incentivos del esfuerzo propio, lo que permite una distorsión en base a premios por unas actividades y otras no sin tomar en cuenta las contribuciones que pueden generar en un carácter que no tenga que ver con los SM, lo cual es objeto de una relevancia mayor digno de investigación pero que por la naturaleza de esta tesis no ahondaremos en ello y pasaremos a lo que si aporta el SM como coordinador que es lo que nos interesa.

Dichas aportaciones al mercado se pueden estimular o detener según sea el caso, como el hecho de la enfermedad o la desmoralización que implica la pobreza entorpeciendo los incentivos de participar en los SM y que en contraparte los incentivos vienen en forma de impuestos donde las personas hacen un esfuerzo aun mayor para conseguir hacer dicha aportación al Estado, con la finalidad de un incremento en el Estado del bienestar donde la salud, la educación y las prestaciones se materializan en el día a día,<sup>3</sup> esto lejos de mitigar las aportaciones que ofrece el mercado se vuelve un incentivo que fortalece a la sociedad en una cooperación reflejada en su participación, ya que dicha sociedad garantiza un mínimo de renta, suelo, educación, etc., como derecho por ser miembro de la sociedad

---

<sup>3</sup> Este tipo de fenómenos del *quid pro quo* en donde los países tienen impuestos altos, con los que financian prestaciones sociales, la severidad del intercambio se ve reducido sin verse afectada la productividad y la acumulación del capital. Esto puede ejemplificar el hecho de que no hay correlación alguna entre el *quid pro quo* y producciones elevadas (Lindblom, 2002).



custodiado por el Estado. Siendo que el intercambio de mercado se genera por encima de esto que podríamos denominar mínimos de demanda social, y que al hacer partícipe al *quid pro quo* en esta situación generarían rentas adicionales a través de los SM (Lindblom, 2002). Esto nos puede dar un cambio de perspectiva en su justificación de los SM por su término ético y no por la eficiencia generada.

Dichos términos éticos Charles Lindblom en su libro de "Sistema de Mercado", los establece de la siguiente forma: 1) la regla se señala como principio ético evidente en sí mismo basado en que la participación se refiere única y exclusivamente en las retribuciones de cooperación social la cual aporte ella misma, pero que es difícil de dilucidar aquello, ya que las personas han sido educadas en base a los SM haciendo menos evidente su capacidad de percibir por sí mismos. Esto hace referencia a los títulos conferidos fuera del *quid pro quo* como lo son los antepasados, nacimiento o el pertenecer a diferentes grupos sociales como estatus humano donde la regla del sistema de mercado no es evidente por sí misma. Esto lo pone de manifiesto al hacer mención del capital productivo que posee cada generación como consecuencia de herencias y capitales de generaciones precedentes en forma de activos como maquinaria, edificaciones, tierras, etc., donde la distribución de dichos bienes heredados no puede decidirse desde una perspectiva ética ya que su dominio legal de tomar lo que uno ha puesto no funciona siendo que las generaciones que los precedieron fueron los que dispusieron ese capital y que tampoco puede ser distribuido desde una perspectiva natural ya que sociedades pasadas contaban con el arreglo del *quid pro quo*, así como también existe el caso en el que existía algún otro tipo de arreglo como la violencia, la esclavitud, etc., para formar los capitales.

La segunda regla: 2) él toma y daca no reconoce ningún valor ético, que traduce que ningún mérito humano o aportación a la sociedad tiene un efecto de ser recompensado, es decir lo único que puede tener la nomenclatura de venta en los mercados son aquellos servicios u objetos que puedan generar un intercambio en los mismos y por ello la

distribución de los beneficios únicamente se resume a lo que aportan las personas en el mercado sin importar las aportaciones que puedan incluirse de tipo ético.

La tercera regla: 3) la aportación al mercado puede ser o más grande o más pequeña que el valor ofrecido a la venta, ya que igualar lo que uno puede vender en el mercado es cuestionable desde el punto de vista ético. La distribución de la renta y la riqueza ha variado como resultado de que la gente que con anterioridad tenía una valoración menor por sus servicios distinta al que equivale el trabajo empleado el día de hoy, es por ello que las sociedades actuales pueden permitirse el gasto de un servicio del tipo especializado ya que puede ser pagado. Lo que afirma que el mercado paga a cada individuo en base a la distribución de la riqueza y la renta de un espacio tiempo determinado y es importante mencionar que así como el pago por el servicio refleja dicha distribución, en sentido contrario no puede estimarse la contribución que un individuo hace al mercado a partir de lo que le es pagado.

Esta regla aprecia los factores externos como parte del triunfo de los proyectos en un sistema integral que va a tomar en cuenta las habilidades, capacidades y situaciones de los participantes así como su grado y calidad de dicho sistema en una interdependencia continua tomándose como contribución al mercado, y no por lo que se puede vender a un precio determinado o ganar por medio del intercambio como medida de contribución. La aportación de activos no genera una aportación real por el hecho de tener la acreditación de los mismos, ya que el derecho de propiedad puede transferirse como parte del SM y nada habría cambiado, por ello que el argumento ético como método de asignación a los derechos de participación en el producto social se establecería como nulo.

Todo sistema tiene consecuencias en su aplicación, en el caso de los SM y su regla fundamental del *quid pro quo*, sus fallos en su aplicación se derivaran a partir de no tomar en cuenta las reglas y procedimientos que no son propiamente del SM como lo ejemplifica (Lindblom, 2002, p. 138-141) siendo: 1) el dejar a millones de personas en la indigencia y

sólo al cuidado de instituciones que estuvieran fuera del mercado para acogerlos, esto significaría que los seres humanos que se categorizan como niños no alcanzarían la madurez impidiéndoles crear una aportación al SM ya que carecen de formación y de herencia de activos para participar en los intercambios.

La segunda 2) es que los derechos de las personas estarían ligados al producto social o a lo que dicho individuo pudiera vender, que parten de situaciones accidentales tales como el nacimiento y los hechos que conforman la historia, en otros términos lo que la herencia te permita como herencia biológica refiriéndose a la capacidad cognitiva y muscular, así como la herencia social de educación en las etapas tempranas de desarrollo y los activos que se derivan de ellos así como de la herencia de pertenecer a una sociedad con un aprovisionamiento de activos que en mayor o menor cantidad tendrá un efecto en los alcances de cooperación social, o sea la capacidad de conseguir beneficios de la cooperación de los SM se vería sumamente limitado y consagrado a eventos tales como el nacimiento en sociedades poco productivas y organizativas.

Como tercer punto 3) el *quid pro quo* da lugar a la inseguridad en la renta y el estatus sin importar que se reduzcan por medio de seguros ya que uno puede perder su trabajo el día de mañana y con ello los ahorros acumulados junto con la posición en el vecindario frenando por completo la participación en los mercados en estos casos y con ello los derechos que se generan de la cooperación social, ya que no todos cuentan con fondos suficientes para hacerle frente a estas situaciones y no siempre el Estado reconoce las consecuencias de las reglas del mercado para contrarrestar dichos percances como una forma de socorro por medio de prestaciones por desempleo y asistencia subvencionada.

La 4) es que la distribución de la renta y la riqueza es desigual, aquí podemos señalar el ejemplo de América Latina donde el 10% más rico percibe el 40% de la renta nacional mientras que el 30% más pobre recibe únicamente el 8% (Lindblom, 2002, p. 140), este es un fenómeno a escala mundial que tiene un peso importante al momento de generar

un juicio negativo hacia el mercado, otros más lo reconocen como una falla en el sistema y tratan de contrarrestarlo por medio de programas para su reducción de los efectos adversos, mientras que otros tantos tienen una postura que defienden dichas desigualdades del SM ya que acudiendo a la historia se puede señalar la mayor desigualdad que producen otros sistemas que nos son de mercado como es el ejemplo de los sistemas comunistas que a pesar de que tienen un ideal de igualdad generan una desigualdad aun mayor que la que se refiere al mercado (Lindblom, 2002). Este movimiento que responde a desigualdades extremas tiene sus raíces en hechos históricos que se resumen en dos fenómenos que están interrelacionados donde por un lado tenemos la tradición ética que toma forma en territorio Occidente por medio de la tradición grecojudeocristiana y por el otro un sistema político democrático que pugna por una mayor igualdad.

Este modelo que conforma el SM es un modelo que pese a su gran desigualdad es un sistema que se mantiene vigente dando lugar a grandes cantidades de personas en la pobreza así como su contra parte donde se alcanzan los más altos niveles de vida, el sistema de mercado se vuelve el responsable de la “riqueza de las naciones” (Smith, 1776), que lo confirma el colapso de los sistemas comunistas que tenía una dirección centralizada en la vida económica produciendo un rezago en los SM así como en el volumen de producción y los niveles de vida, o como el caso en el que los países llamados de tercer mundo con un crecimiento más acelerado acrecentando sus acciones hacia la dirección del mercado en contraposición de aquellos que no lo hacen. Dicho crecimiento en cuanto a nivel de vida se refiere se mide a través de un indicador per capita obtenido del producto nacional bruto per capita, esto puede contribuir a los alcances que tiene dicho sistema de coordinación como una cooperación gigantesca a una escala global (Harvey, 2014, p. 153) y que permite la inclusión de la humanidad, señalando esto como un sistema que no sólo permite la acumulación de bienes o productos referidos como activos sino que también tiene la posibilidad de generar elecciones eficientes (Lindblom, 2002, p. 144) entre productos y

que de igual importancia tiene consecuencias como ya lo hemos señalado y que vale la pena adentrarnos como es medida esa eficiencia.

Para lograr comprender lo que a eficiencia se refiere es preciso comprender las características de los SM y su relación con la misma tomando en cuenta los obstáculos que presentan. Para efectos de la primera ley de la termodinámica los inputs y los outputs<sup>4</sup> son siempre iguales con un grado de eficiencia del cien por ciento. Su relevancia entra en el momento en que el ratio de outputs con un valor es asignado por lo que respecta a los inputs con otro valor dado, aquí el cien por ciento mencionado pierde por completo su validez ya que el concepto de eficiencia refiere a un ratio valioso útil respecto al valioso input, por lo que es importante su valoración previa para que la elección pueda adquirir un carácter de eficiencia en base a las referencias de valor hechas previamente. Aquí la producción juega un papel determinante ya que puede tener un carácter de ineficiente si los trabajadores no trabajan lo suficiente o están mal organizados así como el caso contrario donde la organización y el trabajo les puedan permitir una ganancia de valiosos outputs en relación a la misma cantidad de inputs y con ello una ganancia en eficiencia a la cual Charles Lindblom la cataloga como “eficiencia tecnológica” (Lindblom, 2002).

La sociedad puede generar outputs incorrectos con una valoración baja u outputs correctos con una valoración alta mediante una planificación a través de los diferentes sistemas de coordinación o por medio del mercado. Aquí el reto es enorme para cualquiera de ellos, ya que requiere de decisiones adecuadas de elección entre los inputs y los outputs, tomando en cuenta la cadena completa que los conecta denominada “eficiencia asignativa”

---

<sup>4</sup> Input-Output es definida como una representación simplificada de la producción y utilización de los bienes y servicios de un país o región. Creada por el economista americano de origen ruso Wassily Leontief en los años 1941 en su obra “The structure of the american economy”. Output o Salida es la cantidad de bienes o servicios producidos en un periodo de tiempo determinado por una empresa, industria o país. Input o Entrada hace referencia a los recursos que utiliza el proceso productivo para la manufactura de bienes y servicios. Su uso permite diferentes estudios tales como la estructura productiva de una economía y cambios en el tiempo, proyecciones del crecimiento futuro, el valor agregado en la producción de distintos sectores, etc. Centro científico de la Unión Europea (CCUE, 2022).

(Lindblom, 2002). Estos procesos de asignación son los que permiten que una empresa se traslade de un país a otro y con ello sus inversiones reduciendo el factor monopolístico en la competencia (Harvey, 2014, p.151), los procesos de decisiones son continuos con un peso enorme en las consecuencias al momento de efectuarlas ya que una asignación errada en forma de productos equivocados pueden llevar a su fin al mismo sistema o por el contrario conseguir un crecimiento en la renta para proteger lo conseguido que como lo revisamos anteriormente la herencia de activos es la riqueza que hoy se utiliza para los SM en una situación de vulnerabilidad continua. Estos inputs y outputs se trasladan a los AHI, que en lo que respecta a lo político se dará a modo de inputs a partir del suelo que se introduce como gratuito por parte del aparato de Estado y outputs como el suelo con la promesa de infraestructura y tenencia de tierra, mismos que tienen una connotación distinta socialmente ya que el input en este caso serán el trabajo para formar activos o ahorros de los mismos para producir outputs en forma de m<sup>2</sup> de suelo, aquí el SM será el coordinador con instituciones informales que darán garantía de que dicho proceso se lleve a cabo es decir una eficiencia asignativa con la ganancia en activos en forma de moneda como recompensa sin importar la forma errada de los productos.

Podemos señalar que la asignación eficiente dependerá de quien efectuó dicha evaluación, es decir no existe una determinación exacta, ya que para algunos como Smith (1776) y Durkheim (1893) la eficiencia se dará en la especialización de los roles efectuados en la división del trabajo, ya que las distintas especializaciones son eficientes si las de unos individuos se adaptan a otros y que en su conjunto se adaptan a las necesidades humanas. Postura que puede ser cuestionada si tomamos en cuenta que de nada importa la especialización si no entra dentro de las practicas sociales su producto final, dando como resultado un fracaso de eficiencia operativa aunque la división del trabajo sea asignada.

Dicha eficiencia tecnológica tiene costes en el entendido que no hay suficiente para todos dentro de los SM, ya que al existir mayor oferta en un trabajo específico quedara

menos trabajo para otro, es decir producir un objeto o servicio tendrá una implicación de conformarse con tener menos de otro, la renuncia de la obtención de algo que tenga valor implica el abandono de otro en esa eficiencia asignativa y que muchas veces depende de las opciones disponibles. Por ello que las cargas en referencia a los costes toman en cuenta las elecciones costosas ya que todo resultado tiene un costo que a veces su expresión puede ser en dinero pero en muchos otros casos no ocurre así ya que también son representados en oportunidades de trabajo, bienes, servicios, etc., es por ello que una decisión eficiente se recarga en el hecho de que el valor que se obtiene compensa el valor de lo que se renuncia es decir eficiencia es definido como asignaciones tomadas al menor coste.

Esto no es tarea sencilla y aun menos si la asignación de elección no repercute sobre los que obtienen ventajas de la misma sino sobre otros, aquellos que el beneficio justificara las pérdidas en esa comparativa en paralelo de valores como beneficio y costes o cargas a las que se ha de renunciar. Esta renuncia se lleva a cabo en el caso de los AHI al momento en que los gobernantes optan por el acceso a vivienda barata por medio de un SM informal y no de un plan de desarrollo urbano que tome en cuenta dichos sectores de población traduciéndose en paisaje urbano con costes tales como asentamientos en estado de pobreza, pero que la asignación de efectividad se dará en los beneficios políticos tales como un sistema clientelar de votos y un coste de una legitimización de gobernanza por medios informales.

Por ello las decisiones tomadas cuando se desconocen los costes se vuelven completamente irracionales ya que los problemas a los que se enfrenta el SM que no los considera se inclinara a una tendencia que sugerirá detener o paralizar el mismo sistema y no se diga lo que representan aquellas asignaciones por parte del Estado donde aquellas tienen un impacto magnificado por la escala que representa, en este sentido los planes reducen este tipo de problemas ya que sopesan las cargas y costes que presentan las

conveniencias de dichas asignaciones. Aquí el valor marginal que se obtiene debe valer o compensar los costes marginales que tiene el tomar dicha asignación y para esto se utiliza un denominador común como medición siendo los precios y el dinero como medida de su valor, permitiendo tomar la decisión al coste mínimo a cualquier escala desde consumidores en un super mercado hasta el aparato de Estado (Lindblom, 2002).

A estos precios se les denomina precios de eficiencia (Lindblom, 2002) que van a permitir comerciar mientras que se puedan realizar intercambios mutuamente favorables, dicho intercambio de bienes y servicios estará ligada a las razones de cambio prevaleciente en dicho sistema por todos aquellos que la conformen con un sistema de precios como medio de expresión con los cuales podrán realizar efectivamente sus elecciones midiendo los costes marginales así como los valores en el comportamiento del mercado. En este sentido los intercambios se realizan a través de ese común denominador que llamamos dinero donde dichos valores tendrán su representación a partir de precios monetarios con la finalidad de agotar toda posible interacción voluntaria y ventajosa en los activos y capacidades de los que conforman el SM, vale decir que se permitirá que todos los involucrados conozcan los costes de lo que pretenden adquirir así como las asignaciones con un cierto grado de eficiencia, por consiguiente la posibilidad de que todos ganen en dicho sistema sin imponer pérdidas a los demás.

Es importante mencionar que dichos precios de eficiencia pueden llegar a ser nulos si se llega el caso donde se pudiera robar o el recurrir a alguna autoridad para que se consiga ya sea por medio de favores o sobornos, como es el caso de los AHI en lo que respecta al título de propiedad como lo veremos más adelante, ya que los costes que representara serán altísimos en contraste de lo que los precios de eficiencia representan como parte del SM, ya que los precios arbitrarios arruinan una transacción eficiente sumado a la intimidación a los presuntos nuevos propietarios de dichos asentamientos de modo que imposibilitan la participación en los intercambios convirtiéndose en silencio y exclusión para



las poblaciones por medio de lo que se refiere en el mercado a “un precio mejor”, traducido en regularización de suelo creando consigo un monopolio por parte del aparato de Estado en los niveles federales, dando como resultado una falta de estimulación en términos de innovación para dar lugar a una posible solución. El Estado puede convertirse en un freno para el monopolio así como ser su mejor aliado en prácticas que den lugar a precios controlados (Lindblom, 2002), puede tener participación del fomento del monopolio dando rebajas fiscales, subvenciones empresariales o puestos de trabajo, con el objetivo de ser un territorio atractivo para las posibles inversiones trayendo consigo territorios pequeños y pobres con facilidades empresariales, donde las comunidades pagan un precio muy alto generando desarrollos geográficos desiguales (Harvey, 2014).

Es necesario observar que los precios no corresponden a atributos físicos de los bienes y servicios sino a la frecuencia e intensidad de los deseos que por ellos se tengan, en este sentido responden única y exclusivamente a su valor en la medida que otros valoran su tiempo y capacidades, por lo que están en cambio constante así como también la distribución de la renta, la riqueza, el crecimiento del capital y el cambio tecnológico, que a su vez influyen en los precios de eficiencia y costes.

Existe una diferencia entre los precios de eficiencia y precios arbitrarios ya que estos últimos tienen el efecto contrario de los primeros, donde los efectos que se producen son de escases y excesos al mismo tiempo que desincentiva la producción que se requiere en un efecto de ocultamiento y acumulación en vez de formar parte de los SM, es decir el efecto que produce en los SM son restrictivos en su crecimiento viéndose retardados e interrumpidos. Por lo que podemos afirmar que los precios de eficiencia son un requisito fundamental para el proceso del cual deriva la eficiencia en la producción de bienes y servicios, produciendo el efecto de coordinación social en una participación completamente voluntaria custodiada por el aparato de Estado (Foucault, 2006) para sociedades democráticas o liberales (Lindblom, 2002). Prevaliente para autoridades que tienen un

interés por sus súbditos que no forzan ni dictan, sino existe un espíritu de participación voluntaria, convirtiéndose en dirigentes eficientes.

Aquí vale la pena resaltar los límites y excepciones propios de los SM, ciertas ineficiencias tales como las externalidades como consecuencia de las ubicaciones que tienen y el efecto directo en los beneficios y costes gracias a lo que les rodea.

Es por ello que las ineficiencias que se suscitan a partir de las externalidades tienen un impacto profundo en los efectos adversos de uso que se pueden calificar de positivo cuando se trata del aprovechamiento de las energías gracias a tecnologías provistas por empresas contemporáneas o con un efecto contrario como la ocupación de un territorio donde los cambios que produce se vuelven adversos para los asentamientos existentes que rodean dichas localizaciones, en cualquier caso no todas las externalidades tienen su origen a partir de las empresas, más sin embargo los costes y beneficios siempre están materializados con efectos directos en costes externos tanto positivo como negativo. Y que como lo hemos expuesto con anterioridad es un tema que ocupa responsabilidad en los cuatro sistemas antes señalados (Lindblom, 2002).

Podemos notar como toda actividad coordinada por medio de asignaciones ocupa un espacio en el territorio, donde las externalidades tendrán una importancia suprema al momento de elegir cercanía o lejanía “con respecto a”, y que a su vez tendrá precios de eficiencia para su valoración al momento de tomar decisiones y que como lo señala Charles Lindblom, existen economistas que rechazan y niegan que las externalidades se vuelven una ineficiencia del sistema de mercado y que su producto es una clara imagen de que no se han utilizado los sistemas de mercado de modo suficiente para mitigarlo, valores que no se contemplan tales como la repartición de propiedad privada que repercute en alcanzar precios escasos y controlables, que están fuera del mercado porque no se contemplan. En este caso estaríamos hablando de la tierra, aire, luz, calor del sol, seguridad, etc., pero que como lo vimos en lo referente a la propiedad ejidal que contempla la posibilidad de derechos

de propiedad desde la Constitución y que con ello se alcanzan fenómenos al día de hoy tales como la venta de los recursos naturales por parte de los grupos ejidales y comuneros a estados completos (Azuela, 1997), tienen un peso social que no permite mitigar dichos fenómenos ya que las consecuencias sociales, políticas y económicas son enormes, enclaves corporativos que tienen toda la facultad de vender sus propiedades por medio de parcelas que tendrán precios de eficiencia en un SM informal en base a externalidades generadas por el mismo fenómeno como veremos más adelante a partir de las cuales se revalorizaran dichos precios de eficiencia, que en algunos casos por su alta demanda dará lugar a precios arbitrarios.

Estas externalidades tienen un papel de espacios de interdependencia entre los mismos con efectos de deseabilidad y que de manera directa se pueden volver ineficientes porque limitan la libertad de unos sobre otros. El papel del Estado en dichas regulaciones es medular ya que las regulaciones estatales son las que en última instancia van a permitir que las transacciones entre empresas se realicen, un papel que efectúa la labor de policar (Focault, 2006) las actividades coordinadas y de ahí que las asignaciones contengan o protejan las externalidades en los territorios, es por ello que esta situación híbrida entre un SM y las regulaciones estatales son una combinación que puede ocuparse de problemas con un rango de impacto mucho mayor que en la combinación de otros sistemas con resultados en beneficios externos. Dichos beneficios también dan lugar a limitaciones en los SM, ya que las ganancias obtenidas podrían escalar a un nivel más alto si se consideraran todos aquellos que van a participar en dichos intercambios, lo cual no siempre ocurre y con ello la existencia de beneficios desperdiciados.

En lo redactado conforme al SM se establece que para realizarse actividades coordinadas se requiere de dos partes ya que es un sistema en interacción donde no todo el mundo puede ganar y la finalización de dichas transacciones llegan a efectuarse con las pérdidas respectivas en forma de costes y que dependerá de las alternativas existentes que

se tengan disponibles para compensarlos, esto debido a que es un sistema en el cual entran y salen participantes continuamente. De esto derivan que los consumidores y los vendedores tengan la posibilidad de elegir entre los precios de eficiencia y los costes que generan dichas decisiones, su participación se verá afectada por las irracionalidades e ignorancias que derivan de los sistemas sociales (Lindblom, 2002, p. 183), ya que no siempre saben con exactitud lo que van a comprar debido al mar de productos que están disponibles así como no tener la claridad suficiente para calcular la mejor opción debido a la publicidad que generan los diferentes medios, la elección se vuelve en el mayor de los casos irracional tanto por la información como por la desinformación sin el pleno discernimiento de distinguirlas. Es por ello que las externalidades no son responsables en su totalidad de los desastres ya que también se combinan con la incompetencia de los que participan en el mercado.

Dicha incompetencia por parte de los consumidores al momento de elegir qué decisión es la mejor para lo que concierne a sus necesidades eligen funcionarios públicos a los cuales se les da la facultad de que ellos impongan las restricciones debidas al momento de lo que se va a consumir, asegurar el provisionamiento del sector de educación, salud, servicios, etc., aquí podemos observar como el SM al ser un sistema social se vuelve ineficiente porque las familias, empresarios, funcionarios del Estado o consumidores, efectúan malas decisiones aun cuando existe información que podría reducir los costes en las asignaciones con consecuencias no deseadas y en esa línea siempre serán ineficientes. Ya que todas las decisiones generaran grandes ganancias o pérdidas en los empleos y los outputs generados. Mas sin embargo podemos señalar que los SM aportan ventajas importantes como un sistema de coordinación y que sus desventajas son tal cual la frase que Charles Lindblom emplea “problemas infinitos, pero sólo cerebros finitos”.

Una de las consecuencias del mal manejo de los SM es la desigualdad y pobreza que generan, a partir de la mala distribución de la renta, la riqueza, las posiciones sociales

y con ello una oportunidad de desarrollo limitada. A pesar de que el intento de un Estado de bienestar ha tratado de reducir la desigualdad dentro de las clases socioeconómicas mas no ha tenido un impacto positivo en la pirámide de las clases, los SM no reducen dichas desigualdades sino que agudizan el problema de manera planetaria ya que en ese espacio-tiempo de los procesos moleculares de producción generan regiones económicas y con ello la urbanización y el desarrollo regional quedan a merced de las posibilidades que el proceso capitalista genera (Harvey, 2010).

En este sentido los SM pueden tener la capacidad de reducir significativamente los impactos negativos si el aparato de Estado así lo decidiera, en este caso el problema de desigualdad podría traducirse como un problema de equidad o de justicia en la aplicación de políticas que reviertan esos efectos. Aquí el tema de eficiencia tendría un significado importante en su aplicación ya que por un lado se podría decir que los impactos tales como la desigualdad serían resultado de una eficiencia limitada o calificada como negativa, más sin en cambio no se toman en consideración las pautas de distribución de la riqueza de forma razonada y abstracta, únicamente se pretende contrarrestar la desigualdad por los efectos que produce. De aquí que la distribución de los bienes y servicios por medio de los SM siempre tendrán connotaciones sociales por el hecho de que las ineficiencias que tiene el sistema producen polarizaciones en las satisfacción del cumplimiento.

Los SM actúan y funcionan bajo un ámbito limitado donde sin importar las reglas de eficiencia con las cuales se calcule la misma, las asignaciones se llevan a cabo siempre y cuando aquellas sean el resultado de una coordinación voluntaria por sus participantes para la venta o adquisición de bienes y servicios. Por lo mismo su rango de alcance es limitado, es por ello que su participación en otros sistemas puede ser un gran apoyo más sin embargo no puede encargarse de tareas tales como la educación de una sociedad, redactar leyes, transferencia de riqueza ya que están fuera de su ámbito. Es preciso que otros sistemas se encarguen de ello como es el caso del aparato de Estado que tiene la posibilidad de legislar

y efectuar su cumplimiento. En este sentido los SM están limitados por los dominios y alcances que tiene dicho sistema sin que por ello se le catalogue como ineficiente por las pretensiones que socialmente sugiere.

Dichas asignaciones serán producto de las coordinaciones voluntarias de los participantes y es por ello que cuando las aspiraciones voluntarias de los participantes no son suficientes el SM se verá restringido y su respuesta en las capacidades serán limitadas y con ello las preferencias a las que los mercados responden.

Se ha desenvuelto una ideología alrededor de los SM donde su incapacidad de influir coercitivamente repercute en su efectividad a la hora de su calificación, sin embargo existen fuerzas coercitivas dentro de los mismos como el sistema fiscal que tiene que ser cumplido sin tener relevancia de quienes están a favor y quien en contra (Lindblom, 2002) y lo que es aún más importante es que dichas asignaciones que requieren coerción obstruyen no solo el SM sino también quienes efectúan dicha legislación como el aparato de Estado. Sin duda esto expresa claramente como “la eficiencia de los SM se consigue a expensas de la ineficiencia de otros ámbitos” (Lindblom, 2002, p. 192).

Para mantener una eficiencia positiva se requieren de un conjunto de restricciones a las cuales Charles Lindblom llama determinaciones o condicionantes previos, que van más allá de los SM y se pueden señalar en dos conjuntos de decisiones: 1) plasmado a través de transacciones de mercado y 2) decisiones a través de determinaciones previas, con un impacto directo en la distribución de activos y capacidades entre individuos que serán ofertadas en transacciones de mercado. Estos conjuntos de decisiones provienen de las costumbres, del derecho y de accidentes históricos con una aceptación obligada socialmente (Lindblom, 2002, p.193), que van a regir y mantener el funcionamiento del SM, ya que no se pueden realizar transacciones de mercado a partir de la nada es necesario que se parta de dichas costumbres, de las leyes de la propiedad, así como de las libertades que se efectúan para el ofrecimiento de un trabajo. Como lo revisamos con anterioridad la

asignación de activos y capacidades por medio de los mecanismos de herencia a través de la historia ocurre en un favorecimiento de algunos grupos más que otros, así como los derechos individuales de propiedad de tierra y los derechos de participación en las empresas a modo de activos. Por tanto que los resultados de un SM no pueden ser a partir de los resultados en el nivel de la producción o las transacciones de mercado, ya que esto solo puede señalarse como parte del desenvolvimiento histórico, se vuelve el producto de patrones efectuados en determinaciones o asignaciones previas de generaciones que las precedieron.

Dicha distribución no forma parte de una reflexión en la asignación de recursos en base al interés público o el bien común, los activos se vuelven una sucesión histórica. Por eso podemos entender que las asignaciones previas que son ejecutadas en diferentes momentos históricos no son eficientes, sino accidentes históricos basados en leyes que regulan la herencia sin importar la ponderación de los mismos frente a los costes.

Dicha eficiencia en lo que se refiere a la distribución de activos y capacidades en una etapa inicial en la participación de los SM, únicamente tendrán la oportunidad de asignaciones a partir de activos y capacidades asignados previamente, con una inercia de los antecedentes previos tanto en sus condicionantes como en sus ineficacias en lo que se refiere a resultados determinados, por lo que su mejoramiento será hasta un cierto punto. Es así que la asignación inicial ya está efectuada para cada individuo en el cumulo de activos de los cuales hacen uso de propiedad por acontecimientos sociales e históricos aunado a los creados actualmente mediante actividades humanas en las transacciones de los mercados (Lindblom, 2002).

Lo que refiere al aparato de Estado conforme la asignación de activos y capacidades así como los objetos y servicios que deriven de ellos se pueden abordar por dos métodos, en el primero se permite que los funcionarios los asignen a los diferentes sectores productivos por medio de un plan abordado como un problema integral, en el segundo

método no se sigue ningún plan con mediciones eficientes, es decir se ejecuta por medio de la asignación de activos a las sociedades donde ellos mismos saquen el máximo provecho considerando precedentes históricos, modelos de otras ciudades y esquemas de reparto. Aquí los receptores crean un SM donde cada uno mejora de manera eficiente.

En el primer método el éxito dependerá de la competencia de los funcionarios y en el segundo las mejoras únicamente serán parciales y con un rango de alcance por medio de las asignaciones iniciales en las transacciones de los mercados.

Por tanto es importante subrayar que los sistemas de mercado no asignan los recursos ni una estructura de producción que se puede denominar eficiente, simplemente funciona bajo las asignaciones mejoradas limitadas a partir de las transacciones voluntarias para mejorar su factibilidad (Lindblom, 2002, p. 198), siendo un conjunto de decisiones tales como el derecho de propiedad que limitan aquello a lo que se pudiera aspirar como decisión voluntaria eficiente y que a su vez estas mismas requieren de decisiones asignativas previas que en su mayor parte son forzadas, donde las sociedades soportaran dichas ineficiencias en asignaciones previas.

De esto podemos decir que el SM como institución tiene como beneficio el ser un instrumento de eficiencia más efectivo que cualquier otro sistema y que como perjuicio se señala el hecho de que puede obstaculizar las dotaciones previas con la consecuencia de imposibilitar una mayor eficiencia condicionado por las costumbres y el derecho que representan una determinación previa de gran envergadura.

Es importante señalar que lo que uno puede recibir de los SM se convierte en una consecuencia de las asignaciones tomadas por redes mayores que lo que el SM representa, es por ello que el Estado toma el papel en una primera acción de coordinación donde establecerá las asignaciones que darán lugar a determinaciones y condiciones para que en una segunda acción los SM entren y participen, finalizando con una tercera acción nuevamente con el aparato de Estado (Lindblom, 2002, p. 201), a partir de las políticas de



distribución y que cabe señalar que el aparato de Estado raras veces es consciente de que por principio sus propias acciones en sus primeras acciones son los responsables de los costes y beneficios del SM.

## La mercancía de los mercados

En este apartado profundizaremos en aquello que se mueve en los SM como activos o bienes y como de ellos se deriva aquello a lo que podemos atribuirle la calificación de riqueza, que a su vez domina el modo de producción capitalista, es decir lo que a mercancías se refiere.

En la sociedad actual donde dominan los modos de producción capitalista va a dar como resultado una acumulación de mercancías (Marx, 1859), es el caso de la mercancía individual como elemento unitario que da forma a la riqueza. Dicha mercancía se presenta como un objeto o cosa que surge a partir de la satisfacción de necesidades humanas y que dichas necesidades están ligadas a los deseos presentados en un conjunto de diferentes propiedades con diferentes aspectos de utilidad. Por tanto la diversidad de mercancías responde a la diversidad de propiedades de las mismas que serán medidas (Marx, 1975).

Estas propiedades se establecen en relación directa con el uso que presta el cuerpo mismo de la mercancía llamándole según Marx “valor de uso” sin importar la cantidad de trabajo que implique lograr sus propiedades, es así que el cuerpo adquiere un carácter cuantitativo<sup>5</sup>. Dicho valor de uso será efectivo solo a través de su uso o consumo, por ello los valores de uso materializan el contenido de riqueza sin importar su forma social y que a su vez incluyen su “valor de cambio”. Este valor de cambio en su relación cuantitativa con la mercancía dará la facultad de intercambiar dichos objetos de una clase por otros, modificados a través del tiempo y lugar, siendo algo contingente y relativo a la vez de algo inmanente e intrínseco, y que en su contraparte si el objeto pasa a ser inútil de igual manera será el trabajo contenido en el sin constituir ningún valor.

---

<sup>5</sup> La merceología es la disciplina encargada de estudiar los valores de uso de las mercancías y que Marx señala que en la sociedad burguesa prevalece la ficción jurídica donde todo comprador de mercancías tiene un conocimiento enciclopédico de las mismas (Marx, 1975, p. 44).

La mercancía en su individualidad tiene la capacidad de ser intercambiada por otros objetos con proporciones diversas sin ser alterado su valor de cambio gracias a su forma, que difiere de los objetos por los cuales se empleara dicho cambio (Marx, 1975, p. 45). Para que esto sea posible los valores de cambio de las mercancías deben reducirse a un común denominador como punto de referencia para representar un mayor o menor valor de cambio, dicho común denominador no puede ser de naturaleza propia de las mercancías ya que su corporeidad solo se considerara en medida de aquellos atributos físicos que hagan útiles a las mismas mercancías. Por lo tanto es importante hacer una abstracción de sus valores de uso para lograrlo, siendo que esta abstracción es una característica específica de los intercambios en relación al mismo valor de uso, que a mayor o menor proporción corresponde a su valía. Y que en dicha abstracción “el carácter útil de los productos del trabajo se desvanece en el carácter útil de los trabajos representados en ellos” (Marx, 1975) y como consecuencia lo que los distingue es el trabajo humano indiferenciado que pasa a ser trabajo abstractamente humano.

Con respecto a esto último podemos agregar que todo valor de uso vale lo mismo que cualquiera, siempre y cuando se presente la proporción de su retribución. Dicho valor de uso representa una diferencia en cuanto a los atributos correspondientes en sus mercancías, sin embargo los valores de cambio solo se distinguirán por medio de su cantidad sin tener en consideración el valor de uso implícito en ellos mismos.

Es así que las mercancías tienen la propiedad de ser producto del trabajo que se ha transformado para dichos fines, este gasto de fuerza de trabajo humano no toma en cuenta de qué manera se gastó el mismo, transformándose en materializaciones de la sustancia social convertidas en valores mercantiles<sup>6</sup>, por lo tanto su valor de cambio es independiente a su valor de uso, pero este último contribuye a su valor si se hace una abstracción del

---

<sup>6</sup> En las ediciones 3ª y 4ª del libro “El Capital” de Karl Marx se agregan “valores mercantiles”

mismo para determinar los productos del trabajo. El valor se presenta como el común en la relación de intercambio o el valor de cambio de los productos, por ello que el valor de cambio se vuelve una forma de expresión y materialización del valor mismo donde está incluido trabajo abstractamente humano.

