



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

## UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

PROGRAMA URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y VALORACIONES  
(MÉXICO)

Diferenciación social en el espacio urbano.

Procesos de transformación del parcelario en Boca del Río, Veracruz,  
México (1976-2012)

**TESIS DOCTORAL**

Autora: **Lilly Areli Sánchez Correa**

Director de tesis: **Dr. Fernando Gaja i Díaz.**

Codirector de tesis: **Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga.**

---

---

Valencia, Noviembre 2015





## **AGRADECIMIENTOS**

### ***Al Tribunal.***

***Dr. D. Luis Moya González.- Universidad Politécnica de Madrid.***

***Dr. D. Rafael R. Temes Córdovez.- Universidad Politécnica de Valencia.***

***Dr. D. Pablo Ley Bosch.- Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.***

*Infinitas gracias por haber aceptado integrar el Tribunal propuesto, y por permitirme contar con su experiencia académica y con la disponibilidad de su valioso tiempo.*

### ***A los Evaluadores Externos.***

***Dr. D. Luis Moya González.- Universidad Politécnica de Madrid.***

***Dr. D. José Luis Sainz Guerra .- Universidad de Valladolid.***

***Dr<sup>a</sup> D<sup>a</sup> María Carme Bellet Sanfeliu.- Universidad de Lleida.***

*Mi agradecimiento por su tiempo invertido como evaluadores, por la labor total que ello implica para emitir sus informes, mismos que me generaron seguridad hacia la defensa de la tesis.*

### ***Al Dr. D. Fernando Gaja i Díaz.***

***Director de Tesis.***

*Agradezco haber contado con su interés, disposición y tiempo dedicado a leer mis avances puntualmente y por su asesoría, lo que debo a sus cualidades como persona; así como por compartirme parte de la experiencia de su reconocido prestigio académico, lo cual incentiva a quien tiene oportunidad de estar bajo su dirección, a conducirse con orden y constancia en las tareas encomendadas.*

### ***Al Dr. D. José Ricardo Pérez Elorriaga.***

***Co Director de Tesis.***

*Agradezco su aceptación como Co director en México, su permanente disposición, asesoría e invaluable gestión para hacer posible la conclusión del trabajo iniciado. A la confianza depositada me permito responder con el resultado obtenido.*

### ***A la Universidad Veracruzana (México)***

*Gracias a la gestión de la Universidad Veracruzana como Representante Institucional del Programa para el Desarrollo Profesional Docente en la Secretaría de Educación Pública (México), por haberme permitido obtener Beca para la redacción de tesis doctoral.*



## **AGRADECIMIENTOS**

***A mi madre Dra. Judith Correa Rodrigo.***  
*Mi inspiración por su vocación profesional.*

***A mi familia.***  
*Por el tiempo compartido.*

***Al Dr. Daniel R. Martí Capitanachi.***  
*Por siempre y por todo. Asesor y ejemplo constante.*

***Al Arq. Sergio E. Morales Gómez.***  
*Por tu amistad y empeño en este resultado.*



## RESUMEN

La relación entre la diferenciación social y el espacio urbano es un tema frecuente en las investigaciones urbanísticas latinoamericanas con el reconocimiento constante de una situación social condicionante de un espacio desigual, en el que las expresiones de exclusión, segregación o fragmentación son indisolublemente abordadas.

Esta investigación, en una primera parte es orientada a partir de la búsqueda de la relación entre la diferenciación social y específicamente el tipo de propiedad del suelo sobre el que se estructura y adquiere forma el espacio urbano, impactado recientemente por las políticas neoliberales, que favorecen la incorporación del suelo anteriormente social al mercado inmobiliario.

El referente espacial y temporal en esta investigación es la ciudad de *Boca del Río*, espacio metropolizado costero en México, cuya configuración urbana coincide con el proceso de implementación de las políticas urbanas en el país desde 1976 hasta el presente siglo, en el que el agotamiento de suelo en su territorio político administrativo dirigió la expansión urbana a la franja costera del municipio de Alvarado, con cambios estructurales en el régimen de propiedad y nuevas formas de resolver el espacio residencial.

En la segunda parte, la tesis que se intenta sustentar versa sobre esta incorporación ajena al contexto original, por la que además se multiplican formas urbanas homogéneas desvinculadas entre sí, en detrimento de la heterogeneidad propia del concepto de ciudad. La conformación resultante es la que la crítica en urbanismo ha tipificado como modelo latinoamericano vigente.

En síntesis se trata de demostrar como la acción neoliberal incide en dos componentes: un régimen de propiedad anteriormente social y en la actualidad privatizado; y la creación de unidades cerradas que asimilan en su tendencia privatizadora, áreas que deberían ser estructuradoras de la ciudad, bajo la denominación de espacios públicos.

La argumentación conduce a la reflexión sobre la participación del sector público, en cuya potestad está hacer ciudad y que históricamente ha dividido su actuación entre la atención social a un espacio urbano de origen no regulado cuya prioridad posterga la atención al déficit de ciudad; y la acción sujeta a norma sobre un espacio regulado, actualmente dominado por el sector privado.

Mediante el estudio de caso en *Boca del Río* se trata de contrastar esta realidad con el aporte teórico que sustenta la posibilidad de convivencia en la diferencia, mediante la conciliación de intereses, que no se atenúen ni se eliminen, sino que cada uno actúe en su justa proporción, en tanto que el sector público retome su atribución como constructor de ciudad.



## ABSTRACT

The relationship between social differentiation and urban space is a frequent subject in Latin American urban research. It is a constant recognition of a social situation that determines an unequal space, where expressions of exclusion, segregation and fragmentation, are indissolubly addressed.

In the first part, this research explores the relationship between social differentiation and land ownership on which the urban space is structured along neoliberal policies which favour the conversion of previous social land into land open to the private market.

The spatial and temporal reference in this research is the city of *Boca del Río*, a metropolitan coastal area in Mexico, whose urban settings match the process of implementation of neoliberal urban policies in the country starting in 1976 until the present century. There, soil depletion within its municipal boundaries led development to the coastal strip of the neighbouring municipality of Alvarado, with structural changes in the ownership and new forms to solve the residential space.

In the second part, the thesis focuses on the incorporation of land ignoring its original allocation, with homogeneous urban forms, fragmented and unrelated to each other, in detriment of the heterogeneity found in the cities. The resulting conformation is so critical that planning has classified it as the current Latin American model.

In short, the neoliberal scheme demonstrates its effects in two components: a previously social ownership regime being currently privatized and; the creation of gated, fragmented communities which assimilates areas into the privatization trend, areas which should be shaping the city, as public spaces.

The argument leads to reflection on the participation of the public sector, who is traditionally the main responsible in city making, especially in two big areas of action; urban improvement of former unregulated developments, a priority which defers attention of other areas of the city, and the control on new regulated spaces, currently developed by the private sector.

Through case study in *Boca del Río* this reality is contrasted with the theoretical references, supporting the possibility of coexistence in the difference, by reconciling mutual interests. This thesis holds that such interests will not disappear, but each will act in the right proportions as long as the public sector retakes its role as the main city maker.





## RESUM

La relació entre la diferenciació social i l'espai urbà és un tema freqüent en les recerques urbanístiques llatinoamericanes, amb el reconeixement constant d'una situació social condicionant d'un espai desigual, on les expressions d'exclusió, segregació o fragmentació són indissolublement abordades.

Aquesta recerca, en una primera part és orientada a partir de la cerca de la relació entre la diferenciació social i específicament el tipus de propietat del sòl sobre el qual s'estructura i adquireix forma l'espai urbà, impactat recentment per les polítiques neoliberals, que afavoreixen la incorporació del sòl anteriorment social al mercat immobiliari.

El referent espacial i temporal en aquesta recerca és la ciutat de *Boca del Río*, espai metropolitzat costaner a Mèxic, la configuració urbana del qual coincideix amb el procés d'implementació de les polítiques urbanes en el país des de 1976 fins al present segle, en el qual l'esgotament de sòl en el seu territori polític-administratiu va dirigir l'expansió cap a la franja costanera del municipi de Alvarado, amb canvis estructurals en el règim de propietat i noves formes de resoldre l'espai residencial.

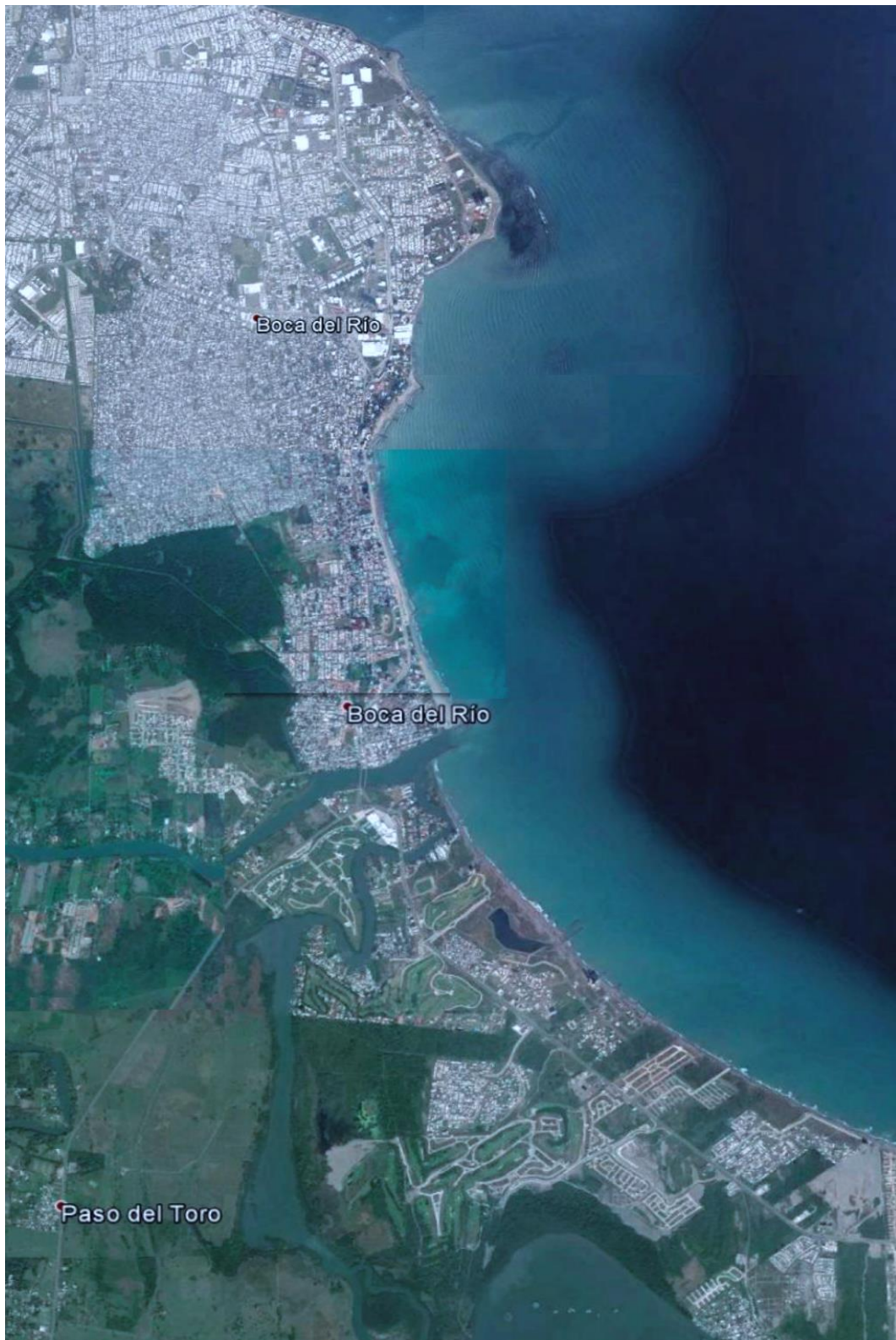
En la segona part, la tesi que s'intenta sustentar versa sobre aquesta incorporació aliena al context original, on a més es multipliquen formes urbanes homogènies desvinculades entre si, en detriment de l'heterogeneïtat pròpia del concepte de ciutat. La conformació resultant és la que la crítica urbanística ha tipificat com a model llatinoamericà vigent.

En síntesi, es tracta de demostrar com l'acció neoliberal incideix en dos components: un règim de propietat anteriorment social i en l'actualitat privatitzat; i la creació d'unitats tancades que assimilen en la seua tendència privatitzadora, àrees que haurien de ser estructuradores de la ciutat, sota la denominació d'espais públics.

L'argumentació condueix a la reflexió sobre la participació del sector públic, en la potestat del qual està fer ciutat i que històricament ha dividit la seua actuació entre l'atenció social a un espai urbà d'origen no regulat la prioritat del qual posterga l'atenció al dèficit de ciutat; i l'acció subjecta a norma sobre un espai regulat, actualment dominat pel sector privat.

Mitjançant l'estudi de cas en *Boca del Río* es tracta de contrastar aquesta realitat amb l'aportació teòrica que sustenta la possibilitat de convivència en la diferència, mitjançant la conciliació d'interessos, que no s'atenuen ni s'eliminen, sinó que cadascun actue en la seua justa proporció, mentre que el sector públic reprengui la seua atribució com a constructor de ciutat.





## INDICE

---

---



## Índice de contenido

<b>RESUMEN.....</b>	<b>VII</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>IX</b>
<b>RESUM.....</b>	<b>XI</b>
<b>INDICE.....</b>	<b>XIII</b>
<b>Índice de contenido.....</b>	<b>XV</b>
<b>Índice de Cuadros.....</b>	<b>XX</b>
<b>Índice de Planos.....</b>	<b>XXI</b>
<b>Índice de Gráficos.....</b>	<b>XXIII</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>0.1 Justificación de la investigación.....</b>	<b>3</b>
<b>0.2 Delimitación espacial y temporal.....</b>	<b>7</b>
<b>0.3 Interrogantes de investigación.....</b>	<b>13</b>
0.3.1 General.....	13
0.3.2 Particulares.....	13
<b>0.4 Objetivos.....</b>	<b>14</b>
0.4.1 General.....	14
0.4.2 Particulares.....	14
<b>0.5 Línea argumental.....</b>	<b>15</b>
0.5.1 Eje estructurador.....	15
0.5.2 Conceptos operadores y modos de relación.....	16
<b>0.6 Etapas del proceso metodológico.....</b>	<b>17</b>
0.6.1 Levantamiento de la información.....	18
0.6.2 Sistematización de la información.....	20
0.6.3 Análisis de la información.....	23
0.6.4. Relación de componentes metodológicos.....	27
<b>0.7 Estructura capitular.....</b>	<b>32</b>
<b>1. ESTADO DE LA CUESTIÓN.....</b>	<b>35</b>
<b>1.1. La diferenciación social y la dinámica urbana.....</b>	<b>37</b>
<b>1.2. La morfología urbana y las transformaciones parcelarias.....</b>	<b>50</b>
<b>1.3. Avance de Investigaciones en Boca del Río, Veracruz, México.....</b>	<b>59</b>

<b>2. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE LA DIFERENCIACIÓN SOCIOESPACIAL.....</b>	<b>73</b>
<b>2.1. La relación sociedad – espacio. ....</b>	<b>75</b>
<b>2.2. Enfoques sobre la diferenciación social.....</b>	<b>77</b>
2.2.1. La visión materialista. ....	77
2.2.2. La visión sistémica.....	80
2.2.3. La visión de la modernidad líquida.....	81
<b>2.3. Los grupos sociales y el espacio urbano. ....</b>	<b>82</b>
2.3.1. Las divisiones dual y ternaria.....	83
2.3.2. Las divisiones sociales en la tipificación de espacios de la ciudad. .....	88
<b>2.4. La coexistencia espacial de sociedades desiguales. ....</b>	<b>95</b>
2.4.1. La exclusión.....	95
2.4.2. La segregación. ....	100
2.4.3. La fragmentación urbana. ....	109
<b>2.5. La escala estructural ..... </b>	<b>114</b>
2.5.1. La propiedad del suelo.....	116
2.5.1.1. La ocupación informal.....	119
2.5.1.2. La ocupación formal. ....	122
2.5.2. Los agentes productores de ciudad. ....	124
2.5.2.1. Sector generador de suelo no regulado.....	125
2.5.2.2. Sector público.....	129
- Vertiente de formulación de programas de ordenamiento urbano. .....	129
- Vertiente de regularización de asentamientos informales. ....	134
- Vertiente de desincorporación de suelo del régimen ejidal. ....	137
2.5.2.3. Sector privado. ....	138
2.5.3. La dinámica de expansión y densificación.....	141
2.5.3.1. Proceso de expansión. ....	142
- Orientación de la expansión. ....	143
- Magnitud de la expansión.....	145
- El despilfarro de suelo. ....	147
- La falta de límites de la expansión. ....	148

2.5.3.2. La densificación. ....	149
- La densificación según estratos sociales. ....	150
- Incentivos a la densificación. ....	155
<b>2.6. La escala morfológica .....</b>	<b>156</b>
2.6.1. Las tramas urbanas. ....	157
2.6.2. Las parcelaciones. ....	162
2.6.3. Los espacios cerrados. ....	168
2.6.4. El equipamiento urbano en las unidades residenciales. ....	172
<b>2.7. El espacio público en las escalas estructural y morfológica. ....</b>	<b>173</b>
<b>3. POLITICAS EN EL DESARROLLO URBANO.....</b>	<b>181</b>
<b>3.1. El inicio de la legislación urbana. ....</b>	<b>184</b>
<b>3.2. El concepto del Ejido en México. ....</b>	<b>187</b>
3.2.1. Génesis del ejido mexicano. ....	188
3.2.2. El ejido contemporáneo en México. ....	190
<b>3.3. Atribuciones del sector público. ....</b>	<b>194</b>
<b>3.4. Tipos de Gestión para la incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano. ....</b>	<b>199</b>
3.4.1. Gestión del sector público. ....	201
3.4.2. Gestor del sector generador de suelo no regulado. ....	203
<b>3.5. La Planeación urbana.....</b>	<b>205</b>
3.5.1. Los Planes de Desarrollo Urbano de cobertura federal. ....	207
3.5.3. Cambios estructurales en la planeación urbana. ....	209
<b>3.6. La participación social y el incentivo empresarial. ....</b>	<b>213</b>
<b>3.7. Acciones Urbanas en los Programas de Ordenamiento Urbano. ....</b>	<b>223</b>
<b>3.8. Escalas urbanas de aplicación.....</b>	<b>229</b>
3.8.1. Los sistemas urbanos. ....	231
3.8.2. Las conurbaciones. ....	234
3.9.3. Las metrópolis. ....	236
<b>3.9. Impacto en el soporte suelo. ....</b>	<b>239</b>
<b>3.10. Revisión de nuevas políticas urbanas.....</b>	<b>244</b>

<b>4. BOCA DEL RIO. LA ESCALA ESTRUCTURAL. LA DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. ....</b>	<b>249</b>
<b>4.1. Las relaciones sociales en la estructura urbana.....</b>	<b>251</b>
4.1.1. El perfil poblacional según estrato social. ....	251
4.1.2. La exclusión y los efectos de la globalización en el espacio urbano.....	267
4.1.3. Homogeneidades y heterogeneidades de la segregación. ....	275
<b>4.2. El proceso histórico de la incorporación del parcelario rural preexistente. Primera etapa 1976 – 2000. ....</b>	<b>280</b>
4.2.1. El origen de la propiedad del suelo.....	281
4.2.2. La incorporación formal. ....	284
4.2.2.1. El inicio de la producción inmobiliaria privada. ....	284
4.2.2.2. Las unidades de organismos institucionales de vivienda. Otra forma de hacer ciudad.....	288
4.2.3. La incorporación informal.....	292
4.2.3.1. Los asentamientos ilegales en suelo privado y su regularización. ....	293
4.2.3.2. Los asentamientos ilegales en suelo ejidal y su regularización. ....	297
<b>4.3. El proceso histórico de la incorporación del parcelario rural preexistente segunda etapa 2000-2012.....</b>	<b>301</b>
4.3.1. Transformación de la propiedad del soporte suelo. ....	303
4.3.2. La incorporación formal ....	309
4.3.2.1. El agotamiento de suelo en propiedad privada.....	309
4.3.2.2. Nueva disponibilidad de suelo urbano. ....	310
4.3.3. La incorporación informal.....	313
<b>4.4. Componentes estructurales y procesos de expansión y densificación. ....</b>	<b>314</b>
4.4.1. Componentes estructurales.....	314
4.4.1.1. El sistema vial primario.....	314
4.4.1.2. El sistema de equipamiento local. ....	319
4.4.2. Los procesos de expansión y densificación.....	325



<b>4.5. Identificación de espacios residenciales en la estructura urbana de Boca del Río.....</b>	<b>337</b>
<b>5. BOCA DEL RIO: ESCALA MORFOLOGICA. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO.....</b>	<b>345</b>
<b>5.1. Componentes morfológicos del espacio urbano.....</b>	<b>347</b>
5.1.1. El espacio parcelado .....	347
5.1.2. El espacio común. ....	349
<b>5.2. La normativa residencial.....</b>	<b>351</b>
5.2.1. El papel determinante de la vialidad.....	352
5.2.2. Tipificación socioespacial de los fraccionamientos. ....	356
5.2.3. Los estándares dotacionales.....	361
<b>5.3. Procesos de transformación del parcelario preexistente.....</b>	<b>365</b>
5.3.1. La delimitación de la ocupación formal e informal.....	366
5.3.2. Las formas parcelarias. ....	366
<b>5.4. Generación de tramas. ....</b>	<b>371</b>
5.4.1. Ortogonal /abierta.....	371
5.4.2. Mixta.....	374
5.4.3. Circuito/cerrada .....	374
<b>5.5. La posición de las dotaciones.....</b>	<b>380</b>
5.5.1. Posición abierta.....	382
5.5.2. Posición en transición.....	383
5.5.3. Posición cerrada.....	385
<b>5.6. El balance del espacio público.....</b>	<b>386</b>
5.6.1. La integración vial.....	386
5.6.2. Los espacios de reunión.....	393
<b>6. CONCLUSIONES .....</b>	<b>397</b>
<b>Referencias bibliográficas. ....</b>	<b>421</b>
<b>Anexo cartográfico. ....</b>	<b>447</b>

## **Índice de Cuadros**

<b>Cuadro 1. Composición de la Zona Metropolitana de Veracruz.....</b>	<b>252</b>
<b>Cuadro 2. Dinámica de Población Zona Metropolitana de Veracruz 1980-2010. ....</b>	<b>256</b>
<b>Cuadro 3. Distribución de la población en el área de estudio.....</b>	<b>257</b>
<b>Cuadro 4. Distribución de la población por nivel de ingreso. ....</b>	<b>261</b>
<b>Cuadro 5. Unidades residenciales por estrato social y tipología de vivienda.....</b>	<b>275</b>
<b>Cuadro 6. Densidad de la Zona Metropolitana en el periodo 1976 - 2002. ....</b>	<b>325</b>
<b>Cuadro 7. Muestra de unidades residenciales con modificaciones en uso permisible en los Programas de Desarrollo y Ordenamiento Urbano.....</b>	<b>333</b>
<b>Cuadro 8. Evolución de las disposiciones reglamentarias sobre dimensionamiento de lotes en Veracruz.....</b>	<b>359</b>
<b>Cuadro 9. Evolución sobre las disposiciones reglamentarias sobre vialidad en Veracruz.....</b>	<b>360</b>
<b>Cuadro 10. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (1979).....</b>	<b>363</b>
<b>Cuadro 11. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (2007).....</b>	<b>364</b>
<b>Cuadro 12. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (2012).....</b>	<b>365</b>