Para poder tener una medición acerca de dicho valor Karl Marx pone de manifiesto que dicha medición será por su cantidad de sustancia generadora de valor es decir por la cantidad de trabajo materializada en ese valor de uso y que dicha cantidad de trabajo tendrá como componente la duración, donde el tiempo de trabajo reconocerá el patrón de medida en específicas fracciones temporales. Como ya habíamos señalado dicho trabajo es trabajo humano indiferenciado que será reconocido en el tiempo como un promedio de tiempo de trabajo socialmente necesario con la finalidad de generar valor de uso en un objeto determinado en un grado social, medio de destreza e intensidad de trabajo para determinar la magnitud de valor.

Es de esta manera que el valor de las mercancías que cuentan con cantidades iguales de trabajo en un mismo tiempo de producción son consideradas con la misma magnitud de valor, por su tiempo de trabajo solidificado. Por lo mismo si existe una variación en su magnitud de valor sería nada menos que en relación del tiempo de trabajo requerido para su realización a modo de fuerza productiva del trabajo determinada por el nivel de destreza del obrero, estado de ciencia y tecnología, coordinación social en el proceso de producción, escala y eficacia de los medios de producción y las condiciones naturales (Marx, 1975, p. 49) y que en ultimo termino la magnitud de valor tendrá un efecto directo en la cantidad de trabajo efectivizado en dicho objeto o mercancía e inversamente proporcional a la fuerza productiva de dicho trabajo.

Marx deja muy en claro que no todo lo que tiene valor de uso es valor como es el ejemplo de los recursos que provee la naturaleza aire, tierra, etc., o como aquellos objetos o productos que no son mercancía ya que refieren al uso provechoso de las necesidades

individuales y no a un uso socialmente aceptado, o dicho de otra manera, las mercancías solo se consideraran como tal a partir de su intercambio para que su destinatario pueda hacer un goce de su valor de uso

Existe una dualidad como lo subraya Karl Marx acerca del valor de las mercancías y que va a funcionar como eje de la economía política, donde su valor de uso va a satisfacer necesidades específicas como consecuencia de actividades productivas específicas con finalidades en el modo de operar, objeto, medio y resultado (Marx, 1975). Materializando el trabajo útil en el valor de uso del producto en cuestión o en el valor de uso como producto mismo tales como los servicios o trabajos que se ofrecen, en este sentido el trabajo útil tiene un efecto útil, siendo diferentes cualitativamente con respecto a su valor de uso para su intercambio como son por su tipo, familia, genero, especie, variedad, etc., expresado como división social del trabajo y que expresa una condición en la producción de las mercancías.

Dichas formaciones sociales establecen una condición del existir humano que va a metabolizar la naturaleza a través de sí mismo a modo de mediador de la vida humana como necesidad natural, de esta manera se dice que los cuerpos de los objetos de intercambio se componen de elementos de la naturaleza como materia prima y componentes humanos en forma de trabajo pero que en su abstracción de trabajo solo quedara la naturaleza como sustrato natural en forma de materia y no a lo que refiere al trabajo humano ya que el humano actúa como un cambiante de la materia en diferentes posibilidades de forma y no como el productor de la misma.

Este valor de las mercancías donde un mismo hombre trabaja alternativamente con sus respectivas modificaciones como diferencias de trabajo o variedades del mismo trabajo individual, producto de una orientación en la demanda de dichos trabajos, se convierte en gasto de fuerza de trabajo humano con un carácter apreciado como trabajo medio simple a partir de épocas culturales y sociedades determinadas. Así como también refiere a un

trabajo más complejo, como un trabajo simple potenciado o multiplicado, por lo cual se podrían hacer equivalencias para efectos de su producto en la designación del valor, que aun recibiendo dicha mercancía una cantidad de trabajo complejo o multiplicado, al final solo será lo referente al producto en equivalencia del trabajo simple que lo determina como una reducción de su unidad de medida<sup>7</sup>. La fuerza productiva de los trabajos útiles requeridos para la producción tendrá un efecto directo en la magnitud de valor en los productos, expresado como una cantidad mayor de valor de uso y que compondrá una mayor riqueza material en este carácter dual o bifacético de las mercancías.

Es por esto que se puede decir que no importa que cambie la fuerza productiva ya que su rendimiento dará como resultado la misma magnitud de valor en los mismos intervalos de tiempo y a su vez en dichos intervalos de tiempo puede producir diferentes cantidades de valor de uso, cambio que se efectuara en el aumento de fuerza productiva haciéndose más próspero en el aumento de la masa de los valores y con ello reduciendo su magnitud de valor en dicho volumen de mercancías con el debido tiempo de trabajo necesario para su producción (Marx, 1975, p. 57).

Cabe señalar que la objetividad de las mercancías en cuanto a valores se refiere queda expresada en que son unidades sociales del trabajo humano, es decir su naturaleza es meramente social y únicamente puede ser validada a través de su relación social con otras mercancías (Marx, 1975), o como diría Adam Smith “a cambio de él por algún otro objeto... por su equivalente adecuado” (Smith, 1776), esto es de suma importancia ya que las mercancías se vuelven las portadoras del valor de cambio dentro de los sistemas de mercado que como lo señalamos con anterioridad funcionan para coordinar actividades sociales voluntarias de intercambio en un quid pro quo (Lindblom, 2002). De esta manera

---

<sup>7</sup> La reducción a trabajo simple como unidad de medida no se refiere al salario que percibe el trabajador en las jornadas laborales, sino única y exclusivamente a su producto en forma de mercancía como valor objetivado.

las mercancías tienen una forma común de valor en una configuración a modo de dinero como forma superlativa de sus valores de uso, esta es la que Karl Marx considera como la génesis de la fisionomía dineraria a partir de la expresión dineraria del valor en su relación del valor existente entre mercancías (Marx, 1975, p.59), esta relación es la que dará una declaración simple del valor de las mercancías.

## Expresión de valor en las mercancías

Este apartado refiere a lo que las expresiones de valor desempeñan dentro de lo que parece ser un esquema simple o singular como lo expresa Karl Marx, donde existe una forma relativa de valor y una forma equivalente a partir de dos mercancías completamente distintas a las cuales no referiremos como mercancía “A” dentro de un papel activo en forma de valor relativo y mercancía “B” como uno pasivo en forma de equivalente. Estas dos configuraciones están interconectadas de manera continua y a su vez se modifican una a la otra a modo de “extremos excluyentes o contrapuestos... polos de la misma expresión” (Marx, 1975, p.60), repartiéndose la expresión de valor entre las diferentes mercancías interrelacionadas.

Este valor únicamente puede quedar expresado a partir de otra mercancía cualquiera que a su vez se contrapone a la misma, a manera de equivalente con un valor relativo ya que no expresa su propio valor por sí misma, sino que se vuelve el testimonio del valor de otra mercancía. Diez tantos de mercancía “A” equivalen a un tanto de mercancía “B” como en su forma inversa estaríamos hablando que un tanto de mercancía “B” equivalen a diez tantos de mercancía “A”, pero lo que Marx nos dice es que si la intención es la expresión en términos relativos, esto significaría que el valor de “B” se debe invertir en la ecuación siendo “A” el equivalente, esto impide por completo que bajo la misma expresión de valor la misma mercancía tenga ambas connotaciones de valor relativo o forma equivalente ya que ellas mismas se excluyen a sí mismas de manera polar, de esta manera tenemos la mercancía en la cual se expresa el valor y la otra en la cual el valor es expresado (Marx, 1975, p. 60).

Para considerar la manera en que una mercancía guarda estrecha relación con dos mercancías, primeramente se realizara a partir de prescindir del aspecto cuantitativo, donde



su relación estará definida a partir de la proporción equiparada de las distintas mercancías, como lo enfatiza Samuel Bailey (1837) “las magnitudes de diferentes cosas pueden ser comparables cuantitativamente posterior a su reducción a la misma unidad. Únicamente en cuanto expresiones de la misma unidad son magnitudes de la misma denominación y por tanto conmensurables”. Las magnitudes de valor de la mercancía “A” y “B” en cuanto magnitudes de valor son términos de la misma unidad, es decir que son equivalentes en su naturaleza siendo la ecuación de  $A = B$ , tomando en cuenta que no desempeñan el mismo papel sino que solo son semejantes en relación al valor de “A” a partir de su relación equivalente con “B” a modo de intercambio, dicho de otra manera “B” se encuentra como configuración de la existencia del valor, demuestra aquello que es valor a partir de lo que es “A” y que esta última se vuelve una expresión autónoma ya que precisa su propio carácter de ser valor en relación a “B” en su equivalente.

Esto funciona si nos referimos a la cantidad de trabajo contenido en cada objeto ya que sucede exactamente lo mismo, el trabajo tiene el carácter común de trabajo humano del cual ya habíamos abordado en líneas pasadas. De esta manera podemos hacer visible el carácter del trabajo que conforma dichas mercancías como equivalencia de mercancías heterogéneas con trabajos heterogéneos tal como lo expreso Charles Henry Hull (1899) en la recopilación de los escritos de William Petty “como el comercio en general no es otra cosa que el intercambio de un trabajo por otro trabajo, de la manera que se medirá mejor el valor de todas las cosas... es en trabajo”.

Por ello es que si consideramos colocar el cuerpo de la mercancía “B” en un valor de uso se vuelve simple e inadecuado ya que podríamos decir lo mismo de cualquier pieza de “A” sin importar su relación de valor por su propia naturaleza de relación en el intercambio, a pesar de que cualquiera de las mercancías recibe la fuerza de trabajo que fue utilizado para su conformación, lo que sin duda es sinónimo de portador de valor, pero que en términos de representación de valor en “relación a” la mercancía “B”, no puede

representar el valor sin recibir de manera simultánea el valor del objeto "B" para hacerle frente al objeto "A". Así es como en el sentido opuesto el valor del objeto "A" está expresado en el cuerpo del objeto "B", "el valor de una mercancía en el valor de uso de la otra" (Marx, 1975, p.64).

El objeto "A" se iguala con el objeto "B" para afirmar su carácter de valor en un "lenguaje de las mercancías" (Marx, 1975, p.64), donde el trabajo define el propio valor y a su vez el trabajo con condición abstracta proclama que el objeto "B", en su dimensión de medida atribuye un valor idéntico que él y de esa manera lo que es valor constituye a su vez el mismo trabajo que la mercancía "A" y es de esta manera que la mercancía "A" adopta la forma de valor relativo a través del uso de la mercancía "B".

## Los objetos producidos y su instrumentación.

Existe una diferencia en lo que al trabajo se refiere como lo resalta Hanna Arendt, a partir de aquello que es logrado por nuestras manos y aquel que se realiza a través de todo el cuerpo denominado *homo laborans* que tendrá como objetivo producir lo que constituye el artificio humano (Arendt, 2016, p.157), objetos de uso con carácter durable para lo que a Locke se refiere y que establecerá la base para la propiedad con valor para el intercambio en los SM (Smith, 1776), reflejo de la naturaleza humana a modo de productividad (Marx, 1975) y que Hanna Arendt refiere que le va a dar al artificio humano estabilidad y solidez en contraparte de lo que el hombre como figura de la naturaleza inestable y mortal necesita como morada.

Dicho artificio humano no es absoluto ya que se agota a pesar de no consumirlo volviendo al proceso natural de la vida, material que fue metabolizado como parte de un ciclo de vida<sup>8</sup> o que de alguna manera es reemplazado de forma constante en diferentes periodos de tiempo, ya que dicho artificio humano está a merced del uso de su consumo y a su vez su uso agota su condición duradera que no será otra más que la representación de independencia relativa con respecto de los hombres que la producen a partir de sus necesidades así como las exigencias de sus productores.

Estos objetos producidos tienen el objetivo de “estabilizar la vida humana... ya que los hombres cambian constantemente su naturaleza” (Arendt, 2016) y aquí los objetos serán los que darán la identidad perdida al ser humano al encontrar su unicidad por medio de las cosas y por ello la voracidad de las necesidades vertidas en ellas. En este sentido los hombres se vuelven subjetivos y el mundo creado por el hombre se vuelve objetivo, el

---

<sup>8</sup> Dicho ciclo establece una condición o estado en el que se encuentra un producto que ya ha cumplido con una vigencia o tiempo programado para que siga funcionando, por la imposibilidad de encontrar repuestos haciéndose llamar “obsolescencia”.

hombre erige esa objetividad, la construye a partir de los recursos de la naturaleza que al mismo tiempo la protegen de ella.

Por un lado tenemos el uso que en su propia naturaleza abarca su consumo ocurriendo un proceso de desgaste por medio del contacto constante y que se igualaran al mismo tiempo, así como la existencia de aquellos que su destrucción no se efectúa pero que si pasa de moda. Por otra parte tenemos la labor y el trabajo donde Hanna Arendt lo ejemplifica con el cultivo de la tierra que a pesar de que existe una dependencia con los ciclos biológicos, no permite que ningún producto sobreviva a su intrínseca actividad del artificio humano, “en este proceso prepara también la tierra para la edificación del mundo” (Arendt, 2016, p. 159). De esta manera la tierra como materia no está dentro del carácter propiamente de objeto de uso con un tiempo determinado ya que no necesita cuidado de conservación más sin en cambio el suelo cultivado demanda un trabajo constante en una reificación donde el producto no queda asegurado sino que tiene que reproducirse continuamente y así que las propiedades de la tierra se transforman en alimentos y estos últimos en objetos de uso.

Dicha solidez se materializa a partir de los productos que han sido creados por las manos humanas por medio de recursos naturales interrumpiendo los procesos naturales de vida, como un acto de “violación y violencia en la fabricación del *homo faber*, creador del artificio humano y que se interpreta como un destructor de la naturaleza... que se comporta como amo y señor de la Tierra... considerando su productividad a imagen de Dios-Creador” (Arendt, 2016, p. 160) a diferencia del *homo laborans* que va a nutrir la vida con su capacidad corpórea y animales domesticados, como parte de la función de ser siervo de la naturaleza.

De esta forma la productividad humana se verá formada por un mundo creado por el hombre a partir de la destrucción de la naturaleza<sup>9</sup>, la fuerza humana se experimenta como forma de violencia ante el mundo y que no ofrece una seguridad o satisfacción del hecho de laborar como alegría de trabajo (De Man, 1927) ya que no existe júbilo en realizar las tareas sino una forma violenta de medición con la naturaleza. La reificación surgirá entonces a partir de que los productos materializados a través de la fuerza del hombre más allá de su medida natural.

Es así que el trabajo de fabricación construye objetos tomando en cuenta una guía de modelo que tuvo lugar en la mente traducido a boceto y con esa imagen como antesala para el verdadero proceso de trabajo que precede al proceso de la labor, es así que el trabajador es mero instrumento en la producción de objetos y que rara vez conocen el fin último del objeto de su creación, más sin embargo existe lo que Hanna Arendt describe como la *vita activa* y que tiene una relación directa a pesar de ser contra cara de esto último.

Dicha descripción requiere de atención a aquellas sensaciones corporales privadas que se cristalizaran como lo descrito anteriormente por medio de bocetos o ideas mentales, una imaginación de lo real por medio de la experiencia visual a modo de modelo para su fabricación que va a tener continuidad en el tiempo aun después de haberse fabricado el objeto por medio de multiplicación<sup>10</sup>, una idea que gobierna sobre las cosas perecederas, un polo opuesto de lo que representa el ciclo biológico de la labor con su constante repetición que pretende dar una estabilidad y permanencia en el mundo.

El trabajo de fabricación como lo revisamos con anterioridad está determinado por medios y fines, donde el objeto fabricado se vuelve el producto final y que en sí mismo

---

<sup>9</sup> Es una interpretación de la creatividad humana medieval a diferencia de la Época Moderna donde el hombre se posa como señor de la Tierra.

<sup>10</sup> Lo que Platón describía como ideas eternas, a partir de las enseñanzas inspiradas en la palabra idea o eidos, aspectos o forma. Lo ejemplificaba por medio de la fabricación para demostrar su credibilidad.

determina el fin del proceso productivo (Marx, 1975), y el proceso se vuelve el medio para lograrlo. Es importante señalar que el proceso también actúa como medio para el fin del consumo lo que llevaría implícito que, el fin del proceso se efectuaría a partir del agotamiento laboral y los productos meros medios de subsistencia y reproducción de la fuerza laboral. De una o de otra manera la producción debe tener un fin predecible.

Vamos a profundizar en la instrumentalidad del animal laborans, para esto retomaremos que el hombre construye un mundo de las cosas, un fabricante de útiles dictadas por fines objetivos y no por necesidades subjetivas. El *homo faber* emplea su trabajo que a través del tiempo, clasificando civilizaciones completas manifestando así su dimensión mundana, que tomaran forma a partir de objetos que sobreviven al mismo proceso de consumo y labor.

A diferencia del *animal laborans* la estabilidad y duración se representa por medio de los instrumentos, aquí los objetos adquieren una dimensión más allá de la mera funcionalidad, ya que los instrumentos producidos por el animal laborans pierden su relevancia instrumental en el uso del homo faber que se ha convertido en siervo de las maquinas donde la producción tiene como objetivo la antesala del consumo sin distinción de medios y de fines, un sin sentido señala Hanna Arendt donde el laborar es una parte integral que nunca trasciende (Arendt, 2016), una confusión completa entre labor y consumo, ya que el hombre no sabe si consume para laborar o labora para comer.

Esta completa falta de claridad donde los instrumentos para un producto específico se reemplazan para unificarlo con el ritmo constante y repetitivo de la unidad del utensilio y el cuerpo laborante, un ritmo ordenado y coordinado a través del cuerpo<sup>11</sup> donde los útiles pierden por completo su estado instrumental. En este caso el dominio del proceso de labor

---

<sup>11</sup> Von Karl Bücher señala que existen canciones rítmicas de labor y no canciones de trabajo. La realización rítmica en este caso producida por la labor de la maquina y las labores preindustriales tienen más en común que con el trabajo mismo (Bücher, 1897, p.166)

es a través del entendimiento que se tiene del proceso de la mano del ritmo de los hombres laborantes donde se pierde el cuerpo y su instrumento como elementos separados en un dinamismo de repetición donde el movimiento útil es generado a partir de la maquina reforzado por el movimiento del cuerpo, un ritmo del proceso de labor mecanizado que surge en paralelo del ritmo y proceso de vida automático y repetido (Arendt, 2016).

Aquí vale la pena señalar que los AHI tienen una duplicación, donde pareciera que su repetición funciona como una fábrica que produce elementos inmuebles con tonos grises, falta de aprovisionamientos de infraestructura urbana, un uso en materiales baratos y mal empleados, más sin embargo dicha necesidad de vivienda se multiplica creando una calidad de vida en pobreza en la cual se pierde el cuerpo y el instrumento, se normaliza al punto que en la psique de las personas que habitan dicho asentamiento les parece cotidiano, normal, automático y pujan en harás de su repetición.

A diferencia, el animal laborans no construye un mundo a partir de sus instrumentos sino que dichos instrumentos serán creados para facilitar sus procesos de vida y que posteriormente con la revolución industrial se instaura una emancipación laboral que posteriormente traerá consigo el reemplazamiento de dicho trabajo manual por trabajo realizado por maquinas. Es preciso señalar que la misma condición humana da paso a su condicionamiento, ya sea por algo dado o por aquello que tiene repercusión en su existencia donde no habrá más remedio que ajustarse a un espacio diseñado por el mismo donde las maquinas prevalecen, en una cuestión de ajustamiento o de adaptabilidad y que no difieren de los instrumentos manuales que requieren del hombre trabajador para su funcionamiento “siervos de la mano” (Arendt, 2016), donde el cuerpo se ajustara al ritmo mecánico reemplazando el ritmo del cuerpo humano.

Existen tres etapas para dicha invención de maquinaria como lo señala Hanna Arendt (Arendt, 2016) donde en una primera etapa las maquinas imitaran los procesos naturales de la vida, así como las fuerzas naturales para materializar los objetivos humanos

en pasos separados. En una segunda etapa se reconoce el uso de la electricidad, en la cual dejan de aplicarse las categorías de *homo faber* donde todo instrumento es un medio para un fin, sino que en esta etapa se pasa a desnaturalizar la naturaleza para nuestros fines con repercusiones en los procesos naturales gracias a dirigir las fuerzas hacia el propio planeta en un continuado proceso a modo de una cadena de arrastre y montaje.

En estas dos etapas podemos observar como el común denominador que existe en ambos casos es que el artificio humano está por un lado y en el otro extremo se encuentra la naturaleza.

Una tercera etapa manejada como la más reciente es la automatización, que maneja la vida cotidiana del planeta conforme a sus energías y sus fuerzas, transformando el árbol genealógico de la naturaleza y con ello modificando lo terrenal del artificio humano. Modificación que impacta directamente en el propósito del mundo para el ser humano ya que los objetos son los fines para los que se diseñan los útiles e instrumentos, y que al ser ellos mismos los que surgen sin la intervención del hombre en esa naturalidad donde las cosas no se hacen sino que ellas mismas se transforman en cualquier cosa,<sup>12</sup> y que en último término la naturaleza del objeto creado corresponde por completo al proceso por el cual tiene su origen.

En base a esto el automatismo derivado de este proceso es sinónimo del propósito humano iniciado con un comienzo deseado y con un fin definido, dando lugar a ese automatismo logrado a partir de que los movimientos en dicho proceso de producción que se mueven por sí mismos, carecen de sentido<sup>13</sup> y es por ello que el cambio de los productos

---

<sup>12</sup> La definición de naturaleza proviene de su raíz latina *nasci*, “nacer”, o por su origen griego *physis*, que viene del *phyen* como “surgir de” o “aparecer por sí mismo”. Por ello que la existencia natural de los objetos

<sup>13</sup> Existe una adopción de firme actitud contra el aspecto mecanicista de la naturaleza y el utilitarismo práctico del siglo XVIII como parte de la orientación del trabajo del *homo faber* (Arendt, 2016).



por uno nuevo dependerá de los alcances que puedan proveer dichas maquinas en su operación en un sentido inverso de medios y fines.

No se puede dejar de lado el hecho de que gracias a la liberación de la mano humana considerada como obsoleta y restrictiva, se le debe que existe un aumento en la eficacia de la producción, los fines tecnológicos transforman la vida a partir de las maquinas con la intención de hacer más fácil la vida humana desde una postura antropocéntrica con relación al objeto que se pretende producir. Aquí el valor humano se limita al uso que de ellos se genera al ser utilizados por el *animal laborans*, el mundo generado a partir de las maquinas sustituye al mundo real y ofrece un estabilizador mucho más permanente y estable que lo que anteriormente se producía como sinónimo del proceso operacional que se asemeja cada vez más al propio proceso biológico a modo de “caparazones pertenecientes al cuerpo humano” (Arendt, 2016, p. 171), un desarrollo biológico de la humanidad donde el organismo humano es trasplantado por estructuras a medida del creciente medio ambiente del hombre.

Hanna Arendt hace mención de que así como existe instrumentalidad en el *animal laborans*, de igual manera existe dicha experiencia en el homo faber que va a componer por completo su intervención en el trabajo realizado así como en los objetos que utiliza como instrumentos, el fin justifica los medios y de manera más exhaustiva los genera y los ordena. Esto sucede desde la materia prima que se transforma en ese proceso violento hasta el producto final que de ello deriva y que en última instancia es este producto final el que va a ordenar y estructurar todo el proceso de producción, dando lugar a su coordinación, los especialistas a emplear, cantidad de trabajadores, etc., sin excepción todo el proceso va a tener lugar a partir de la conveniencia y su utilidad traducido como rendimiento para el fin último.

Vale la pena señalar que este fin último nunca llega a convertirse en dicho fin en sí mismo, ya que el objeto terminado puede ser parte de un medio más para lograr una

finalidad, es decir mientras exista un uso en ese objeto su finalidad pasa a ser un medio ya sea como parte de lo cotidiano en el hogar o como uso en el trabajo o como medio para intercambio en los SM, más sin embargo todos los objetos tendrán una breve duración y pasaran a ser parte de los medios para próximos fines.

Existe una diferencia entre su utilidad a partir de su fin o beneficio y el significado mismo del objeto que rige las sociedades comerciales<sup>14</sup>, de esta manera la utilidad como significado<sup>15</sup> genera su propia utilidad donde no hay posibilidad de finalizar la cadena de medios y fines en lo que respecta al *homo faber* ya que todo debe tener algún uso, se presenta como objeto instrumental para realizar alguna otra labor. A lo que el significado por sí mismo debe permanecer, sin dejar nada de su carácter encontrado por el hombre o pasado por alto.

Es así que para el *homo faber* se ve en la incapacidad de entender el significado así como el *animal laborans* de entender su instrumentalidad y que para este último la significación deviene del fin en sí mismo (Arendt, 2016, p.173), que en un mundo antropocéntrico el propio hombre pasa a formar parte de su fin último donde la utilidad adquiere una significación. El *homo faber* en contrasentido al realizarse por medio de la actividad que le es propia va a deteriorar el mundo creado por las cosas, ya que en su propia concepción, la naturaleza es un material sin valor que se va a transformar en objetos convertidos en simples medios perdiendo su valor inherente. De esta manera el mundo es creado sin valor como el material utilizado para su producción “simples medios para posteriores fines” (Arendt, 2016).

---

<sup>14</sup> La confusión del utilitarismo tiene sus efectos en la interminable cadena de medios y fines donde se encuentra atrapado ya que no acude a algún principio que justifique la categorización de medios y fines, más que de su propia utilidad. El apartarse del mundo objetivo de los objetos de uso para únicamente alcanzar la subjetividad de su propio uso.

<sup>15</sup> El fin en sí mismo se presenta como tautología ya que una vez que un fin es alcanzado pierde su misma capacidad como fin en sí mismo y pierde la capacidad de guiar y justificar la elección de medios para organizarlos y producirlos (Arendt, 2016), se convierte en objeto entre los objetos.

El utilitarismo en el *homo faber* se expresa a través de la fórmula kantiana como lo sugiere Hanna Arendt, que señala que ningún hombre debe convertirse en un medio para un fin sino que el hombre es un fin en sí mismo, impidiendo su empleo en el marco de la acción política, en este pensamiento los objetos no son para su uso sino que se convierten en placer sin interés alguno designados como obras de arte.

En este sentido el *homo faber* deteriora las cosas por convertirlas en medios y con ello la pérdida de valor intrínseco e independiente, ya que no presenta la reificación proveniente del trabajo que venía del propio beneficio y que se ha convertido en algo vulgar y conveniente.

La utilidad como modelo para la vida y el planeta de los hombres expresada en la experiencia de la producción, se traduce en un proceso con una falta de significación donde la producción se vuelve un fin en sí mismo. Algunas definiciones que podemos encontrar a la desvalorización de la naturaleza, las podemos encontrar en la opinión acerca de la cual el hombre se convierte en el ser más elevado y de ello las exigencias de su misma vida pone a su merced todo aquello que lo rodea a su disposición tal como lo expresa Aristóteles, considerando al *homo faber* como una posibilidad de su estatura correcta a partir de lo que puede alcanzar el hombre como lo establece Platón contra Protágoras y es así que de ello deriva el hombre como medida de las cosas, un instrumentalizador de aquellas que existen así como de las que aún no lo son, los objetos de la naturaleza pertenecen a la categoría de potencial de uso despojando su valor intrínseco.

## El comercio y su entorno social.

Como revisamos con anterioridad los SM acontecen como un sistema de coordinación a partir de asignaciones que van a delinear su rango de acción, en este apartado veremos como dicho mercado se establece en los intercambios de sus productos en la sociedad y como el mismo proceso de producción va delineando un mercado de cambio.

A través de la historia se nos presenta el hombre como un individuo que de acuerdo a la época en que es estudiado tiene connotaciones muy específicas como parte de un sentido histórico, desempeñando roles tales como un animal político en los tiempos de Aristóteles<sup>16</sup> o como un hombre fabricante de útiles (Marx, 1975).

Uno de los grandes saltos en la connotación de su sentido a través del tiempo, es atestiguado en un intento donde el hombre pretende ser excluido de las esferas políticas para actuar y hablar en la esfera pública, sin una previsión de que aquello iba a acontecer. Esta época Moderna contemplo que la esfera política no necesariamente era una función de la sociedad, encargada de cuidar dicha postura social y productiva de lo que la naturaleza humana sería mediante la administración del gobierno (Arendt, 2016), más sin embargo la esfera política si consideraba todo aquello que reforzaría al aparato de Estado en lo que a legislaciones y estructura de gobernanza se refiere.

En ella existía una clara interpretación de la productividad social a partir de la productividad del *homo faber* en contra sentido de lo que años atrás definía la esfera pública y que no es referida, ni a los tipos de comunidad humana, ni al ciudadano de la *polis*, ni la

---

<sup>16</sup> El hombre no puede ser concebido fuera de la relación con el Estado en su condición de ciudadano.

res pública, donde el hombre estaba delimitado a laborar para el pueblo o aquel que funcionaba como esclavo<sup>17</sup>.

Las actividades de estas comunidades no políticas tomaban parte del espacio en su plaza pública denominada como *ágora*<sup>18</sup>, en tal sitio los ciudadanos exponían e intercambiaban sus productos o mercancías y que para fines políticos los gobernantes griegos fomentaban la preocupación de las situaciones públicas y la improductividad de sus súbditos a partir de la transformación del *ágora* como un espacio donde se disponían tiendas a modo de bazares y que fue una característica de lo que estas plazas de mercado representaban como barrios comerciales y artesanales de ciudades medievales. Nada más y nada menos que la exposición de los productos así como de su producción a modo de lucir aquello ante el público<sup>19</sup> denominado como producción conspicua dando lugar a un consumo conspicuo para una población de trabajadores.

Aquí podemos señalar como el *homo faber* del cual ya hemos estudiado como productor de los objetos, es constructor del mundo a partir de su productividad al que únicamente al finalizar su producto tendrá la capacidad de apartarse de su aislamiento y que tendrá una repercusión importante en la última esfera pública que define Hanna Arendt como el mercado de cambio. Espacio donde exhibirá sus productos y dará surgimiento en la Época Moderna a la sociedad comercial como primeras etapas de un comienzo hacia el capitalismo a partir de esa insigne y prestigiosa producción con posibilidades infinitas de cambio, y que en un futuro dicha sociedad comercial llegará a su fin a partir de la sociedad laboral reemplazándola por completo.

---

<sup>17</sup> Refiere a aquel que vivía en la misma casa que otro, o aquel o aquellos que están bajo la autoridad de una cabeza de familia, un sirviente, un empleado doméstico en su palabra definida como *oiketes* (Salem, 2022).

<sup>18</sup> Su definición hace énfasis a cualquier asamblea, especialmente del pueblo, un lugar de montaje para el debate público, elecciones, pruebas, compra y venta de productos y todo tipo de negocios. Dicha definición de igual manera hace referencia al mercado o la calle (Salem, 2022)

<sup>19</sup> Se le denomina como una producción conspicua, referencia a partir de dicho adjetivo que denota una calificación de prestigioso, insigne, reconocido o prominente.

Esta conglomeración en el mercado de cambio pasaría a ser formada ya no por el fabricante de los productos mismos sino por el dueño de dichos artículos que cubrirían las necesidades básicas con valores de cambio (Marx, 1975). La principal actividad pública se convertirá de esta manera en una sociedad que intercambia productos donde los que rigen aquello serán los dueños o propietarios de los objetos con una denominación de activos o su común denominador el dinero y con ellos dueños de la labor abstractamente resumida en los objetos de cambio, momento que de acuerdo con Marx dará inicio a la autoalienación donde se rebajara al ser humano a un punto de reducción tal que se conformara como artículo de primera necesidad (Marx, 1975).

Esta autoalienación será considerada como una característica de una sociedad productora a razón de la calidad de los productos que genere y no de acuerdo con las funciones que realiza en dicho proceso laborante y que en resumidas cuentas dará el mismo valor a la fuerza laborante de las maquinas. La percepción del *homo faber* solo es traducida como una fuerza de labor que se utiliza para producir un objeto de uso o de cambio como un fin último. Situación que tiene como resultado una valoración alta en términos de lo que la labor humana genera y que se apreciara aun por encima de la materia prima, prefigurando lo que se reconoce por valioso dando lugar a bienes de consumo por el poder de elaboración que en primera instancia uniforma y posterior desvaloriza en el funcionamiento de las maquinas.

Las primeras etapas del capitalismo o de lo que se denomina como sociedad comercial estará delineada por el *homo faber* cuando aparece como comerciante de sus mismos productos con objetos de uso denominados artesanales, para formar el mercado de cambio, lo que se determina como previo a una categoría de manufactura donde prevalecerá una producción a modo de fabrica que responderá específicamente para el sentido del mercado creando objetos de cambio con características específicas, donde el carácter duradero seguirá siendo el criterio más elevado ya que el objetivo será su

almacenamiento para posteriormente destinarlo al cambio y que Hanna Arendt define esto como la modificación cualitativa que distingue el valor de uso y valor de cambio.

Esta modificación cualitativa se resume en que el *homo faber* también producirá objetos de uso para fines privados, los cuales únicamente al emerger en la esfera pública se convierten en objetos que cubrirán necesidades básicas en el mercado de cambio, un lugar que por sí mismo dará posibilidad a los objetos de la capacidad de conmutación, es decir su valor existirá en relación a la proporción que existe entre la posesión de uno respecto al otro como significativo del valor de cambio es decir los objetos se convierten en valores cuando aparecen en la esfera pública donde serán estimados, solicitados o despreciados (Arendt, 2016, p.182). De ahí que el valor de las cosas no pueden ser estimadas en privado o en el aislamiento de su producción sino en su aparición en lo público<sup>20</sup> y que solo afectando el objeto en sus características se afectaría su valor intrínseco, quedando el valor comerciable a merced de la alteración de una proporción que tiene el objeto en relación a otro, los valores cobran existencia y llevan consigo la continua alteración con respecto a su relatividad de cambio (Marx 1975) donde desde las ideas, ideales morales o las cosas, se transforman en valores a partir de su aparición en la esfera pública y su relación social (Arendt, 2016, p.182).

El mercado de cambio pasa a ser el lugar público con mayor importancia en una sociedad comercial ya que es ahí donde los objetos transmutan a un valor comerciable, se transforman en un objeto de consumo<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Locke argumentaba que el valor comerciable no tiene sus atributos en la intrínseca valía natural de algo, como cualidad propia del objeto, sino a la voluntad del comprador o vendedor de sus gustos.

<sup>21</sup> Hanna Arendt sitúa el pecado original del capitalismo en los postulados de Marx que aceptan el cambio de valor de uso por el valor de cambio, donde Locke erradamente suplanta la palabra valía por valor de uso.

Marx no sitúa la valía intrínseca objetiva de los objetos en sí mismos sino en la función de los objetos en el proceso de consumo de las sociedades humanas, que no reconocen su "objetiva o intrínseca valía y socialmente determinado valor" (Arendt, 2016, p.183).

Vale la pena subrayar que Marx insiste en la expresión de valor de uso ya que no existe valor absoluto en el mercado de cambio, se devalúa el objeto en cuestión a cubrir necesidades básicas porque de esa manera solo existirá en relación con otra cosa que permita su intercambio es decir un objeto existe en relación con otro objeto como relatividad universal como se ha revisado con anterioridad, es así como la falta de su valor intrínseco o valor objetivo quedan enmarcadas de forma independiente a las estimaciones cambiantes de oferta y demanda, inmanentes al concepto de valor.

Esto dificulta en la ciencia de la economía que refiere al *homo faber* con una actividad global caracterizada por la ejecución de patrones, medidas, modelos y normas, que no podían sostener pérdidas de modelos o patrones absolutos.

El común denominador socialmente establecido como dinero para el intercambio de los objetos tiene la característica de independencia y objetiva existencia sin que en el interfieran los usos y manipulaciones con respecto a los modelos o patrones a utilizar en su producción de los objetos, de esta manera funciona como medición. El hombre como lo sugirió Platón en la propuesta de Protágoras define como medida última al hombre productor de los objetos y a su uso.

La relatividad del mercado de cambio con la instrumentalidad que surge del artesanado y del proceso de fabricación tienen una relación estrecha donde la instrumentalidad<sup>22</sup> es el primer proceso que va a dictar de forma persistente la naturaleza del mercado de cambio.

---

<sup>22</sup> La instrumentalidad tiene el disfraz en la Época Moderna de utilidad así como la frase de Platón donde “no el hombre sino dios es la mitad de todas las cosas”.



## Mercado de suelo informal y sus estructuras urbanas

Revisamos con anterioridad como los objetos han sido creados a partir de las necesidades humanas y el desarrollo de los mismos a lo largo del tiempo con repercusiones en su producción y su consumo en los SM, ahora nos centraremos en las lógicas de producción de las estructuras inmobiliarias a partir del mercado de suelo, específicamente en el mercado de suelo informal para la producción de estructuras urbanas informales en un círculo de retroalimentación entre los AHI consolidados y aquellos que aún se están gestando bajo la clasificación de irregular.