## Índice de Planos

<b>Plano 1. Distribución de la Población en el área de estudio.....</b>	<b>259</b>
<b>Plano 2. Distribución de Áreas Geoestadísticas Básicas –AGEBs-</b>	<b>263</b>
<b>Plano 3. Identificación de unidades residenciales.....</b>	<b>266</b>
<b>Plano 4. Estratos sociales.....</b>	<b>274</b>
<b>Plano 5. El origen de la propiedad del suelo. ....</b>	<b>283</b>
<b>Plano 6. Proceso de regularización de ejidos en Boca del Río. ....</b>	<b>300</b>
<b>Plano 7. Proceso histórico.....</b>	<b>302</b>
<b>Plano 8. Parcelario del ejido Boca del Río.....</b>	<b>304</b>
<b>Plano 9. Cambio de régimen de propiedad del ejido Boca del Río.</b>	<b>305</b>
<b>Plano 10. Parcelario del ejido San José Novillero. ....</b>	<b>307</b>
<b>Plano 11. Cambio de régimen de propiedad del ejido San José Novillero. ....</b>	<b>308</b>
<b>Plano 12 Parcelario del ejido Mandinga y Matosa. ....</b>	<b>311</b>
<b>Plano 13 Cambio de régimen de propiedad del ejido Mandinga y Matosa. ....</b>	<b>312</b>
<b>Plano 14. Sistema vial primario. ....</b>	<b>316</b>
<b>Plano 15. Sistema de equipamiento local.....</b>	<b>323</b>
<b>Plano 16. Tipos de equipamiento local. ....</b>	<b>324</b>
<b>Plano 17. Niveles de densificación.....</b>	<b>336</b>
<b>Plano 18. Espacios residenciales.....</b>	<b>340</b>
<b>Plano 19.- Adquisición y ocupación formal en fincas rusticas.....</b>	<b>368</b>
<b>Plano 20. Adquisición y ocupación informal en fincas rusticas regularizadas.....</b>	<b>369</b>
<b>Plano 21. Delimitación formal en parcelas ejidales. ....</b>	<b>370</b>
<b>Plano 22.- Formas parcelarias primera etapa.....</b>	<b>388</b>

**Plano 23.- Formas parcelarias segunda etapa.....391**

## Índice de Gráficos

<b>Figura 1. República Mexicana y localización del área de estudio. ....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 2. Litografía de la Ciudad de Veracruz, Mex. de 1850. ....</b>	<b>9</b>
<b>Figura 3. Delimitaciones Municipales en el área de estudio. ....</b>	<b>10</b>
<b>Figura 4.- Delimitación del área de estudio. ....</b>	<b>12</b>
<b>Figura 5.- Alturas en corredor turístico en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>62</b>
<b>Figura 6. Aglomeraciones Urbanas. ....</b>	<b>62</b>
<b>Figura 7. Área de aplicación del Programa Parcial de Reordenamiento Urbano del Polígono Ampliación El Morro. ....</b>	<b>64</b>
<b>Figura 8. Área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo para San José Novillero y Paso Colorado. ....</b>	<b>65</b>
<b>Figura 9. Área de aplicación del Programa Parcial del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo. ....</b>	<b>66</b>
<b>Figura 10. Sectores del Corredor Turístico Veracruz Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>70</b>
<b>Figura.11 Conjunto Habitacional para Obreros Hermanos Serdán en Mexico, D.F. ....</b>	<b>78</b>
<b>Figura 12. Dos formas de hacer ciudad, Maracaibo, Venezuela. ....</b>	<b>84</b>
<b>Figura 13. San Fernando y Hacienda Las Palmas en México D.F. ....</b>	<b>89</b>
<b>Figura 14. Barrio de estrato bajo en New York. ....</b>	<b>90</b>
<b>Figura 15. Colonia Polanco en México, D.F. ....</b>	<b>92</b>
<b>Figura 16. Programa de Desarrollo Urbano de Oaxaca. ....</b>	<b>94</b>
<b>Figura 17. Corredor Sur en Panamá. ....</b>	<b>97</b>
<b>Figura 18. Puerto Madero en Buenos Aires, Arg. ....</b>	<b>98</b>
<b>Figura 19. Vista desde Vía España en Panamá. ....</b>	<b>99</b>
<b>Figura 20. Jacarezinho. Propuesta de integración en Río de Janeiro, Br. ....</b>	<b>103</b>

<b>Figura 21. Vista aérea del Centro Histórico en Xalapa, Mex.....</b>	<b>106</b>
<b>Figura 22. Región Metropolitana de Santiago de Chile.....</b>	<b>107</b>
<b>Figura 23. Costa Diamante Residencial en Alvarado, Mex.. ..</b>	<b>112</b>
<b>Figura 24. Edificio comercial, Colonia Polanco en México, D.F.....</b>	<b>114</b>
<b>Figura 25. Colonia Dolores Hidalgo sobre el Ejido Molino de San Roque en Xalapa, Mex.....</b>	<b>119</b>
<b>Figura 26. Colonia Colosio sobre el Ejido Molino de San Roque en Xalapa, Mex.....</b>	<b>121</b>
<b>Figura 27. Lotificación irregular en Veracruz, Mex.....</b>	<b>126</b>
<b>Figura 28. Lotificación sobre polígonos ejidales en Valle de Chalco, Mex. ....</b>	<b>127</b>
<b>Figura 29. Edificios residencial y comercial en Av. Reforma en México, D.F. ....</b>	<b>132</b>
<b>Figura 30. Polígono de regularización de la Colonia Manantial en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>136</b>
<b>Figura 31. Área con delimitación de parcelas y vivienda económica social en Santiago de Chile.....</b>	<b>140</b>
<b>Figura 32. Transformaciones en la aglomeración urbana de Veracruz, Mex. ....</b>	<b>145</b>
<b>Figura 33. Bocagrande desde el Malecón del Centro Histórico en Cartagena de Indias, Col.....</b>	<b>151</b>
<b>Figura 34.- Costa del Este en Panamá.....</b>	<b>152</b>
<b>Figura 35. Edificio en Avenida Reforma en México, D.F.....</b>	<b>156</b>
<b>Figura 36. Zonificación Social en Cusco, Perú.....</b>	<b>158</b>
<b>Figura 37. Traza con formas sinuosas en La Paz, Bolivia. ....</b>	<b>160</b>
<b>Figura 38. Trazados urbanos en el Estado de México. ....</b>	<b>161</b>
<b>Figura 39. Unidad Habitacional Tlatelolco en México, D.F. ....</b>	<b>164</b>

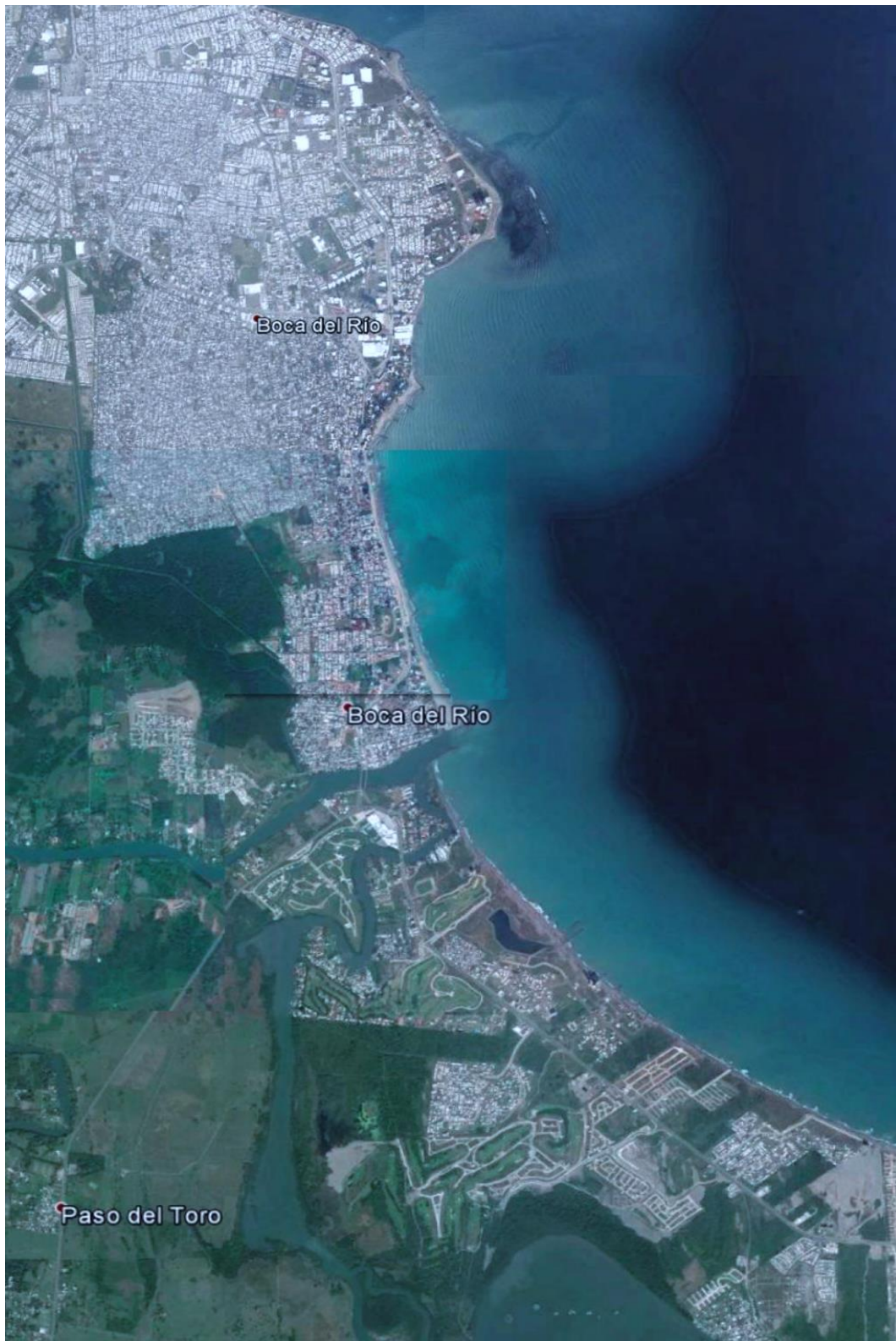
<b>Figura 40. Centro Urbano Presidente Miguel Alemán en México, D.F.</b> .....	<b>164</b>
<b>Figura 41. Demolición del conjunto residencial Pruitt Igoe en Missouri, USA.</b> .....	<b>165</b>
<b>Figura 42. Fraccionamiento Ciudad Olmeca en Coatzacoalcos, Mex.</b> .....	<b>167</b>
<b>Figura 43. Fraccionamiento Jardín del Edén en Santiago de Chile.</b>	<b>170</b>
<b>Figura 45. Centro Comercial “Plaza de las Américas” en Boca del Río, Mex.</b> .....	<b>175</b>
<b>Figura 46. Camellón de los Mártires en Cartagena de Indias, Col...</b>	<b>177</b>
<b>Figura 47. Parque en Buenos Aires, Arg.</b> .....	<b>178</b>
<b>Figura 48. Espacio público en Montevideo, Uruguay.</b> .....	<b>179</b>
<b>Figura 49. Levantamientos topográficos por reparto agrario en el Estado de Veracruz, Mex. 1940.</b> .....	<b>192</b>
<b>Figura 50. Proceso de regularización de suelo ejidal en Veracruz, Mex.</b> .....	<b>202</b>
<b>Figura 51. Delimitación municipal de la zona metropolitana de Veracruz.</b> .....	<b>255</b>
<b>Figura 52. Zona Metropolitana de Veracruz: Grado de marginación urbana por AGEB.</b> .....	<b>265</b>
<b>Figura 53. Vista panorámica desde línea de mar Boca del Río, Mex.</b> .....	<b>267</b>
<b>Figura 54. Ocupación de la franja costera en el Boulevard Ávila Camacho en Boca del Río, Mex.</b> .....	<b>269</b>
<b>Figura 55. Baldíos en franja costera en Boca del Río, Mex.</b> .....	<b>270</b>
<b>Figura 56. Uso residencial en modalidad vertical en Boulevard Miguel Alemán en Boca del Río, Mex.</b> .....	<b>271</b>