### Mercado de suelo informal y sus estructuras urbanas / Capítulo 2

## La ciudad popular informal

El SM es un coordinador el cual se ha utilizado en las lógicas de la estructura urbana, específicamente en lo que a producción de estructura intraurbana se refiere y que como ya se ha señalado en América Latina, va a dar lugar a un fenómeno con características muy similares que responde a un funcionamiento de los mercados de suelo en la lógica del mercado inmobiliario.

Esta situación se revela a partir de los años ochenta con uno de los fenómenos que se ha categorizado bajo la nomenclatura de la “nueva política urbana” y que responde a la crisis del fordismo urbano así como la crítica al racionalismo constructivista del urbanismo moderno, sin dejar de lado el discurso multicultural urbano y la fragmentación étnico cultural y religioso de diferentes ciudades (Taylor 2002). De esta manera se instaura una institucionalización de la ciudad neoliberal en su marco formal (Moulaert, Rodríguez y Swyngedouw, 2003), dando paso a que el mercado sea un determinante para las lógicas

de producción urbana y que en un sentido más amplio se les podrían denominar posfordista en la ciudad neoliberal.

Adentrándonos a las implicaciones de un sistema urbano posfordista encontramos que la estructura de la misma sucede en dos ejes o líneas principales, siendo la primera una tendencia hacia la flexibilización urbana por encima del urbanismo moderno y regulador, y una segunda pauta que sucede en el derrumbe del sistema del financiamiento estatal de los objetos urbanos tales como vivienda, infraestructura, etc., así como de los servicios urbanos. En estas dos líneas podemos delinear que el mercado surge como lógica de coordinación en la producción del paisaje urbano como el ejemplo de la producción de vivienda residencial por medio de capitales privados.

Esto da lugar a una propiedad distintiva de la ciudad neoliberal que se expresa en que la coordinación para las producciones urbanas sean regidas por medio de asignaciones de lo que a uso de suelo se refiere, es decir el mercado ya no está mediado por el aparato de Estado para la producción de los objetos urbanos en cuanto al uso de suelo, así como de los lineamientos a seguir al momento de producir dichas materialidades.

Se puede decir que la producción o fabricación de las ciudades modernas se efectúa a partir de tres lógicas de coordinación, que como revisamos anteriormente el SM es una lógica de coordinación más sin embargo no es la única que existe, de esta manera aparecen en este caso la lógica del SM, la lógica del Estado y la lógica de la necesidad (Abramo, 2012, p. 36), esta última es la que en el caso de los AHI toma una relevancia crucial ya que es la que dará origen a lo que Pedro Abramo define como “ciudades populares” por medio de acciones individuales y colectivas en un ciclo muy marcado como lo vimos en los AHI de la Alcaldía Tlalpan con anterioridad que se refiere a ocupación, autoconstrucción, autourbanización y consolidación.

Esta lógica de la necesidad va a complementarse con los sistemas coordinados que ofrece el mercado para dar lugar a esta variación de producción de las ciudades populares

conocida como el mercado informal de suelo, donde dicho fenómeno no es reciente sino que viene desde la época de la revolución en lo que al territorio mexicano se refiere, por medio de la estructura del Estado enmarcada en la redacción de la Constitución y su repercusión a lo largo del tiempo como anteriormente ya revisamos.

La velocidad de urbanización del siglo XX fue determinante en la producción de los AHI, vinculada a la estructura del Estado en lo que respecta a una configuración estructural de provisión de vivienda y de equipamientos urbanos truncados (Vetter, Massena, 1981), derivando así en un sistema de acumulación fordista excluyente (Coriat y Saboia, 1989, p. 45).

Todo esto dio surgimiento a un Estado de bienestar que era exclusivo a una pequeña parte de la población creando situaciones de polarización y estratificación dentro de las estructuras urbanas como producto de la inequidad en el reparto de la riqueza para el territorio mexicano. En este sentido la ocupación ilegal de suelo surge como parte de una acción coordinada tanto individual como colectiva para hacerle frente a la necesidad de acceso de suelo cercano a las poblaciones citadinas con posibilidad de acceso a la ciudad y los beneficios que aquello conllevaría tales como trabajo, recursos hídricos, educación etc. (Abramo, 2005).

La vida y desarrollo de las poblaciones estaban desfasadas a lo que la redacción en estado de derecho existía para los territorios, así como los ajustes en las reformas que se harían respecto a las competencias para la Constitución, encontrándose alejados de lo que realmente sucedía en los territorios y con ello los alcances y repercusiones que tendrían en la vida y desarrollo de las poblaciones. Es como si por un lado el Estado hablara en un lenguaje y el desarrollo de las poblaciones en otro sin la incorporación de ellos en una misma línea.

Por lo tanto la lógica de la necesidad tiene una gran importancia para la ocupación de tierras en el periodo del S.XX, como manera de acceso al suelo urbano para las

poblaciones pobres (Agamben, 2004, p.130). Ya que la producción de viviendas por parte del aparato de Estado, proveían el suelo urbano popular en dos sentidos; en la ocupación popular y la construcción de vivienda en espacios habitacionales o lotificaciones urbanizadas. Sin embargo el acelerado crecimiento de población y los sistemas de provisión pública fueron los precursores de establecer las lógicas de la necesidad y su manifestación como parte de la ocupación de suelo como medio de acceso a la vivienda.

Podemos señalar que la provisión de vivienda en los años ochenta sufrió una crisis que trajo consecuencias tales como el incremento del ciclo de ocupación así como la consolidación y proliferación del mercado informal de tierra y su mercantilización ilegal en zonas periurbanas. Esta mercantilización ha dominado por completo la manera en que se tiene acceso al suelo de conservación o tierra ejidal y comunal, en el caso de México y que en otros países de Latinoamérica ha llegado a tener sus efectos en el acceso a la tierra urbana<sup>23</sup> que se ha designado como “urbanización pirata” (Abramo, 2012, p. 39).

Se ha establecido en diferentes investigaciones que el mercado informal de suelo es producto de una legislación urbana modernista, influenciada por sus altos precios en las ciudades en cuanto a lo que a rentas se refiere. Una ciudad denominada formal modernista por las elites de la región que la habitan, estableciendo una barrera institucional para proveer de vivienda barata a los sectores de población popular con una tendencia a la ocupación de loteadores irregulares o clandestinos en zonas periurbanas, parcelas, zonas ejidales, comunales o de suelo de conservación (Rolnik, 1999), y que en creaciones socioespaciales constituyen una de las principales características de las grandes ciudades en Latinoamérica.

Dicho fenómeno se vuelve una caracterización de las formas estructurales sociales y urbanas de esta región, donde se confirma el mercado de suelo como una fuerza que

---

<sup>23</sup> Bogotá es uno de los casos donde se puede apreciar que todas las ciudades populares han surgido a partir de la venta informal de suelo. (Abramo, 2012)

potenciara de manera desigual la generación de dichas estructuras. Que mediante un sistema de mercado dará lugar a dos figuras institucionales completamente diferentes pero que se retroalimentaran, siendo estas las “formales” bajo un marco de derecho formado por el aparato de Estado y una “informal” que conferirá el acceso de suelo y vivienda por parte de los sectores poblacionales pobres<sup>24</sup>.

Esto deja en claro como la lógica del mercado en términos del mercado informal de suelo sumado a los intereses en adopción de políticas neoliberales de titulación, y la contribución de agencias internacionales, fomentaran y potenciaran esta tendencia de expansión (Fernandes, 2003).

---

<sup>24</sup> Existe el ejemplo de Chile que ha reducido de manera sustancial el déficit habitacional por medio de políticas neoliberales, por medio de la formalización de lo informal con el objetivo de producir vivienda barata (Sabatini, 2003) ya que dichos asentamientos aparecían a modo de resistencia al régimen de Augusto Pinochet lo cual se convirtió en parte de las principales políticas públicas del nuevo gobierno posterior a aquella dictadura. Las repercusiones que tuvo fue el aumento de los precios de tierra, el desplazamiento de los núcleos urbanos y un proceso de informalización de lo formal (Sabatini, 2005).

## Entidades Institucionales en el Mercado Informal de Suelo

En el capítulo anterior nos adentramos a lo que se define por irregularidad o informalidad en los diferentes escenarios tales como economía, política, gobernanza, social, etc., y las repercusiones de la misma en diferentes escenarios. En este apartado aquella informalidad toma relevancia en lo que a materia urbana se refiere la cual se materializara en un mercado de suelo en asentamientos humanos irregulares y que revisaremos a continuación.

Para una aproximación a este fenómeno de irregularidad o informalidad tomaremos la definición de Arnaldo Bagnasco de "informalidad" como base para establecer los lineamientos del estudio de la misma en el ámbito del mercado de suelo. Es así que para entender la informalidad partimos por la definición de formalidad que se describe como: punto de referencia, que nos introduce a una economía formal por medio de una producción e intercambio de objetos y servicios, teniendo sus regulaciones a partir del mercado, promovidos y elaborados mediante empresas industriales y comerciales, con el objetivo de generar ganancias en un marco normativo de derecho comercial, fiscal, de trabajo, etc., y que se le puede catalogar como economía informal a todo el proceso de producción e intercambio que excenta dicho marco normativo (Bagnasco, 1999, p. 36).

Arnaldo Bagnasco nos hace énfasis en que a pesar de la complicación e interés que podamos observar entre las estructuras formales e informales, aquellas se materializan en acciones sociales, es decir la economía informal no puede ser una investigación que se centre en la investigación académica de escritorio únicamente sino en acciones de estructura dentro de lo cotidiano (Bagnasco, 1999, p. 37). Esta aproximación a la

informalidad nos da la pauta para establecer relaciones dentro de las estructuras del mercado de suelo.

En la primer definición podríamos señalar como un acto de intercambio por conducto de su comercialización o alquiler de suelo que se encontraría por fuera de las normas institucionales de lo que a derecho urbano, económico, de propiedad, etc., refiere, mismas que van a regular el uso y propiedad del suelo. Por lo que podemos afirmar que el mercado informal o irregular comercializa un objeto en paralelo de una regulación jurídica-política del aparato de Estado. Un conglomerado de informalidades en materia de derecho tales como informalidades urbanísticas, constructivas y en lo que corresponde a propiedad de suelo (Alegria, 2005).

Es preciso mencionar que el mercado de suelo informal también utiliza una economía informal en base a los lineamientos normativos de los cuales se ven exentos en materia mercantil en relación con los derechos económicos. Podemos señalar que el mercado de suelo informal es el conjunto de la informalidad urbana y la informalidad económica (Abramo, 2012, p. 41).

Existen posturas por parte de diferentes economistas que aseguran que el mercado es regulado por instituciones que resguardan dicho proceso a través de los marcos legales en materia de derecho, es decir por un sistema jurídico impartido por el aparato de Estado y otros más tradicionales, que pugnan por un sistema informal de mercado que cuentan con el resguardo de instituciones legales con lo cual se permite una eficacia institucional con la finalidad de bajar los costos de dicha transacción (Williamson, 1985).

Aquí Pedro Abramo pone de manifiesto que existe la posibilidad de otra postura que va más allá, donde la existencia de un cumulo de instituciones y normas irregulares producto de la historia de los asentamientos humanos populares y sus prácticas sociales, conforman todo un sistema de regulación de las prácticas informales en las transacciones de mercado (Abramo, 2012, p. 41). Podemos indicar que los mercados informales o

irregulares tienen necesariamente instituciones que se manejan como informales es decir fuera de los marcos en materia de derecho, mismos que dan lugar a un funcionamiento y una garantía intemporal e intergeneracional para los contratos o acuerdos que se tengan establecidos de manera implícita en las transacciones de intercambio informal.

El mercado de suelo informal sigue esta línea que se establece por fuera de los marcos normativos en cuanto a título de propiedad, materia urbana y construcción, describe por ende los contratos de compra-venta o renta no podrán ser custodiados ni amparados bajo el marco de materia de derecho, ya que se encuentran por fuera de la ley es decir se encuentran fuera de los marcos que regulan los derechos. Es así que aquello no permite que las regulaciones y las sanciones se materialicen en caso de cualquier conflicto, ya que las garantías que ofrecen los mercados formales en este caso no son tomadas en cuenta y con ello no pueden ser considerados los marcos normativos vigentes que apunta la ley para su coerción, produciendo un efecto donde al no existir la confianza donde los contratos se puedan respetar y los medios coercitivos que los respalden para su cumplimiento aquellos dejan de existir.

No obstante existen garantías de relaciones que permiten desplegar la confianza de las partes involucradas en intercambios o transacciones informales para que estas lleven a cabo.

Antes de pasar a dichas garantías es importante aclarar que el mercado no va a desaparecer o se va a multiplicar por medio de las acciones individuales como lo señala Luigino Bruni (Bruni, 2006) ya que como lo hemos señalado con anterioridad los SM son coordinadores colectivos no individuales y el mercado informal construye otros mecanismos de garantía por medios sociales, para que esta relación de confianza prevalezca en los efectos contractuales a los cuales se adhieren las partes involucradas como compradores y vendedores, incluyendo mecanismos coercitivos que aseguren su cumplimiento, de lo contrario no se podría realizar dicho intercambio voluntario (Abramo, 2012).



Estas garantías se verán efectuadas por medio de instituciones que van a dar lugar a la intemporalidad e intergeneración de los contratos efectuados, Pedro Abramo (Abramo, 2012, p.42) ubica dentro de sus investigaciones como una primer garantía aquella que se constituye por medio de relaciones de confianza y lealtad que establecen las partes contratantes, dicha garantía se manifiesta por medio de una expectativa de reciprocidad en las relaciones de lealtades enfatizando que no tiene ningún carácter legal y que depende de su permanencia en el tiempo como un eje de prohibiciones sociales a modo de confianza-lealtad<sup>25</sup>, en otras palabras existe una confianza a modo de lealtad que va a servir para establecer una base de relación mercantil contractual.

La institución basada en la correspondencia de confianza-lealtad cimienta los intercambios de mercado donde la personalización de dichas relaciones no necesariamente es notorio, ya que por la naturaleza del mismo intercambio por fuera de los marcos normativos vigentes tiende a tener una índole turbia, que sin importar la personalización que adquiera va a ser un pilar en las relaciones contractuales informales. Es de esta manera que “la eliminación de la im-personalización y la personalización de la relación contractual garantizan los mecanismos de confianza y lealtad facultando un contrato de compra-venta o locación informal” (Abramo, 2012).

Existen diferentes fuentes de información que van a dar la posibilidad de examinar las opciones de compra, venta o alquiler, de los mercados informales donde las características de los mismos se revelan, esta información en gran medida se expresa por medio de lo que podemos denominar puerta a puerta, plataformas de catalogo física o vía web, carteles o publicidad pegada en postes, asociación de vecinos, por medio de amigos y familiares. Estos últimos son los que predominan como paso de información ya que los

---

<sup>25</sup> Dicha reciprocidad de confianza-lealtad no es exclusiva de los mercados de suelo informal (Bruni, 2006), ya que es una forma de coordinación de actividades como sucede en las sociedades sin fines de lucro (Lindblom, 2002).

mercados informales de suelo en AHI actúan como una argamasa interpersonal donde las relaciones de confianza-lealtad se vuelve la garantía, dicho de otra manera los mercados informales están insertos dentro de una red de amistades o parentesco que van a dar lugar a una estabilidad temporal en las relaciones contractuales de los interesados (Abramo, 2012, p.43).

A pesar de dicha relación de reciprocidad en los mercados informales de los AHI suceden como en cualquier situación y lugar en el mundo circunstancias conflictivas u oportunistas en los intercambios de objetos y servicios, sensibles al cambio por decisiones individuales y particulares. Es por ello que se requiere de una entidad institucional que funcione como mediador de dicha situación y que pueda establecer la negociación de los términos pactados originalmente bajo la nomenclatura de “autoridad” como un tercero en los términos del contrato inicial.

En este caso la autoridad local funcionara como una segunda garantía en cuanto a los términos, condiciones y tiempos del contrato pactado. En las investigaciones recientes (Abramo, 2005 y 2012) se ha entendido a esta autoridad en su génesis como una figura que ha sido el producto de procesos históricos, presentando este atributo como consecuencia de diferentes sucesos y situaciones que le dieron esa connotación adquirida por la legitimización correspondiente, ya sea de carácter religioso, étnico, cultural, político o por medio de violencia y control a través de la fuerza (Abramo, 2009).

Es una autoridad que garantiza el orden social y local mediante una forma coercitiva a manera de controlar y restringir los comportamientos que puedan derivar en conflicto o las disputas mismas, y que puede ser en las modalidades de fuerza coercitiva colectiva pasiva, representativa o impositiva, garantizando los contratos de manera intertemporal e intergeneracional. Una coacción que no se restringe a una dimensión legal y que es existente aun en los mercados y organizaciones formales para su operación en los pactos contractuales

Esta autoridad funcionara como mediadora del proceso de compra o alquiler ya que tiene mecanismos coercitivos para poder efectuar su cumplimiento

Retomando la definición de informalidad al comienzo de este apartado de Arnaldo Bagnasco nos referiremos ahora a la segunda parte de la definición identificando que las estructuras formales e informales se materializan en acciones sociales y que no se convierten en un objeto de análisis de escritorio únicamente. En este sentido las estructuras de economía informal tienen una relación directa con la economía formal, ya que la misma interacción se complementa al momento de sus aglomeraciones, tanto en su comportamiento así como en las estrategias de los mercados (Abramo, 2006b), definiendo resultados en el uso de suelo urbano y por ende la generación de materialidades y características urbanas específicas en el territorio.

## Submercados, productos y precios de suelo en asentamientos humanos irregulares

El funcionamiento de los mercados de suelo tanto formales como informales tienen grandes similitudes por sus efectos en la materialización de estructuras de ciudad, funcionamiento que se retroalimentara continuamente, como lo revisaremos más adelante, pero antes de eso estableceremos cuales son los tipos de mercado de suelo informal que se presentan en los territorios. Esto nos dará la posibilidad de entender su dinámica y el papel que le corresponde a cada uno al momento de su articulación en este gran mercado informal de suelo en AHI.

La clasificación que describiremos a continuación tiene sus efectos en el mercado de suelo informal, misma que describiré basándome en los estudios de Pedro Abramo (Abramo, 2012) y su aproximación axiomática por medio de la “insustituibilidad” la cual genera las variables correspondientes para la estructura de mercado a partir de elementos tales como: 1) las características de la oferta y de la demanda del suelo; que refiere al dominio del mercado en los agentes económicos de la oferta y demanda, 2) características informacionales del mercado; dando asimetrías y transparencias de información, 3) características de los productos; en sus propiedades de homogeneidad y heterogeneidad, 4) externalidades; con atributos exógenos y endógenos, 5) racionalidades de los agentes; incluyendo sus rasgos paramétricos y estratégicos y 6) el ambiente de toma de decisiones; por su riesgo probabilístico o incertidumbre radical. (Abramo, 2012, p.46).

Esto nos permitirá abordar el mercado informal de suelo a partir de un acercamiento conceptual de la teoría económica del mercado acotando su aproximación en las particularidades y semejanzas que encontramos en los mercados económicos formales

dándonos como resultado dos grandes submercados inmobiliarios<sup>26</sup> que a continuación detallo.

Estos grandes submercados inmobiliarios se pueden clasificar en un submercado de loteos y un submercado de áreas consolidadas tal como lo establece el cuadro número seis, este primer submercado de “loteos” es definido por medio de una estructura oligopólica en el mercado y el segundo por medio de una estructura competitiva racionada ya que su oferta en los AHI es fijo en su nexa al incremento y que como veremos más adelante se retroalimentaran constantemente.

Partiendo de ese estado inmóvil o inalterable de su estructura tendremos como resultado un aumento en los precios de las áreas informales consolidadas, esto debido a las poblaciones que se trasladan a la periferia por medio del mercado informal de suelo por loteos, es decir la oferta del submercado en áreas consolidadas produce una demanda en el submercado informal de loteos, constituyendo así la columna vertebral de las estructuras urbanas informales.

En el primer submercado de loteos a partir del fraccionamiento de predios y que en su mayor parte se da en la periferia de las ciudades, da lugar a una expansión de la mancha urbana y la periferización de la precariedad, dicho de esta manera porque tal precariedad se ve definida con una característica predominante en la falta de infraestructura, servicios básicos y una afectación en la accesibilidad. Como mencionamos dicho mercado tiene un rasgo oligopólico con una impacto directo en los precios con una exactitud en su tradición mercantil premoderna por sus productos y su financiamiento, ya que el personaje turbio del cual habíamos definido con anterioridad tiene una relevancia al momento de efectuar su mercantilización ajustándose a la oferta tanto en la inclinación y la capacidad de gasto de lo que genera la demanda, es decir dicha característica oligopólica constituirá los precios

---

<sup>26</sup> La economía del uso de suelo define los submercados de bienes raíces o inmobiliarios como un criterio de “sustituibilidad”.

con una capacidad de rentabilidad elevada y una flexibilidad a modo de atracción para su compra en lo que a financiamiento y productos se refiere, tomando en cuenta las características familiares que efectúen dicho contrato mercantil.

Este acoplamiento caracteriza la modernidad oligopólica y la flexibilidad posmoderna con respecto al mercado informal de loteos sumado a una dimensión tradicional por la personificación del trato mercantil, definiéndose como una estructura enlazada entre moderno y tradicional como una nueva forma de entender el mercado informal (Abramo, 2012, p. 47) con una gran atracción para aquellos que pretenden urbanizar como para la demanda que generan las poblaciones populares.

**Cuadro VI**  
SUBMERCADOS DE SUELO INFORMAL

<b>1. Submercado de loteos (urbanizaciones pirata)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Clandestinos</b></li> <li>• <b>Irregulares</b></li> </ul>	
<b>2. Submercado de loteos (urbanizaciones pirata)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Residencial</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comercialización</b></li> <li>• <b>Alquiler</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comercial</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comercialización</b></li> <li>• <b>Alquiler</b></li> </ul>

**Fuente:** Los dos submercados de suelo informal urbano (Abramo, 2012, p.45).

En cuanto a producto se refiere, los lotes presentan características relativamente homogéneas con factores de diferenciación respecto a sus dimensiones físicas, topográficas, la posición del lote con respecto a sus externalidades exógenas tales como la jerarquía de accesibilidad así como de infraestructura urbana. En ese sentido el producto puede llegar a producir lo que se conoce como economía de escala con una temporalidad e inestabilidad en sus ventas como resultado de factores externos cambiantes como característica intrínseca de los propios mercados que en este caso se define como informal.

En este sentido los precios de los productos en el mercado informal de loteos se fraguan a partir de diferentes factores que en su articulación completan lo que podremos señalar como el precio de mercado, dichos factores serán los siguientes: 1) El factor ricardiano clásico referido a lo que el costo de fraccionamiento del predio se refiere en base a las características topológicas y topográficas del suelo, que finalmente se incluirán en el precio final del lote.

2) El factor thuneniano de localización que indica la relación que tiene el lote con su accesibilidad y centralidad considerando los medios de transporte que se ofrecen.

3) El factor de anticipación de infraestructura y de servicios futuros este apunta al hecho de que los loteadores en cuestión tienen una previsión del valor que puede llegar a tener un territorio con infraestructura en servicios públicos tales como agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público, servicio de luz, etc., cobrando el día de hoy lo que será ofertado en el futuro en contra parte de las áreas desprovistas de los mismos, lo que permite un alto margen de ganancia y la búsqueda continua de tierra para lotificar en nuevas áreas periféricas con poca accesibilidad y a un precio muy por debajo de lo que serán promovidos.

4) El factor de ajuste de mercado con un funcionamiento de reducción o multiplicador de los precios y esto se presenta gracias a lo turbio o transparente que pueda ser el mercado a partir de los participantes oligopólicos, ya que aquello puede definir claramente los precios de salida. Es decir entre más turbio es el participante que ofrece el producto la reducción se hace presente y por otro lado entre más transparente el multiplicador se refleja en los precios finales.

5) El factor de facilidad y flexibilidad alude a lo que términos de financiamiento se refiere a modo de créditos informales, ya que existe dicha facilidad y flexibilidad en el endeudamiento y el interés que genera el servicio de deuda de manera informal, cabe señalar que dichos intereses no tienen nada que ver con las tasas que se fijan a partir de

los diferentes instrumentos o indicadores financieros que señala el Banco Nacional (Abramo, 2012, p. 48).

En relación a este último punto es importante aclarar que los indicadores macroeconómicos o microeconómicos tales como la cantidad de empleo, la distribución de la renta, el PIB per capita, inflación, etc., no influyen en los gradientes de incremento para los precios del suelo informal (Abramo, 2010), tal como lo revisamos en el valor de cambio de los objetos, la variación de precios relativos en el mercado estará afectada solo en su aparición en el mercado de cambio esto es en una localización-espacialidad específica en relación a los otros objetos de cambio para su ponderación en su valor de cambio es decir otros precios relativos en dicha ubicación dada, sin influencia externa de ningún otro indicador financiero que actúa en los mercados formales.

De manera que tomando en cuenta los puntos anteriores en cuanto a lo concerniente al valor de cambio de los lotes, los loteadores informales buscaran terrenos con el objetivo de su fraccionamiento, minimizando los costos de operación y buscando el máximo de ganancia por medio de la apropiación de la riqueza que permite el mercado de suelo en cuanto a precios relativos se refiere. Tomando en cuenta que dichos terrenos por muy económicos que resulten ocuparan en su mayor parte las franjas urbanas que carezcan de infraestructura, que para efectos de ganancia representan un lote a manera de producto que se volverá deseable, esto a su vez contribuye a que la expansión de la ocupación de suelo continúe creando una estructura en sí misma “extensa” o en palabras de Pedro Abramo “difusa” como materialización del mercado de loteos informales.

En virtud de ello el submercado de las áreas populares informales o en este caso de los AHl ya consolidados tiene cualidades muy distintas al submercado de loteo como se puede observar en el cuadro número 6, teniendo por una parte la tipología de lo residencial y por otra la de lo comercial, ambas con la posibilidad de ser comercializados en la compra y venta de lotes, casas, departamentos o espacios de arriendo. Por lo tanto en este proyecto



de investigación es vital entender como aquella división de lo residencial y lo comercial van a dar lugar a externalidades endógenas positivas (Abramo, 2012), ya que a partir de las mismas se formaran los precios de los productos en esas zonas y como lo dijimos con anterioridad afectara de manera constante esa retroalimentación entre el submercado de loteos y el submercado en AHI consolidados tal como se expresa al inicio de la investigación con ala hipótesis generada.

En este sentido las externalidades endógenas que se manifiestan en el mercado informal de suelo son las siguientes: la primer externalidad urbanística y constructiva; 1) es aquella que va a permitir que el comprador del inmueble pueda hacer un uso de suelo sin regulación en los planes de desarrollo urbano, así como de lo que a título de propiedad se refiere dentro de los órdenes que a derecho y legislaciones vigentes corresponden . De esta manera se efectúa un uso de suelo intensivo sin que exista prohibición alguna, una libertad urbanística que se va a ver reflejada en los precios del mercado irregular de suelo en áreas consolidadas con un producto deseable en lo que respecta a lo inmobiliario (Abramo, 2006a).

El efecto que produce esta libertad urbanística en términos de lo que permite la intensidad de construcción, se convierte en una gran ventaja para aquellos espacios que funcionan bajo los términos de mercado de suelo formal por las restricciones que presenta este último y que para efectos de la estructura urbana que produce el mercado de suelo informal consolidado se puede señalar una estructura de compactación por las densidades que se construye en cada predio.

La segunda externalidad endógena positiva es la que podemos llamar, 2) la externalidad comunitaria; producto de una economía de reciprocidades y que funciona a partir de un acceso en los bienes y servicios a partir de relaciones de fraternidad, de gracia y de ayuda mutua que envuelven las relaciones humanas, y que no funciona a través de valores monetarios sino sustentada por redes sociales con dinámicas de proximidad

organizada (Rallet y Torre, 2007). Que para tener esos beneficios de lo que ofrecen dichas redes sociales el requisito es vivir en los AHI para disfrutar de dichas reciprocidades, el cual va a ser capitalizado por los vendedores de dicho submercado consolidado en los AHI viéndose reflejado en los precios finales de suelo (Abramo, 2009), gracias a la proximidad que de ello se deriva en el territorio.

Estas dos externalidades de libertad urbanística y construcción sumada a la de proximidad comunitaria dan como resultado una concentración de los AHI, por su alta densificación en la división de los lotes fraccionarios así como en el crecimiento familiar de los habitantes de dichas construcciones, tendiendo a verticalizar los espacios construidos de una manera completamente irregular<sup>27</sup>, una dinámica que surge a partir de las aglomeraciones territoriales y el vínculo social que produce.

Es por tanto que las dos externalidades son dos factores que se fomentan y se enriquecen entre ellos por medio de la concentración de los mismos. Mas sin embargo existe un tercer factor 3) que afecta ese proceso de compactación y es denominado como un fenómeno de las súper-periferias, que tiene relación con el gasto familiar que suponen los costos de traslado y que como forma de solución dichas familias trasladan su domicilio a territorios que ofrezcan una accesibilidad mayor o como Pedro Abramo designa “el retorno de los pobres al centro” (Abramo, 2012, p.51) y que en la mayor parte de los casos es por medio del mercado irregular del submercado de AHI consolidados.

El submercado informal en AHI consolidados tiene dos ejes como ya lo mencionamos, uno que refiere al mercado de comercialización y otro de rentas, que en este tercer factor de compactación de super-periferias, tiene como resultado la ocupación de suelo en áreas periféricas producto de la imposibilidad de tener tierra o vivienda barata por

---

<sup>27</sup> Pedro Abramo en sus investigaciones habla de cómo las personas que habitan en los AHI gozan de dicho “usufructo” a manera de un tipo de derecho que puede ser usado a partir de los bienes de otro y con ello los beneficios y la obligación de preservarlos y cuidarlos como si fueran propios, una especie de legado (Abramo, 2012).

medio de los mercados formales, de esa manera se da el retorno de los pobres a la centralidad por medio de los mercados informales de comercialización y renta. La muestra del cuadro número siete muestra el predominio que se tiene en diferentes ciudades de América Latina.

**Cuadro VII**

TIPO DE SUBMERCADO RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN LOS AHI, AÑO 2006

Ciudad / País	Submercado
<b>Buenos Aires (Argentina)</b>	<b>Alquiler</b>
<b>Bogotá (Colombia)</b>	<b>Alquiler</b>
<b>Ciudad de México (México)</b>	<b>Comercialización</b>
<b>Lima (Perú)</b>	<b>Alquiler /Comercialización</b>
<b>Caracas (Venezuela)</b>	<b>Alquiler</b>
<b>Rio de Janeiro (Brasil)</b>	<b>Comercialización</b>

**Fuente:** Características estructurales del mercado informal en las grandes metrópolis Latinoamericanas (Abramo, 2006b)

De lo cual podemos asegurar que la provisión de vivienda popular por medio de los sistemas de renta en AHI consolidados tiene una importancia trascendental, ya que es el que domina por completo el mercado informal de suelo producto de la necesidad de acceso al suelo urbano de los pobres urbanos y con ello un uso más intenso del suelo para sus construcciones<sup>28</sup> (Abramo, 2012). Un mercado denominado de locación con un gran predominio en los productos que tienen una habitación, es decir un espacio que contenga una serie de pequeñas unidades habitacionales de ahí que exista un alto grado de compactación en los espacios y los territorios en AHI consolidados.

Estas viviendas tienen su funcionamiento por medio de dos ejes que van a presentar una fuerte densidad habitacional, siendo el primero por medio de propietarios que modifican

<sup>28</sup> En la ciudad de Rio de Janeiro se tiene un crecimiento muy alto en el mercado de renta irregular ya que para el año 2002 (Abramo, 2003) representaba un 15% en términos de mercado de suelo en AHÍ y que para el año 2006 tuvo un incremento del 29% creciendo en todos los asentamientos (Abramo, 2010)

sus viviendas o lotes a través de un fraccionamiento a modo que pueda dar lugar y respuesta a la demanda de usuarios que buscan vivir en esas zonas y como segundo eje tenemos la preferencia de los usuarios por viviendas de bajo metraje ya que esto se verá reflejado en los precios de renta y con ello la capacidad de los arrendadores para hacerle frente a dicho pago en congruencia de su baja capacidad adquisitiva originando lo que Pedro Abramo designa como “la precarización de lo que ya era precario” (Abramo, 2012, p.53).

Este fenómeno en el aumento del mercado informal de rentas se vincula directamente a la pobreza que existe para los pobladores de AHI, en una dimensión de lo que aparece como oportunidad de trabajo y un funcionamiento intergeneracional para el ahorro familiar que se vuelve nulo. En este sentido la posibilidad de compra que tienen es inexistente para vivienda o suelo precario, articulando con ello de manera directa los altos precios de renta, lo cual genera una contradicción para el submercado de suelo informal por loteos que mantienen sus precios elevados y que por no dar lugar a su obtención las personas tienen que emplear el mercado informal de rentas.

Otra situación que contribuye directamente a que el mercado informal de renta tenga una alta demanda va en relación al apoyo económico que reciben los propietarios de dichos inmuebles al ser fraccionados espacialmente con la finalidad de ser rentados y el creciente valor de renta que alcanzan dichos inmuebles. Para ejemplificar esta situación podemos señalar que en la Ciudad de México el valor de renta que se puede adquirir de un inmueble dentro del mercado formal va a corresponder del 0.05% al 0.1% del valor comercial del mismo, en el mercado informal de suelo tenemos una lectura distinta ya que su capitalización está muy por encima del rango expresado.

En 2006 se efectuó una investigación de los valores alcanzados en la capitalización de rentas en AHI tal como lo expresa el cuadro número ocho, subrayando el hecho de que estos números son a partir de los valores comerciales de las viviendas informales

consolidadas, por lo mismo no tienen referencia con el capital inicial invertido en la vivienda originalmente para su compra ya que los inmuebles conforme se han ido consolidado, rebasan la inversión inicial que realizó el propietario captando las externalidades para su capitalización. En función de esto si colocáramos el valor del dinero en el tiempo, el valor en porcentaje de equivalencia conforme el capital inicial rebasaría los números del cuadro número ocho.

**Cuadro VIII**

RENTABILIDAD DEL MERCADO DE ALQUILER INFORMAL: RELACIÓN ENTRE PRECIOS MEDIOS DE LOCACIÓN SOBRE PRECIOS MEDIOS DE COMPRA, POR PAÍS, AÑO 2006 (PORCENTAJES)

	<b>Ciudad / País</b>	<b>Alquiler / Compra</b>
	<b>Rio de Janeiro (Brasil)</b>	<b>2.37</b>
	<b>Buenos Aires (Argentina)</b>	<b>2.28</b>
	<b>Ciudad de México (México)</b>	<b>1.09</b>
	<b>Caracas (Venezuela)</b>	<b>0.70</b>
	<b>Bogotá (Colombia)</b>	<b>2.10</b>
	<b>Lima (Perú)</b>	<b>1.51</b>

**Fuente:** Características estructurales del mercado informal en las grandes metrópolis Latinoamericanas (Abramo, 2006b)

Por tanto existe un gran incentivo con lo que respecta al mercado para la oferta de vivienda en renta informal dentro de los AHI, teniendo repercusiones en una mayor compactación de las áreas consolidadas informales en lo que a uso de suelo se refiere. Es de esta manera que tal como lo postula Pedro Abramo, el submercado de loteo en los AHI tiene una tendencia hacia ubicaciones periféricas provocando una estructura de expansión “ciudad informal difusa” y el submercado de AHI en áreas consolidadas produciendo una estructura compacta “ciudad informal compacta” (Abramo, 2012).

## Estructuras urbanas a partir del mercado de suelo informal

Los submercados explicados en el punto anterior dan como resultado una estructura urbana compacta y dispersa en lo que a uso de suelo se refiere, con consecuencias de precarización donde por un lado el mismo mercado informal de loteo en AHI propone esa dispersión con los costes elevados para los pobladores de dichos asentamientos en materia de transporte y por otra parte el submercado de locación en AHI consolidados genera una compactación resultado de la alta densidad que produce la vivienda popular precaria y que bajo la perspectiva macrosocial se puede señalar que la subsistencia y concurrencia del mercado informal de suelo tiene un nexo con la desigualdad que produce. Esto enfatizado en términos de distribución de renta así como de la incompetencia de las legislaciones vigentes del aparato de Estado para asegurar una oferta de vivienda popular por las vías del mercado formal.

Otro factor que contribuye a que el proceso de mercado informal de suelo en AHI prevalezca, es lo atractivo que resulta para las clases populares las externalidades de libertad de construcción y comunidad sumado a la alta rentabilidad en los intercambios de mercado informal de suelo, más allá de lo que el trabajo precario puede permitir pagar a los ocupantes de dichos asentamientos.