<b>Figura 57. Diferenciación en la ocupación del suelo por estrato social en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>273</b>
<b>Figura 58. Presencia de usos mixtos en el sistema vial primario....</b>	<b>279</b>
<b>Figura 59. Zona de Clubes de Golf en la franja costera de Alvarado, Mex. ....</b>	<b>280</b>
<b>Figura 60. Fraccionamiento Costa de Oro en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>286</b>
<b>Figura 61. Boulevard Ávila Camacho en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>288</b>
<b>Figura 62. Inserción de nuevas trazas en la tipología local en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>289</b>
<b>Figura 63. Unidad de interés social El Morro en Boca del Río, Mex.</b>	<b>291</b>
<b>Figura 64. Colonia Villa Rica en colindancia con Fracc. Lomas del Mar en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>296</b>
<b>Figura 65. Propuesta vial.....</b>	<b>318</b>
<b>Figura 66.- Unidad Deportiva Hugo Sánchez en Boca del Río, Mex.</b>	<b>320</b>
<b>Figura 67. Proceso de expansión de la franja costera de Alvarado, Mex. ....</b>	<b>322</b>
<b>Figura 68. Área de expansión prevista sobre la franja costera de Alvarado, Mex. ....</b>	<b>330</b>
<b>Figura 69. Asentamiento denominado 9 de marzo sobre área ecológica de preservación en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>331</b>
<b>Figura 70. Área de preservación ecológica señalada en colindancia a la Laguna Redonda en Alvarado, Mex. ....</b>	<b>333</b>
<b>Figura 71. Espacio parcelado en Calle 11 Col. Carranza II en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>348</b>
<b>Figura 72. Espacio parcelado en Calle Andes, Fracc. Cordilleras en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>348</b>
<b>Figura 73. Espacio parcelado en Boulevard Ávila Camacho. Torre Platino en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>349</b>



<b>Figura 74. Paseo Boca del Río Colonia Tampiquera en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>350</b>
<b>Figura 75. Parque Lineal en Colonia Carranza III en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>350</b>
<b>Figura 76. Unidad Deportiva Manuel Canales en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>350</b>
<b>Figura 77. Escuela Primaria Alfonso Arroyo Flores en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>351</b>
<b>Figura 78. Integración vial en el Fraccionamiento Costa de Oro en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>354</b>
<b>Figura 79. Unidad residencial Punta Tiburón en régimen de condominio en Alvarado, Mex. ....</b>	<b>355</b>
<b>Figura 80. Unidad de interés social Estatuto Jurídico en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>357</b>
<b>Figura 81. Acceso a unidad residencial en la franja costera de Alvarado, Mex.....</b>	<b>367</b>
<b>Figura 82. Tramas ortogonales/abiertas en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>372</b>
<b>Figura 83. Tramas ortogonales/abiertas con variantes en trazo y longitud en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>373</b>
<b>Figura 84. Tramas mixtas en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>375</b>
<b>Figura 85. Tramas mixtas. Contraste entre unidad integrada y con integración futura en Boca del Río y Alvarado, Mex. ....</b>	<b>376</b>
<b>Figura 86. Tramas en circuito/cerradas en Alvarado, Mex.....</b>	<b>378</b>
<b>Figura 87. Tramas en circuito/cerradas en Boca del Río y Alvarado, Mex.....</b>	<b>379</b>
<b>Figura 88. Tramas lineales/cerradas en Alvarado, Mex.....</b>	<b>381</b>
<b>Figura 89. Posición abierta de áreas dotacionales en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>383</b>

<b>Figura 90. Posición en transición de áreas dotacionales en Boca del Ría, Mex.....</b>	<b>384</b>
<b>Figura 91. Posición cerrada de áreas dotacionales en Alvarado, Mex. ....</b>	<b>385</b>
<b>Figura 92. Intersección entre las Unidades Residenciales Virginia, Revolución y Nueva Era en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>387</b>
<b>Figura 93. Cambio de sección vial en el Fraccionamiento Hípico en Boca del Río, Mex.....</b>	<b>389</b>
<b>Figura 94. Desintegración del Fraccionamiento Manantiales y la localidad Mandinga en Alvarado, Mex.....</b>	<b>390</b>
<b>Figura 95. Desintegración del Fraccionamiento Banús y la Colonia Antorchistas en Alvarado, Mex. ....</b>	<b>392</b>
<b>Figura 96. Desintegración de la Colonia Libertad y el Fraccionamiento Playas del Conchal en Alvarado, Mex. ....</b>	<b>392</b>
<b>Figura 97. Plaza Cívica y Palacio Municipal de Boca del Río, Mex. .</b>	<b>394</b>
<b>Figura 98. Centro de Convenciones y Exposiciones World Trade Center en Boca del Río, Mex. ....</b>	<b>395</b>



## INTRODUCCIÓN

---

---



## **INTRODUCCIÓN**

### **0.1 Justificación de la investigación**

Los avances en la investigación urbana han abordado la complejidad de la ciudad desde diversas perspectivas, reconociendo como constante la ocupación del espacio por grupos humanos con visibles heterogeneidades que se evidencian en la distribución del espacio construido. Es esta materialidad de la ciudad la que interesa al estudio urbanístico, con aportes mediante la investigación del hecho construido, el cual es condicionado por estados, valores y aspiraciones sociales.

La diferenciación social es una de las expresiones inseparables de la realidad urbana, situación que ha sustentado investigaciones que tratan de generar aportaciones a la reflexión, al debate y al planteamiento de posibles alternativas tendientes a atenuar o conciliar las disparidades existentes entre los grupos sociales, lo cual se muestra en estudios que abordan la dualidad del espacio urbano, la segregación socio espacial y la fragmentación urbana, como evidencia física máxima de tales desigualdades en la ciudad.

Fundamenta la presente tesis, el interés por sumarse a los estudios que en el ámbito latinoamericano se han generado tratando de falsar en la práctica los postulados teóricos urbanísticos, los cuales se han aplicado a conglomerados urbanos en diversas localizaciones con el común denominador de manifestar diferenciaciones sociales materializadas en el espacio urbano.

Con este propósito investigativo inicial, referente al estudio de la diferenciación social en el espacio urbano, se considera necesario abordar la complejidad del fenómeno urbano a partir del análisis estructural de la ciudad, entendida como un todo integrado por las relaciones entre los grupos sociales y de éstos con el espacio que se habita. Al tratarse de un

espacio dinámico, es posible que el análisis de los procesos de transformación del parcelario, permitan visualizar las formas en que los grupos sociales se han apropiado del espacio urbano a través del tiempo, para satisfacer su requerimiento de habitar, a fin de comprobar si la configuración de la ciudad está condicionada por la diferenciación social, entre otras variables.

Investigar los procesos evolutivos de la ciudad a través de las formas de emplazamiento de los grupos sociales, podría estudiarse desde distintas perspectivas y con diferentes propósitos, interesando en el presente estudio, el análisis del impacto que sobre el suelo urbano genera esta ocupación; ello en razón de generarse como una de las primeras interrogantes de investigación, si el régimen de propiedad de las parcelas o predios, como cualidad precedente del suelo urbano, incide en la distribución socio espacial.

El planteamiento de esta interrogante es motivado por el interés de encontrar posibles respuestas sobre las causas que generan las actuales manifestaciones físico espaciales, específicamente en México, como referente del fenómeno latinoamericano, caracterizado por mostrar evidentes desigualdades sociales, las cuales considerando el factor tiempo derivan en procesos de expansión y conglomeración con diferentes direcciones y localizaciones, generando un mosaico diferenciado con agregaciones de porciones de suelo que van configurando el espacio urbano.

Al respecto, las directrices nacionales de la planeación urbana y específicamente los programas de desarrollo urbano se han formulado e instrumentado como los ejes conductores de los procesos de ordenamiento y control urbano, de acuerdo a un código de valores sustentado en el principio de equidad, derivando en lineamientos consecuentes que señalan tendencias en su discurso, hacia una distribución armónica y equilibrada en

la ocupación del espacio urbano, posición que se enfrenta a una suma de individualidades que dificultan la vida en colectividad.

La experiencia en los programas de desarrollo urbano muestra la generación de zonificaciones de la ciudad por las que se pretende incidir en el funcionamiento de la misma, a partir de su estructura, indicándose los usos y destinos a los que reglamentariamente habrá de sujetarse el emplazamiento de los grupos sociales, tanto al interior de la actual área urbana como en las áreas previstas para expansión. El producto generado en el ámbito de la planeación urbana es un documento rector con efectos jurídicos sobre el régimen de propiedad, expresado en apoyos cartográficos que muestran el modelo de ciudad esperado.

Sin dejar de considerar el impacto de estas disposiciones en el espacio urbano, con efectos parcializados en su concreción física urbana, resultaría conveniente profundizar en el estudio de los agentes productores de ciudad, que además de lo reconocido por los instrumentos de planeación, inciden en la configuración del espacio urbano, el cual constantemente muestra tendencias contrapuestas o adelantadas a las previsiones de la ordenación urbana, a las que se sujeta el suelo indistintamente de su régimen de propiedad.

Motiva la presente tesis, el interés gestado en la vivencia propia dentro de la administración pública urbana, encontrando en el ámbito académico un espacio de reflexión y de generación de posibles aportaciones para responder a interrogantes referentes a la diferenciación social en el espacio urbano, considerando que los planteamientos surgidos del análisis estructural de la ciudad, se constituyen en punto de partida para tratar de encontrar la relación entre las condicionantes sociales y la ocupación de la ciudad, la cual se va configurando por los procesos de transformación del parcelario, debido a la agregación de parcelas o predios del entorno rural preexistente con diferentes tipos de propiedad, así como por los cambios



generados en las mismas debido a la creación de lotificaciones con diversas formas urbanas.

Al generarse tales procesos sobre el recurso suelo, posiblemente el estudio morfológico, referente a la tipificación de tejidos urbanos y el orden parcelario, pudiera aportar respuestas sobre los factores que inciden en la configuración urbana. Una diversificada gama de tramas se muestran en el escenario de la ciudad como producto de la creación de diferentes formas de lotificaciones o parcelaciones, mayoritariamente desarticuladas entre sí, produciendo un espacio urbano evidentemente fragmentado, en el que las dotaciones de espacio público se han tratado como secundarias o menos importantes que la creación de espacios para habitar.

El propósito de analizar las formas adquiridas por el espacio urbano pretende responder a la interrogante inicialmente planteada respecto a la relación de las condicionantes sociales con el espacio urbano, ya que la ciudad se constituye precisamente por la agregación de partes o figuras parcelarias, sobre las que se imponen trazados que más que conformar un espacio integrado que correspondiera al concepto ciudad, parece que acentúan cada vez más la diferenciación social.

El estudio de los tipos de lotificaciones o parcelaciones generadas permitiría calificar la incidencia de la fragmentación, en función de la viabilidad de articulación de las partes. Considerando que la ciudad se construye mediante la creación de espacios privados y espacios públicos, las investigaciones sobre el tema han promovido la posibilidad de generar modelos tendientes a atenuar o conciliar las disparidades sociales mediante articulaciones de los espacios públicos que fomenten la convivencia.