Es importante subrayar que el submercado de loteos informales y el submercado de áreas consolidadas tienen una retroalimentación continua entre ellos a modo de círculo cerrado, lo cual va a permitir que se siga reproduciendo dentro de los territorios de manera acelerada dicho “circuito perverso” (Abramo, 2012). Ya que por un lado el submercado de loteos informal exige costes de transporte más elevados a sus pobladores que habitan en

las áreas periféricas, sumado a la falta de acceso a oportunidad de trabajos y su participación en los mismos con remuneraciones más altas.

Es así que se le impone al trabajador para una mayor remuneración que acuda de manera física a dichos empleos que lo permitan, ubicados en las centralidades de las ciudades lo cual no puede ser compensado en base a los costes de transporte que absorbe gran parte de su remuneración salarial por el trabajo desempeñado, obligando a dichas poblaciones a ocupar un lugar cercano a las centralidades urbanas por medio del mercado informal en áreas consolidadas ya sea por medio de la compra de vivienda o por arrendamiento informal en cualquiera de los casos.

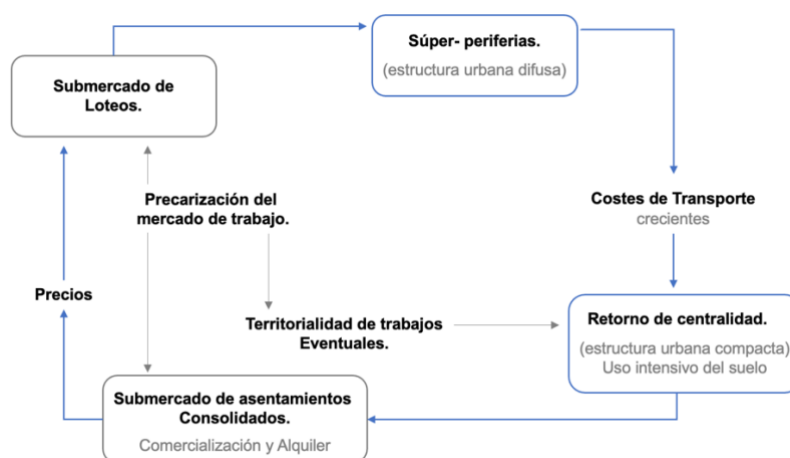
El submercado de loteos produce una demanda en el submercado de áreas consolidadas y a su vez actúa en contrasentido, es decir del submercado de áreas consolidadas al submercado de loteos ya que al aumentar el número de familias que habitan las áreas consolidadas por la demanda que producen aquellos espacios, los propietarios de dichas viviendas fraccionaran sus viviendas con el propósito de tener una mayor afluencia de ingresos a partir de las rentas informales y con ello una capitalización mayor reflejados en sus ahorros.

De esta manera permitirá adquirir lotes por medio del mercado irregular en las periferias para continuar construyendo en altas densidades con condiciones mejores o peores de vivienda que posteriormente continuaran con este efecto de retroalimentación que será demandado conforme el tiempo pase.

La ciudad informal se convierte en un medio a través del cual el efecto precario se materializa en espacios populares y que en términos de uso de suelo, se convierte en perdida bajo los términos de lo que los SM catalogan como eficiente, ya que el aumento de los precios en el mercado de suelo es algo continuo en AHI y a su vez incrementa de manera regresiva las contribuciones de la riqueza capturada por la valorización del suelo (Abramo, 2012).

Cuadro VIII

CÍRCULO PERVERSO DE RETROALIMENTACIÓN DE LOS DOS SUBMERCADOS INFORMALES DE SUELO.



**Fuente:** Funcionamiento de los submercados. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. (Abramo, 2012, p.57).

## Conclusiones

Los sistemas de mercado actúan como un coordinador que va a ser programado para asignaciones específicas con la finalidad de maximizar los inputs en base a los outputs que produce independientemente de que aquellos puedan tener costes o beneficios sociales, ya que el mismo sistema tiene una función donde lo moral no es una de sus características, es por ello que requiere de otros mecanismos de coordinación para su efectividad y con ello garantizar que se utilicen de una manera correcta. Aquí el aparato de Estado ocupara un primer lugar en la pirámide de jerarquías para brindar asignaciones que produzcan un Estado de Bienestar ya que los SM por sí mismos no son absolutos ni tampoco tienen la capacidad de autonomía.

Todos los sistemas de mercado actuaran bajo la premisa del quid pro quo a partir de un sistema estructural de arreglos y disposiciones donde su momento de acción se efectuara a partir del intercambio de activos transfiriendo el derecho de propiedad en una cadena de eficiencia asignativa la cual se verá afectada por las externalidades de las ubicaciones que



ocupa. De esta manera que los SM son consecuencias de asignaciones tomadas en una primera acción de coordinación a partir de políticas de distribución.

Esto toma una dinámica muy particular cuando se analizan los sistemas informales y más aún el sistema de mercado de suelo informal ya que no deja duda alguna de los actores implicados en el. Ya que en dicha coordinación el suelo como tierra ejidal o comunal entra como materia prima es decir inputs consiguiendo outputs que se en sus diferentes sectores que darán como resultado diferentes correlaciones.

En términos políticos los outputs serán el equivalente de un sistema clientelar de votos para las elecciones democráticas así como aun control social de poblaciones de estratos socioeconómicos bajos.

En términos sociales tendrá inputs de activos por medio de ahorros o trabajo que producirá outputs de suelo o parcelas bajo la promesa de tenencia de tierra así como los servicios de infraestructura que permitan condiciones favorables para el desarrollo de la vida en dichos asentamientos, mismo que será condicionado a realizar actividades que permitan asegurar que los outputs se cumplan.

En términos económicos el mercado como gran coordinador con instituciones presentes bajo este mercado informal tendrá una ganancia en activos en forma de moneda de cambio como recompensa de coordinar dicho procedimiento, bajo términos monopolísticos coordinados por el aparato de Estado lo cual permite que sea un sistema cerrado y la eficiencia asignativa sea alta ya que el producto final será completamente resguardado por el mismo, haciendo que las practicas sociales no tengan otra alternativa de elección en diversidad de productos. Esto funciona en contra sentido al no permitir una innovación en los SM ya que se ha renunciado a un acceso de vivienda asequible por medios formales operando por medio de un mercado informal, donde el Estado en su papel de gobernanza asigna el SM sin importar los costes que tienen dichas asignaciones.

Para efectuar dicha transacción el suelo se convertirá en un activo a partir del valor de uso que tiene para efectos de vivienda y patrimonio a pesar de encontrarse en estado informal y un valor de cambio que se dará no sólo por sus características físicas sino que al ser un inmueble, también corresponderá a las externalidades a las cuales este se verá influenciado, mismas que mediremos más adelante en el caso de estudio para revisar su impacto dentro del mercado inmobiliario informal.

Mercado que tendrá un submercado de lotes con el fenómeno de super periferias donde el costo de vivir en dichos espacios impactara en un efecto de aumento en el gasto diario por los costos de transporte y la falta de trabajo, lo que reconducirá a un retorno a la centralidad de la periferia haciendo uso de los AHI que ya han sido formalizados.

Dichos asentamientos se consideran como centralidades de las periferias que se activan por medio de un submercado de asentamientos consolidados, con un alto grado de densidad en su uso de suelo, dando con esto la capacidad de captar las grandes demandas de poblaciones, comercializándose tanto para venta como alquiler haciendo que los precios se retroalimenten constantemente ya que a mayor demanda del submercado de lotes mayor demanda del submercado de asentamientos consolidados y viceversa, materializándose en paisaje urbano a partir de una ciudad informal.

# Caso de Estudio San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco

Caso de Estudio San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco / Capítulo 3

## Localización Geográfica

Para adentrarnos a lo concerniente del caso de estudio es preciso señalar e identificar donde se encuentra ubicado el territorio de estudio así como la ubicación de los asentamientos irregulares de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco. Para esto empezaremos por reconocer que estamos ubicados en territorio mexicano como lo señala el mapa # 1.

**Mapa # 1**  
MAPA DE MÉXICO



**Fuente:** Mapa por parte de Google con datos del INEGI, 2023.

Territorio bajo el nombre de Estados Unidos Mexicanos ubicado en la zona meridional de América del Norte, teniendo su capital en Ciudad de México. Mismo que tiene

desde su redacción en la constitución una forma de gobierno a modo de república representativa, democrática, laica y federal, integrado a partir de 32 entidades federativas es decir treinta y un estados y una capital. Este territorio tiene una superficie de 196,437,500 hectáreas con fronteras al norte con Estados Unidos de América de 3,155 km., al sur con Guatemala de 276 km., y con Belice de 276 km.

Este proyecto de investigación ocurre en un territorio que va a estar instaurado dentro de la capital es decir en la Ciudad de México, una de las 32 entidades federativas como lo señala el mapa # 2



**Fuente:** Mapa por parte de Google con datos del INEGI, 2023.

Dicho territorio se encuentra en lo que es conocido como el Valle de México, colindante con el Estado de México al norte, oeste y este, y con el estado de Morelos al sur y que como dato curioso ocupa un total de 149,500 hectáreas siendo la entidad federativa más pequeña de todo el territorio mexicano.

La ciudad de México está dividida por 16 demarcaciones como lo señala el mapa # 3, las cuales están bajo la nomenclatura de Alcaldías siendo estos los siguientes órganos: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Cuajimalpa de Morelos, Álvaro Obregón, Benito Juárez, Iztacalco, Magdalena Contreras, Coyoacán, Iztapalapa, Tlalpan, Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta. Actuando como la unidad básica de la división territorial con una organización administrativa independiente.

Es en la Alcaldía Tlalpan donde se sitúa el caso de estudio, más en específico al sur de la misma casi en colindancia con el estado de Morelos tal como lo presenta el mapa # 4 donde se señala la ubicación de San Miguel Tehuisco y San Miguel Toxiac divididos entre ellos por la carretera federal 95 camino al estado de Morelos.

**Mapa # 3**

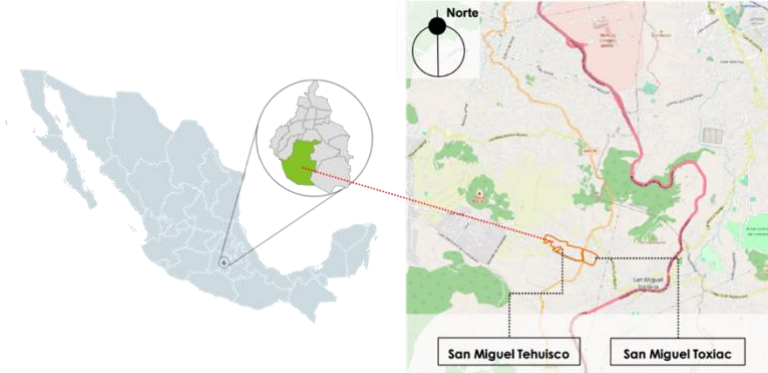
16 ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO



**Fuente:** Mapa por parte de la plataforma Wikipedia, 2016.

**Mapa # 4**

UBICACIÓN DE SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



**Fuente:** Elaboración propia con información de Google Earth, 2022.

## Caracterización del sitio

Para caracterizar el medio físico natural se planteó un polígono de estudio a partir de las características de la zona, que no abarca únicamente los asentamientos de estudio sino una extensión en base a las particularidades de la topografía ya que de ello deriva el comportamiento ambiental. Es importante mencionar que los mapas presentados tienen su certeza en los bancos de datos por parte del Instituto Nacional de Estadística y Geografía por sus siglas abreviadas INEGI así como del Sistema Meteorológico Nacional por sus siglas abreviadas SMN, que corresponderán al mapeo de las cartas respectivas así como su cartografía y descripciones de variables. Esta información se analizó por medio de la Metodología de Diseño Ambiental (Lopez de Juambelz, 2012) mediante la cual se analizan 6 variables en el territorio siendo estas las siguientes: 1) el clima por medio de la clasificación de climática de Köppen modificada por Enriqueta García (García, 2004) por medio de su aplicación en los datos climáticos del Sistema Meteorológico Nacional (SMN) junto con la Comisión Nacional de Agua. En lo concerniente de Altimetría, Hidrología, Geología, Edafología y Vegetación, la consulta de información fue por medio del INEGI así como del IDEGEO para los AHI.

Toda la información en su conjunto fue cartografiada de manera que los datos recopilados se expresen en el territorio utilizando diferentes programas de computación en una serie de pasos que señalo a continuación: 1) se toma información por parte de la plataforma señalada con anterioridad para posterior 2) ingresar la misma en el programa Excel de Microsoft para su depuración que permita su acceso 3) al programa de QGiz-LTR donde dentro del mismo se caracterizaran los mapas, sobreponiendo las diferentes capas que nos permitirán cruzar y estudiar la información para su estudio en una geolocalización

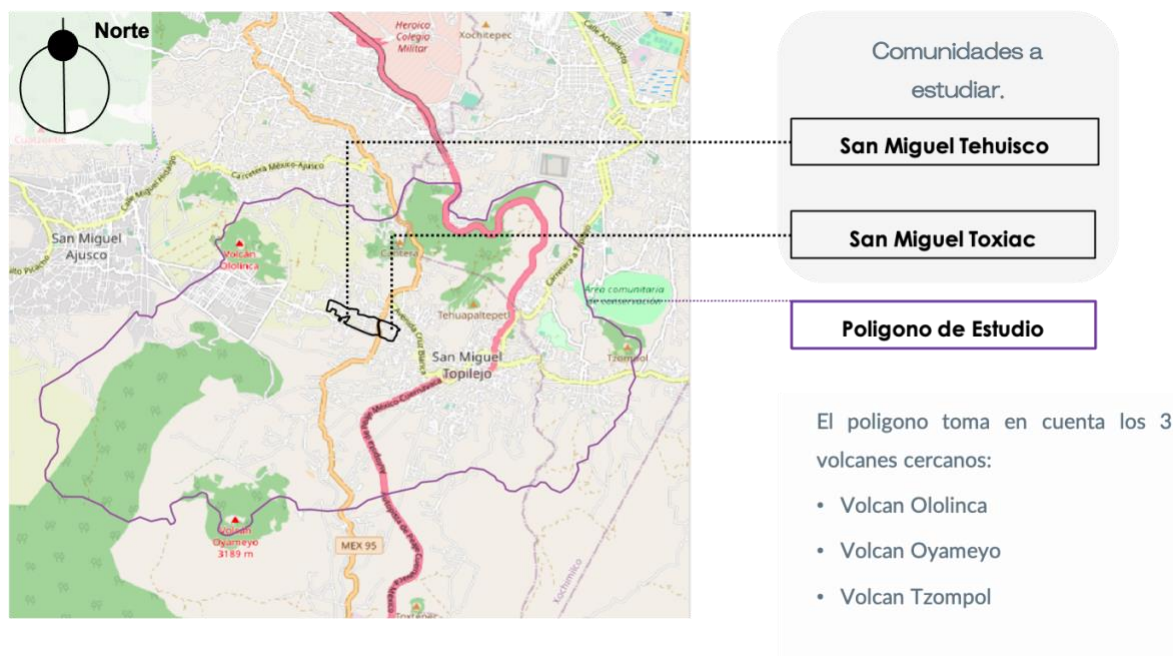
por medio de 4) Google Earth en paralelo, para finalizar en la edición de cada uno de los mapas 5) por medio del programa Adobe Illustrator.

## Polígono de Estudio

Para comenzar dicho estudio trazamos nuestro polígono el cual comprende una amplitud que va a permitirnos estudiar las comunidades en base a las características antes mencionadas, dicho trazo toma en consideración los puntos más altos como lo son el Volcán Ololínca, Volcán Oyameyo y el Volcán Tzompol como lo muestra el mapa # 5 así como las curvas de nivel expresadas en el mapa topográfico del mapa # 6.

**Mapa # 5**

POLIGONO DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL TERRITORIO



**Fuente:** Elaboración propia con información de Google Earth, 2022.

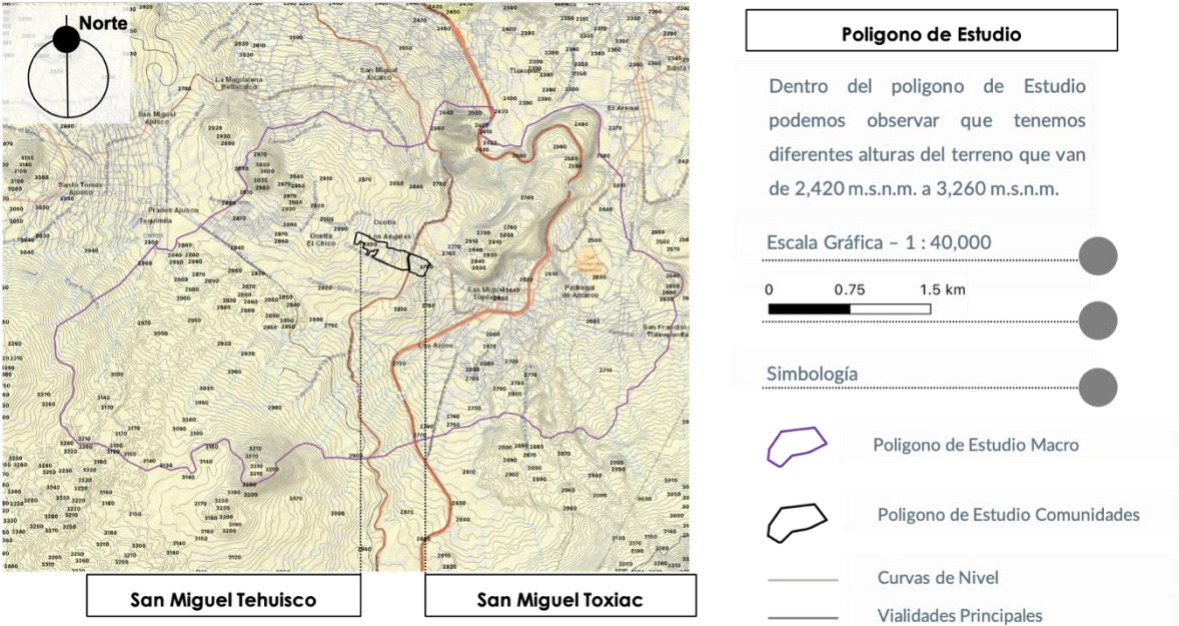
## Topografía y características del entorno

Las curvas de nivel nos muestran claramente que la zona de estudio alcanza una altura máxima de 3,260 m.s.n.m. y una mínima de 2,420 m.s.n.m. misma que es medida en un rango de cotas con diferencia de 10 metros entre cada una, lo que determina la dirección



de los interfluvios y escurrimientos con un impacto directo sobre el terreno como lo determina el mapa # 7. En este mapa se puede observar que el trazo de los escurrimientos a partir de la Carta Topográfica del INEGI de 2014 siguen la topografía, los cuales en algunos casos se interrumpen dando el surgimiento de áreas donde las características del suelo permiten su infiltración al subsuelo, dichos escurrimientos que presenta el territorio tienen una dirección que va del suroeste al noreste y que se encargaran de la recarga de los cuerpos de agua en la Alcaldía Xochimilco.

**Mapa # 6**  
**MAPA TOPOGRÁFICO**



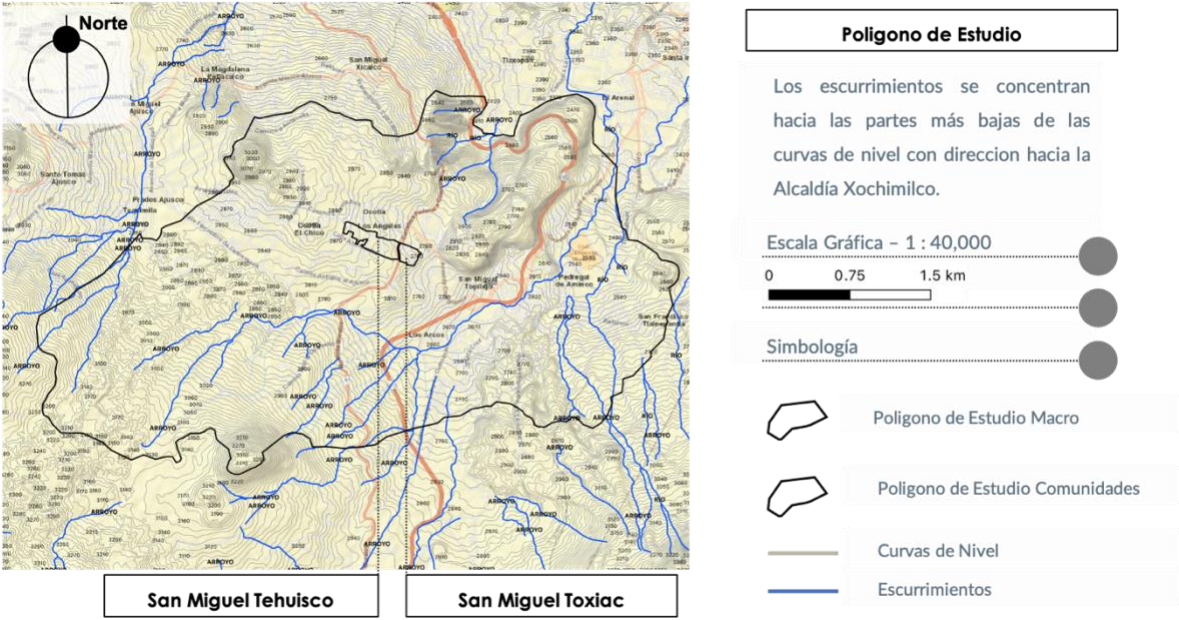
Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2022.

En este sentido los escurrimientos y la topografía se verán correlacionados en un tipo de suelo específico y en concordancia de diferentes factores del medio físico natural que configuraran por completo sus características de Leptozol, Andosol, Sálica y Phaoezem como lo señala el mapa # 8.

Para este mapa se utilizaron las cartas edafológicas publicadas en 2007 por el INEGI definiendo las siguientes características de suelo: a) Leptozol nos permite definir que

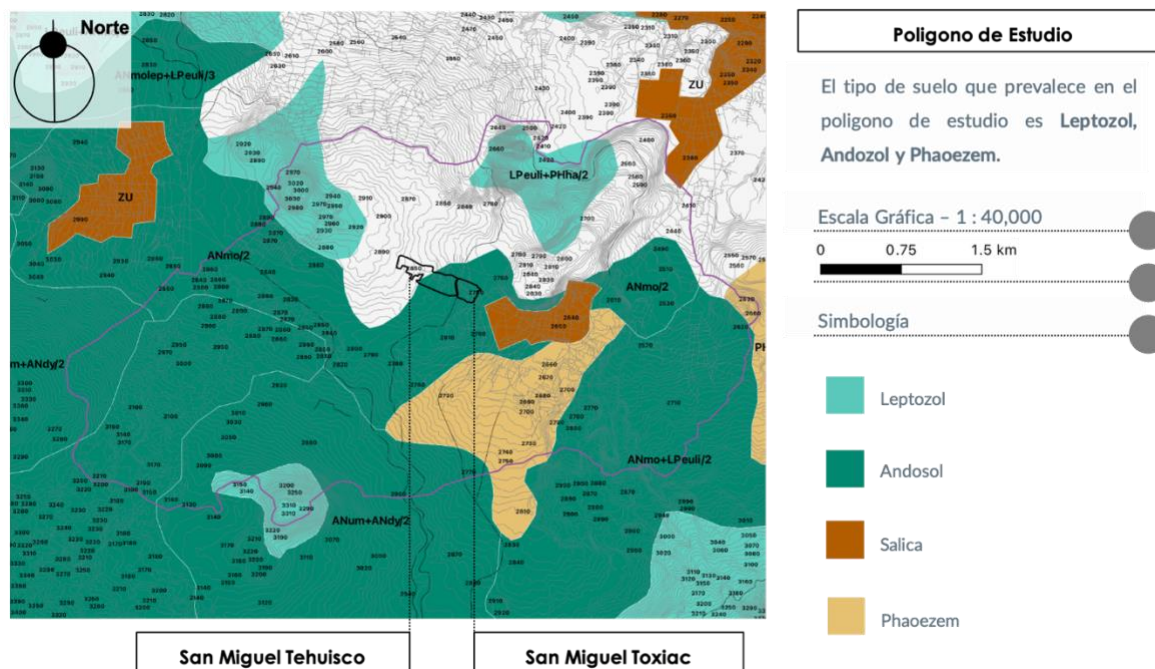
la configuración del polígono de estudio son suelos pedregosos con la posibilidad de encontrar roca de manera continua ubicada en la superficie o muy cerca de ella; b) Andosol como suelos de color negro producto de origen volcánico con una densidad mayor igual a 9 g/cm-3, con alta retención de fosfatos en un 85% y Fierro con oxalato de ácido al 2%, definiéndose como suelos con intemperismo moderado; c) Sálica la cual nos define que dentro de sus características presenta un valor de salinidad, solidicidad o saturación de sodio más magnesio es de menos igual a 15 dS/m y 8 d/Sm (pH menor a 8.5), dicho enriquecimiento viene en capas de 15 cm. o más de espesor.

**Mapa # 7**  
**MAPA DE ESCURRIMIENTOS**



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2022.

**Mapa # 8**  
**MAPA EDAFOLÓGICO**



**Fuente:** Elaboración propia con información del INEGI, 2007.

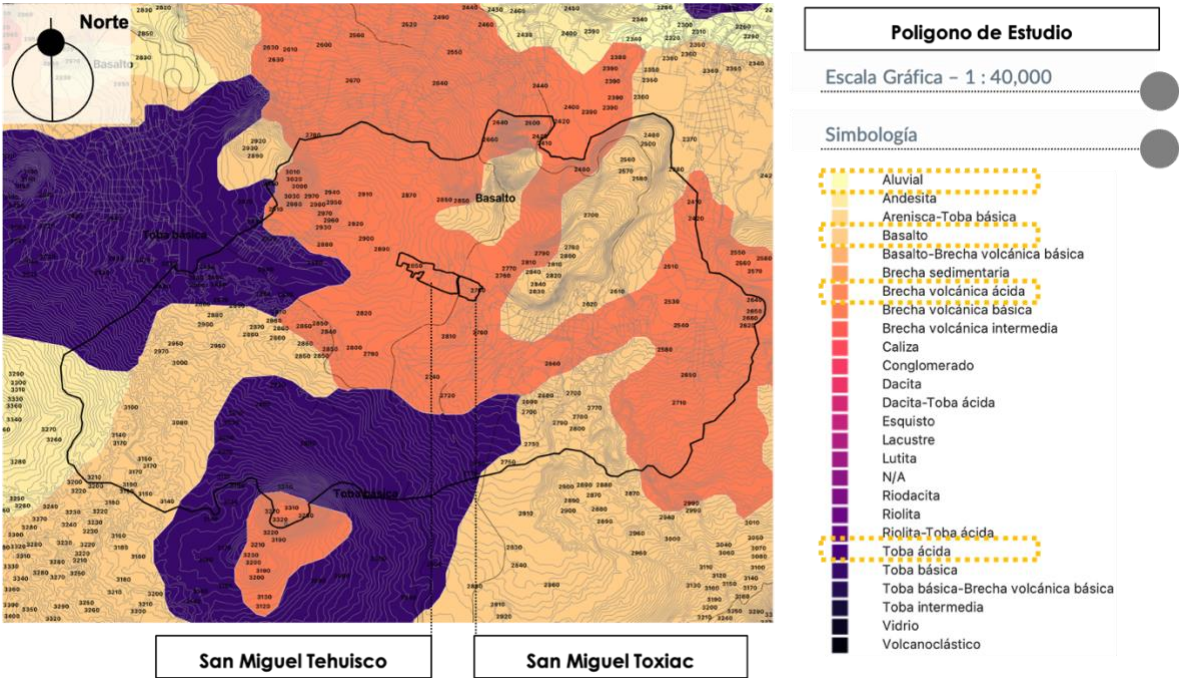
Por último d) Phaoezem que se presenta en climas semisecos y subhúmedos de color superficial pardo a negro, fértiles en magnesio, potasio y sin carbonatos, dichos suelos son los más importantes para la agricultura ya que son suelos bien aireados por su porosidad así como una estructura migajosa estable.

El mapa geológico que a continuación se presenta como mapa # 9 corresponde a las cartas del INEGI publicada en el 2013 que nos permite entender que el mapa edafológico corresponde a una estructura geológica muy particular, donde se encuentra en grandes proporciones los siguientes tipos de piedra: a) Brecha Volcánica Ácida derivado de depósitos volcánicos en fragmentos angulosos de rolitas cementadas por sílice; b) También nos encontramos con Basaltos como roca ígnea de composición básica en color negro, gris y azulado de grano fino que contiene plagioclasa y piroxeno; c) Aluvial que responde a sedimentos aluviales, es decir materiales arrastrados por los ríos o escurrimientos que se extienden ladera abajo, lo cual puede generar depósitos gracias a las áreas de menor



pendiente como lo podemos ver en el mapa topográfico # 6, y por último d) la Toba Ácida representada por la litificación de la ceniza volcánica que tiene una consistencia porosa ya que su formación se debe a la acumulación de cenizas u otros elementos volcánicos pequeños expelidos por los respiraderos durante una erupción.

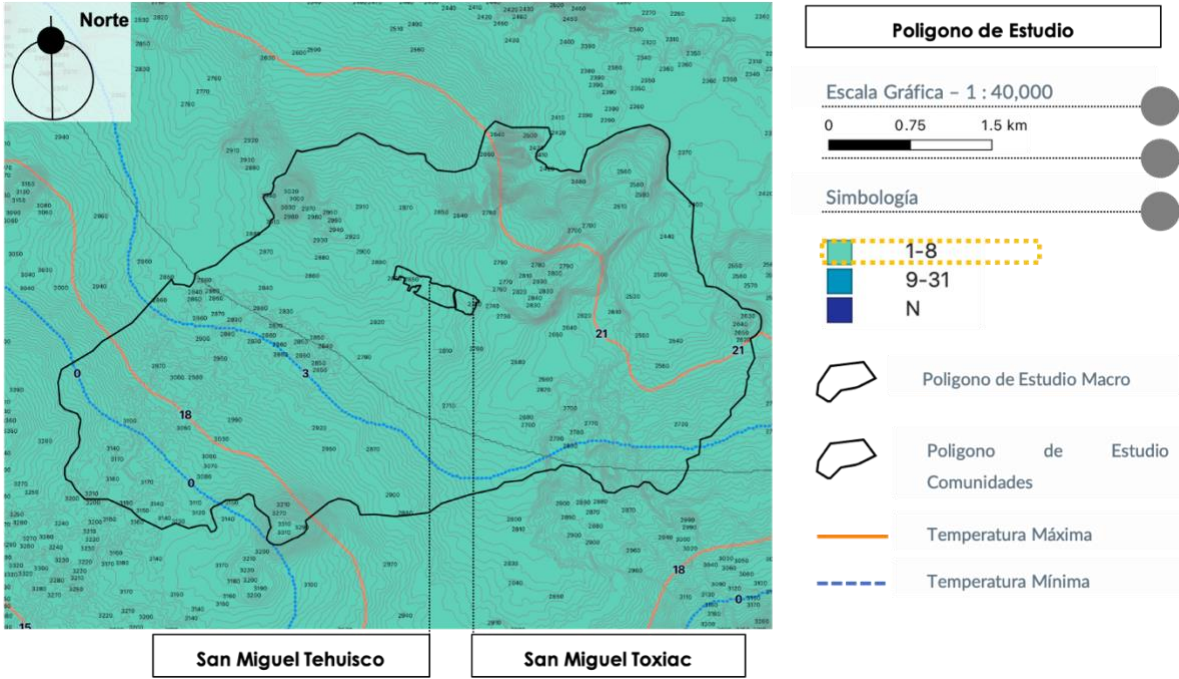
**Mapa # 9**  
**MAPA GEOLÓGICO**



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2013.

El mapa de clima de las cartas del INEGI del 2005 nos puede indicar que el polígono de estudio presenta dos franjas marcadas a partir de la variabilidad del clima tal como lo presenta el mapa # 10, donde en la franja norte que es la que ocupan los asentamientos de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco presentando una temperatura máxima anual de 21 °C y una baja anual máxima de 3 °C, siendo que la franja sur presenta temperatura más bajas en una temperatura máxima anual de 18 °C y una temperatura baja máxima de 0 °C.

Mapa # 10  
MAPA DE CLIMA

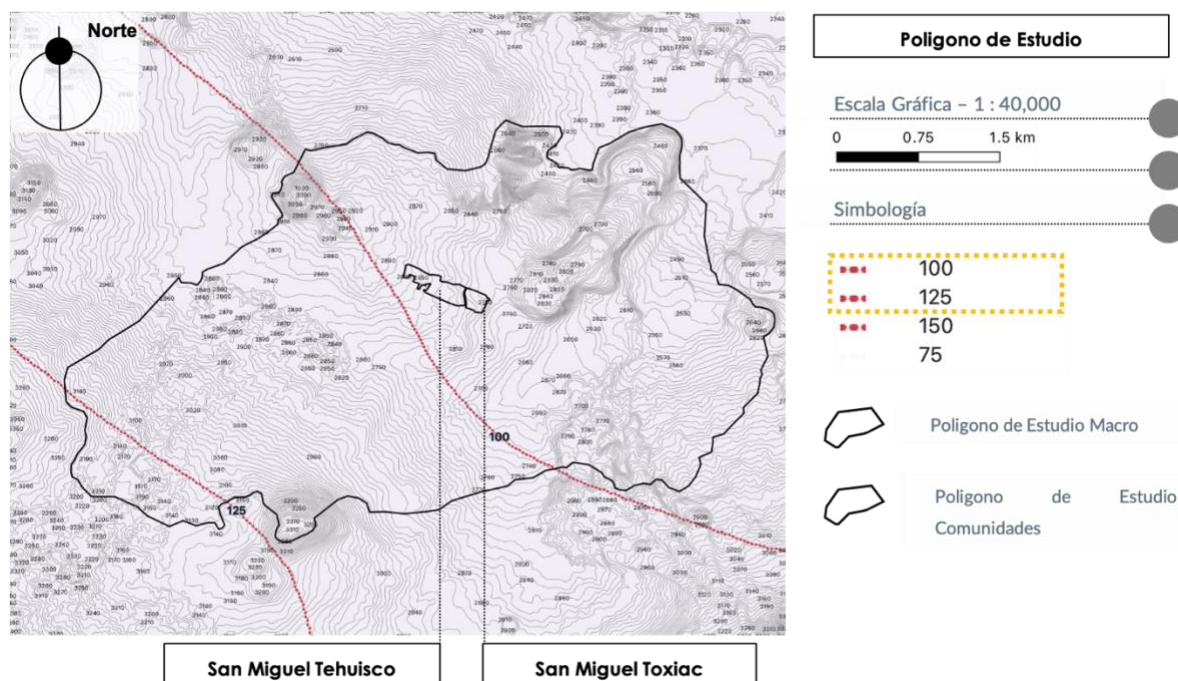


Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2005.

En correspondencia al clima tenemos que las lluvias presentadas en nuestra área de estudio nos indican que la franja norte antes mencionada recibe la cantidad de 100 mm., lo que equivale a 100 litros por cada metro cuadrado y la franja sur la cantidad de 125 mm., es decir el equivalente a 125 litros por metro cuadrado tal como lo expresa el mapa de lluvia anual # 11 por parte de las cartas del INEGI correspondiente al año 2005. Esto va a permitir tipos de vegetación específica como lo veremos a continuación en los siguientes mapas.

En cuanto a la vegetación que se presenta en la zona tomamos la carta del INEGI del año 2013 que nos brinda la información de tipo de vegetación y riego requerido, de lo cual podemos definir lo siguiente, los tipos dominantes de vegetación que presenta son bosques de oyamel, pinos, encinos, matorral inerme y pastizal, que se encuentra dentro de la Zona Protegida definido en el mapa # 14 de uso de suelo que veremos más adelante como Suelo de Conservación.

**Mapa # 11**  
**MAPA DE LLUVIA**



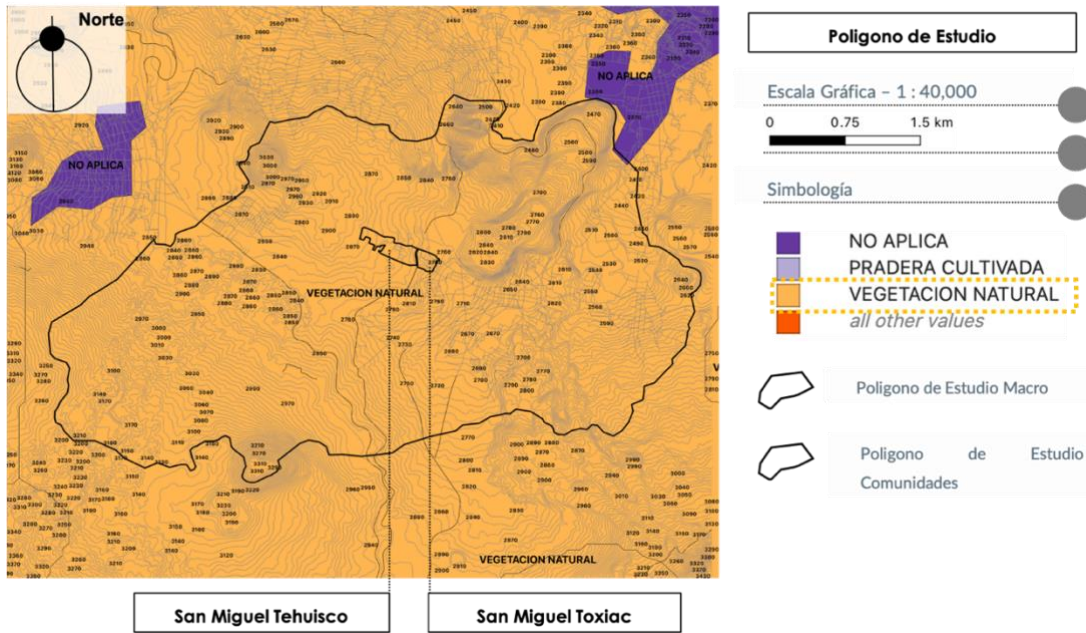
Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2005.

La vegetación que se encuentra en el polígono de estudio es reflejo de su topografía ya que la fisiología del tipo de vegetación antes mencionada da oportunidad que se desarrolle en situaciones de fuerte intemperismo, sumado a que el tipo de suelo como ya lo revisamos permite tanto por sus características de suelo, ph, aireación y cantidad de retención de agua en el mismo, que estas especies vegetales se desarrollen de una manera correcta.

El riego es un factor importantísimo ya que estas especies vegetativas no requieren de cantidades abundantes de agua en las rices más sin embargo como lo revisamos en el estudio de la precipitación tenemos cantidades abundantes de lluvia que gracias al tipo de suelo, se cuenta con una alta permeabilidad lo que facilita que las raíces no se pudran por falta de oxigenación. Así mismo podemos observar en el mapa # 13 el riego que se requiere en relación a la vegetación de la zona y que dentro de las propuestas que se plantearan se tomaran en cuenta estos factores para su elaboración.

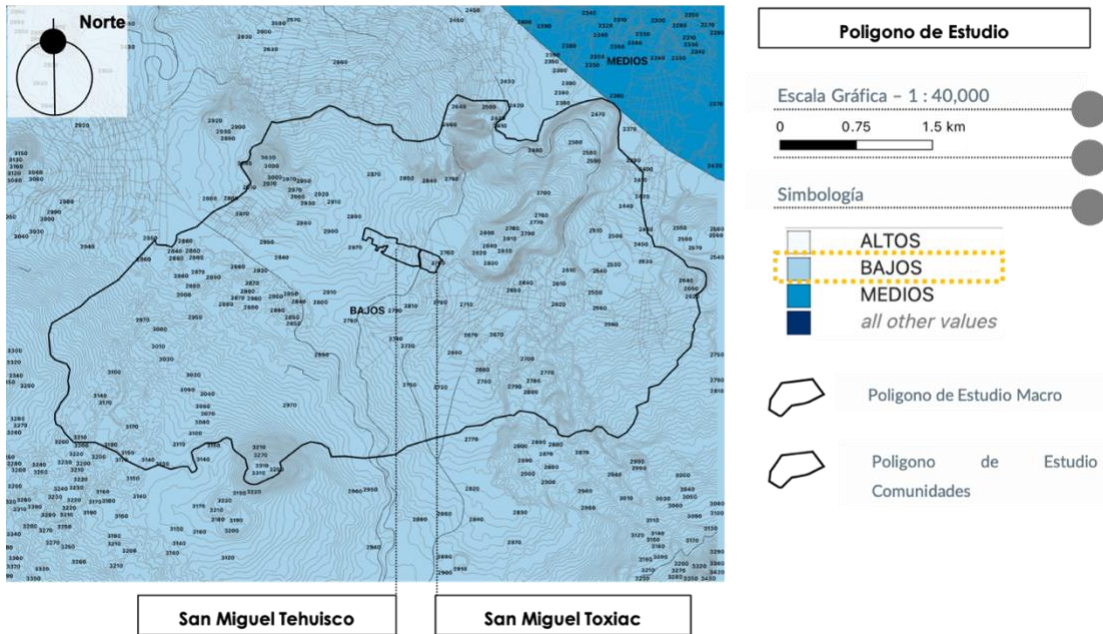


**Mapa # 12**  
**MAPA DE TIPO DE VEGETACIÓN**



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2013.

**Mapa # 13**  
**MAPA DE TIPO DE RIEGO REQUERIDO CON RELACIÓN A LA VEGETACIÓN**



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2013.

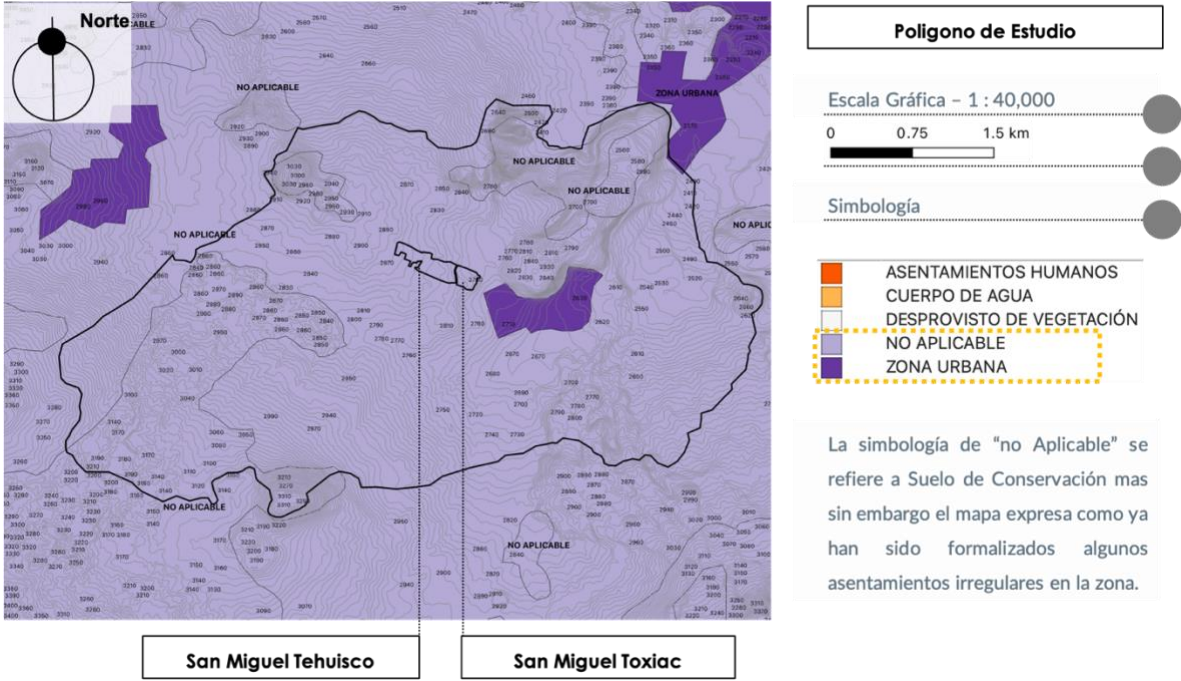
## Uso de Suelo y Aprovechamiento

Es importante reconocer el territorio a partir de los usos que se definen para las áreas de estudio materia de esta tesis, ya que esto nos va a permitir entender cuál es el uso de suelo que corresponde a las comunidades estudiadas así como el impacto que tienen las mismas al asentarse en dichas áreas. Es así que podemos observar que las cartas del INEGI con fecha del 2013 nos entrega la información que presenta el uso de suelo como 2 vertientes en la caracterización de la información a partir del mapa # 14, en la primera se identifica en tono morado claro como "no aplicable" lo cual es definido como Suelo de Conservación y por otro lado tenemos en tono morado fuerte las áreas que desde el 2013 se definen como zona urbana, y en principio toda esa zona debería a parecer como "no aplicable" sinónimo de Suelo de Conservación, más sin embargo podemos observar cómo los espacios de asentamientos irregulares registrados en el INEGI van ganando espacio sobre SC.

Podemos observar como el Suelo de conservación empieza a ser depredado para convertirse en zona urbana de una manera creciente como no lo van a reflejar los mapas de asentamientos irregulares que están ubicados en un espacio determinado para tierras aptas de uso forestal como no lo indica el mapa # 15 y para uso agrícola como lo indica el mapa # 16, de lo cual no se efectúa ninguno de las dos usos marcados, ya que aquello puede ser un uso que permita la contención de dichos AHI como lo enunciaremos en las propuestas de capítulo V.



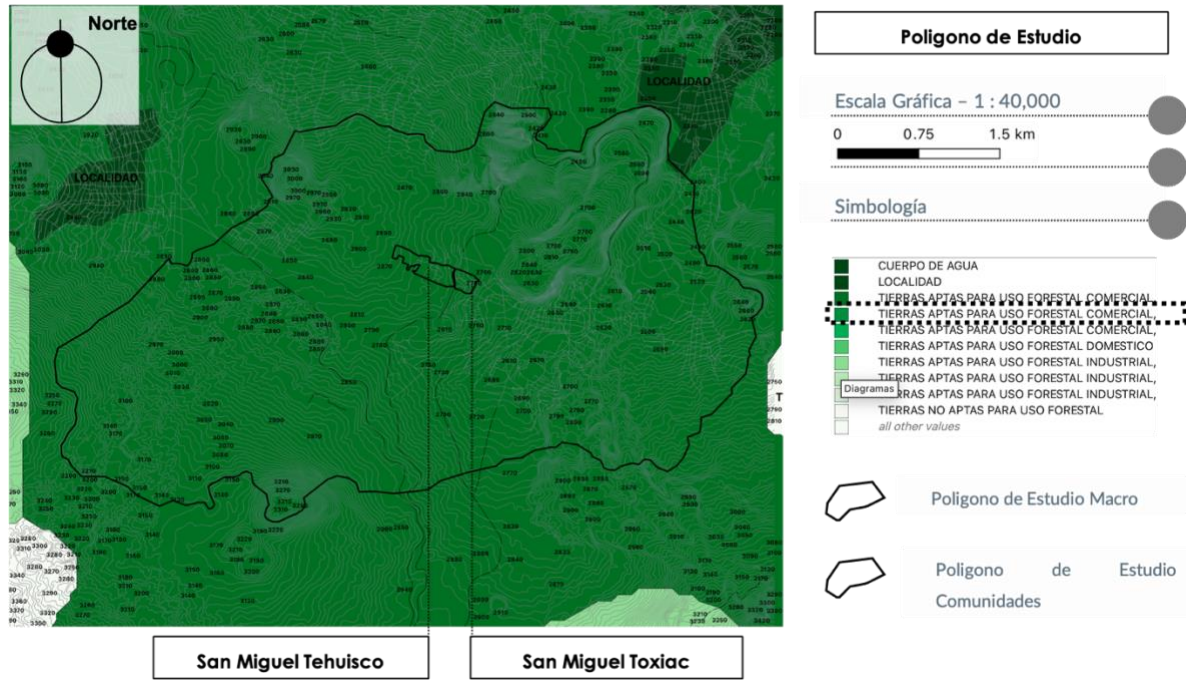
**Mapa # 14**  
**MAPA DE TIPO DE USO**



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2013.

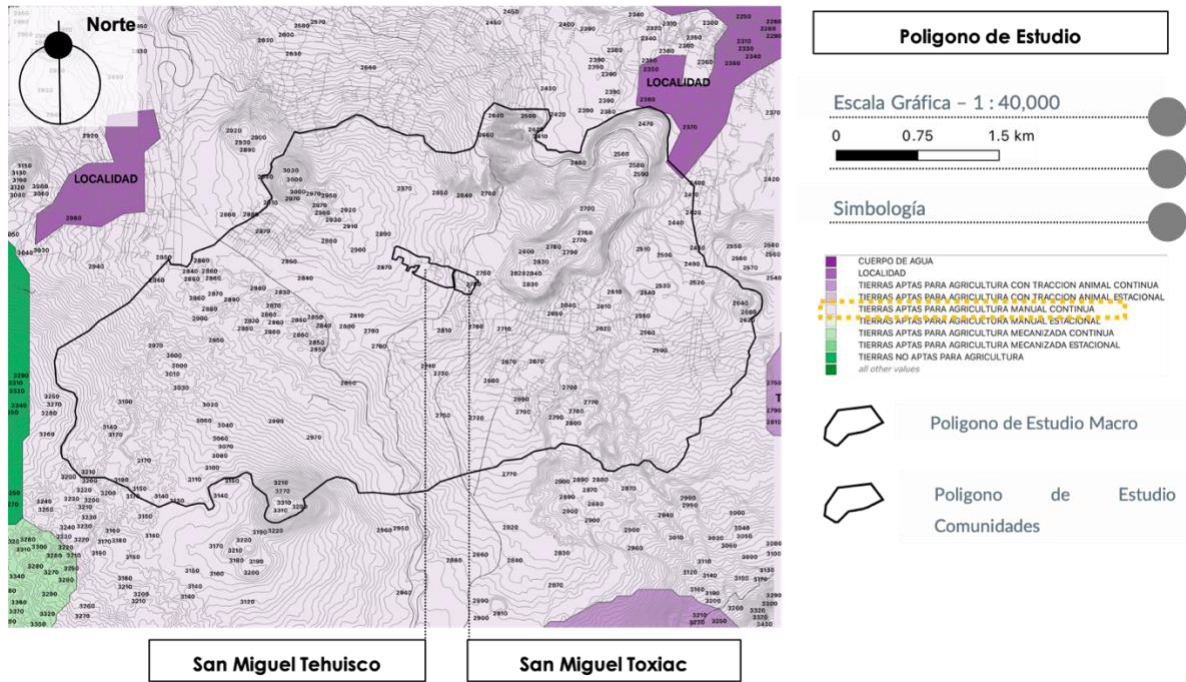
Como ya se había señalado con anterioridad el tipo de vegetación que se presenta en la caracterización de la información por parte del INEGI en el año 2013 como serie V, es decir la información más reciente con la que se cuenta define bosques de coníferas, de encinos y una vegetación inducida como lo señala el mapa # 17, más sin embargo podemos observar que la vegetación a pesar de verse caracterizada en el mapa como tonos verdes, cuando acudimos al sitio podemos observar que los asentamientos han talado en su mayor parte la misma para efectos de que sus construcciones puedan realizarse en el sitio como lo refleja la imagen # 1 y la imagen # 2, que nos permite observar la relación entre vegetación y las construcciones de los asentamientos en estado irregular en San Miguel Toxiac.

**Mapa # 15**  
**MAPA DE TIPO DE USO FORESTAL**



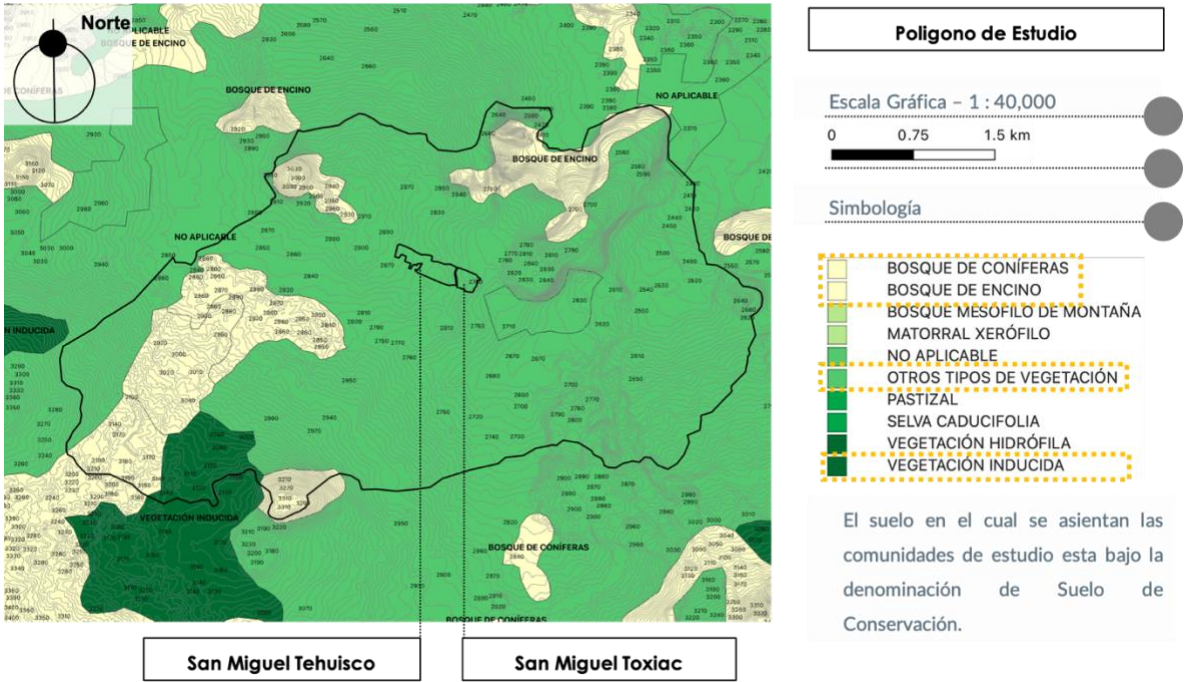
Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2013.

**Mapa # 16**  
**MAPA DE TIPO DE USO AGRÍCOLA**



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2013.

**Mapa # 17**  
**MAPA DE TIPO DE USO VEGETAL**



**Fuente:** Elaboración propia con información del INEGI, 2013.

Uno de los tantos problemas de depredar la vegetación existente en que lo que a hoy se puede considerar como suelo con la capacidad de un uso forestal y agrícola es que se va perdiendo ya que el deterioro de los suelos se debe a que las raíces de la vegetación enriquecen el mismo por su simbiosis con microorganismos fúngicos, así como gracias al contacto con materia orgánica en humedad constante. Es por ello que la importancia de mantener los Suelos de Conservación sea una prioridad dentro de los ecosistemas de la parte sur de la Alcaldía Tlalpan.



**Imagen # 2**

IMAGEN DE AHI EN RELACIÓN A LA VEGETACIÓN



**Fuente:** Elaboración propia con imagen el sitio ubicado en San Miguel Toxiac, 2022.

**Imagen # 3**

IMAGEN DE AHI EN RELACIÓN A LA VEGETACIÓN



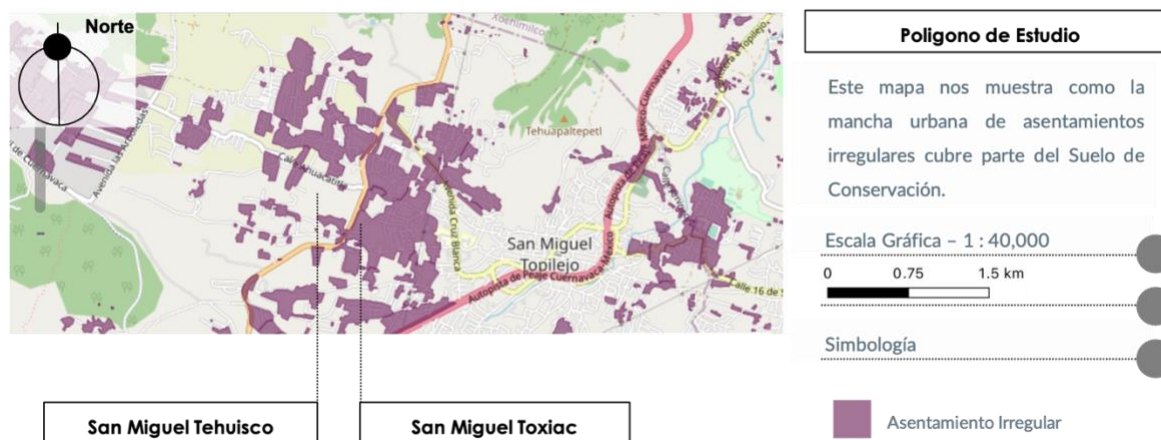
**Fuente:** Elaboración propia con imagen el sitio ubicado en San Miguel Toxiac, 2022.

## Asentamientos Irregulares y Población

Ahora pasamos a lo que respecta a los asentamientos irregulares ubicados en el SC, donde el polígono de estudio nos presenta una gran área que permite entender el funcionamiento del fenómeno que ya tratamos en el capítulo 2 en ese estado de retroalimentación constante entre aquellos asentamientos irregulares que no han sido regularizados y aquellos que ya han sido formalizados. Que como podemos observar en el mapa caracterizado por parte del Centro de Investigación en Ciencias de Información Geoespacial por sus siglas abreviadas IDEGEO, muestran en la información del año 2011 la mancha urbana que se presenta en SC en lo que acontece el sur de la Alcaldía Tlalpan como lo muestra el mapa # 18.

**Mapa # 18**

**MAPA DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES MANCHA URBANA**

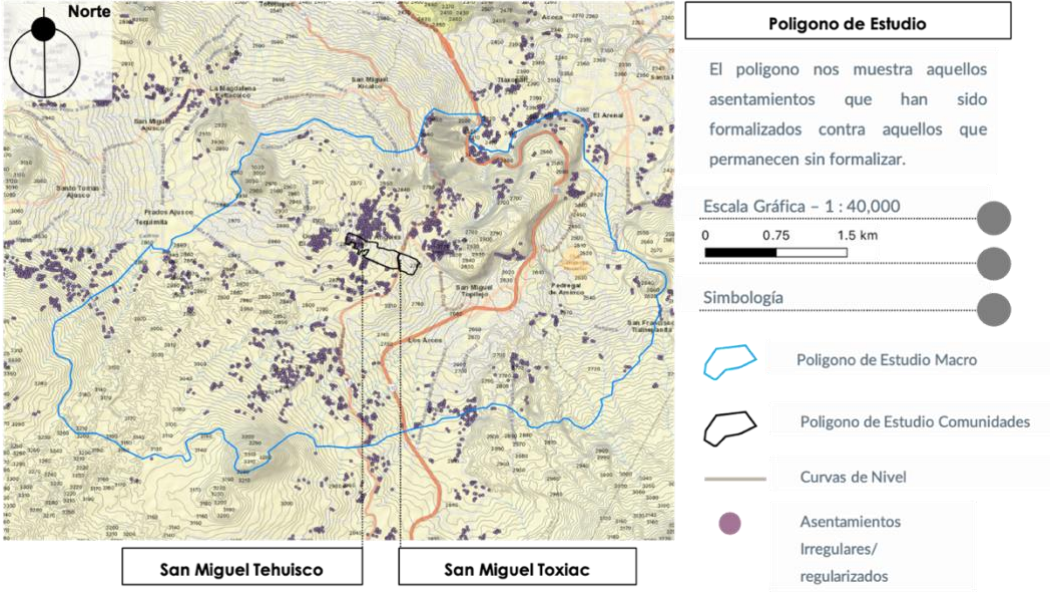


**Fuente:** Elaboración propia con información del IDEGEO, 2011.

Esta información toma relevancia cuando la superponemos a la información que nos brinda el INEGI con respecto la carta de vivienda del año 2016 caracterizada en el mapa # 19, ya que en este último podemos ver el número de viviendas registradas como formales, es decir

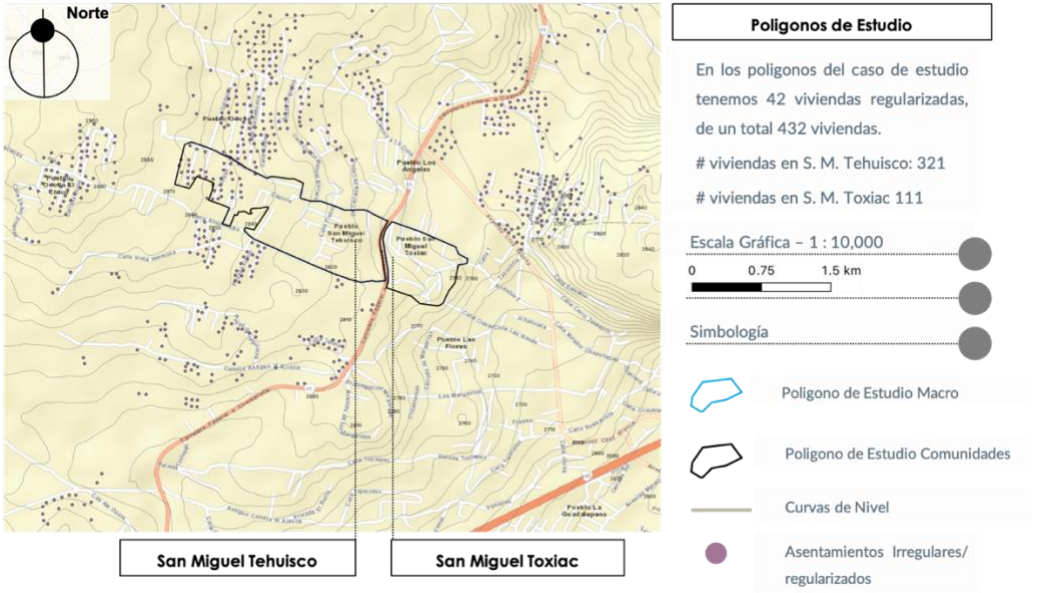
la mancha urbana tiene mayor claridad entre aquellos entre aquellos inmuebles que se encuentran sin tenencia de tierra y aquellas que ya están inscritas dentro del registro de la

**Mapa # 19**  
MAPA DE ASENTAMIENTOS REGULARES - IRREGULARES



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2016.

**Mapa # 20**  
MAPA DE ASENTAMIENTOS REGULARES - IRREGULARES



Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2016.



propiedad, presentando patrones que corresponden a la dotación de servicios de infraestructura y transporte lo que permite una deseabilidad acrecentada hacia la centralidad y una obtención de beneficios a largo plazo en la periferia tal como lo revisamos en el capítulo 2 de este escrito.

Para fines del proyecto de investigación nos centraremos en nuestros dos polígonos de estudio, es decir de los asentamientos ubicados en San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco tal como lo ilustra el mapa # 20. Dicho mapa nos permite identificar un número de 42 viviendas formalizadas para el año 2016 en el área de estudio de San Miguel Tehuisco de un total de 321 viviendas contadas a partir del estudio de campo en paralelo de imágenes satelitales de Google Earth, que en palabras de la directora de comunicaciones de Google en España, Anais Figueras las imágenes satelitales se actualizan en un periodo máximo de 1 a 3 años, esto por el grado de inexactitud que pudiéramos tener.

Este ejercicio me permitió observar y registrar que el asentamiento denominado San Miguel Toxiac tiene un total de 111 viviendas de las cuales todas hasta el año 2016 mantenían una tenencia de tierra informal, y que en los estudios de campo en contacto con la población de dicho asentamiento confirman este hecho.

Es importante señalar que estos asentamientos tienen la característica de que al presentarse como asentamientos vecinos divididos únicamente por la Carretera Federal México-Morelos tienen un efecto en términos de mercado muy particular ya que en San Miguel Toxiac tiene una existencia de 15 lotes disponibles para su venta los cuales ya disponen de infraestructura y están en proceso de regularización contra San Miguel Tehuisco que tiene 23 lotes libres para su compra pero que en su mayoría no presenta servicios de infraestructura ya que están en la franja periférica que colinda con Ocotla y Ocotla el Chico como se puede observar en la parte noroeste del mapa # 20. Esto tiene una relevancia fundamental ya que para las unidades de análisis y variables tendrá un efecto clave en los factores que vamos a medir, teniendo en cuenta que el producto que se

comercializa bajo un esquema de suelo en estado irregular se revalorizara a partir de sus externalidades como factores medibles.

En cuanto a lo que la población se refiere a partir del censo de población y vivienda 2020 del INEGI el cual nos indica una población total de 9,209,944 población total en la Ciudad de México, dicho estudio se compone a partir de la cuenta de residentes en viviendas particulares y colectivas, así como la población del Servicio Exterior Mexicano que realiza funciones en otro país sumado a la cuenta de población que carece de vivienda. En el caso de la demarcación territorial de nuestro caso de estudio Alcaldía Tlalpan tiene una población total de 699,928 personas ocupando el cuarto lugar en cantidad de habitantes por demarcación territorial, con una tasa de crecimiento del 0.8% tal como se presenta en el cuadro # 9.

**Cuadro IX**  
CENSO DE POBLACIÓN EN ALCALDÍA TLALPAN

Ciudad de México		Datos en Número
Población total		9,159,392
Alcaldía Tlalpan		Datos en Número
Población total		699,928
Tasa de Crecimiento (en porcentaje)		0.8
Promedio de hijas e hijos de mujeres 12 años en adelante.		1.7
Porcentaje de hijas e hijos fallecidos en mujeres de 12 años en adelante.		6.1
Grado promedio de escolaridad de población de 15 años en adelante		11.5
Viviendas particulares habitadas		202,318

**Fuente:** Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI, 2020)

Dicha población nos da un número de integrantes por vivienda de 3.459 personas, más sin embargo este censo no considera los asentamientos irregulares así como la procedencia de la población que se asienta en ellos. Por ello es que nos apoyaremos en el cuadro # 4 del capítulo 2, que nos define perfectamente estos datos calculados a partir de las cédulas de la Alcaldía Tlalpan.

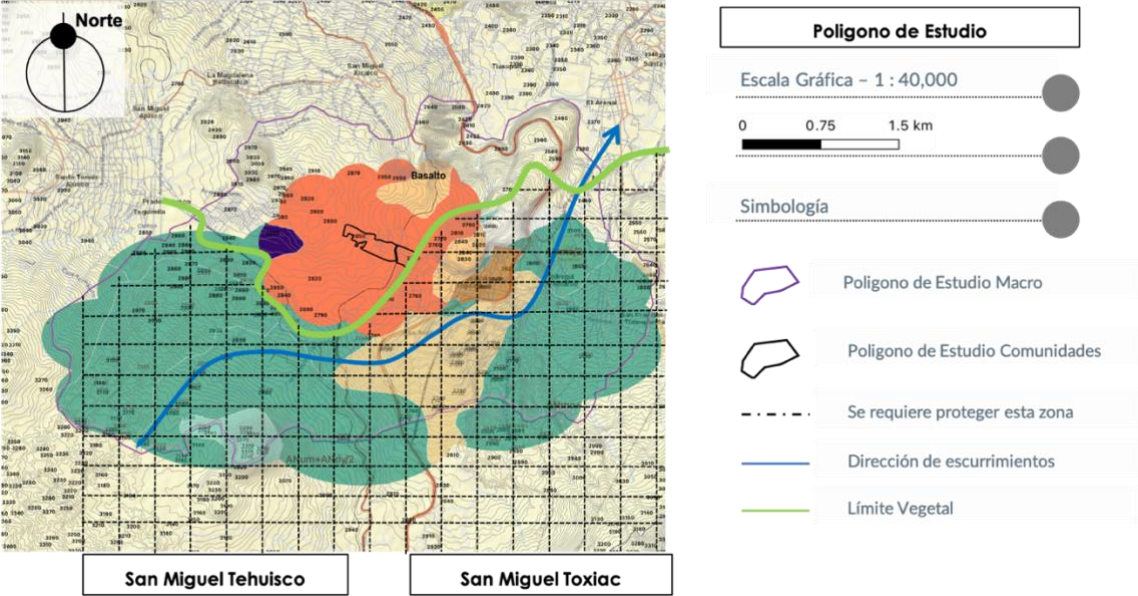


En este sentido tenemos que de un total de 142 encuestados en Ocotla Chico asentamiento vecino a nuestro caso de estudio, que define la procedencia de la población que ocupa suelo irregular fuera del SC siendo de 1.14%, procedente del mismo suelo de conservación del 35.23% y de la Alcaldía Tlalpan sin contar suelo de conservación de 63.64%.

Por otro lado tenemos las cifras que corresponden a la encuesta en Ayometitla de un total de 74 encuestados, asentamiento vecino de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco corresponden a una procedencia de población por parte del mismo suelo de conservación como 40.74%, fuera del suelo de conservación 18.52% y de la Alcaldía Tlalpan sin contar suelo de conservación un total de 40.74% (Aguilar, Escamilla, 2011, p. 305). Esto nos indica que la proliferación de los asentamientos irregulares es de manera endémica ya que su procedencia de los mismos que ocupan Suelo de Conservación a manera irregular provienen de asentamientos vecinos o por parte de aquellos que por vías formales no encuentran vivienda asequible en el mercado formal de suelo y vivienda.

Esta información se complementa con la migración que ha ocurrido tanto en Ocotla el chico como en Ayometitla ya que como lugares de nacimiento en lo que refiere a Ocotla el Chico nos encontramos que 40.46% corresponden a la Ciudad de México, 2,29% al Estado de México, 3.05% al Estado de Hidalgo y el 54.20% al resto de los estados; en Ayometitla nos encontramos que 50% corresponde a la Ciudad de México, el 19.44% al Estado de México, 2.78% al Estado de Hidalgo y 27.78% al resto de los estados (Aguilar, Escamilla, 2011, p. 305). Los datos expresados muestra como la migración de los estados a la Ciudad de México ha ocupado un papel predominante para personas que habitan los asentamientos irregulares.

**Mapa # 21**  
**MAPA DE CONCLUSIÓN**

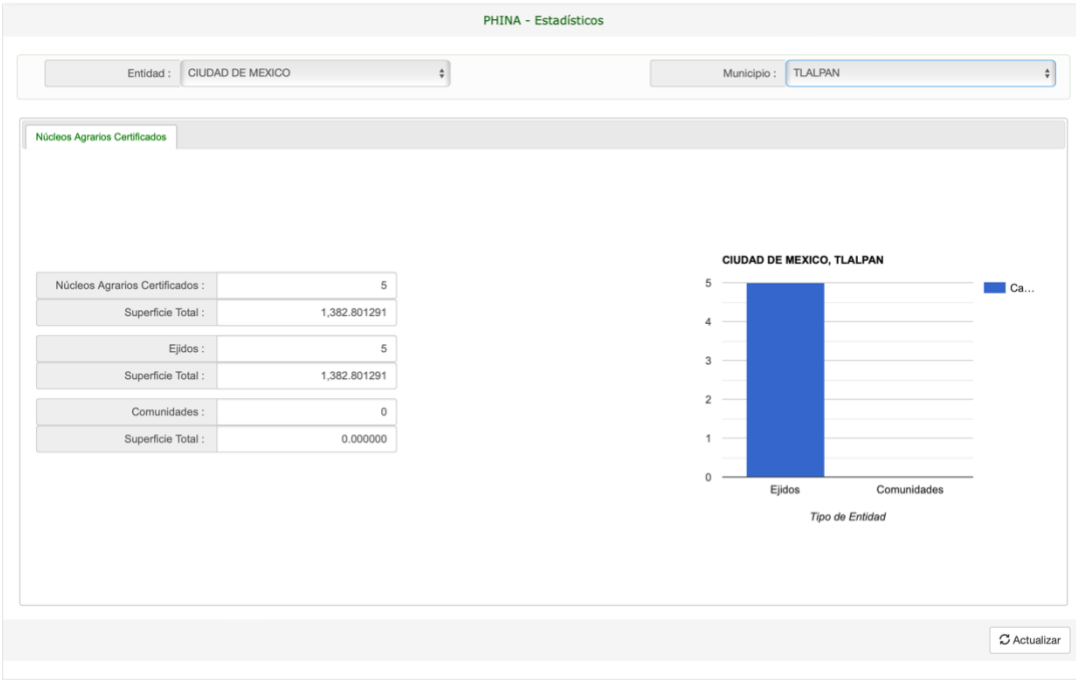


Fuente: Elaboración propia con información del INEGI, 2022.

Como parte de la lectura que tenemos en los territorios del caso de estudio es preciso señalar en qué estado se encuentran por parte de la institución encargada de su registro, en este caso el Registro Agrario Nacional así como si se encuentran dentro de los polígonos registrados en el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, ya que como revisamos en el capítulo 1 serán instituciones clave al momento de pasar de propiedad social a propiedad privada.

Comenzaremos con el Registro Agrario Nacional en la sección del Padrón e Historial de Núcleos Agrarios por sus siglas abreviadas PHINA el cual nos señala para fines del proyecto de investigación que se encuentran cinco núcleos agrarios certificados en la Alcaldía Tlalpan, que cuentan con una superficie total de 1,382.80 hectáreas como lo expresa la imagen # 4.