La presente investigación trata por tanto, de encontrar las posibles relaciones entre el sistema de valores y directrices del desarrollo urbano, la actuación de los agentes productores de ciudad sobre la propiedad del



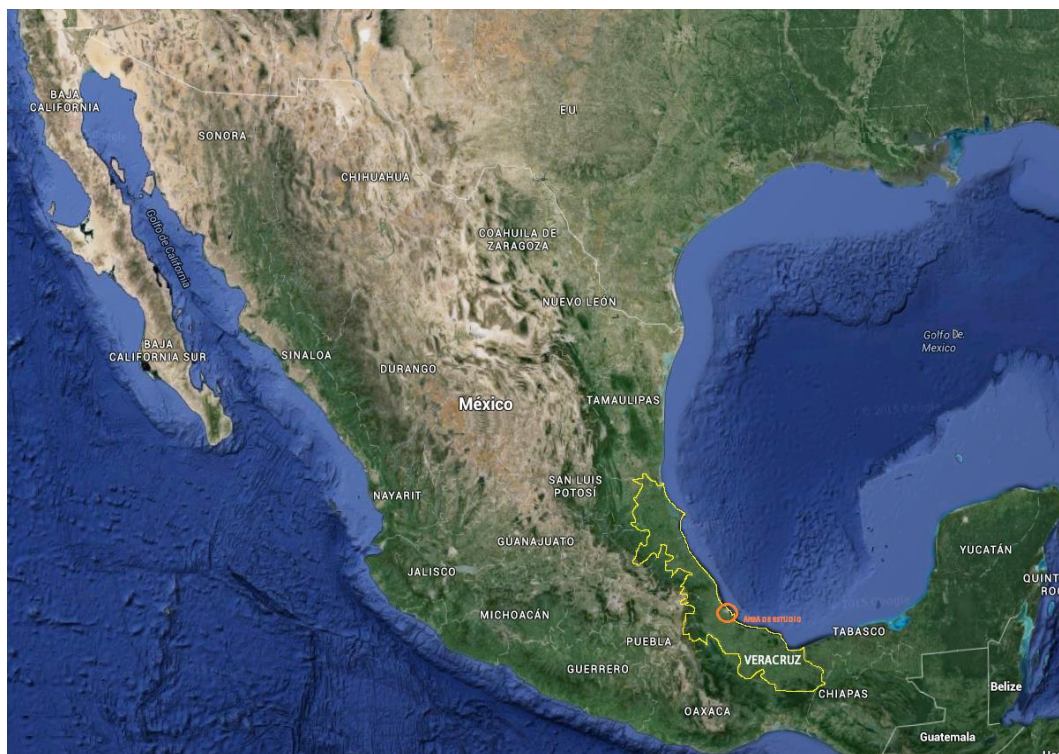
suelo urbano, la sujeción a la normativa referente a las parcelaciones y los efectos sobre el espacio urbano,

La finalidad de la presente tesis es generar criterios que posiblemente sean aportantes a la reflexión sobre modelos urbanos que fortalezcan la noción de ciudad, como espacio incluyente tendiente a conciliar las disparidades sociales, a partir del análisis de las variables expuestas que inciden en el desarrollo urbano. La estructura de la investigación pretende también aportar bases metodológicas para la generación de investigaciones en otros referentes con características similares, así como estudios derivados que se sumen a la producción académica.

## **0.2 Delimitación espacial y temporal**

La presente investigación trata de contrastar evidencias empíricas con el soporte teórico a partir del estudio de la Ciudad de Boca del Río, ubicada en el Estado de Veracruz en México (*Figura 1*). Boca del Río es una porción demográfica, social y espacialmente metropolizada dentro de una entidad urbana mayor, efecto de la expansión de la Ciudad de Veracruz, misma que debido a su crecimiento poblacional y consecuente necesidad de espacio, se extendió más allá de su delimitación político administrativa municipal, incidiendo en la transformación del parcelario preexistente rural de su entorno sobre otros municipios, incluyendo la franja costera de Alvarado, lo cual generó una zona conurbada con una sectorización socio espacial altamente diversificada.

La ciudad de Veracruz es un conglomerado poblacional costero ubicado en el Golfo de México; su relevancia histórica inicia por su actividad portuaria desde el siglo XVI al fungir como entrada de mar para efectos de la colonización española. La traza reticular de su actual centro histórico, colindante a la línea de mar, corresponde al modelo novohispano impuesto, delimitado como recinto amurallado hasta finales del siglo XIX (*Figura 2*).



**Figura 1. República Mexicana y localización del área de estudio.** Fuente: Google Earth (2015).

En esa época, el auge económico que experimentan las principales ciudades del país, genera nuevos modelos urbanos, lo cual se evidencia en la ciudad de Veracruz con la modernización del Puerto y una creciente expansión urbana, principalmente propiciada por el requerimiento de suelo para satisfacer la demanda de población atraída por el desarrollo comercial. La configuración urbana presenta en el siglo XX la agregación de parcelas en propiedad particular mediante ensanches a principios de ese siglo, continuándose con la creación de colonias con nuevas trazas.

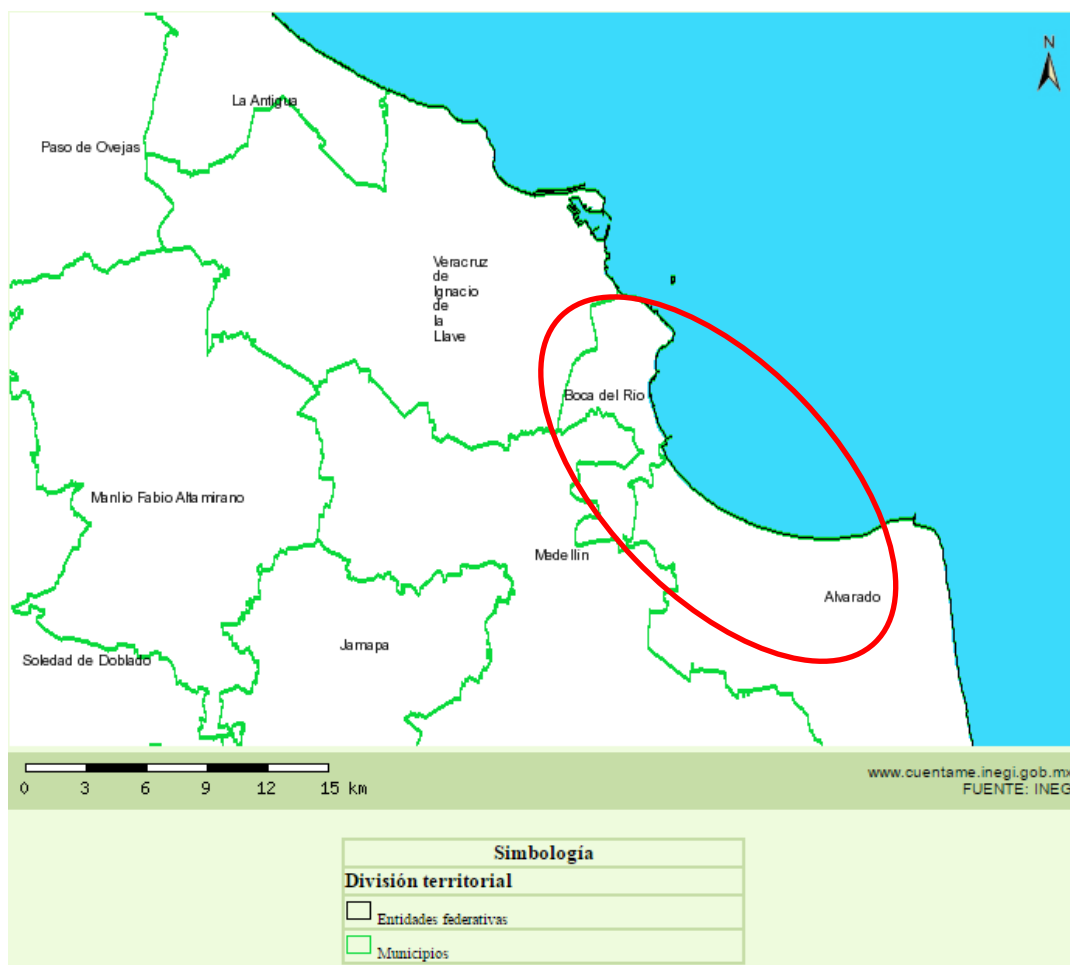
Para 1960, la Villa de Boca del Río -cuya denominación refiere a su localización en la desembocadura del Río Jamapa-, era un poblado rural distante a 7 km del límite municipal de Veracruz, cuya consolidación urbana había alcanzado esta línea divisoria administrativa. Es a partir de 1965 que inicia la historia urbana de Boca del Río, generándose su crecimiento poblacional por el impacto demográfico y económico de Veracruz, cuya población satisface su requerimiento de suelo sobre este territorio municipal.



**Figura 2. Litografía de la Ciudad de Veracruz, Mex. de 1850.** Fuente: Redondo, M. (2011).

En el último tercio del Siglo XX, Boca del Río es una ciudad integrante de la zona conurbada de Veracruz con un alto desarrollo económico, apoyado por su ubicación extendida sobre la línea de mar, prolongándose en el presente siglo por la franja costera sobre el actual territorio de la municipalidad de Alvarado, mediante la ocupación de parcelas o predios anteriormente pertenecientes al Municipio de Boca del Río (*Figura 3*).

La atracción económica de Boca del Río y su continuidad por la franja costera de Alvarado muestra su propia contradicción, generando un espacio urbano de marcada diferenciación social. La selección de este conglomerado urbano, aun cuando geográficamente es una parcialidad del ámbito total de la zona conurbada de Veracruz, contiene una sectorización socioespacial viable de constituirse en referente para el propósito de la presente investigación.



**Figura 3. Delimitaciones Municipales en el área de estudio.** Fuente: Mapoteca digital, INEGI (s/f).

La temporalidad analizada corresponde al periodo acotado entre los años 1976 y 2012, siendo su punto de partida la expedición de la primera Ley General de Asentamientos Humanos de nivel nacional, por la que interesa el ordenamiento urbano con un enfoque eminentemente social, concluyendo en un corte administrativo a nivel nacional, en el que finaliza la administración del gobierno federal 2006 - 2012.

Este período es el que con respecto a la línea histórica total de la experiencia urbana nacional, presenta mayores transformaciones en las tendencias de diferenciación social, expansión y consolidación urbana, provocadas por el más alto índice de aceleración de crecimiento poblacional registrado. Es a partir de la década de 1970, que la explosión

demográfica se manifiesta en el total de ciudades del país, generada principalmente por las migraciones campo ciudad, situación que impone a la administración pública la necesidad de generar la iniciativa de Ley señalada en materia de desarrollo urbano y rural.

La temporalidad propuesta concluye en 2012, al término del periodo gubernamental, en el que se gestan recientes disposiciones de regulación urbana tendientes a limitar el crecimiento por expansión y a plantear acciones para la recuperación de espacios públicos, entre otras directrices.

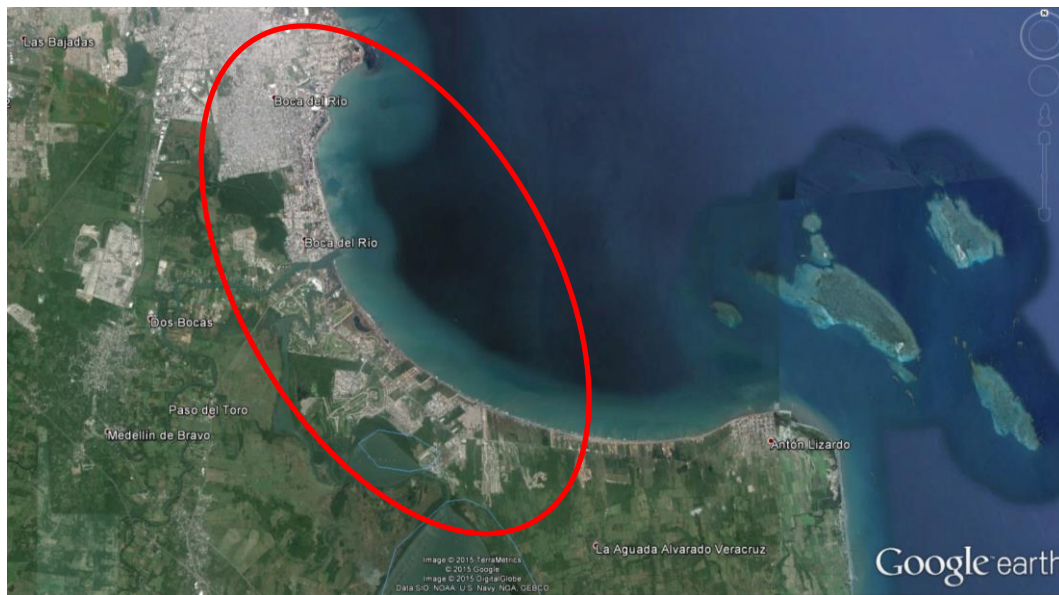
Relacionando la delimitación espacial y temporal de la investigación, es posible realizar la lectura de Boca del Río, como conglomerado urbano que se desarrolla a partir del inicio del período, con tendencias posiblemente similares a las disposiciones que localmente derivaron de las directrices superiores, expresándose en la materialidad de la ciudad, los efectos de la diferenciación social, el requerimiento de suelo por la demanda de espacios habitables, la actuación de la producción inmobiliaria y la actuación gubernamental, con procesos de expansión y conglomeración en diferentes tiempos, lo cual se pretende abordar a través de analizar la transformación del parcelario.

La investigación sobre la ciudad de Boca del Río se constituye en referente de estudio bajo las siguientes perspectivas:

Referente social.

En este ámbito de estudio es viable identificar una diferenciación social, derivada de un esquema socioeconómico común a otras ciudades del territorio nacional e incluso con otras entidades urbanas en Latinoamérica con procesos similares.





**Figura 4.- Delimitación del área de estudio.** Fuente: Google Earth (2015).

Referente espacial.

Puede ser viable encontrar características espaciales como efecto de la diferenciación social, que sean comunes a otros fenómenos de crecimiento poblacional y de configuración urbana en asentamientos humanos que por su dinámica han superado su delimitación político administrativa en el país y en otras latitudes con esquemas similares de tendencias de expansión y fragmentación urbana. Asimismo con este referente es factible participar en el análisis de modelos urbanos tipificados por localizaciones geográficas colindantes a la línea de mar (*Figura 4*).

Referente temporal.

De acuerdo al nivel de profundidad e interés de la demostración de evidencias, el acotamiento en tiempo permite contar con límites manejables que pueden concretar el estudio del tema, posiblemente comparable con otros procesos evolutivos, en función del interés en la lectura de espacios urbanos con base en la delimitación temporal de aplicación de normativas urbanas.

### **0.3 Interrogantes de investigación**

#### ***0.3.1 General***

¿Es posible conciliar la diferenciación social a partir de la regulación del parcelario establecida por la planeación urbana?

#### ***0.3.2 Particulares***

1. ¿Cómo se expresa la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano?
2. ¿Qué relación existe entre los estratos sociales y la selección de parcelas o predios para satisfacer la necesidad de habitar?
3. ¿Cómo incide el régimen de propiedad preexistente en la fragmentación del espacio urbano?
4. ¿Han influido las disposiciones en materia agraria en las tendencias de expansión y en la configuración urbana?
5. ¿Existe una directriz integradora que conduzca la participación de los agentes generadores de ciudad?
6. ¿Qué relación existe entre el parcelario incorporado al espacio urbano y las formas de las tramas de las unidades residenciales creadas?
7. ¿Qué importancia tiene la previsión de áreas dotacionales en la ciudad?
8. ¿Es posible que la modificación en la distribución de los espacios públicos y privados incida en una mayor integración urbana?

## **0.4 Objetivos**

### ***0.4.1 General***

Obtener evidencias y propiciar puntos de reflexión sobre la incidencia de los procesos de transformación del parcelario en la configuración urbana, con el fin de sumarse al interés de la discusión sobre el estado de déficit de ciudad.

### ***0.4.2 Particulares***

1. Contrastar las directrices del planeamiento urbano con las características socio espaciales que se han originado.
2. Demostrar cómo la diferenciación social dibuja en el espacio urbano una diferenciación espacial
3. Descubrir las condicionantes que impone el régimen de propiedad a través del tiempo, como cualidad precedente del suelo en la configuración urbana.
4. Sustentar la relación existente entre el emplazamiento de los grupos sociales y sus efectos sobre las parcelas ocupadas, mediante el análisis del régimen de propiedad del suelo y sus formas de apropiación e incorporación.
5. Correlacionar los intereses de los agentes generadores de ciudad, distinguiendo la actuación del Estado, el sector inmobiliario y el sector promovente de suelo no regulado en el espacio urbano.
6. Demostrar a través de la evolución histórica, los procesos de transformación del parcelario como sustentante de la configuración urbana y sus efectos en la vida urbana.



7. Calificar la incidencia de la fragmentación urbana a través del análisis de la tipificación de tramas urbanas y la distribución de las áreas dotacionales generadas en las unidades residenciales.

8. Plantear criterios conducentes hacia un modelo urbano que privilegie la noción de ciudad como espacio incluyente frente a la evidente disparidad socio espacial.

## **0.5 Línea argumental**

### ***0.5.1 Eje estructurador***

El eje que conduce la estructura de la tesis es la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano, acotada a la tipificación de grupos sociales según su nivel de ingreso como variable condicionante del espacio urbano, considerando a este último como el soporte en el que materialmente se expresa una fragmentación socio espacial.

El seguimiento por esta línea de argumentación trata de encontrar las posibles causas de la fragmentación urbana, la cual además de producirse en lo general por la diferenciación social, puede ser también resultado de los efectos contrapuestos que resultan de intereses divergentes entre la satisfacción espacial de la básica necesidad individual de habitar y el requerimiento colectivo de atención a la compleja necesidad de hacer ciudad, lo cual se manifiesta en la incorporación y formas de habitar el parcelario urbano.

La argumentación trata de encontrar los motivos por los cuales la ciudad muestra un escenario fragmentado, en el que la primera distinción visible es la diferencia entre los estratos sociales. Profundizando en el tema, sería factible deducir la falta de consistencia de hacer ciudad en razón de que los grupos humanos conducen la ocupación urbana por su necesidad

inmediata de habitar, en tanto que la necesidad de hacer ciudad implica más componentes con los cuales los habitantes de la ciudad se identifiquen y relacionen. Por tanto, la argumentación sustenta el hecho de que hacer ciudad va más allá de satisfacer el requerimiento de un lugar en el cual habitar, ya que la ciudad requiere la previsión de áreas que organicen un tejido urbano facilitador de la articulación de las partes y de la convivencia de sus habitantes.

### ***0.5.2 Conceptos operadores y modos de relación***

Los conceptos operadores en los que se fundamenta la investigación, permiten captar una serie de indicadores con los que se construyen las variables de acuerdo a la línea argumental, con los siguientes modos de relación, a efecto de acotar y conducir el propósito de la investigación. La relación entre diferenciación social y el espacio urbano opera por consiguiente a partir del reconocimiento de lo siguiente:

1. La incidencia de las directrices de planeación y sus disposiciones normativas en la configuración de la ciudad, a través de realizar comparativas entre la ciudad planificada y la resultante, con base en indicadores que permitan evidenciar el cumplimiento de las disposiciones de los programas de ordenamiento y de la reglamentación urbana.

2. La existencia de estratos sociales, a partir de identificar en primera instancia, niveles de ingreso, que permitan establecer desagregados espaciales y su relación con el entorno, a efecto de sustentar los estados de exclusión y segregación que se manifiestan.

3. La pertenencia o régimen de propiedad del suelo como soporte del tejido urbano y cualidad precedente a la configuración de la ciudad, así como la relación formalidad / informalidad que se expresa en función de las reglas aplicables sobre el orden urbano, por lo que se crean áreas formales en

congruencia a la norma, lo cual deriva en su propia contradicción, la informalidad en un espacio que se dinamiza.

4. Los cambios en la estructura de la propiedad y su relación con la diferenciación social en sus formas de apropiación; y su impacto en las tendencias de expansión.

5. La actuación de los agentes que inciden en la configuración de la ciudad, a través de la distinción de sus intereses, la localización física de su ejercicio y los mecanismos de operación, como componentes a relacionar con los tipos de propiedad.

6. Las formas urbanas en las que se traduce la incorporación y modificación parcelaria, con base en la tipificación de tramas según posibilidad de conectividad con su entorno, con el fin de detectar su relación con los estados de segregación y de fragmentación urbana.

7. La coexistencia de espacios públicos y privados con diferentes proporciones y localizaciones, a partir de la identificación de indicadores que relacionan superficies parceladas con áreas comunes, y su relación con el cumplimiento de la normativa urbana, a efecto de corroborar condiciones de conectividad entre las partes de la ciudad.

8. La diferencia de la necesidad social de habitar y la necesidad social de ciudad, a través de la identificación de partes desagregadas que corresponden al requerimiento individual de grupos sociales y de áreas indispensables para la generación de espacios de convivencia.

#### **0.6 Etapas del proceso metodológico.**

Con base en lo expuesto, el propósito es encontrar evidencias sobre el tema, tratando de sumar el estudio de la realidad socio espacial de la ciudad de Boca del Río al soporte precedente que se ha construido a partir de

estudios que relacionan lo social con lo urbano. Para tal efecto, se transita en el proceso metodológico en la siguiente secuencia con los propios avances y regresiones que implica la naturaleza de una investigación, para rectificar o reiterar las líneas o contenidos del trabajo realizado.

Habiéndose definido el tema de investigación y problematizado el hecho urbano a partir de las interrogantes de investigación, se establecieron los objetivos de la investigación y su línea argumental, misma que otorga dirección, estructura y acotación a la tesis que se expone, continuando con la identificación del estado de la cuestión, tanto en los avances en aportaciones recientes sobre el tema en experiencias relacionadas, como en lo que se ha escrito de la propia ciudad que se estudia.

En el cuerpo sustantivo de la tesis, se formula el soporte teórico específico de esta investigación, a partir del cual se sustentarán las contrastaciones necesarias que permitan comprobar, de ser posible, lo expresado teóricamente con la realidad socio espacial que se estudia, pretendiéndose lograr algunas reflexiones o aportaciones al tema.

La investigación que se realiza en Boca del Río, considera a este referente como una muestra de la realidad urbana del país, a nivel nacional, y posiblemente con viabilidad de aproximarse a las caracterizaciones de otros conglomerados urbanos con cualidades similares geográficas, sociales y urbanas.

En el proceso metodológico se realizan los siguientes pasos, con las técnicas propias necesarias, para sustentar su aplicación.

### ***0.6.1 Levantamiento de la información.***

El levantamiento de información se tipifica en documental y de campo. La información documental para integrar el estado de la cuestión y el sustento teórico de la investigación fue recabada en el acervo bibliográfico de la

Unidad de Servicios Bibliográficos de la Universidad Veracruzana, así como en fuentes publicadas por la Universidad Politécnica de Valencia, complementándose con acervo de biblioteca particular. Asimismo se consultó bibliografía vía internet, correspondiente a publicaciones de entidades gubernamentales e instituciones educativas reconocidas.

Sobre el estudio de caso, la información documental a su vez se escindió en textual y cartográfica, agregando dos formas de ordenación de la búsqueda: espacial y temporal, en escala descendente partiendo de lo nacional a lo local y en orden cronológico, de lo anterior a lo actual en el período de estudio -1976-2012-.

La información documental a nivel nacional se obtuvo a partir de medios electrónicos e impresos correspondientes a leyes, planes y programas de ordenamiento urbano; en tanto que la información local fue obtenida por medios electrónicos con fuente institucional en las oficinas locales encargadas del desarrollo urbano estatal y municipal.

Específicamente la información cartográfica corresponde a material impreso obtenido en el Registro Agrario Nacional; en tanto que a nivel estatal y municipal fue posible contar con información en archivos electrónicos e impresos, proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Social del Estado y por el Ayuntamiento de Boca del Río. Esta información corresponde a programas de ordenamiento urbano, programas de regularización de polígonos urbanos de origen ejidal, y con mayor proporción de información documental, el registro de proyectos de desarrollos residenciales generados por particulares y autorizados por las instancias públicas.

Uno de los obstáculos primarios en la búsqueda de información fue el correspondiente a la fuente documental censal, destacando dos limitantes. El registro de información oficial estadística referente a las características socioeconómicas a través de la variable nivel de ingreso se aplicó puntualmente en la emisión del Censo General de Población y Vivienda del

año 2000, a través de la delimitación de las áreas geoestadísticas básicas -Agebs-, registro que no obtuvo continuidad hacia la siguiente década -2010-.

La otra limitante es la falta de reconocimiento de la expansión de la ciudad en esta última década, la cual al generarse sobre su entorno rural propició que las recientes unidades residenciales urbanas sean consideradas bajo la denominación de localidades rurales, lo cual desvirtúa toda información que trate de contabilizar y proyectar a la población urbana y en este caso metropolitana, cuya cobertura no incluye a estos nuevos desarrollos eminentemente urbanos y su dinámica de crecimiento. En razón de esta falta de información se realizaron inferencias por tipología de vivienda, lo cual permitió una aproximación aceptable a la detección de la posición por nivel de ingreso de la población.

La secuencia cronológica indicada en el proceso metodológico, requirió además complementar la información institucional, mediante técnicas de campo a través de entrevistas a agentes intervinientes en los procesos de configuración de la ciudad durante el período, como empresas inmobiliarias, notarios y población con experiencia de vida local. Finalmente, la investigación de campo se concretó auxiliándose con observación mediante recorridos urbanos para corroborar detalles de la lectura de este conglomerado urbano en cuanto a sus características físico-espaciales y evidencias de sus procesos de transformación.