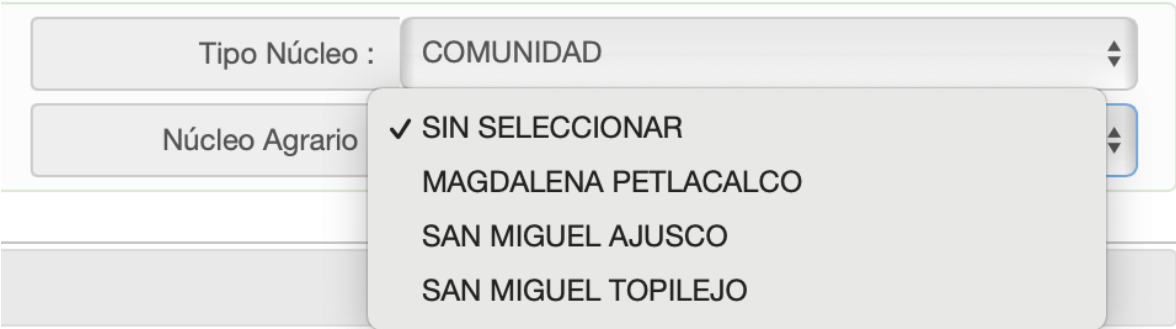
**Imagen # 4**  
IMAGEN DE PANTALLA DEL PORTAL RAN EN LA SECCIÓN PHINA



**Fuente:** Elaboración propia con imagen de pantalla del portal PHINA en la sección de Núcleos Agrarios Certificados, 2023.  
<https://phina.ran.gob.mx/index.php>

De dichos núcleos agrarios en la sección de *tipo de núcleo* tenemos tres categorías que son Magdalena Petlacalco, San Miguel Ajusco y San Miguel Topilejo, sin contar con el registro de San Miguel Tehuisco y San Miguel Toxiac tal como lo expresa la imagen # 5.

**Imagen # 5**  
IMAGEN DE PANTALLA DEL PORTAL RAN EN LA SECCIÓN PHINA PARA LOS NÚCLEOS AGRARIOS EJIDALES



**Fuente:** Elaboración propia con imagen de pantalla del portal PHINA en la sección de Núcleos Agrarios Certificados en su variante de Tierras Ejidales, 2023.  
<https://phina.ran.gob.mx/index.php>

A modo de ejemplo para cualquier investigación que pueda derivar de esta tesis coloco en la imagen # 6 una de las comunidades registradas que en este caso es San Miguel Topilejo para tener una idea de cuál es la información que es tomada en cuenta así como el movimiento de acciones llevadas a cabo en la comunidad antes mencionada.

Poco se puede expresar de no contar con acceso a la información de las comunidades del caso de estudio, lo cual no implica que no se tenga registro dentro del Registro Agrario Nacional, sino que no se ha subido a la plataforma digital de lo cual podemos concluir al igual que las instituciones que cuentan con bases de datos del territorio dicha información no está actualizada.

### Imagen # 6

IMAGEN DE PANTALLA DEL PORTAL RAN EN LA SECCIÓN PHINA EN EL NUCLEO AGRARIO DE TOPILEJO

PHINA - Padrón e Histórico de Núcleos Agrarios

Entidad: CIUDAD DE MEXICO      Tipo Núcleo: EJIDO  
Municipio: TLALPÁN      Núcleo Agrario: TOPILEJO

---

**Ficha Técnica**

<b>Datos Generales</b>		<b>Datos de Certificación</b>	
Clave Única : 0914109621732773	Folio Matriz : 09TM00000005	Fecha de Inscripción : 07-02-2012	
Estado : CIUDAD DE MEXICO	Sup. Plano Interno : 1,349.588757	Sup. Actualizada : 0.000000	
Municipio : TLALPÁN	Grandes Áreas : 1,349.588757	Sup. sin regularizar por medición parcial : 0.000000	
Tipo de Núcleo : EJIDO			
Nombre Actual : TOPILEJO			
Otros Nombres :			
Clasificación : --NINGUNA--	<b>Grandes Áreas</b>		
Clave : 09 912 003	Sup Parcelada : 1,155.137291	Sup Asent. Hum. Delimitada al Interior : 0.000000	
Folio Ejales y Comunidades : 0961200810101808R	Sup Reser. Crecimiento : 0.000000	Sup Asent. Hum. Sin Delimitar al Interior : 0.000000	
	Sup Ejales, Colectiva : 0.000000	Sup Uso Común : 162.315400	
	Sup Otros : 32.050508		
<b>Totales</b>	<b>Beneficiados</b>		
Acciones : 4	Ejdatarios o Comunes : 262	Poseesionarios : 58	
Sup. Total del Núcleo : 648.139126	Asesindados : 0		

---

**Acciones**

Acción Agraria	Fecha de Fabricación	Fecha de Inscripción	Fecha de Ejecución	Fecha del Área, Decreto o Sentencia	Superficie en Ha.	Beneficiados	Fecha de Ejecución	Fecha de Inscripción	Superficie otorgada	Procedencia	Estado de proceso	Clasificación (Observaciones)
OTORGACION	10-10-1936	-	-	09-09-1936	1373.510000	266	27-11-1936	06-11-1987	1373.510000	NINGUNA	-	NINGUNO
EXPROPIACION	21-04-1993	-	-	25-03-1993	0.982778	0	03-06-1994	07-01-1997	0.982778	SCT	-	NINGUNO
EXPROPIACION	21-04-1993	-	-	25-03-1993	0.665239	0	03-06-1994	07-01-1997	0.665239	SCT	-	NINGUNO
EXPROPIACION	13-06-1996	-	-	07-06-1996	0.389464	0	05-08-1995	21-10-1997	0.389464	CPE	-	NINGUNO
PANAR	-	15-12-2011	-	-	-	-	-	07-02-2012	0.000000	NINGUNA	-	NINGUNO
DONINDO PLENO	-	-	-	-	0.000000	-	-	-	793.369631	-	-	NINGUNO

---

**Totales**

Acciones	Sup. Actual del Núcleo	Sup. del Plano General	Sup. Actual Parcelada	Sup. Actual de Uso Común	Sup. Actual de Reserva de Crecimiento	Sup. Actual de Área de 10 Delimitada al Interior	Sup. Actual de Área de 11 Sin Delimitar al Interior	Sup. Actual de Expropiación Colectiva
4	648.139126	1,354.272519	453.767660	162.315400	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000

**Fuente:** Elaboración propia con imagen de pantalla del portal PHINA en la sección de Núcleos Agrarios Certificados en su variante de Tierras Ejidales en la categoría de San Miguel Topilejo, 2023.  
<https://phina.ran.gob.mx/index.php>

La otra institución que se toma en cuenta será el Instituto Nacional del Suelo Sustentable por sus siglas abreviadas INSUS antes CORETT, para identificar si existe un

plan maestro inscrito como parte del proceso para llevar a cabo el dominio pleno que va de propiedad social a propiedad privada.

Dentro del portal del INSUS existe el apartado llamado Programa para Regularizar Asentamientos Humanos por sus siglas abreviadas PRAH en el cual se da las reglas de operación del instituto, más sin embargo no son de acceso público la información relacionada a los polígonos que están próximos a ejercer su regularización para pasar de tierra ejidal o comunal a propiedad privada por lo que no podemos indicar si las comunidades de caso de estudio son próximas a este trámite.

## Conclusiones

Como conclusión del medio físico natural podemos observar que al ser Suelo de Conservación se debe de controlar la expansión de los asentamientos en estado irregular ya que de lo contrario la depredación de dichos territorios se verá afectado directamente en los ecosistemas a los cuales alberga en el sitio, tanto en fauna, especies vegetativas y suelos orgánicos. Ya que como podemos observar existen áreas de cultivo las cuales no se aprovechan y que en cambio son suelos que tienen la posibilidad de ser ocupados y vendidos de manera irregular.

Esto provoca que la expansión urbana predomine sin tener en cuenta que esta zona tal como lo expresa el mapa geológico en paralelo del topográfico y escurrimientos, se vuelve una zona donde la captación de agua tiene la capacidad de recargar los mantos acuíferos por su alta permeabilidad.

Otro de los puntos importantes es que vemos que la información que tiene el INEGI, RAN, INSUS y diferentes instituciones en sus diferentes cartas así como el año de publicación no se encuentran actualizadas, difiriendo en la información lo cual deja espacios vacíos para una implementación de planes y programas por lo que es indispensable que la información tenga una actualización en bloques completos. Es decir las cartas no debieran de tener

variación en los años de su publicación con la información actualizada en congruencia al año en que se expiden, así como la variación en la lectura de diferentes temas de estudio tal como edafología, clima, etc., lo que daría como resultado que el estudio de estos fenómenos pueda tener mayor detalle al momento de implementar alguna estrategia ya que su lectura ocuparía todas las áreas al mismo tiempo con las implicaciones y cambios que tiene el territorio de manera gradual lo cual daría una radiografía de lo que sucede en los territorios.

Los AHI que nos aparecen de acuerdo a los mapas presentados requieren de un control muy puntual ya que como lo podemos identificar, la expansión de los mismos crea una proliferación a modo de confeti extendido en el territorio, lo cual produce que por propia aglomeración tenga una expansión progresiva y a la vez mucho más significativa al paso del tiempo. Aunado a esto el control que debe de considerarse en dichos asentamientos debe corresponder a manejar una densidad de construcción muy baja ya que como lo veremos en las estrategias que se proponen modificaría por completo el submercado de arrendamiento de las áreas que se consideran centrales dentro de los territorios formales-informales.

El mapa número 21 expresa perfectamente estos puntos al tener en línea punteada con color negro el área que debe ser protegida, ya que los escurrimientos que se dan en la zona tendrán la dirección por su topografía de redireccionarse a la recarga de los vasos de cuerpos de agua de la Alcaldía Xochimilco, con la virtud de ir enriqueciendo los suelos que actualmente se encuentran con características tales que permiten el cultivo de especies tanto para su agricultura como para su uso forestal.

Es por ello que se requiere de la definición tanto en información por parte de las instituciones con la finalidad de trabajar con información actualizada así como de plasmarla también en el territorio por medio de controles y definiciones de límites en el SC.

## Unidad de Análisis, Variables e Índices a comprobar

De acuerdo a nuestra hipótesis en el proyecto de investigación donde el sistema irregular de suelo promueve estructuras de ciudades formales-irregulares que revalorizan el suelo y fomentan su comercialización, esto tendrá una respuesta por medio de una medición que nos permitirá comprobar este hecho.

En este sentido nos basaremos en la metodología planteada en la cual se analizara una unidad específica, en este caso los asentamientos de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco ubicados en la Alcaldía Tlalpan dentro de la Ciudad de México, mismos que se encuentran en estado irregular e irregular-formal lo cual al ser vecinos se retroalimentan entre ellos mismos para generar externalidades que revalorizaran el suelo que finalmente se comercializara como irregular.

Para dicha medición nos basaremos en los factores que ya revisamos en el capítulo II, mismos que plantea el Dr. Pedro Abramo (Abramo, 2012, p. 48) a los cuales responde la lógica del mercado en la comercialización del suelo informal y que comprobaremos en nuestro caso de estudio, por ello los factores serán nuestras variables las cuales podremos medir para dar respuesta a la hipótesis planteada, los cuales enunció a continuación:

- 1) Factor Ricardiano – refiere al costo del fraccionamiento del predio.
- 2) Factor Thuneniano – refiere a la localización y accesibilidad.
- 3) Factor de Anticipación – refiere a la infraestructura y servicios cobrados anticipadamente.
- 4) Factor de Ajuste – refiere al multiplicador de precios en base a lo turbio o transparente del mercado.
- 5) Factor de facilidad y flexibilidad – que refiere al financiamiento.

Las variables presentadas serán objeto de análisis y comprobación a partir de un carácter dicotómico ya que por un lado tenemos un submercado de asentamientos consolidados con propiedades regularizadas en cuanto a tenencia de tierra y un submercado de loteos a partir de suelo en estado irregular, información que se contrastará a partir de la comparación de información entre “compradores”, “vendedores” y “personal de la Alcaldía de Tlalpan”, es así que se recopilara la información que nos permitirá cuantificar dichas variables como también saber si existe presencia de alguna otra que no está contemplada en las investigaciones del Dr. Pedro Abramo y que pueden darnos respuesta a una variable que por su propia naturaleza reconfigure los postulados que se han presentado hasta el momento, así como también la ausencia de alguna variable contemplada actualmente.

Los índices que se manejarán en la investigación parte de las mismas variables a evaluar quedan de la siguiente manera:

- 1) Costo del fraccionamiento del predio – en Pesos (\$).
- 2) Localización y accesibilidad – en Kilómetros (Km.).
- 3) Infraestructura y servicios – la existencia de la misma (si o no) y tiempo (años).
- 4) Multiplicador de precios en base a lo turbio o transparente del mercado – en Pesos (\$).
- 5) Financiamiento – en tiempo (años) y su repercusión en el precio en pesos (\$).

Estos índices nos permitirán tener una medición a partir de la cual podremos determinar las variables causales así como su impacto y magnitud en la revalorización del suelo informal a partir de la dicotomía entre el submercado de asentamientos consolidados y el submercado de loteo informal.



## Delimitación de la población a estudiar

La población a estudiar se dará a partir de los datos recopilados por medio del levantamiento que se realizó en sitio así como de la plataforma de Google Earth, permitiendo que en esta última se compilara información por medio de las imágenes satelitales acerca del número de asentamientos construidos, dando lectura de los predios libres con opción a venta, mismos que se cotejaron en un levantamiento en sitio para corroborar y modificar la información.

El levantamiento mencionado tuvo fecha en el periodo de octubre y noviembre del 2022 que funciono en 2 vías: la primera tomo forma por medio del contacto directo con los propietarios de los asentamientos a estudiar, mismos que me redirigieron con las personas encargadas de la comercialización del suelo informal. Ellos a su vez me facilitaron los datos de las propiedades que ya están regularizadas o en proceso de regularización sumado al número de aquellas que aún no cuentan con tenencia de tierra. Este dato para ellos es muy importante porque pueden predecir en qué momento se regularizaran los faltantes y con ello un incremento en el precio de salida de suelo.

En relación a los lotes libres el comentario es que no todo el suelo tiene la posibilidad de ser comprado a lo que me dieron el número de terrenos disponibles; la segunda fue por medio de un recorrido por los asentamientos enumerando el total de inmuebles y el número de lotes libres. Esta información al cruzarla nos dio lo siguientes resultados.

Los datos resultantes fueron: En San Miguel Tehuisco tenemos un número total de 321 asentamientos de los cuales 41 de ellos están formalizados es decir cuentan “con tenencia de tierra” dejando un número de 280 en estado informal lo que refiere a “sin tenencia de tierra” así como 23 lotes libres de construcción con posibilidad de venta; en San Miguel Toxiac tenemos un número total de 111 asentamientos de los cuales ninguno cuenta

con tenencia de tierra es decir no existe ninguno que haya sido formalizado aun, por lo tanto los 111 asentamientos quedan en estado informal y un número de 15 lotes para venta, tal como lo señala el cuadro número 10.

**Cuadro X**

**NÚMERO DE ASENTAMIENTOS EN SAN MIGUEL TEHUISCO Y SAN MIGUEL TOXIAC**

10.1 San Miguel Tehuisco			
	Item	Datos en Número (#)	En Porcentaje (%)
10.1.1	Número de Asentamientos	321	100%
10.1.2	Número de A.H. Formalizados (con tenencia de tierra)	41	13%
10.1.3	Número de A.H. Informales (sin tenencia de tierra)	280	87%
	Item	Datos en Número (#)	
10.1.4	Número de Lotes libres para venta	23	
10.2 San Miguel Toxiac			
	Item	Datos en Número (#)	En Porcentaje (%)
10.2.1	Número de Asentamientos	111	100%
10.2.2	Número de A.H. Formalizados (con tenencia de tierra)	0	0%
10.2.3	Número de A.H. Informales (sin tenencia de tierra)	111	100%
	Item	Datos en Número (#)	
10.2.4	Número de Lotes libres para venta	15	
10.3 Totales			
	Item	Datos en Número (#)	En Porcentaje (%)
10.3.1	Número de Asentamientos Totales	432	100%
10.3.2	Número de A.H. Formalizados (con tenencia de tierra)	41	9%
10.3.3	Número de A.H. Informales (sin tenencia de tierra)	391	91%
	Item	Datos en Número (#)	
10.3.4	Número de Lotes libres para venta	38	

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos del levantamiento en sitio con fecha de Octubre y Noviembre del año 2022.

Por medio de estos números podemos señalar que en San Miguel existe un mayor número de inmuebles con tenencia de tierra, es decir en estado formal a diferencia de San Miguel Toxiac, donde este último no tiene ningún inmueble o lote con título de propiedad. Esta situación tal como me lo hicieron saber diferentes vendedores de suelo que en sus propias palabras lo enunció “el que ya se estén regularizando las propiedades en San

Miguel Tehuisco hace que sean más caros los lotes, porque no tardan en regularizar su mayor parte, distinto a San Miguel Toxiac que aún no empiezan”, fenómeno que analizaremos de manera cuantitativa más adelante.

Estos números nos dan el tamaño del universo que vamos a medir más sin embargo la cuantificación que se saca es aproximada ya que no refiere a números con exactitud del cien por ciento, es por ello que nos apoyaremos de valores estadísticos a partir de una probabilidad cualitativa con la siguiente fórmula:

**Imagen # 7**

FÓRMULA PARA ESTUDIOS CUYA VARIABLE PRINCIPAL SE DESCONOCE

$$n = \frac{Z^2 D^2 p * q}{d^2}$$

**Fuente:** Elaboración propia con información de las Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de Salud (Aguilar, 2005, p.336).

Por consiguiente calcularemos el tamaño de la muestra de la población que de acuerdo a nuestra metodología aplicara en los casos de: a) propietarios, b) vendedores y en lo que concierne a la c) población en Alcaldía Tlalpan se entrevistara a la persona o personas encargadas de dicho fenómeno en la institución.

Para sacar la muestra poblacional nos basaremos en que las variables principales son un referente y que por medio de la fórmula de la imagen número 7 donde la población se desconoce como unidades de observación, nos permitirá conceder una medición acotada, el cual establecerá un nivel de confianza verdadero de acuerdo a los datos obtenidos como parámetro de población en la muestra calculada.

Es así que el nivel de confianza que utilizaremos en lo que refiere al valor “z” calculado lo tomaremos al 95%, la proporción esperada “p” al 5%, una “q” con una proporción de población de referencia a 1 por la característica de población de referencia

que no presenta el fenómeno de estudio es decir  $(1-q)$  y una precisión "d" que refiere al 3% (Aguilar, 2005, p.336).

De esta manera las unidades de análisis en la fórmula planteada nos posibilita a conocer nuestro universo a medir, es decir la población a la cual se efectuara la muestra con una relación media muestral que permita un valor verdadero en lo que refiere a un 95% con un error de muestreo mínimo con los siguientes resultados.

## Población Muestra de Propietarios

En cuanto a los propietarios se refiere y como lo mencionamos con anterioridad la investigación tiene un carácter dicotómico por lo que es preciso tener los datos de los dos casos de estudio es decir San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco, donde la población que se va a estudiar tiene los siguientes parámetros: a) número de asentamientos totales, b) número de asentamientos en estado formal, c) número de asentamientos en estado informal y número de lotes en venta. Tomamos los parámetros antes mencionados para la sustitución de la fórmula de poblaciones infinitas tal como lo expresa la imagen número 8, arrojándonos el resultado de 202.75, valor que utilizaremos como divisor o denominador.

Imagen # 8

FÓRMULA APLICADA PARA SACAR POBLACIÓN MUESTRA DE PROPIETARIOS

### Población Muestra de Propietarios

04

Para saber nuestra población muestra utilizaremos los datos de # de asentamientos informales de San Miguel Toxiac contra el # de asentamientos regularizados de San Miguel Tehuisco con la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 \cdot D^2 \cdot p \cdot q}{d^2} \rightarrow \begin{matrix} Z = 1.96 \\ D = 0.05 \\ p = 0.95 \\ q = 0.03 \end{matrix} \rightarrow \begin{matrix} 1.96 \\ 0.05 \\ 0.95 \\ 0.03 \end{matrix} \rightarrow 202.75$$

54 personas

20 personas

San Miguel Toxiac	
# de Asentamientos :	111
# A.H.I. Formalizados :	0
# de A.H.I. Informales :	111
# de lotes libres para venta :	15
<b>Población muestra de 54 personas</b>	

San Miguel Tehuisco	
# de Asentamientos :	321
# A.H.I. Formalizados :	41
# de A.H.I. Informales :	280
# de lotes libres para venta :	23
<b>Población Muestra de 20 personas</b>	

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos del levantamiento con fecha de Octubre y Noviembre del año 2022

El dividendo o numerador constara en el caso de San Miguel Toxiac como el valor que nos arroja el número de asentamientos informales es decir 111, que al momento de

sustituir la fracción, el valor a considerar como población de estudio será de 54 personas propietarias de inmuebles sin título de propiedad.

Para el caso de San Miguel Tehuisco tomaremos como divisor o denominador el mismo número de 202.75 y un dividendo o numerador a partir de los asentamientos formalizados en dicha área, siendo el valor de 41 asentamientos, que al efectuar la sustitución en la fracción nos arroja el resultado de 20 personas, tal como lo podemos observar en la imagen número 8.

Los valores de población muestra a propietarios la podemos encontrar a modo de resumen en el cuadro número 11.

## Población Muestra de Vendedores

En lo que refiere a la población muestra por parte de aquellos que comercializan el suelo en estado irregular, utilizaremos la misma fórmula sin ningún cambio en los valores de sustitución que nos conducirá a una cuantía verdadera del 95% mismo que tiene el valor de 202.75 y que utilizaremos como divisor o denominador, quedando de la siguiente manera. El dividendo o numerador constara en el caso de San Miguel Toxiac como el valor que nos arroja el número de lotes libres para su venta es decir 15 y que en su sustitución fraccional, el valor a considerar como población de estudio será de 7 personas.

Imagen # 9

FÓRMULA APLICADA PARA SACAR POBLACIÓN MUESTRA DE VENDEDORES

### Población Muestra Vendedores

05

Para saber nuestra población muestra utilizaremos los datos de **# de lotes en venta de San Miguel Toxiac** contra el **# de lotes en venta de San Miguel Tehuisco** con la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q}{d^2} \rightarrow \begin{matrix} Z = 1.96 \\ p = 0.05 \\ q = 0.95 \\ d = 0.03 \end{matrix} \rightarrow \begin{matrix} 1.96 \\ 0.05 \\ 0.95 \\ 0.03 \end{matrix} \rightarrow 202.75$$

7 personas

11 personas

San Miguel Toxiac	San Miguel Tehuisco
# de Asentamientos : 111	# de Asentamientos : 321
# A.H.I. Formalizados : 0	# A.H.I. Formalizados : 41
# de A.H.I. Informales : 111	# de A.H.I. Informales : 280
# de lotes libres para venta : 15	# de lotes libres para venta : 23
<b>Población muestra de 7 personas</b>	<b>Población Muestra de 11 personas</b>

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos del levantamiento con fecha de Octubre y Noviembre del año 2022

Para el caso de San Miguel Tehuisco tomaremos como dividendo o numerador a partir de los lotes libres a vender en dicha área, siendo el número de 23 terrenos, valores que sustituimos en la fracción dándonos un resultado de 11 personas, resultados que

podemos observar en la imagen número 9. Al igual que en la población muestra de compradores, los resultados los podremos observar a detalle en el cuadro número 11.



## Población Muestra en Alcaldía Tlalpan

En lo que concierne a la población por parte de la Alcaldía Tlalpan, este tipo de estudio responderá como se planteó en la metodología, a partir de un método general de prospectiva llamado Delphi, que nos dará la posibilidad de establecer un consenso por parte de un grupo de expertos, ya que ellos tienen bases de datos así como una cuantificación realizada a partir de diferentes periodos.

**Imagen # 10**

FÓRMULA APLICADA PARA SACAR POBLACIÓN MUESTRA DE VENDEDORES

### Población Muestra Alcaldía

06

En relación al personal a entrevistar en la Alcaldía para la investigación "Delphi" no aplicaremos la fórmula ya que es una entrevista a personal especializado que labora en estos temas y que será referido con el encargado que me pueda dar información recopilada por parte de la institución.

San Miguel Toxiac		San Miguel Tehuisco	
# de Asentamientos :	111	# de Asentamientos :	321
# A.H.I. Formalizados :	0	# A.H.I. Formalizados :	41
# de A.H.I. Informales :	111	# de A.H.I. Informales :	280
# de lotes libres para venta :	15	# de lotes libres para venta :	23

**Entrevistados en Alcaldía  
Población muestra de  
1 a 2 personas**

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos del levantamiento con fecha de Octubre y Noviembre del año 2022

Lo que podrá brindarnos una participación especializada por los expertos en el tema de la Alcaldía Tlalpan para darnos respuesta a las interrogantes de la medición de las diferentes unidades de análisis y variables. Es de esta manera que la población entrevistada en la Alcaldía corresponderá a aquellas encargadas al fenómeno de asentamientos irregulares en SC, lo que serán 1 a 2 personas como lo expresa la imagen número 10.

**Cuadro XI**  
POBLACIÓN MUESTRA PARA APLICACIÓN DE CUESTIONARIOS

Población de Propietarios			
	Item	San Miguel Toxiac	San Miguel Tehuisco
11.1	Propietarios de asentamientos sin título de propiedad.	54	0
11.2	Propietarios de asentamientos que cuentan con título de propiedad.	0	20
Población de Vendedores			
	Item	San Miguel Toxiac	San Miguel Tehuisco
11.3	Vendedores de lotes libres comercializables	7	11
Población a personal de la Alcaldía Tlalpan			
	Item	Datos en Número (#)	
11.4	Personal especializado en AHI en la Alcaldía Tlalpan.	1 a 2	

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en la aplicación de la fórmula para estudios cuya variable principal se desconoce para el caso de estudio.

## Cuestionarios a realizar para recolección de datos.

Para el caso de estudio tenemos un conjunto de unidades de análisis y variables que determinarán el principio donde “las externalidades que el fenómeno de mercado formal-informal de suelo produce revaloriza el suelo que se comercializa en estado irregular” dicho principio va de acuerdo al objetivo de investigación que refiere a determinar el impacto económico que produce la estructura de ciudad formal-informal de los asentamientos humanos irregulares dentro del sistema de mercado inmobiliario.

Es así que el principio formulado alude de forma explícita la actitud hacia las relaciones que tienen las externalidades con respecto a la revalorización de suelo informal que se busca evaluar, ya que como vimos en el estado del arte, dichas externalidades se cumplen en diferentes magnitudes al momento de establecer los precios del suelo y que podremos medir como objeto de esta investigación.

Para ello establecemos los criterios como veredictos específicos y concretos que afectaran directamente al estado en el que se encuentra la comercialización del suelo informal y que serán aspectos que determinan la relación del impacto económico al producirse la ciudad formal-informal en los AHI.

Dichos criterios serán los siguientes (Abramo, 2012, p. 48):

1) Factor Ricardiano – refiere al costo del fraccionamiento del predio, que se dará por cuestiones topológicas y topográficas del suelo.

2) Factor Thuneniano – refiere a la localización y accesibilidad, de acuerdo a los medios de transporte que ofrece la ubicación del lote con respecto a las distancias para llegar a ellos.

3) Factor de Anticipación – refiere a la infraestructura y servicios cobrados anticipadamente, aludiendo a que los que funcionan como loteadores tienen una

previsión de lo que puede llegar a valer un territorio que cuenta con infraestructura en servicios públicos. Lo que le permite cobrar anticipadamente aquello que será ofertado en el futuro, permitiendo con ello un margen alto de ganancia dando paso a la búsqueda de nuevos lotes en la periferia a un bajo costo y con ello una proliferación más acentuada.

4) Factor de Ajuste – refiere al multiplicador de precios en base a lo turbio o transparente del mercado, es decir aquellos que participan en la comercialización del suelo irregular se mantienen bajo una estructura de mercado oligopólica con número reducido de competidores lo cual repercute el precio de salida, así como de aquellos participantes que se presentan como turbios o poco confiables que permite precios de salida con un multiplicador más bajo.

5) Factor de facilidad y flexibilidad – que refiere al financiamiento a manera de créditos informales con servicios de deuda que no tendrán nada que ver con la banca nacional en la fijación de tasas de interés por medio de instrumentos o indicadores financieros, así como a una facilidad en términos de pagos y endeudamiento.

De esta manera se establecerán indicadores en términos cuantitativos que permitirán verificar de forma concreta las características, elementos o condiciones de la valorización de los productos del sistema de mercado de suelo informal, con una aplicación a poblaciones específicas en los asentamientos de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco para sus “propietarios”, “vendedores” y “personal de Alcaldía Tlalpan”.

Estos indicadores tratan las externalidades que afectan el precio de suelo informal contenidos en los criterios ya presentados, con calificaciones de los mismos en una escala de calificaciones tal como lo establece el cuadro número 12 más sin embargo algunos de los indicadores podrían no tomarse en consideración en el caso de ser una variante que no

repercuta en la revalorización del suelo por consiguiente la opción de “no aplica” puede ser una calificación incluida en la escala.

**Cuadro XII**  
ESCALAS DE CALIFICACIONES

Item	Datos en Número (#)	Datos en Letra	Datos en Letra y número
No Aplica		NA	
De ninguna manera (DNM)	0		
Un poco	1		
Algo	2		
Mucho	3		
Completamente	4		
Dinero			\$
Kilómetros			Km.
Años			Número en años
Porcentaje			%

**Fuente:** Elaboración propia.

Es así que se elaboraron cuestionarios para brindarnos una cuantificación en base a la meta, el principio y los criterios presentados anteriormente. Los cuales nos indican que en el caso de los propietarios los indicadores tienen un total de 26 preguntas tal como lo establece la tabla número 3, los vendedores cuentan con un total de 24 indicadores como lo señala la tabla número 4 y el personal de la Alcaldía Tlalpan con un total de 21 indicadores tal como lo expresa la tabla número 5.

Dichos cuestionarios medirán las variables de interés y con ello una recolección de datos por medio de preguntas cerradas que nos podrá dar la información que requerimos.

## Cuestionarios a realizar para recolección de datos / Capítulo 3

## Variables a medir en Propietarios.

Tabla III

## VARIABLES A MEDIR A PROPIETARIOS

## FACTOR RICARDIANO

Costo del fraccionamiento del predio.		
1	¿Qué tanto influyó el precio final en la topografía (desniveles, pendientes, etc.) del terreno?	( )
2	¿El precio final del terreno tuvo que ver con el fraccionamiento o división del mismo con sus vecinos?	( )
3	¿Entre cuantos vecinos se dividió el predio?	( )
4	¿Los predios son lo suficientemente anchos como para no tomar terreno del vecino?	( )
5	¿Cuánto le costó su terreno?	

## FACTOR THUNENIANO

Localización y accesibilidad.		
6	¿Qué tan alejada esta su propiedad del transporte público?	( )
7	¿Considero la cercanía al transporte público al comprar su lote?	( )
8	¿Le ofrecieron la posibilidad de un lote más cercano a las vialidades principales?	( )
9	¿A que distancia se encuentra su propiedad del transporte público?	

## FACTOR DE ANTICIPACIÓN

Infraestructura y Servicios.		
10	¿Su propiedad cuenta con agua?	( )
11	¿Su propiedad cuenta con drenaje?	( )
12	¿Su propiedad cuenta con luz eléctrica?	( )
13	¿Le ofrecieron algún lote con servicios básicos ya instalados?	( )
14	¿Le cobraron anticipadamente los servicios a instalar en un futuro?	( )
15	¿En cuánto tiempo le comentaron que instalan los servicios públicos?	

## FACTOR DE AJUSTE

Multiplicador de precios en base a lo turbio o transparente del mercado.		
16	¿Confía en la persona que le vendió el lote?	( )
17	¿Le recomendaron a la persona que le vendió el lote?	( )
18	¿Siente que tiene garantías por el pago que realizó para la obtención de la propiedad?	( )
19	¿Le hubiera gustado que alguien más le ofreciera la propiedad que adquirió?	( )
20	¿Qué tan barato le costó su terreno por comprarlo con su vendedor?	

## FACTOR DE FACILIDAD Y FLEXIBILIDAD

Financiamiento y facilidad de pagos.		
21	¿Adquirió su propiedad con crédito?	( )
22	¿Le ofrecieron algún crédito para adquirir su propiedad?	( )
23	¿Se siente cómodo con la forma de pago a plazos por su propiedad?	( )
24	¿Paga usted algún interés por dicho crédito?	( )
25	¿A cuánto tiempo va a pagar su terreno?	
26	¿Cuánto le incremento en pesos por la facilidad de pagos?	
27	¿Algún otro factor a considerar que modifique el valor del suelo?	

Fuente: Elaboración propia

## Cuestionarios a realizar para recolección de datos / Capítulo 3

## Variables a medir en Vendedores.

Tabla IV

## VARIABLES A MEDIR A VENDEDORES

## FACTOR RICARDIANO

Costo del fraccionamiento del predio.		
1	¿Qué tanto influye el precio final en la topografía (desniveles, pendientes, etc.) del terreno?	( )
2	¿El precio final del terreno tiene que ver con el fraccionamiento o división del mismo?	( )
3	¿Entre cuantos vecinos se dividió el predio?	( )
4	¿Los predios son lo suficientemente anchos como para no tomar terreno del vecino?	( )
5	¿Costo del terreno?	

## FACTOR THUNENIANO

Localización y accesibilidad.		
6	¿Qué tan alejado está el terreno del transporte público?	( )
7	¿La cercanía al transporte público influye en el precio final?	( )
8	¿Tiene lotes más cercanos a las vialidades principales?	( )
9	¿A que distancia se encuentra el terreno que vende del transporte público?	

## FACTOR DE ANTICIPACIÓN

Infraestructura y Servicios.		
10	¿La propiedad en venta cuenta con agua?	( )
11	¿La propiedad en venta cuenta con drenaje?	( )
12	¿La propiedad en venta cuenta con luz eléctrica?	( )
13	¿Tiene algún lote con servicios básicos ya instalados?	( )
14	¿Cobra anticipadamente los servicios a instalar en un futuro?	( )
15	¿En cuánto tiempo instalan los servicios públicos?	

## FACTOR DE AJUSTE

Multiplicador de precios en base a lo turbio o transparente del mercado.		
16	¿Cuántas personas están vendiendo este lote?	( )
17	¿Le compran por recomendación?	( )
18	¿Tienen garantías por el pago para la obtención de la propiedad?	( )
19	¿Qué tan barato les cuesta si le compran a usted el terreno?	

## FACTOR DE FACILIDAD Y FLEXIBILIDAD

Financiamiento y facilidad de pagos.		
20	¿Le compran de contado?	( )
21	¿Tiene facilidades de pago?	( )
22	¿Les cobra intereses por dicho crédito?	( )
23	¿Cuál es el plazo que maneja por la compra del terreno?	
24	¿Cuánto les incrementa en pesos por la facilidad de pagos?	
25	¿Algún otro factor a considerar que modifique el valor del suelo?	

Fuente: Elaboración propia

## Variables a medir en personal de la Alcaldía Tlalpan.

En este caso recurriremos a la entrevista en la Alcaldía como ya se comentó con anterioridad del tipo Delphi, lo cual nos dará una aproximación y aporte al momento de cotejar la información resultante con especialistas en el tema.

Es por ello que el tema a tratar quedara claro al inicio del cuestionario y en congruencia a nuestro estudio, siendo el mercado de suelo informal en al periferia de la Alcaldía Tlalpan, ubicado en Suelo de Conservación con el caso de estudio particular en las comunidades de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco, mercado que se establece a partir de un submercadeo informal de lotes que se revalorizaran continuamente a partir de la retroalimentación entre asentamientos formalizados y aquellos que aún no han sido regularizados.

Dejando claro el tema a tratar se procederá a la aplicación del cuestionario que actuara al mismo tiempo como guía para la estructura de la misma entrevista, quedando de la siguiente manera:

**Tabla V**  
VARIABLES A MEDIR EN ALCALDÍA

<b>I. Pregunta general, comienzo de la plática.</b>		
1	¿Qué postura tiene la Alcaldía de Tlalpan ante dicho fenómeno?	
<b>II. Contribución de la Alcaldía</b>		
	¿De qué manera contribuye la Alcaldía en su...?	
2	Control	
3	Reducción	
4	Regularización	
<b>III. Instituciones involucradas</b>		
5	¿Qué instituciones formales e informales participan en la regularización de la tenencia de tierra para los asentamientos humanos irregulares?	
<b>IV. Proliferación de asentamientos irregulares</b>		
6	¿Qué factores contribuyen a la proliferación de dichos asentamientos?	
<b>V. Representantes de las comunidades</b>		
7	¿Los representantes de las comunidades tienen injerencia directa con la Alcaldía y con el gobierno federal para la regularización de tenencia de tierra e implementación de servicios de infraestructura urbana de acuerdo a los polígonos determinados para recibir dicho beneficio?	
<b>VI. Revalorización de suelo</b>		
8	Factor Ricardiano - ¿Influye el fraccionamiento del predio en su precio final?	
9	Factor Thuneniano - ¿La localización y accesibilidad a vías principales y transporte impacta en el precio final?	