### ***0.6.2 Sistematización de la información.***

La información obtenida fue sistematizada de acuerdo al establecimiento de las siguientes categorías, integrando las variables necesarias al objeto de la investigación.

### **a) Etapas de la planeación urbana nacional.**

La información se organizó en tres partes, iniciando por aspectos históricos de las formas de propiedad y de la planeación urbana; para continuar con los procesos propios del período de estudio y finalmente la identificación de conceptos sobre acciones y escalas de aplicación.

### **b) Unidades residenciales según estrato social.**

Uno de los primeros temas que requirieron una base sistematizada de información es la relación entre diferenciación social y el espacio urbano; para lo cual se correlacionó la información de las zonas denominadas Áreas Geográficas Estadísticas Básicas –Agebs-, las cuales fueron agregadas y adaptadas de acuerdo a la delimitación de colonias, que para efectos de esta investigación se constituyen en Unidades Residenciales. Los datos correspondientes a población según nivel de ingreso fueron obtenidos de la estadística oficial a través del Censo General de Población y Vivienda con las insuficiencias que se han mencionado. La sistematización incluyó las inferencias de nivel de ingreso con base en la tipología de vivienda según estrato socioeconómico. El producto de esta sistematización es la representación gráfica de unidades residenciales según el nivel de ingresos de su población.

### **c) Unidades residenciales según régimen de propiedad.**

Se realizó una ordenación cronológica de la creación de las unidades residenciales identificando zonas de origen informal y formal según el régimen de propiedad, a partir del registro de proyectos autorizados, ya sea que correspondieran a unidades de nueva creación o regularizadas. Esta sistematización permitió además detectar los procesos de expansión y su relación con las previsiones de los programas de desarrollo urbano. La ordenación de esta información sustentó la elaboración de una zonificación a nivel estructural según estrato social y tipo de propiedad.

#### **d) Unidades residenciales sobre el parcelario generado por cambio de régimen de propiedad.**

La sistematización de la información se realizó a partir del registro agrario de parcelaciones que modificaron su régimen de propiedad y la inserción sobre las mismas de las unidades residenciales a efecto de observar la transformación del parcelario anteriormente rural. Esta sistematización se representó en la cartografía agraria con sobreposición de las unidades residenciales.

#### **e) Actuación de agentes generadores de ciudad.**

La sistematización de la información que se realiza a través de estas unidades residenciales conlleva a mayores especificaciones al correlacionarse el origen de las mismas con quienes las producen. Esta categoría de análisis relativa a los agentes generadores de la ciudad, clasifica a los actores en sector privado y público, a través de los cuales se impulsa la ocupación y regularización de las unidades. Las variables que existen en esta categoría mezclan el origen de la propiedad con la actuación del agente obteniéndose diferentes tipos de actuaciones, dependiendo de quien la ejerce y sobre qué tipo de propiedad, las cuales se diferencian según el interés de cada sector.

#### **f) Tipología de unidades residenciales según tramas urbanas.**

En seguimiento a la sistematización de la información, las unidades residenciales que han sido tipificadas anteriormente por estrato social, tipo de propiedad y agente interventor, en esta fase, con un propósito morfológico se clasifican según su trama. Dado que el propósito de la investigación es detectar posibles incidencias de la fragmentación, la tipificación de tramas se sustentó en la forma de recorridos y posibilidades de conectividad.



### **g) Posición de áreas dotacionales.**

A partir de la normativa urbana aplicable en el período se identificaron muestras representativas de unidades residenciales según características morfológicas y diferenciación social, para tipificar el posicionamiento y variantes experimentadas de las áreas dotacionales. Se obtuvo una tipificación de ubicación de áreas dotacionales según ubicación y accesibilidad.

### **h) Proporción de espacios públicos y privados.**

Según la trama de las unidades residenciales y posición de sus áreas dotacionales se identificó el grado de integración con su entorno. Se obtuvieron muestras dependiendo de la etapa de creación de las unidades y normativa que fue aplicada.

### ***0.6.3 Análisis de la información.***

Superando la fase de sistematización, es posible que la información ordenada en la secuencia mostrada, facilite la contrastación con el sustento teórico expuesto, para conducirse finalmente a posibles conclusiones o respuestas a las interrogantes planteadas al inicio, con el propósito de aportar a la reflexión, evidencias o en su caso, resultados distintos a lo que con anterioridad y en otros espacios se ha mostrado.

En general, el análisis se dirige por la búsqueda de la relación entre diferenciación social y el espacio urbano, con la especificidad de realizarlo a través del análisis del parcelario que se incorpora, se transforma o modifica y sirve de soporte para tejer la configuración de la ciudad, misma que se expresa como una agregación de partes o parcelas precedentes que distancian a este conglomerado urbano del concepto ciudad, como espacio de convivencia.

Esta fase de análisis, a través de medios de contrastación con el soporte teórico, distingue dos escalas de análisis: una estructural para demostrar los procesos de urbanización y las condicionantes que sobre los mismos inciden; y una escala morfológica para analizar con mayor puntualidad el tejido generado en la conformación de ciudad a efecto de encontrar posibles causas que propician la fragmentación urbana y un distanciamiento cada vez mayor de la definición de ciudad. Con este orden metodológico se analiza lo siguiente:

**a) Marco del planeamiento urbano nacional.**

El análisis de temas en la argumentación de la tesis, contenidos en el cuerpo documental de los tipos de propiedad y de la planeación urbana, trata de sustentar las bases para su contrastación con la base teórica que argumenta la relevancia de la definición de ciudad como espacio colectivo y de convivencia. Este análisis se plantea como punto de partida para relacionar las políticas urbanas y el código de valores sociales que las mismas implican, con la materialización del hecho urbano edificado, tratando de que tal contrastación aporte alguna incidencia en la relación de la diferenciación social y el espacio urbano. Continuando con el análisis de la planeación urbana en el periodo de estudio, es observable que sus documentos rectores en las diversas escalas de aplicación a través del tiempo dibujan un tipo de ciudad esperada, cuyas características aun cuando en lo general son constantes, en lo específico muestran variantes que otorgan preferencia tanto al impulso económico como al bienestar social, situación que se materializa en la conformación urbana, en sus tendencias de expansión y en las nuevas formas de propiedad que permiten ahora redirigir el crecimiento urbano hacia áreas recientemente insertas en el mercado.

## **b) Análisis sociodemográfico y espacial sobre zonificación residencial.**

El sustento teórico muestra una realidad social diversificada y contrapuesta, lo cual fundamenta la noción de diferenciación social, sobre la que se argumenta en esta tesis. Retomando de la posición sociológica esa división de la sociedad, se trata de contrastar la realidad que presenta el espacio urbano del caso de estudio con las aportaciones que en el tema se han realizado. Se relaciona entonces la detección de un perfil social por nivel de ingreso que ostenta la población y su relación con el espacio que se habita. Esta lectura de la ciudad, como medio de contrastación permite sumar la realidad del caso de estudio a las investigaciones que se han realizado en materia urbanística, las cuales, derivando de condicionantes sociales muestran como el espacio urbano es representativo de la diferenciación social, el cual se ha expresado como espacio dual o espacio fragmentado, según diversas aportaciones. Esta diferenciación social sobre el espacio urbano es causal de nuevas especificidades que en este caso, apuntan hacia la injerencia del régimen de propiedad en esta fragmentación del espacio urbano.

## **c) Lectura de la ciudad a partir del régimen de propiedad precedente y sus formas de apropiación.**

El estudio de caso muestra áreas urbanas que en razón del modo de adquisición se incorporan de distintas formas y en distintos tiempos al espacio urbano. Esta experiencia es contrastable con lo afirmado en investigaciones urbanas que sustentan una relación constante entre la diferenciación social y la viabilidad de ocupación de suelo en la informalidad o formalidad según la normativa imperante.

**d) Análisis de relación entre la incidencia de cambios en el régimen de propiedad y las tendencias de expansión.**

Una revisión más exhaustiva en el estudio de caso conlleva al encuentro de relaciones entre la diferenciación social y los efectos que producen los cambios en el régimen de propiedad sobre las tendencias de expansión. En las investigaciones precedentes se muestra cómo las ciudades bajo el modelo de desarrollo latinoamericano generan mayor expansión que densificación, con un mayor gasto de suelo y proporcionalmente menor población. A lo anterior se agrega la incidencia del cambio de régimen de propiedad para su inserción al mercado lo cual se analiza en con el fin de demostrar su posible efecto sobre las tendencias de expansión.

**e) Análisis de la intervención de los agentes generadores de ciudad.**

Considerando soportes teóricos que al respecto han relacionado la cuestión social, con la regularidad de apropiación, sería viable sumarse a estas aportaciones, para que mediante la lectura de la actuación de los agentes que producen ciudad, fuese factible encontrar alguna relación con la diferenciación social y formas de ocupar el espacio urbano. El análisis trata de encontrar respuesta a cuestionamientos relativos a la zonificación de la ciudad, según estrato social y su relación con los tipos de propiedad que subyacen a la misma, así como la intervención de tres agentes: empresas inversionistas, de promoventes de venta de suelo irregular y la actuación del sector público en el hacer ciudad.

**f) Análisis morfológico en relación a la generación de ciudad atenuante de la fragmentación.**

A partir de estudios morfológicos anteriores se trata de contrastar y corroborar en el referente si presenta componentes similares a otros casos que han aportado a la teoría en urbanismo, experiencias por las que se muestra como la generación de tramas según su tipo inciden en los grados

de integración de la ciudad. El soporte teórico que se falsa en la presente investigación ha insistido en la generación de tramas insulares, de archipiélagos, encastillamientos y otras denominaciones, con la constante de afirmar que este tipo de tramas propician una mayor fragmentación. Al estudio de caso contrastado con lo que anteriormente se ha publicado, se agrega el análisis de la figura parcelaria que se incorpora y su tipo de propiedad, con el fin de aportar criterios posiblemente referentes a las causales de la fragmentación urbana.

**g) Análisis de la intervención de áreas dotacionales en la configuración del espacio urbano.**

El aporte teórico que se contrasta refiere a la necesidad de disponer en la ciudad de los espacios dotacionales requeridos para otorgar a la población los satisfactores de bienestar social y áreas de convivencia. Al respecto, se considera procedente efectuar un análisis de la incidencia de la reglamentación urbana sobre este tema, en función de detectar faltas a la norma o en su caso, cumplimiento de la misma. Es un tema en constante debate que requiere del análisis de los procesos que según los críticos ha debilitado la noción de ciudad.

**h) Análisis de configuración del espacio urbano a través de participaciones de espacios públicos y privados.**

A partir de la contrastación con otros estudios, la investigación trata de sumarse a las reflexiones acerca de la importancia del espacio público para coadyuvar a la conciliación de intereses, puntualizando sobre la intervención del sector público y la reglamentación sobre el tema, para estar en posibilidad de sustentar criterios hacia la defensa de la permanencia de la ciudad.