10	Factor de Anticipación - ¿Los servicios básicos de infraestructura urbana, agua, luz y drenaje, se venden anticipadamente?	
11	Factor de Ajuste - ¿Quiénes venden los terrenos?	
12	Factor de Facilidad y Flexibilidad - ¿Existe financiamiento/ facilidad de pagos para la compra de los lotes?	
13	¿Algún factor que revalorice el suelo que no se haya contemplado?	

**Fuente:** Elaboración propia

## Resultados de los cuestionarios.

Para esta sección colocaremos las respuestas de la medición efectuada a la muestra poblacional que nos permitirá asignar números y de ello generalidades a partir del análisis producto de esta investigación.

Para darle espacio en el tiempo que fue efectuado dicho análisis, estableceremos las fechas en las cuales se llevó a cabo dicha recolección de datos así como su evaluación para definir las premisas que señalaremos. Las fechas de aplicación de los cuestionarios a la muestra poblacional de propietarios se realizó en las fechas que van del 7 de abril al 16 de abril del año 2023, la recolección de datos a partir de los vendedores de lotes en las comunidades de estudio se dio en las fechas de 13 y 14 de abril del 2023, para finalizar con la entrevista tipo Delphi en la Alcaldía de Tlalpan el día 20 de Abril del 2023.

Es importante señalar que en esta sección colocaremos únicamente los resultados obtenidos así como las conclusiones del análisis de los mismos a modo de premisas que nos darán oportunidad de revisar si la revalorización de suelo informal en el caso de estudio es congruente y vigente a los postulados que el Dr. Pedro Abramo (Abramo, 2012, p. 48) en su definición como factores que reconfiguraran el valor así como el precio de salida del producto informal o mercancía, que en este caso lleva el título de suelo en estado informal.

Para entrar en detalle de dicho análisis se recomienda consultar los anexos bajo la nomenclatura de Anexo del número 1 al 13, que acompañan a este estudio, lo cual facultara a la persona interesada a introducirse en el desglose, organización y clasificación de los datos recolectados en su correlación para lograr una descripción del fenómeno que estamos estudiando.

En todos los factores los resultados abarcan las dos comunidades vecinas que se están estudiando es decir San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco.

**Factor Ricardiano – costo del fraccionamiento del predio, anexo # 1 y # 6**

- Se encuentra que los frentes de los lotes al ser divididos entre varias familias quedan muy limitados en sus dimensiones tanto de frente como de fondo y ancho.
- El precio final del lote tiene una influencia directa por el fraccionamiento del predio siempre y cuando se considere al inicio de la negociación, de lo contrario cualquier cambio por parte del vendedor o el comprador no influirán en el precio final.
- En este factor los compradores no consideran que la topografía del terreno influya en el precio final más sin embargo los vendedores si lo consideran ya que se le paga previo a la compra-venta a un ingeniero topógrafo para el fraccionamiento del terreno generando con ello una lotificación de 200 m<sup>2</sup> de superficie como unidad mínima de lote.
  - Dicha lotificación permite un mayor orden de estructura urbana entre las propiedades habitables, las calles y avenidas que conectan el asentamiento.
  - También tenemos el dato de que las compras de lotes se efectúan en algunos casos por medio de dos o más personas interesadas para su obtención dándole al comprador una confianza extra para aquellos que realizan dicha transacción quedando en ellos la división final del lote.
  - La comunidad de S.M. Tehuisco referente a dicho factor nos indica que incide por completo en su precio final del lote, ya que esta comunidad cuenta con una topografía en su mayor parte accidentada aumentando y disminuyendo el valor en relación al área que puede ser utilizada para el desplante del inmueble a construir.

- Los lotes divididos en dimensiones más reducidas se les atribuye a malas prácticas tales como la venta de fracciones de terreno de un lote que ya se había vendido pero que no se ha logrado ocupar por su propietario.
- Al no existir lotes con dimensiones menores de 200 m<sup>2</sup> los precios que alcanza cada unidad de lote sobrepasa por completo la capacidad de pago de las personas que intentan tener acceso al suelo.

### **Factor Thuneniano - localización y accesibilidad, , anexo # 2 y # 7**

- No existe la posibilidad de elegir un lote en relación a otro por su cercanía con el transporte público o a las vialidades principales ya que la oferta de los lotes se reduce a la disponibilidad que ofrezca el vendedor.
- Los posibles compradores no buscan otra opción de lote por la confianza que representa la persona recomendada para darles acceso al suelo informal en la forma de intermediario, en este sentido la confianza que personifica al vendedor se vuelve un aval para los fondos que destinaran los compradores ya que no existe un actor que personifique una institución irregular para el cumplimiento forzoso del contrato efectuado en la compra-venta.
- Las dos comunidades presentan un promedio de distancia a las vías principales donde se puede acceder al transporte público de 0.6 a 0.4 km. de distancia en lotes previamente adquiridos y de 0.7 km., en lotes que están a la venta actualmente.
- La oferta de los lotes se restringe y limita por parte de los intermediarios con la intención de poblar áreas específicas tales como las vías principales las cuales genera comercio en planta baja a modo de locales comerciales.

- Existe en S.M. Tehuisco una traza urbana expansiva lo que permite diferentes vías de comunicación principales y con ello un servicio de transporte público informal derivando en rutas no registradas por parte de SEMOVI pero que brindan el transporte a todas las comunidades que se encuentran asentadas en suelo de conservación.
- Debido a la traza urbana expansiva de S.M. Tehuisco a partir de lotes en venta como fracción de grandes campos de cultivo, presenta un alto grado de inseguridad reduciendo con ello el precio final de los terrenos.

**Factor de anticipación – infraestructura y servicios cobrados anticipadamente, anexo # 3 y # 8**

- En S.M. Toxiac actualmente se cuenta con drenaje y luz, comentando los primeros pobladores de hace 25 años que no se contaban con ninguno de los dos servicios, pasando 13 años en que comenzaron a implementar primeramente el servicio de luz eléctrica y 2 años más tarde el drenaje sólo para algunas áreas, de ahí los vecinos se pusieron de acuerdo para extender la red de drenaje en avenidas principales y calles secundarias.
- El aprovisionamiento de servicios de infraestructura urbana básica en S.M. Toxiac fue consecuencia de una organización vecinal que orillo a los representantes de las comunidades a implementar dicho servicio.
- No se cobrarón a un inicio la implementación de servicios de infraestructura ya que no se tenía el dato por parte de los vendedores del momento aproximado para su conexión.

- En este momento si cobran los servicios de mánera anticipada ya que gran parte de las comunidades ya cuenta con servicios de luz y drenaje.

- S.M. Toxiac no cuenta con red de agua potable y los vendedores aun no saben cuando se implementara dicho servicio, de lo cual podemos deducir que la red viene de las partes más altas del territorio como lo caracteriza el mapa topográfico en las comunidades de la parte noroeste es decir Ocotla, Ocotla el Chico, San Miguel Ajusco o de la parte noreste con San Miguel Topilejo. Por lo cual tendrán que poblarse los espacios intermedios antes de que puedan proveer dicho servicio.

- En S.M. Tehuisco el servicio de infraestructura hidraulica para el provisionamiento de agua potable es un tema que bifurca en diferentes situaciones, por una parte existen zonas en las cuales ya esta la red de agua potable pero que aun no ha sido conectada a las propiedades que estan dentro de la zona de influencia de la misma, otros espacios que no tienen ni tendrán la posibilidad de agua potable en un periodo largo de tiempo. Aquí el representante de la comunidad juega un papel preponderante para la implementación de dicho servicio, ya que el es el que rige en última instancia que lugares tendrán provicionamiento de agua potable y cuales no serán candidatos, en este sentido todas las zonas que no cuenten con dicho servicio serán abastecidas por una mafia del agua que pasaran un beneficio económico al representante como medida de pago por hacer caso omiso de la implementación del servicio hídrico y por otra parte ejerceran su dominio los representantes a partir del capital político que genera la promesa de la implementación de dichos servicios.

- Todos los comercios que se encuentran en vías principales tendrán que pagar por el llenado de sus tinacos a la mafia del agua un precio que correspondera a dos veces el costo de una pipa, ya que los mismos que proveen el

agua controlan el llenado de las cisternas coercitivamente en dichas áreas y por otro lado los representantes de comunidad fomentan que suceda dicha situación a partir de implementar un uso de suelo comercial en comun acuerdo con su nuevo dueño del inmueble a cambio de preservar dicho sistema.

- Los representantes de la comunidad estan en contacto directo con los vendedores para llevar a cabo la logística de las ubicaciones favorables de ocupación que iran de acuerdo con sus propios intereses.
- Se venden los servicios con anticipación en zonas que no tendrán servicios en un periodo corto de tiempo con la intención de seguir con la red informal de dotación hídrica.
- S.M Tehuisco tiene un promedio de tiempo para la dotación de servicios de 0.9 años.

**Factor de Ajuste – multiplicador de precios por turbio o transparente del negocio, anexo # 4 y # 9**

- La recomendación del vendedor es básica para efectuar la compra-venta, ya que este sistema de comercialización se basa en la confianza que ostenta el vendedor como credenciales que efectuaran un valor subjetivo al momento de recibir el dinero por parte del comprador, intangible que capitalizara en los precios finales.
- Los compradores no eligen el lote que van a comprar en primer término sino que eligen el vendedor de acuerdo a la recomendación y de ahí los lotes existentes que tenga dicho vendedor en su catalogo de oferta sin importar lo limitado que pueda ser su cartera de lotes disponibles.
- La gran mayoría siente que no tiene garantías por el pago realizado.

- El descuento no es algo que se contemple como forma de elegir al vendedor ya que todo va de acuerdo a la recomendación.
- Existen personas que se asentaron como primeros pobladores en las comunidades que han ganado mucha confianza entre los vecinos y pobladores, lo que les permite a hoy una posición como intermediario en la venta de los lotes gracias al capital de confianza generado a lo largo de los años.
- Los propietarios no tienen las mismas credenciales de confianza para la venta de sus terrenos que los intermediarios, por lo que los compradores tienden a buscar un intermediario que pueda acreditar la confianza necesaria para realizar dicha transacción.
- El representante de la comunidad no monitorea ni hace cumplir los términos del contrato de compra-venta, el sólo firma una vez realizado el pago final como finiquito y autorización de la venta. Contrato que sirva para su registro en la implementación de servicios así como candidatos para proximas regularizaciones en tenencia de tierra, al elegir los poligonos que les permitan generar el suficiente capital político para los intereses de los sistemas clientelares.

#### **Factor de facilidad y flexibilidad - financiamiento, anexo # 5 y # 10**

- El financiamiento en este tipo de transacciones es una parte básica del producto a vender, ya que las personas que compraran los lotes en estado informal en su gran mayoría no cuenta con los recursos económicos para comprar en una sólo exhibición.
- Dicho financiamiento se da en dos tiempos, el primero al completar el enganche que tendrá que ser cubierto en un 30 al 50 por ciento del monto total



acordado, para que el vendedor de posesión del terreno y el monto restante en un tiempo de financiamiento de un máximo de 3 años.

- El financiamiento que se maneja se vuelve comodo en lo que se refiere a plazos por parte de los compradores.

- Este tipo de financiamiento se vuelve contraproducente y maneja un riesgo enorme para las personas que compran en dichas áreas ya que por un lado los compradores no pueden bardear ni delimitar su predio hasta pagar el enganche acordado, lo cual fomenta que los vendedores revendan los terrenos a un precio más alto y con ello la reubicación de los primeros compradores al pago total del enganche a un lote de diferentes características o incluso en diferentes comunidades. De igual manera se presta a que los propietarios seccionen los terrenos en dimensiones muy limitadas por pagos muy por debajo de los precios del mercado debido a una premura o urgencia de dinero por parte del vendedor, mientras no se haya tomado posesión del lote en cuestión por parte del comprador.

- A pesar de que los nuevos propietarios hayan pagado el enganche, esto no les garantiza que su propiedad no va a ser invadida o seccionada ya que en muchos casos no tienen la capacidad económica para bardear o delimitar su terreno. En este caso los compradores arriendan su terreno para mitigar esta variable, la cual no esta excenta de riesgos.

- No existe institución informal que resguarde y proteja el proceso de compra-venta.

- El factor de financiamiento permite que el precio final del suelo incremente por la misma facilidad que el plazo permite sin tomar en cuenta lo que pueden pagar los posibles compradores volatilizando los precios.

Es preciso señalar que todos los factores que se estudiaron en esta investigación son vigentes no sólo para Latinoamérica sino también para el territorio mexicano ubicado en la Ciudad de México Alcaldía Tlalpan para la revalorización de suelo en el mercado informal de loteos quedando en el siguiente orden jerárquico la importancia de cada factor debido a su calificación y relevancia en los resultados.

- 1) Factor de anticipación, infraestructura y servicios futuros con 26 puntos
- 2) Factor de fraccionamiento del predio con 21 puntos
- 3) Factor de ajuste por turbio y transparente con 11 puntos
- 4) Factor de facilidad de pagos por su financiamiento con 11 puntos
- 5) Factor de localización y accesibilidad con 5 puntos

Este orden jerárquico de los factores dan la posibilidad de generar una valuación por homologación lo cual permitiría llegar a una aproximación por medio de un avalúo comercial, tema que no ahondaremos en este trabajo de investigación debido a los alcances que aborda el mismo, mas sin en cambio pueden ser utilizados para próximas investigaciones.

Con la finalidad de establecer el tipo de lote y los precios a lo largo del tiempo tanto por su capitalización como por su consolidación, quedarían de la siguiente manera en la tabla # 5. Los datos presentados se consideran en dos tiempos; el primero tomando en cuenta los primeros pobladores asentados en las comunidades de estudio señalando el año de llegada, y el segundo a partir de los precios actualizados al año en curso del proyecto de investigación es decir el 2023 con precios en moneda nacional. Dichos lotes se consideran a partir de 200 m<sup>2</sup> de superficie que es el metraje constante y recurrente de lotificación como lo señalan los cuestionarios realizados.

**Tabla VI**  
**PRECIOS DE LOTES EN EL MERCADO IRREGULAR DE SUELO**

<b>Precios de lotes en las comunidades de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco</b>		
	<b>Año 1998</b>	<b>Año 1995</b>
	<b>San Miguel Toxiac</b>	<b>San Miguel Tehuisco</b>
Precio total por el terreno	\$ 35,000.00	\$67,500.00
Precio por m2 de terreno	\$ 175.00	\$338.00
	<b>Año 2023</b>	<b>Año 2023</b>
Precio total por el terreno	\$ 385,000.00	\$504,000.00
Precio por m2 de terreno	\$ 1,925.00	\$2,520.00

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

En cuanto al precio de suelo analizado podemos señalar que actualmente el precio m2 de suelo irregular se ha homogenizado con comunidades vecinas como Ocotla, Ocotla el chico, San Miguel Xicalco, San Miguel Ajusco, San Miguel Topilejo entre otras, que ya están consolidadas y cuentan con todos los servicios, esto genera una limitante para aquellos que quieren acceder al suelo optando por comprar en lugares aún más lejanos como el caso de Tres Marías, lo cual como ya fue señalado en la contextualización de la hipótesis se perpetua la compra de suelo en las periferias de lo periférico debido a los precios revalorizados en las centralidades de lo periférico.

Con la finalidad de darle orden a los principales actores y su relación con el sistema de mercado informal de suelo en el caso de estudio enunciaremos a continuación su pertinencia a partir de un orden de interesados o *stakeholders* tal como lo aborda el *Project Management Institute o P.M. Book* por sus siglas abreviadas (PMBOK guide, 2017, p. 503), ya que dicha coordinación se entenderá por medio del papel que desarrollan los interesados así como su relevancia en una jerarquía que permite que la red de coordinación entre ellos se pueda realizar, tal como lo plantea la tabla número 7.

**Tabla VII**  
**STAKEHOLDERS O INTERESADOS EN EL MERCADO INFORMAL DE SUELO**

<b>Interesados o Stakeholders</b>	
<b>Instituciones Formales</b>	<b>Actividad</b>
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)	Inscribe los polígonos y lotes en el INSUS, que posteriormente se regularizaran.

Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS)	Lleva un recuento de los polígonos y los lotes a regularizar así como la formación de los mismos como candidatos.
Dirección General de Regularización Territorial (DGRT)	Realizara los trámites de regularización territorial por medio de la incorporación a los "Programas de Regularización Territorial"
Registro Agrario Nacional (RAN)	Registro de tierras ejidales y comunales así como cualquier acción relacionada a ellos.
<b>Instituciones Informales</b>	<b>Actividad</b>
Representante Ejidal o Comunal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Colocar los polígonos que se inscriben en la SEDATU próximos a regular.</li> <li>Deciden que espacios son los que contarán con próxima infraestructura urbana de servicios básicos, luz, agua y drenaje.</li> <li>Establecerán la balanza de costo beneficio para capital político que ofrecen los habitantes de las comunidades con la promesa de tenencia de tierra y servicios básicos.</li> <li>Manejarán y controlarán los territorios en los cuales se vende el recurso hídrico que ofrece el sistema irregular de pipas y dotaciones a espacios comerciales.</li> <li>Firmará de enterado y certificara los contratos de compra-venta de suelo irregular, contrato que será parte de las actas para capital político en los sistemas clientelares.</li> </ul>
<b>Población</b>	<b>Actividad</b>
Política	<ul style="list-style-type: none"> <li>Activar el sistema clientelar para las elecciones democráticas por medio del sistema de mercado irregular de suelo.</li> <li>Brinda apoyos a comunidades que favorecerán las elecciones a nivel federal y de secretarías.</li> <li>No dar acceso a vivienda para población de escasos recursos lo que permite tolerar, continuar y fomentar los procesos de mercado irregular de suelo.</li> </ul>
Propietarios de Suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necesidad de venta de suelo ejidal o comunal por falta de recursos e impulsos para el aprovechamiento de las tierras.</li> <li>No cuentan con la legitimización de vendedores bajo los términos de confianza lo que impide que ellos mismos vendan el suelo.</li> </ul>
Vendedores - Intermediarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Venderán los terrenos bajo la legitimización de una confianza ganada a lo largo del tiempo.</li> <li>Posibilidad de dobles ventas o fraccionamiento del terreno vendido.</li> <li>Se rigen bajo acciones coercitivas y violencia en caso de incumplimiento por parte de los compradores.</li> </ul>
Propietarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conservan el sistema irregular de mercado de suelo ya que se vuelven parte del sistema clientelar con uso directo en la formación del capital político para los sistemas de gobernanza formal.</li> <li>Consumen recursos hídricos por parte del sistema de abasto irregular de agua.</li> <li>Recomiendan "vendedores" a los cuales se les pueda comprar lotes disponibles en el territorio de manera informal.</li> </ul>
Compradores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necesidad de suelo para vivienda barata.</li> <li>Necesidad de compra en mercados informales por precios por debajo de los mercados formales.</li> <li>Fragilidad y desconfianza en los términos y acuerdos de los contratos de compra-venta.</li> </ul>
Mafia del Agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monopolización de las dotaciones de agua.</li> <li>Inciden en la resolución final de los representantes ejidales y comunales para los espacios que contarán con servicios hídricos en sus diferentes etapas en un futuro.</li> <li>Mantienen una dotación de agua a todas las viviendas de la zona.</li> <li>Controlan el llenado de las cisternas de espacios comerciales para el cobro a manera de cuota por llenado de tinacos de manera unitaria para cada local comercial.</li> </ul>
Comerciantes en locales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Todos los locales comerciales se concentrarán en avenidas principales, lo cual permitirá controlar las cuotas por el abastecimiento de recurso hídrico.</li> </ul>

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

### **Factores no considerados en investigaciones pasadas**

Factor de disponibilidad - Este permite revalorizar los factores anteriores, ya que se juega con los mismos a partir de dar acceso o no a las zonas con mayor o menor valorización a favor de los intereses de los representantes así como los que proveen las dotaciones de agua.

Factor de estructura urbana compacta - S.M. Toxiac ha mantenido una traza urbana compacta lo cual ha hecho que se revalorice el precio final del lote ya que dicha disposición urbana permite una mejor colaboración entre vecinos y con ello la pavimentación de la mayor parte de las calles, una mayor limpieza, calles más amplias, alumbrado colocado en lugares estratégicos, banquetas homogéneas así como una red de vigilancia vecinal lo cual deriva en una protección contra la delincuencia. Al ser un espacio compacto no existe la especulación de áreas expansivas como es el caso contrario en la comunidad de S.M. Tehuisco.

Factor de vistas – 2 vendedores de los entrevistados manejan el factor de vistas específicamente en la comunidad de S.M. Tehuisco en la calle de Capulín y la 1er. Cerrada de Capulín, donde los lotes se presentan con una variación topográfica que permite tener vistas espectaculares. Es importante mencionar que al hablar de vistas estamos considerando un tipo de mercado que se sale del patrón común de un acceso al suelo por medio del mercado informal como resultado de la falta de vivienda para personas de escasos recursos y que en este caso estamos ante un tipo de comercio que se formula para personas con recursos económicos que van por encima del general en dichas comunidades. En este caso los entrevistados en estas ubicaciones pagaron precios muy por encima del término medio e incluso una persona entrevistada como propietario manifiesta haber pagado en una sola exhibición para no correr el riesgo de una doble venta

o fraccionamiento del terreno. En estas calles existen servicios básicos de infraestructura urbana completos y las casas construidas no son de muros de cajas y techos de lámina, sino de mampostería con mano de obra de calidad que permite tener acabados en fachaletas, vidrios en cancelería de 4 pulgadas, tejas de barro en el techo así como zoclos y adornos en cantera. De igual manera es importante señalar que existe una especial atención por parte de los sindicatos y los representantes de la comunidad en estas ubicaciones ya que para construir o fincar como le llaman los pobladores de la zona, tiene una cuota muy superior a otras que no tienen dichos servicios.

## Conclusiones.

Como conclusiones finales del trabajo de investigación se pueden puntualizar las siguientes con respecto al enfoque metodológico. Los resultados son sumamente completos y satisfactorios producto del empleo de la metodología planteada, ya que para tener completa certeza de la revalorización del suelo que existe en estado irregular en el caso de estudio fue necesario llevar a cabo una cuantificación en base a un enfoque cuantitativo, permitiendo tener números duros que indiquen que factores son los que mayor valor tienen en una escala de puntuación precisa.

De igual manera fue necesario estudiar el fenómeno antes de tener contacto con los pobladores tal como lo expresa el método deductivo, esto faculta al investigador que esta interesado por primera vez en dichos fenómenos un primer contacto teórico y con ello la posibilidad de conocer la estructura de funcionamiento de dicha realidad, que es completamente distinta a la estructura de funcionamiento de procesos formales.

Es por ello que es necesario entender el fenómeno de manera previa antes de tener contacto con el día a día de las poblaciones a estudiar, lo que asegura una lectura del fenómeno en el reconocimiento de su funcionamiento, actores, instituciones, etc., en lo cotidiano desde donde es preciso estudiar los procesos irregulares. Aquí la información previa de investigaciones realizadas toma gran relevancia y el método explicativo como directriz de la investigación se emplea de manera contundente desde el inicio.

Debido a que la investigación presentaba un estudio de correlación de mercado de suelo en el sentido de los factores que valorizan y revalorizan los productos, fue de gran utilidad la comparación que se realizó entre las dos comunidades vecinas, donde por medio de la relación que tienen en forma de equivalencias en su caracterización de productos nos dio el resultado de una medición precisa, que comprobamos con un porcentaje de error del cinco por ciento, así como las unidades poblacionales que se tomaron como muestra

representativa con un margen de veracidad del 95 por ciento debido a que a pesar de que se realizó un levantamiento a dos tiempos en su forma físico y digital, se aplicó una fórmula donde existe desconocimiento de variables lo que dio lugar a que la muestra del universo a medir tuviera un mínimo de error y con ello establecer generalidades dentro de los resultados de la investigación.

Fue de gran relevancia que las investigaciones estudiadas y aplicadas en el cuerpo teórico de este proyecto de investigación que refieren a los sistemas de mercado de suelo informal tuvieran una relación directa con Latinoamérica, dando oportunidad a que el estudio del fenómeno se presente como una realidad cercana a lo que sucede en el territorio a estudiar en este caso el suelo del territorio mexicano.

El método de cuestionamiento para el proyecto fue el indicado, utilizando los métodos de encuesta tanto a propietarios como vendedores en ambas comunidades de estudio, correlacionando los resultados, mismos que se pueden apreciar ya que resaltan los factores de revalorización en un orden jerárquico.

A su vez las encuestas del tipo Delphi en la Alcaldía permitieron puntualizar el conocimiento o desconocimiento que tienen de lo que sucede en el territorio en lo concerniente a este tema de estudio en dicha institución gubernamental lo cual se puede apreciar en el Anexo número 11,12 y 13, que al ser un tema álgido por lo que representan los sistemas informales en la gobernanza para su legitimización, dicha encuesta no nos brinda la información fidedigna ya que se mantienen un tanto herméticos en cuanto a brindar la información que podría sumar bastante a esta investigación.

Los resultados que podemos encontrar en las encuestas aplicadas en las comunidades brindaron no solo la información correspondiente a la aplicación de los factores que revalorizan de suelo informal sino que también dieron la posibilidad de adentrarme al proceso completo de compra-venta del suelo, donde los propietarios se mostraron completamente abiertos a compartir la información salvo contadas excepciones



cuando preguntaba el precio del lote adquirido comentando con cierta reserva o de plano no confirmaban el precio pagado.

Aquí es preciso comentar que los resultados de las encuestas se vieron completamente favorecidas al momento de efectuarlas ya que realice mi retribución social en el caso de estudio, factor que fue importantísimo al sumarme a la comunidad como parte de la posible solución de su día a día ganando terreno en la confianza que me depositaron.

Es importante hacer hincapié a la gran necesidad que tienen las comunidades de asentamientos irregulares ubicados en la Alcaldía Tlalpan ya que gran parte de la población que ahí reside vive en condiciones de una marginalidad sumamente acentuada y que el hecho de ayudar y contribuir aportando algo de bienestar para estas comunidades no fomentara la proliferación del fenómeno de mercado de suelo irregular, sino por el contrario dará lugar a una solución en forma de ayuda por cuestiones de salubridad.

Gran parte de la población que está asentada vive en condiciones de precariedad, lo cual contribuye a una situación de vulnerabilidad sanitaria, ya que los pobladores cultivan agua de lluvia en recipientes que no tienen cierre hermético o que están fracturados, cultivan verduras y hortalizas sin ningún límite físico permitiendo que los animales que crían y mantienen para su propia ingesta excreten en todo el terreno, pisando lo que posteriormente será el alimento para los habitantes convirtiéndose en caldo de cultivo de enfermedades para los mismos habitantes.

Mucho se puede hacer a manera de contribuciones desde las instituciones académicas por medio de los servicios sociales a las comunidades de asentamientos irregulares ya que puede funcionar a su vez como una manera de interactuar con la población, conocer y reconocer el fenómeno de mercado de suelo irregular así como brindar lo que la disciplina del urbanismo permite a todo su alumnado dentro de las instituciones educativas llevando a la población toda esta información de manera digerible, práctica y con un beneficio directo.

Por parte de los vendedores entrevistados se puede concluir que brindaron la información necesaria para correlacionar los resultados con los compradores lo cual confirmo el impacto de los factores de revalorización del suelo así como también el fenómeno de mercado de suelo desde las instituciones informales que se beneficiaran tanto económica como políticamente de las poblaciones asentadas en dichas comunidades y las instituciones formales para su inscripción en el registro público de la propiedad al momento de hacer efectiva la tenencia de tierra como dominio propio en su variante de propiedad privada, producto de un sistema político clientelar a nivel federal, así como las grandes mafias de recursos hídricos que operan en el territorio estudiado.

En cuanto a las conclusiones del fenómeno de mercado de suelo informal y las estructuras urbanas que produce puedo escribir que el marco teórico describe perfectamente el fenómeno estudiado con ligeras variaciones y que para efectos de practicidad en los resultados, mencionare aquello en lo que existe variación y que toma relevancia en el caso de estudio.

Las instituciones informales caracterizadas por grupos o personas de poder, las cuales no sólo tendrán la capacidad de regular sino también de proteger la compra-venta en suelo informal en Latinoamérica en el caso de la Alcaldía Tlalpan en la Ciudad de México no prevalece como vigente, ya que en este territorio se presentan como líderes de las tierras ejidales y comunales en su caracterización de instituciones informales que no protegerán ni tampoco ejercerán influencia en el compromiso para que se efectue la compra-venta, es decir los representantes como instituciones informales únicamente tendrán la acción de brindar su firma al momento de haber cumplido el contrato de compra-venta, considerándose efectivo al haberse pagado la totalidad del suelo adquirido sin importar si el nuevo propietario toma posesión del suelo o no, contrato que tendrá la función de cartera de pobladores asignados para próximas regularizaciones y dotaciones de infraestructura

urbana básica a cambio de un sistema clientelar para próximas elecciones así como preservar el gran sistema irregular de abasto hídrico con fines de beneficio económico.

Como resultado de no existir una institución informal que proteja la venta irregular de suelo de acuerdo a los términos que se comprometen los interesados es decir tanto los vendedores como los compradores, aquello da lugar a segundas ventas o ventas fraccionadas de un mismo terreno dejando a la población en vulnerabilidad donde en algunos casos permite un proceso de violencia y arrebato, un mercado a merced de voluntades que no podrán ser reguladas y que generaran una gran desconfianza. Por ello que la confianza será un factor sumamente codiciado por los compradores como factor de revalorización del suelo informal al momento de su compra y que los vendedores utilizaran para su legitimización en el mercado irregular en una situación de confianza-lealtad, ejemplificando a la perfección como los sistemas de mercado siempre deberán estar bajo un marco legal que permita proteger los procesos de intercambio.

Como se menciona en los resultados de las encuestas es importante señalar que el gran porcentaje de personas que predominan en la obtención del suelo en estado informal como producto del mercado del mismo en las comunidades de estudio son mujeres, lo cual es importantísimo identificar al momento de establecer los órdenes de programas y planes urbanos que se emplearan en el sitio, ya que las preferencias de la localización residencial a partir de la feminización del sitio tendera a priorizar las preferencias de cercanía a espacios tales como parentales o de amistades.

Al momento de aplicar los cuestionarios también pude identificar que al igual que existe un gran número de propietarios habitando los lotes adquiridos, de igual manera existe un gran número de personas que se encuentran arrendando lotes y casas en estado precario, esto debido a que las personas que están en proceso de pago por los lotes adquiridos informalmente ya tienen posibilidad de tomar posesión del mismo. Utilizando esta variante con el objetivo de evitar el riesgo de segundas ventas o fraccionamiento

indebido de su propiedad, arriendan el lote que están pagando por medio de contratos verbales.

Dichos propietarios en su gran mayoría no toman posesión del suelo adquirido debido a que ellos ya residen en suelo irregular formalizado y que esto supone ser la obtención de segundas o terceras compras de suelo buscando beneficios de inversión para capitalización de rentas futuras, es decir se vuelve un sistema patrimonial por la vía del mercado informal, lo que fomenta que se siga comprando suelo en la periferia de lo periférico como modelo de producción capital reproducible.

Cabe señalar que las comunidades de estudio al no ser comunidades consolidadas como el ejemplo de San Miguel Topilejo, no tiene la capitalización de rentas por encima del mercado formal lo que permite que las rentas sean por pago mínimo y de ahí que la estructura urbana en lo que a rentas se refiere se considere dispersa, más sin embargo el proceso se ha iniciado y con ello valdría la pena revisar si ello reflejaría una capitalización por encima del siete al diez por ciento con respecto al medio punto porcentual que permite el mercado formal de arrendamiento como sucede en comunidades vecinas completamente consolidadas de acuerdo a lo planteado en el cuerpo teórico de la investigación.

De igual manera valdría la pena revisar si al no existir suelo para su mercantilización en comunidades consolidadas agudiza el mercado de arrendamiento informal y con ello la sobre densificación de las construcciones en cada una de las propiedades así como subdivisiones en las mismas producto de la gran necesidad de vivienda generando una estructura urbana compacta, lo cual modificaría por completo la conformación de pertenencia territorial por la fuerza del mercado informal de alquiler.

Tal como se señala en la procedencia de las poblaciones en estas comunidades en el cuadro # 4, son de carácter endógeno por las redes sociales que configura el sistema de mercado de suelo irregular a partir de reciprocidades comunitarias, como una de las externalidades ante la cual los pobladores reproducen y desplazan como es el caso de San

Miguel Toxiac. Convirtiendo dicha externalidad en precios, ya que por el hecho de vivir y pertenecer a dichas comunidades tienes acceso a un sistema informal de suelo y por ello que el simple hecho de que el sistema informal de suelo se establezca en un territorio se convierte en precio de mercado.

Los factores que revalorizan el suelo en mercados informales valga la redundancia en todo lo que se refiere a este proyecto de investigación, no son los mismos que en el mercado formal de suelo, de esta manera la lectura del territorio es distinta y por lo tanto las propuestas de política pública con este respecto deben de ser distintas, sumado a que tenemos áreas consolidadas y otras en estado de expansión en las super periferias impactando directamente en lo que a transporte individual y colectivo refiere así como el provisionamiento de bienes, servicios y equipamientos públicos. Es decir la estructura de la ciudad informal va a condicionar por completo las políticas urbanas que se pretendan instaurar en estos espacios y que además sugiere tenerles una especial atención a estos territorios por su predominancia y crecimiento.

Otro punto a considerar es que el proceso para pasar de propiedad social a propiedad privada se da en un periodo largo de tiempo siendo de 7 a 10 años, abriendo brechas en el mismo proceso para que se instauren barreras a partir de intereses de capital político o beneficios de particulares. Esto producto de la cantidad de instituciones que se traslapan para efectuar dicho proceso y con ello se facultan los procesos irregulares.

Como en el caso de los AHI la fabricación de vivienda social o más bien su reproducción deviene en formas irregulares por medio de un modelo de réplica con un fin a partir del agotamiento de los recursos para su creación como es el suelo donde se asientan o a partir de la ruptura de las asignaciones para lo que fue creado este sistema de mercado. Podemos concluir que en una pirámide de jerarquías siendo la más alta la del Estado monopolizando dicha reproducción, responde única y específicamente a un capital político y control social, de tal manera que el fin u agotamiento de este sistema de reproducción de

vivienda social por medios informales no podrá ser de otra manera sino deteniendo dicha asignación, es decir las elecciones democráticas de los partidos políticos en México no debe legitimarse por medio de un capital político basado en un sistema clientelar informal. Sino que debe ajustarse a lo que el desarrollo natural de dicha elección democrática permita sin importar los costos políticos, en este sentido la creación de vivienda social surgirá con nuevas formas de producción ya que no se deberá a la asignación de un sistema clientelar informal por medio de asentamientos humanos irregulares.

## Propuestas y estrategias.

Este apartado tiene la finalidad de exponer a modo de conclusión las estrategias y propuestas que se pueden implementar a partir de todo lo estudiado, investigado y analizado con relación a los AHI, tanto para su mitigación así como para su control, actuando en diferentes esferas lo que va a permitir una integración a partir de diferentes órdenes con distintas jerarquías.

### **Propuestas y estrategias Legislativas**

- Reconocer la informalidad en el desarrollo de la Ciudad de México es un paso importante para la posibilidad de soluciones.
- La legitimización del aparato de estado no debe establecerse a partir de sistemas clientelares producto del mercado de suelo irregular en Suelo de Conservación.
- Control de los Asentamientos Humanos Irregulares por medio de una zonificación como herramienta para la asignación de riqueza y la protección del Suelo de Conservación en su modalidad de "Compensación Financiera", Derechos de Desarrollo Transferible, que beneficie a los comuneros y ejidatarios directamente para que no vendan sus tierras por la necesidad económica que tienen.
- La densidad en los AHI debe permanecer en una muy baja densidad de aprovechamiento representado en el uso de suelo certificado una vez regularizado, lo que permitira que el submercado de arrendamiento este limitado en las centralidades de lo periférico lo que reducira por completo la retroalimentación en la valorización del suelo en estado irregular.

- Reconocimiento en materia legislativa de la activación de sectores de bajos ingresos, permitiendo que exista una actuación desde los órdenes estructurales del aparato de estado.
- Instrumentos normativos que permitan su incorporación y su revisión exhaustiva para la activación de ingresos en sectores bajos de la población.
- La existencia de una reserva territorial formal para vivienda social daría oportunidad a que no se considere el Suelo de Conservación como único espacio capaz de dar alojamiento a vivienda de este tipo.
- Política de restricción para el uso del Suelo de Conservación como área urbana.
- Federalismo con una determinación de ámbitos de actuación en los gobiernos federales a partir del legislador federal con implementaciones de gobiernos del tipo “federalismo cooperativo”.
- Reducir la desigualdad por medio de políticas que reviertan esos efectos al dar oportunidad a que los nuevos espacios de vivienda para personas de bajos recursos puedan instaurarse dentro del orden formal donde los recursos de infraestructura están a la mano de todos.
- Los planes de desarrollo urbano deben contemplar un uso de suelo para vivienda de bajo costo a partir de suelo comprado por el Estado lo que permitiera que los desarrolladores inmobiliarios contemplen este nicho de mercado.

### **Propuestas y estrategias Económicas**

- Un aprovechamiento por medio de la Permacultura es decir un sistema agrícola, económico, político y social basado en patrones y características del ecosistema natural para beneficio de los pobladores de estas áreas.



- Creación de un Fideicomiso para la captura de recursos generados por la bolsa de transferencia de potencialidad para pagarle a los comuneros, lo cual permitiría que ellos mismos protejan el suelo de la comercialización informal.
- La dirección de la vida económica con lo que respecta a vivienda de bajo costo no puede estar centralizada por parte del Estado en acceso de la misma por medio de vías informales.
- La apertura de un trabajo público/privado podría dar lugar a que la vivienda social formal sea una realidad en México.
- El mercado puede existir como coordinador para el acceso de suelo a personas de escasos recursos, siempre y cuando el que dicta las asignaciones de inputs y outputs, es decir el estado no tenga como output su legitimidad por medio de capital político en sistemas clientelares por vías irregulares.

### **Propuestas y estrategias Sociales**

- Las densidades de los asentamientos deben corresponder al aprovechamiento que permita el uso de suelo que se constituya una vez que se regularicen los asentamientos, para no promover su proliferación.
- Adecuación de la zona marcada en el mapa de "Uso Agrícola" con cultivos que permitan la producción de alimentos para la zona Metropolitana, actuando en 2 ejes:
  - a) el primero para contener los Asentamientos Irregulares
  - b) el segundo con la intención de una estrategia de sostenibilidad por medio de un sistema agrícola que suministre a la zona urbana.

- Se debe considerar un recurso y una inversión de la activación de sectores de bajos ingresos para poder capitalizarse como una construcción social del hábitat.

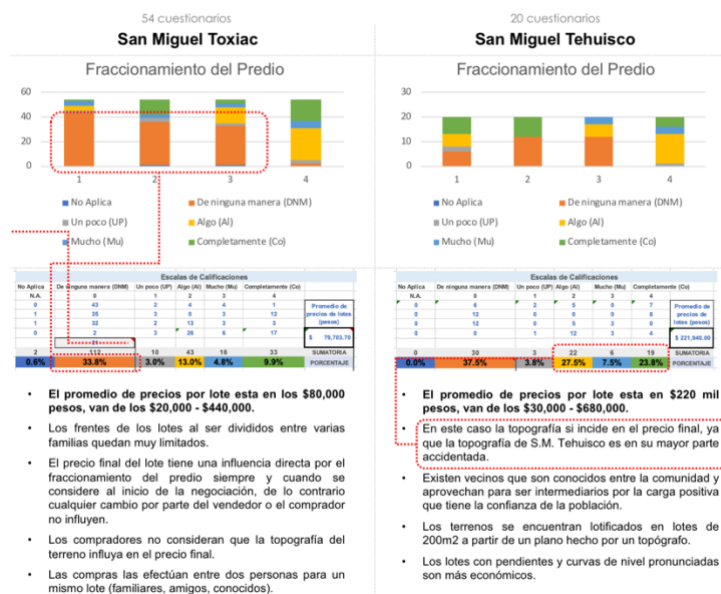
### **Propuestas y estrategias Ambientales**

- Controlar la extensión de las viviendas en estado irregular, ya que como lo muestra el mapa de Uso de Suelo, la ubicación de las extensiones de comunidades se alojan en Suelo de Conservación.
- Delimitar la zona de los asentamientos irregulares por medio de vegetación nativa ya que como lo establece el mapa edafológico tenemos aquel tipo de suelo como el Andozol rico en cenizas y el Phaozem rico en materia orgánica que pueden contribuir a un repoblamiento de especies arbóreas que tengan resistencia al frío tales como Encinos (*Quercus Rugosa*) y Coníferas (Pino Moctezuma, Hartevi y Ayacauite), lo que permitiera la continuidad del ecosistema.
- Establecer cultivos en la franja sur, suroeste y oeste de los asentamientos de S.M.Toxiac y S.M.Tehuisco ya que son áreas que por la misma topografía permite que la captación de agua y los escurrimientos enriquezcan el suelo y permiten zonas de bonanza agrícola, con la finalidad de una agricultura como estrategia de consumo para la población de la zona.
- Colocación de cultivos que requieran poco riego.
- Recarga de mantos Acuíferos por medio de especies de árboles con raíces agresivas que permitan establecerse en los suelos de Toba Básica y Basaltos.

# Anexos

## Anexo 1

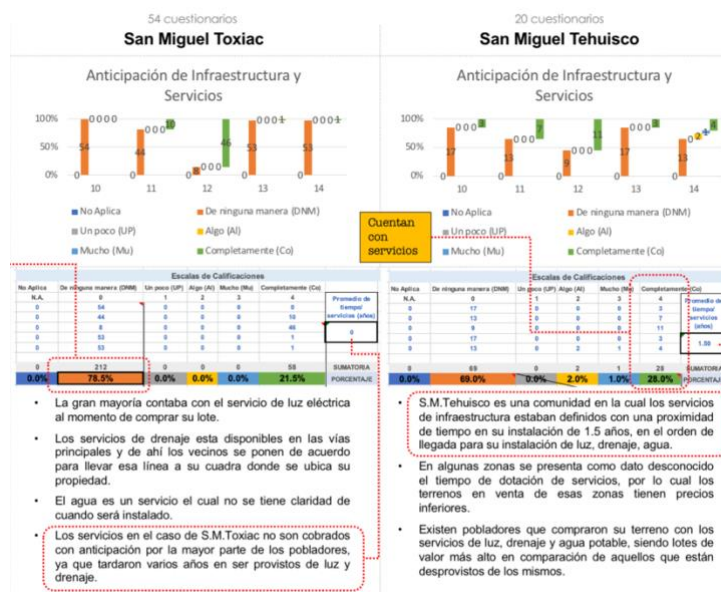
### RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A PROPIETARIOS DEL FACTOR DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIO EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

## Anexo 2

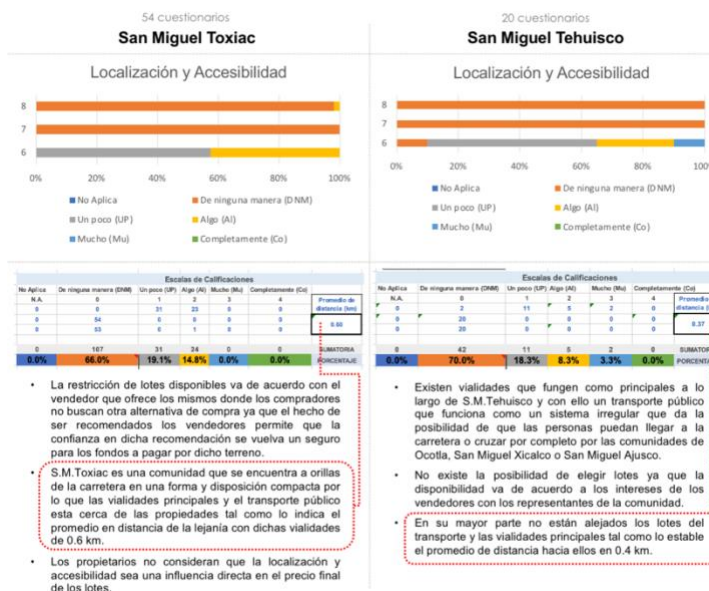
### RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A PROPIETARIOS DEL FACTOR DE LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

Anexo 3

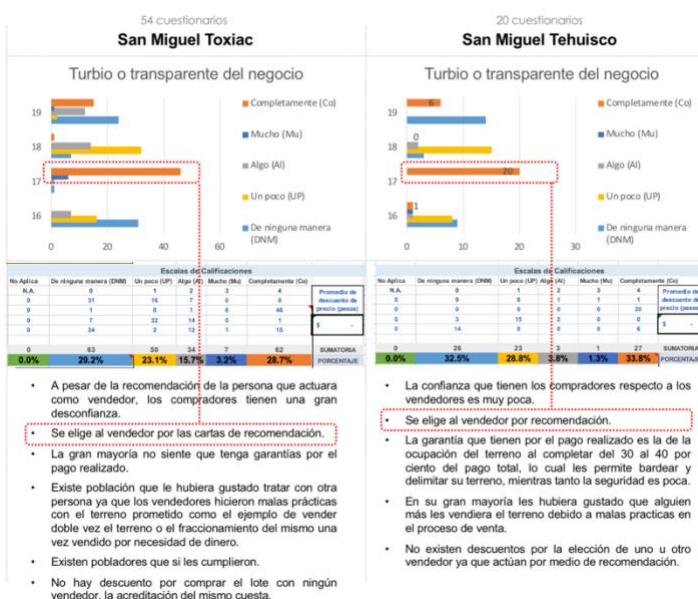
RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A PROPIETARIOS DEL FACTOR DE ANTICIPACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

Anexo 4

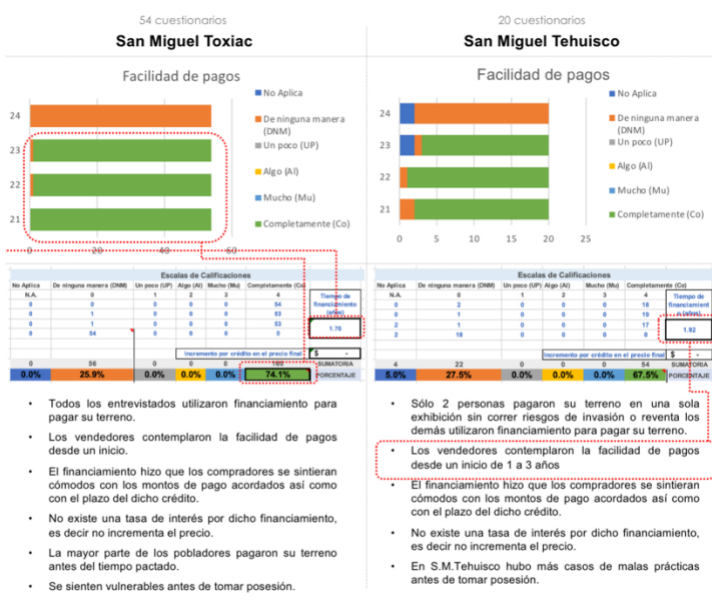
RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A PROPIETARIOS DEL FACTOR DE TURBIO O TRANSPARENTE DEL NEGOCIO EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

### Anexo 5

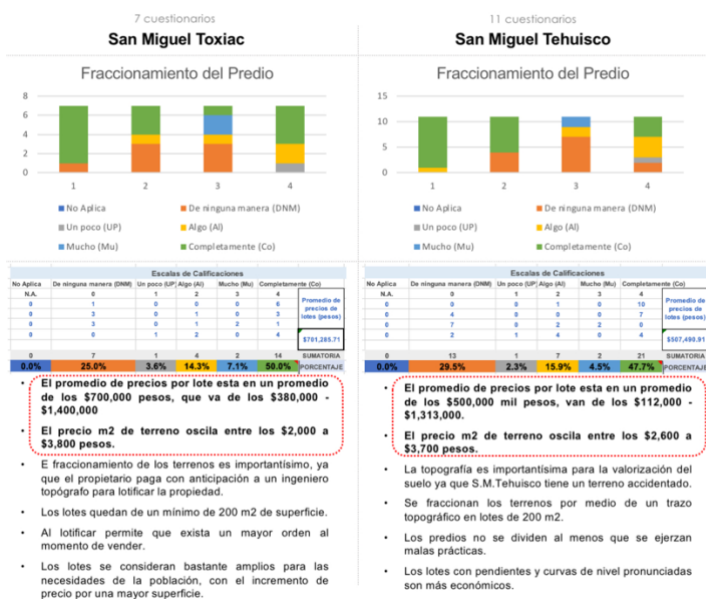
## RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A PROPIETARIOS DEL FACTOR DE FACILIDAD DE PAGOS/ FINANCIAMIENTO EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

### Anexo 6

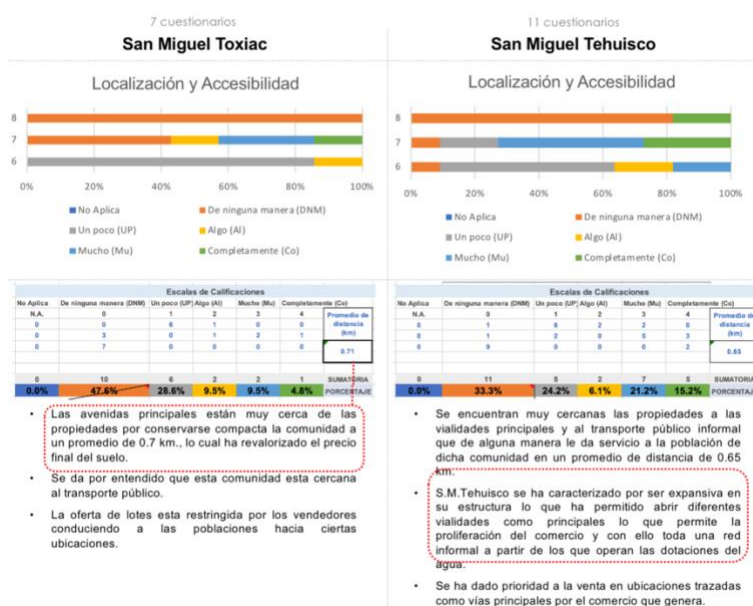
## RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A VENEDORES DEL FACTOR DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

Anexo 7

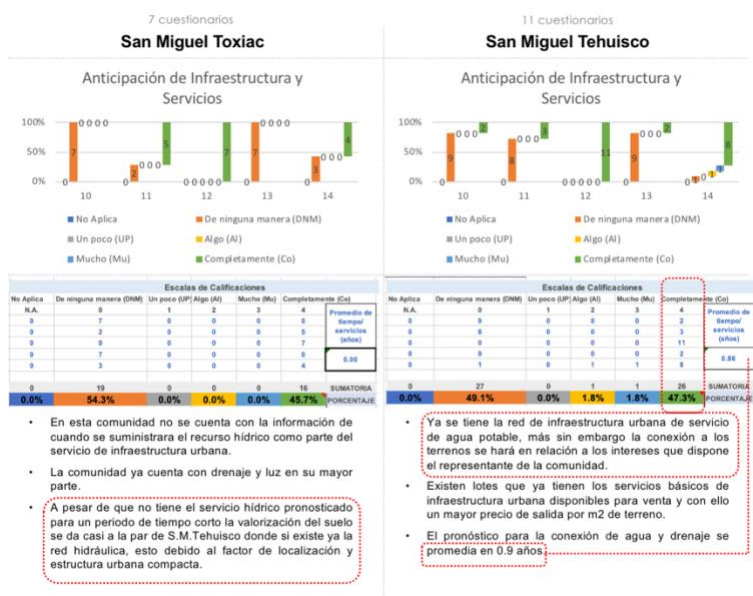
RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A VENEDORES DEL FACTOR LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.

Anexo 8

RESULTADOS DE CUESTIONARIOS A VENEDORES DEL FACTOR DE ANTICIPACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EN SAN MIGUEL TOXIAC Y SAN MIGUEL TEHUISCO



Fuente: Elaboración propia a partir de los cuestionarios realizados en el caso de estudio.





## Anexo 11

### ENTREVISTA DELPHI EN LA ALCALDÍA DE TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO

#### Definición del problema a tratar

La persona entrevistada pidió muy atentamente que se mantuviera en anonimato al no ser nombrada en el proyecto de investigación.

El mercado de suelo informal en la periferia de la Alcaldía Tlalpan, ubicado en suelo de conservación para el caso de estudio de San Miguel Toxiac y San Miguel Tehuisco.

Dicho mercado se da a partir de un submercado informal de lotes.

Revalorización de suelo a partir de la retroalimentación entre asentamientos formalizados y aquellos que aun no se han regularizado.

13 preguntas

#### San Miguel Toxiac

##### 1er Ronda de Preguntas / General

###### 1. ¿Qué postura tiene la Alcaldía de Tlalpan ante dicho fenómeno?

• En esta administración se pretende lograr la transparencia y honestidad que en otras administraciones no se ha tenido.

Por medio de:

- La cercanía con la gente.
- Derechos de la ciudadanía.
- Disminuyendo la pobreza y la desigualdad en dichos asentamientos.
- Implementando el programa para la regularización de la tierra.
- Todo mediante el eje de ciudad sustentable en el punto 2.2 del programa social donde opera una visión de desarrollo urbano sustentable e incluyente en un sub eje que impacta directamente sobre la atención a asentamientos humanos irregulares.
- Apoyos para el sector agropecuario en el Suelo de Conservación.

#### San Miguel Tehuisco

##### 2a Ronda de Preguntas / Contribución

¿De qué manera contribuye la Alcaldía?

###### 2. Control:

No se cuenta con el personal suficiente para un monitoreo constante, por lo que controlarlo se ha vuelto muy complicado tanto por los recursos así como por la proliferación de intereses muy particulares de personas con rango más alto. La formalización de las ventas entre comuneros por parte del gobierno federal nos ata de manos.

###### 3. Reducción:

Programa de "Tlalpan inicia jornada notarial 2023" en el periodo del mes de Marzo donde se dan instrucciones para recibir su escrituras por medio de la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), quien se encargara del procedimiento para la regularización.

EL último programa que se ejecuto por parte de la Alcaldía fue el que corresponde al periodo 2003 – 2006, el cual fue un fracaso total tanto por efectos federales así como locales.

###### 4. Regularización:

Por medio de polígonos que son aprobados por la SEDATU y de ahí pasar al INSUS para su cotejo y de ahí a la DGRT para la elaboración de dicha regularización pre aprobada por los primeras dos instituciones.

La Alcaldía no influye en dicho proceso.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de la entrevista realizada a personal especializado.

## Anexo 12

### ENTREVISTA DELPHI EN LA ALCALDÍA DE TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO

#### San Miguel Toxiac

##### 3er Ronda de Preguntas / Instituciones

###### 5. ¿Qué instituciones formales e informales participan en la regularización de la tenencia de tierra para los asentamientos humanos irregulares?

Formales:

INSUS – Instituto Nacional de Suelo Sustentable  
SEDATU - Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano  
DGRT – Dirección General de Regularización Territorial.

Informales:

El representante de la comunidad – el tiene el papel de conecta a los asentamientos irregulares con las instituciones, acreditando los polígonos que van a ser candidatos a la próxima regularización

#### San Miguel Tehuisco

##### 4ª Ronda de Preguntas / Proliferación de asentamientos irregulares

###### 6. ¿Qué factores contribuyen a la proliferación de dichos asentamientos?

Un sistema clientelar político

Intereses federales - para puestos de mayor jerarquía lo fomentan por medio de programas y apoyos a los pobladores a cambio de votos.

Intereses Locales – a partir de directivos de diferentes secretarías que buscan un mejor puesto y requieren de votos ciudadanos.

#### San Miguel Tehuisco

##### 5ª Ronda de Preguntas / Representantes de las comunidades

###### 7. ¿Los representantes de las comunidades tienen injerencia directa con la Alcaldía y con el gobierno federal para la regularización de tenencia de tierra e implementación de servicios de infraestructura urbana de acuerdo a los polígonos determinados para recibir dicho beneficio?

Los representantes tienen contacto con el INSUS, SEDATU y DGRT al ser ellos los que autorizan o colocan los polígonos a regularizar dentro de las plantillas acreditadas.

De igual manera ellos autorizan los programas delegacionales de desarrollo urbano.

Los representantes de la comunidad son pobladores o jefes de tierras comunales que tienen mucho poder en temas de recursos naturales, sistemas clientelares y otros más.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de la entrevista realizada a personal especializado.



### Anexo 13

#### ENTREVISTA DELPHI EN LA ALCALDÍA DE TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO

6ª Ronda de Preguntas / Revalorización de suelo	San Miguel Toxiac	San Miguel Tehuisco
<p><b>8. ¿Influye el fraccionamiento del predio en su precio final?</b></p> <p>Tienen el registro de que los lotes no son de una medida en particular y se llegan a fraccionar en lotes muy pequeños, lo que permite que su venta sea mucho más fácil de realizar por el precio que alcanzan.</p>	<p><b>9. ¿La localización y accesibilidad a vías principales y transporte impacta en el precio final?</b></p> <p>Muchas veces el transporte no llega a todas las comunidades por lo que tienen que caminar mucho o utilizar transporte y líneas no registradas dentro de SEMOVI, supone que si influye en el precio final.</p>	<p><b>10. ¿Los servicios básicos de infraestructura urbana, agua, luz y drenaje, se venden anticipadamente?</b></p> <p>Si los venden.</p>
<p><b>11. ¿Quiénes venden los terrenos?</b></p> <p>Principalmente los intermediarios y los propietarios.</p>	<p><b>12. ¿Existe financiamiento/ facilidad de pagos para la compra de los lotes?</b></p> <p>Si, dan la facilidad de pagos en plazos. Desconoce el plazo así como los requerimientos y condiciones.</p>	<p><b>13. ¿Algún factor que revalorice el suelo que no se haya contemplado?</b></p> <p>No considera ninguno.</p>

**Fuente:** Elaboración propia a partir de la entrevista realizada a personal especializado.

## Bibliografía

Abramo, P. (Ed.). (2003). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latinoamericanas*. Sette Letras.

Abramo, P. (2005). A exuberância econômica nas favelas: um estudo das atividades econômicas e imobiliárias na favela do Jacarezinho, Rio de Janeiro. [Informe de investigación]. Río de Janeiro: Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo(Oipsolo)/Instituto de Planeación Urbana y Regional (IPPUR) de la Universidad Federal de Río de Janeiro (UFRJ)/Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP)-Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Abramo, P. (2006a). *Características estruturais do funcionamento do mercado informal de solo nos assentamentos informais consolidados das grandes cidades brasileiras*. Habitare/Finep.

Abramo, P. (2006b). *Características estruturais do mercado informal de solo nas grandes metrópoles latino-americanas*. Lincoln Institute of Land Policy.

Abramo, P. (2009). *Mercado e favela: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Habitare-Finep-Antac.

Abramo, P. (2010). *Mercado informal e impacto das políticas públicas nas favelas do Rio de Janeiro*. Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo (Oipsolo)/Fundação Carlos Chagas Filho de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (Faperj)

Abramo, P. (2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas, volumen (38), 35-69*.

Agamben, G. (2004). *Estado de Exceção*. Boitempo.

Alegría, T. (2005): *Legalizando la ciudad. Asentamientos informales y procesos de regularización en Tijuana*. Colegio de La Frontera.

Arendt, H. (2016). *La condición humana*. Paidós.

Aguilar, A. (1987), "La política urbana y el Plan Director de la ciudad de México: ¿proceso operativo o fachada política?", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 2, núm. 2, El Colegio de México, México, 273-299.

Aguilar A. y Escamilla I. (2011) *Periurbanización y sustentabilidad en grandes ciudades*. Miguel Ángel Porrúa.

Aguilar A. y Escamilla I. (2018) *Pobreza y exclusión social en ciudades mexicanas dimensiones socioespaciales*. Miguel Ángel Porrúa

Aguilar S. (2005) Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de la salud. *Salud en Tabasco*, vol. 11, num.1-2, Secretaria de Salud del Estado de Tabasco, Villahermosa, 333-338

Asamblea Constituyente de la Ciudad de México. (2017). "Constitución Política de la Ciudad de México". [En línea] Ciudad de México, disponible México. [http://www.infodf.org.mx/documentospdf/constitucion\\_cdmx/Constitucion\\_%20Politica\\_CDMX.pdf](http://www.infodf.org.mx/documentospdf/constitucion_cdmx/Constitucion_%20Politica_CDMX.pdf) [Accesado el día 10 de febrero del 2021]

Azuela, A., y Duhau, E. (2006), "Regularización de la tenencia, propiedad privada y ordenamiento público en México", en Edesio Fernández y Ann Varley (Eds.) *Ciudades ilegales. La ley y la transformación urbana en los países en vías de desarrollo*, Promesha, Cochabamba, Bolivia, (pp. 191-207).

Azuela A. (1997), Evolución de las políticas de regularización. El acceso de los pobres al suelo urbano, México: Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.

Azuela, A. (1997), "Evolución de las políticas de regularización", en A. Azuela y F. Tomas (coords.), El acceso de los pobres al suelo urbano, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México, (pp. 221-231).

Azuela, A. (1998) "La regularización de la tenencia de la tierra y la institucionalización del mercado informal de tierra en México", en Hiernaux, Daniel y Tomas, François (comps.), Cambios económicos y periferia urbana en la ciudad de México, UAM-IFAL.

Bagnasco, A. (1999). *Tracce di comunità*. Il Mulino.

Baroni, B. (2007). Spatial Stratification of Street Vendors in Downtown Mexico City. Tesis de maestría, Department of Urban Studies and Planning, Massachusetts Institute of Technology.

Bayat, A. (2000). From Dangerous Classes to Quiet Rebels, The Politics of the Urban Subaltern in the Global South. *International Sociology*, 25(3), 57-533.

Bruni, L. (2006). *Reciprocità. Dinamiche di cooperazione economia e società civile*. Bruno Mondadori.

Bücher, K. (1898) Arbeit und Rythmus. *Political Science Quarterly*, Vol. 13 (1), 166-168.

[https://www.jstor.org/stable/2140012?seq=1#metadata\\_info\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/2140012?seq=1#metadata_info_tab_contents)

Centro científico de la Unión Europea. (2022). *Economía de entrada-salida*. [https://joint-research-centre.ec.europa.eu/scientific-activities-z/input-output-economics\\_en](https://joint-research-centre.ec.europa.eu/scientific-activities-z/input-output-economics_en)

Coriat, B. & Saboia, J. (1989). *Regime de acumulação e relação salarial no Brasil: um processo de fordização forçada e contrariada*. Ensaio FEE

Cross, J. (1998). *Informal Politics: Street Vendors and the State in Mexico City*, Stanford University Press.

Davis, D. (2006), "Conflict, Cooperation, and Convergence: Globalization and the Politics of Downtown Development in Mexico City", *Research in Political Sociology* [número especial sobre política y globalización], 15, s.p.i., pp. 143-178.

Durkheim, E. (1893) *De la Division du Travail Social*. Presses Universitaires de France.

De Man, H. (1927) *Zur Psychologie des Sozialismus*. Jena, E. Diedrichs

Departamento del Distrito Federal (1980), Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, I, Nivel Normativo, Diario Oficial de la Federación, México, 24 de enero.

De Soto, H. (1989), *The Other Path: The Invisible Revolution in the Third World*, Taurus, Londres.

De Sousa Santos, B. (2017). Desde la perspectiva de los condenados a la ciudad. En J. Borja, F. Carrión, y M. Corti, *Ciudades resistentes, ciudades posibles* (pp. 228-229). Barcelona: UOC.

Díaz y Díaz, M. (1996) "México en la vía del federalismo cooperativo, un análisis de los problemas en torno a la distribución de competencias", en Varios Autores, *Homenaje a Fernando Alejandro Vázquez Pando*, Themis, col. Foro de la Barra Mexicana.

Diario Oficial de la Federación, Reglamento interior de Registro Agrario Nacional (11 de octubre del 2012). [https://dof.gob.mx/index\\_113.php?year=2012&month=10&day=11#gsc.tab=0](https://dof.gob.mx/index_113.php?year=2012&month=10&day=11#gsc.tab=0)

Diccionario de Derecho Constitucional (2009). Instituto de Investigaciones Jurídicas. Tomo II G-Z. pp. 1168.

Duhau, E. (1998), *Hábitat popular y política urbana*, Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. Miguel Ángel Porrúa, México.

Eleazar O. (2008) *El Desarrollo económico y el desarrollo territorial: dimensiones urbanas y regionales en México*. En O. Eleazar (Miguel Ángel Porrúa) *Desarrollo económico y urbanización en el oriente de la zona metropolitana de la Ciudad de México 1980-2010*. (pp. 65-98).

Fabricius, D. (2008). *Resisting Representation: The Informal Geographies of Rio de Janeiro*, *Harvard Design Magazine*, 28, 1-8.

Fernandes, E. (2003). *Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil*. En P. Abramo (Ed.). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latinoamericanas* (pp. 139–172). Sette Letras.

Feige, E. (1990). Defining and Administering Underground and Informal Economies: The New Institutional Approach, *World Development*, 18/7.

Foro Social de las Américas, Foro Mundial Urbano y Foro Social Mundial. (2012). "Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad". *Revista Paz y Conflictos*. 5(5), 184-196.

Foucault, M. (2006). *Seguridad, Territorio y Población*. Fondo de Cultura Económica

Gaceta Oficial del Distrito Federal (2000), Ley Ambiental del Distrito Federal, Gobierno del Distrito Federal, 13 de enero de 2000, México.

Gaceta Oficial del Distrito Federal (2000), última Reforma publicada el 11 de agosto de 2006; Ley publicada originalmente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 29 de enero de 1996, Distrito Federal, México.

Gaceta Oficial del Distrito Federal (2003), Decreto por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Gobierno del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2000, México.

Gallardo R. (2006). *Derecho Agrario Contemporáneo. Hacia una nueva realidad en México*. Porrúa.

García-Bolívar, O. (2006). Informal Economy: Is it a Problem, a Solution, or Both?

The Perspective of the Informal Business, *Northwestern University School of Law: Law and Economic Papers*. The Berkeley Electronic Press.

Gnecco C., (2020) El derecho a la ciudad. La ciudad hacia el derecho: una mirada desde las actuaciones urbanísticas de la Bogotá humana. Tesis de doctorado. Colombia, Universidad Libre de Colombia – Facultad de derecho.

González, A. (2008) Percepción de la calidad de vida urbana en las ciudades de la frontera norte de México. Tesis Maestría. Tijuana Baja California, México: El colegio de la frontera norte.

González G. (2011). Derecho Agrario. Oxford University

Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, Siglo XXI editores.

Harvey, D. (2007). *Espacios del Capital*. Akal.

Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones del capital y el fin del neoliberalismo*. Profile Books LTD.

Henry, C. (1899). *The Economic Writings of Sir William Petty*. Cambridge at The University Press

Kenyon, T. y Kapaz, E. (2005). The Informality Trap: Tax Evasion, Finance and Productivity in Brazil, en *Public Policy for the Private Sector* 301, 1-4.

Lindblom, C. E. (2002). *El sistema de mercado*. Alianza Editorial

Lefebvre, H. (1974) *La production de l'espace*. Basil Blackwell

Lefebvre, H. (1980). La revolución urbana. México, Alianza.



López de Juambelz, R. (2008). Diseño Ecológico, Aspectos Estéticos Formales y Técnicos [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Autónoma de México] Repositorio Facultad de Arquitectura. <https://repositorio.fa.unam.mx/>

Mac Donald, J. (2004). "Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe", CEPAL, Serie Manuales, núm. 38.

Martínez-Echevarría, M. (2010). Don y desarrollo, bases de la economía. *Scripta Theologica*, 42, 121-138.

Marx, K. (1975). *El capital*. Siglo XXI Editores

Marx, K. y F. Engels, (1974). *La ideología alemana*. México, Cultura Popular.

Mc Granahan, G., Mitlin, D. y Satterthwaite, D. (2008), "Land and Services for the urban Poor in Rapidly urbanizing Countries", en G. Martine et al. (eds.), *The New Global Frontier. Urbanization, Poverty and Environment in the 21st Century*, Earthscan, Reino Unido, (77-97).

Monsiváis, C. (1980) La ofensiva ideológica de la derecha, en González Casanova, Pablo y Florescano, Enrique (Coords.), *México hoy*, México, Siglo XXI

Moulaert, F., Rodríguez, A., Swyngedouw, E. (2003) *La ciudad globalizada: reestructuración económica y polarización social en las ciudades europeas*. OUP Oxford.

Myrdal, G. (1957) *Economic Theory and Underdeveloped Regions*. Duckworth

Naciones Unidas. (1990). Objetivos de Desarrollo del Milenio ODM  
<https://www.cepal.org/es/temas/objetivos-de-desarrollo-del-milenio-odm/objetivos-desarrollo-milenio>

Olivera, G. (2001) "Trayectoria de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración municipal tras la reforma constitucional de 1992", EURE, Santiago de Chile, 27 (81).

Onu (2014) "Objetivo 11". Crónica ONU [En línea] México, disponible  
<https://www.un.org/es/chronicle/article/objetivo-11-las-ciudades-desempenaran-un-papel-importante-en-la-consecucion-de-los-objetivos-de> [Accesado el día 10 de febrero del 2021]

Paot (2003), Asentamientos irregulares en el suelo de conservación del Distrito Federal, documento de trabajo, Procuraduría ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (Paot), México.

Paot (2005), Elementos para una gestión adecuada del suelo de conservación del Distrito Federal, documento de trabajo, Procuraduría ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (Paot), México.

Paot (2016), Asentamientos humanos irregulares en suelo de conservación problemática y planteamientos, documento de trabajo, Procuraduría ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (PAOT), México.

Pistor, K. (2000). The Evolution of Legal Institutions and Economic Regime Change, en B. Pleskovic (ed.), Governance, Equity and Global Markets. *Proceedings of the Annual World Bank*

*Conference on Development Economics in Europe. París: La Documentation Française*, pp. 119-128.

PMBOK (2017). *PMBOK Guide – Sixth Edition + Agile Practice Guide*. Project Management Institute.

Rallet, A. y Torre, A. (Eds.). (2007). *Quelle proximité pour innover?* Harmattan.

Ricardo, D. (1959). *Principios de Economía Política y tributación*. FCE.CDMX

Rodríguez, A. (2003) “Simpatía por el diablo: miradas académicas a la ciudad de México: 1900-1970”, en Rodríguez Kuri, Ariel y Tamayo, Sergio (Coords.), *Los últimos cien años. Los próximos cien...*, México, UAM.

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR .

Rolnik, R . (1999). Exclusão territorial e violência. *São Paulo em Perspectiva*, 13(4), 100–111.

Roy, A. (2011). Slumdog Cities: Rethinking Subaltern Urbanism, en *International Journal of Urban and Regional Research* 35(2), 223-38.

Sabatini, F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Serie Azul*, n. °35. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Sabatini, F. (2005). *Relación entre promoción inmobiliaria y segregación residencial: giros insospechados de la ciudad*. Lincoln Institute of Land Policy.

Salem, W.N. (2022) El lexico griego del Nuevo Testamento de NAS.  
<https://www.biblestudytools.com/lexicons/greek/nas/oiketes.html>

Smith, A. (1776). *The Wealth of Nations*. W. Strahan & T. Cadell

Smolka, M. y Larangeira, A. (2008), "Informality and Poverty in Latin American urban Policies", en G. Martine et al. (eds.), *The New Global Frontier. Urbanization, Poverty and Environment in the 21st Century*, Earthscan, Reino Unido, (pp. 99-114).

Taylor, C. (2002). *El multiculturalismo y la política del reconocimiento*. Fondo de Cultura Económica de España.

Toro, C., Velazco, V., Niño, A. (2005). El borde como espacio articulador de la ciudad actual y su entorno, *Revistas Ingenierías*, Vol. 4, núm. 7, pp. 55-65

UN-Habitat (2005), *Global Urban Observatory, Urban indicators Programme, Phase III*.

UN-Habitat (2006), *The State of the World's Cities Report 2006/2007. The Millennium Development Goal and Urban Sustainability: 30 years of Shaping the Habitat Agenda*, united nations Human Settlements Program and Earthscan.

UN-Habitat (2020), *Informe ciudades del mundo 2010. El valor de la urbanización sostenible*, Un Habitat.

- Valvidia A. (2014) La calidad de la imagen urbana. Categorías visuales del estado estético de Comas. Tesis de maestría. Colombia, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá
- Varley, A. (1987), "The Relationship between Tenure Legalization and Housing Improvements: Evidence from Mexico City", *Development and Change*, vol. 18, núm. 3, 463-481.
- Varley, a. (2006), "Los usos políticos de la ilegalidad: La evidencia del México urbano", en Edesio Fernández y Ann Varley (Eds.), *Ciudades ilegales. La ley y la transformación urbana en los países en vías de desarrollo*, Promesha, Cochabamba, Bolivia, (209-230).
- Vetter, D. y Massena, R . (1981). Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura? En L. Machado (Ed.). *Solo urbano. Tópicos sobre o uso da terra* (pp. 49–78). Zahar.
- Warman, A. (2001) *El campo mexicano en el siglo XX*, Fondo de Cultura Económica.
- Williamson, O. (1985). *The economic institutions of capitalism*. The Free Press.
- Winchester, L. (2008), "La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas. Implicaciones para las políticas del hábitat", *eure. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, vol. XXXIV, núm. 103.