***0.6.4. Relación de componentes metodológicos.***

PREGUNTAS DE INVESTIGACION	OBJETIVOS	CONCEPTOS OPERADORES Y MODOS DE RELACION	SISTEMATIZACION	ANALISIS
<p>1. Como se expresa la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano?</p>	<p>Contrastar las directrices del planeamiento urbano con las características socio espaciales que se han originado.</p>	<p>Las directrices de planeación urbana a efecto de comparar la ciudad planificada y la ciudad resultante.</p>	<p>Etapas de la planeación urbana, referencia histórica sobre los tipos de propiedad y clasificación de conceptos.</p>	<p>Relación de las disposiciones de la legislación y planeación urbana con el régimen de propiedad y el sustento social</p>
<p>2. ¿Qué relación existe entre los estratos sociales y la selección de parcelas o predios para satisfacer la necesidad de habitar?</p>	<p>Demostrar cómo la diferenciación social dibuja en el espacio urbano una diferenciación espacial</p>	<p>La diferenciación social mediante la identificación de estratos sociales en relación a la delimitación de unidades residenciales</p>	<p>Identificación de unidades residenciales según estrato social, con tipificación en estrato alto, medio y bajo.</p>	<p>Relación del espacio urbano con la división por estratos sociales.</p>

PREGUNTAS DE INVESTIGACION	OBJETIVOS	CONCEPTOS OPERADORES Y MODOS DE RELACION	SISTEMATIZACION	ANALISIS
3. ¿Cómo incide el régimen de propiedad preexistente en la fragmentación del espacio urbano?	Descubrir las condicionantes que impone el régimen de propiedad a través del tiempo, como cualidad precedente del suelo en la configuración urbana.	El régimen de propiedad del suelo mediante la identificación de tipos de propiedad y su incidencia en el emplazamiento de los grupos sociales.	Identificación de unidades residenciales según el régimen de propiedad del suelo según su origen en dos etapas.	Lectura de la ciudad a partir de las formas de apropiación de suelo según régimen de propiedad precedente.
4. ¿Han influido las disposiciones en materia agraria en las tendencias de expansión y en la configuración urbana?	Sustentar la relación existente entre el emplazamiento de los grupos sociales y sus efectos sobre las parcelas ocupadas, mediante el análisis del régimen de propiedad del suelo y sus formas de apropiación e incorporación.	El cambio estructural en el régimen de propiedad y la relación entre la identificación de unidades residenciales y las tendencias de expansión	Sobreposición de unidades residenciales en el parcelario agrario.	Relación entre la incidencia de cambios en el régimen de propiedad y modificaciones en las tendencias de expansión

PREGUNTAS DE INVESTIGACION	OBJETIVOS	CONCEPTOS OPERADORES Y MODOS DE RELACION	SISTEMATIZACION	ANALISIS
5. ¿Existe una directriz integradora que conduzca la participación de los agentes generadores de ciudad?	Correlacionar los intereses de los agentes generadores de ciudad, distinguiendo la actuación del Estado, el sector inmobiliario y el sector generador de suelo no regulado en el espacio urbano.	Los agentes productores de ciudad y la relación de su actuación con el efecto en el espacio urbano.	Tipos de actuaciones según agente y tipo de propiedad, a partir de la tipificación de agentes en sector público, sector privado y sector generador de suelo no regulado.	Relación de la intervención de los agentes productores de ciudad según sus intereses y el espacio resultante.
6. ¿Qué relación existe entre el parcelario incorporado al espacio urbano y las formas de las tramas de las unidades residenciales creadas?	Demostrar a través de la evolución histórica, los procesos de transformación del parcelario como sustentante de la configuración urbana y sus efectos en la vida urbana	Las tramas urbanas y la relación entre, la reglamentación urbana y los grados de integración.	Identificación de tramas urbanas con base en grados de integración, tipificadas en reticulares, mixtas y en circuito	Relación de tipos de tramas con causas de integración o de fragmentación urbana



PREGUNTAS DE INVESTIGACION	OBJETIVOS	CONCEPTOS OPERADORES Y MODOS DE RELACION	SISTEMATIZACION	ANALISIS
7. ¿Qué importancia tiene la previsión de áreas dotacionales en la ciudad?	Calificar la incidencia de la fragmentación urbana según la tipificación de tramas urbanas y la distribución de las áreas dotacionales en las unidades residenciales	Las participación de las áreas dotacionales y la relación entre su posición física, la reglamentación urbana y los grados de integración.	Identificación de las posiciones físicas de las áreas dotacionales tipificadas en abierta, en transición y cerrada.	Relación de la reglamentación urbana con la existencia de espacios dotacionales.
8. ¿Es posible que la modificación en la distribución de los espacios públicos y privados incida en una mayor integración urbana?	Plantear criterios conducentes hacia un modelo urbano que privilegie la noción de ciudad como espacio incluyente frente a la evidente disparidad socio espacial.	El déficit de ciudad a partir de la relación de espacios públicos y privados y de la relación de disposiciones reglamentarias y lineamientos de la planeación urbana.	Generación de muestras de articulación de unidades continuas y discontinuas o sin integración. y . Y	Relación de las formas urbanas de las unidades residenciales con las causas que dificultan su integración hacia la argumentación de la defensa de la ciudad como espacio accesible y de convivencia.

## **0.7 Estructura capitular.**

Para los propósitos expuestos, la tesis se desarrolla en cinco capítulos. En el primero se ubica el Estado de la Cuestión, tanto de las aportaciones teóricas que sobre el tema se han realizado, como de los estudios locales que se han publicado sobre Boca del Río, Veracruz. La revisión teórica se efectúa sobre la producción académica del presente siglo pretendiendo que la aportación de esta tesis, se desarrolle en continuidad o en fortalecimiento de los avances de investigación que a la fecha sea posible conocer por su difusión. En cuanto al estudio de caso de Boca del Río, se trata de informar sobre lo que se ha publicado en torno al fenómeno urbano en este espacio.

En el capítulo segundo se exponen aspectos teóricos que sustentan la tesis, los cuales se abordan a partir del planteamiento de las interrogantes de investigación. El capítulo es fundamental en el estudio, dado que en él se establecen las bases con las que se contrastan o interpretan los resultados obtenidos. El aparato teórico contenido inicia con el tema de la diferenciación social y su relación con el espacio urbano, así como las aportaciones sobre el concepto de ciudad, que de acuerdo a esta perspectiva de estudio, adopta el carácter de espacio dual, de espacio fragmentado, con presencia de exclusiones y segregaciones, y de pluralidad flexible y cambiante. El capítulo continúa con la fundamentación teórica, sobre la expansión o conglomeración que se experimenta en, en el espacio urbano, así como sus posibles relaciones con los regímenes de propiedad, concluyendo con el soporte teórico relativo a aspectos morfológicos, específicamente en la interpretación de las configuraciones urbanas generadas a partir de la incorporación y modificaciones de las parcelas o predios que conforman la ciudad, dirigiendo el enfoque de la investigación hacia la fundamentación que sustente posibles aportaciones relativas a la coexistencia de espacios privados y públicos, para retomar el planteamiento de inicio, referente al reconocimiento de la diferenciación social y la posibilidad de inducir su pluralidad hacia nuevas formas de convivencia.

El tercer capítulo aborda el escenario del desarrollo urbano con espacialidad y temporalidad acotada a México en el periodo 1976 – 2012. Este apartado expone la fundamentación social que otorga sustento a la legislación urbana; además del factor económico que incentiva el desarrollo del país. Trata de mostrar el ámbito institucional y normativo en el que se encuentra la investigación, dado que su contenido es sustantivo para comprender los procesos de construcción de la ciudad específicamente sobre el soporte del régimen de propiedad, así como la configuración morfológica de la ciudad, efectos que se generan por motivo de las directrices del desarrollo urbano y demás disposiciones en materia de suelo. El capítulo se desarrolla a partir del inicio de la legislación urbana, con énfasis en las disposiciones sobre el régimen de propiedad, sobre el cual se aportan antecedentes sobre su origen para una mejor comprensión, seguido por la etapa en que se generan cambios estructurales a nivel nacional que inciden de manera sustantiva en la conformación de la ciudad actual, concluyendo en las nuevas disposiciones que tratan de revertir procesos urbanos acumulados en las etapas anteriores, como lo son la incontrolable expansión y las insuficiencias en la dotación de espacios públicos, con posturas contrapuestas respecto a la reglamentación local.

En el capítulo cuarto se desarrolla la investigación de Boca del Río, Veracruz en su escala estructural. En este apartado se da cuenta de la experiencia obtenida en este referente, permitiendo contrastar con el sustento teórico, la dinámica de los procesos de expansión de la ciudad así como sus consecuencias. Se muestra en secuencia cronológica la creación de unidades residenciales, situación que se traduce en los procesos de transformación de parcelas anteriormente rurales a la dinámica urbana, en dos etapas, con variantes sobre tipos de propiedad precedentes, estratos sociales y los agentes generadores del desarrollo. Con esta base de información, el capítulo aporta una visión crítica a la dinámica de ocupación del suelo urbano y su relación con las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano. Finalmente, se obtiene una tipificación de zonas atendiendo a homogeneidades socioeconómicas y espaciales.

En el capítulo quinto se continúa la investigación sobre Boca del Río, Veracruz, atendiendo a su escala morfológica. Este apartado inicia con la distinción entre espacio parcelado y común, misma que es analizada en con base en la configuración de las tramas urbanas que se generan por motivo de los procesos de incorporación y modificación de las parcelas precedentes, obteniéndose una tipificación cuyo objetivo es destacar las relaciones de los espacios públicos y privados. Los resultados obtenidos son revisados con respecto a la normatividad urbana, destacando la relevancia de los estándares dotacionales en la distribución y proporción de los espacios públicos, con base en ello se establece una tipificación de posiciones de las áreas dotacionales a fin de analizar la secuencia hacia la pérdida del concepto de ciudad que se trata de evidenciar.

Un último apartado corresponde a las conclusiones en el que se aportan reflexiones sobre la dinámica urbana a partir del soporte que representan las parcelaciones o lotificaciones según tipos de propiedad, así como la participación de los agentes generadores de ciudad contrastando el interés privado ante el interés público, en la aspiración a la ciudad como bien común.



## 1. ESTADO DE LA CUESTIÓN

---





## **1. ESTADO DE LA CUESTION**

El urbanismo como disciplina dirigida al hecho construido y las ciencias sociales a partir del estudio de la convivencia humana en la ciudad, han sido punto de partida de diversos análisis realizados sobre el fenómeno urbano, los cuales, aún con diferentes enfoques, reconocen la existencia de relaciones entre la diferenciación social y el espacio urbano.

Los avances en la reflexión y en soportes de debate que se han considerado como antecedentes de esta investigación, se clasifican en tres apartados o temas. El primero corresponde a la relación entre la cuestión social y el espacio urbano, en él se abordan los aportes y posturas referentes a los conceptos de exclusión y segregación así como de fragmentación urbana, relativos a hechos constantes propiciados por la diferenciación social, los cuales se evidencian en las tipificaciones de áreas urbanas y en sus procesos de expansión y densificación. El segundo tema refiere a las investigaciones que partiendo del reconocimiento de las disparidades socio espaciales, conducen su vertiente de estudio hacia la morfología de la ciudad, específicamente en las expresiones espaciales de la segregación, visibles en las transformaciones parcelarias, destacando la existencia de unidades cerradas y la relevancia del espacio público. Las investigaciones consideradas se han acotado preferentemente a la realidad experimentada en las ciudades latinoamericanas. Se concluye con un tercer apartado, correspondiente al avance de investigaciones sobre el espacio urbano en Boca del Río, Veracruz, en México.

### **1.1. La diferenciación social y la dinámica urbana.**

Capel (2002), en el campo de la geografía, sostiene que el espacio urbano es un producto social, y que a partir de las formas espaciales es posible conocer la organización de los grupos que las han generado. Por su parte, Munizaga (2000), en la disciplina urbanística, ha denominado

“*macroarquitectura*” a las expresiones que rodean al hecho arquitectónico, mismas que corresponden a la complejidad urbana; este autor utiliza un enfoque fenomenológico, afirmando que la ciudad es una estructura con una realidad compleja, resultante de sus relaciones sociales y espaciales.

Bauman (2003; 2013) sostiene que la sociedad es resultado de la incorporación de individuos con identidades flexibles y mutantes, destacando la pluralidad de la sociedad civilizada; de acuerdo con su concepto de “*modernidad líquida*”, este autor reconoce que frente a la fragilidad de los soportes y la separación, asimilación o nula percepción de la otredad, la unidad solo puede generarse como consecuencia de la vida compartida.

En investigaciones latinoamericanas, Sabatini (2003), Bournazou (2008), Téllez Fuentes (2012) y Castillo Pavón (2012) han desarrollado aportaciones recientemente sobre la relación sociedad – espacio, conformado por elementos que interactúan más allá de un simple reflejo de lo social y afirmando que el resultado físico es potencialmente activo, motivo por el cual las divisiones sociales también se condicionan por el espacio. Sobre este mismo tema, Méndez Rodríguez (2006) alude a una morfología social para entender la distribución espacial.

A partir de lo anterior, se comprende que la constante en estas investigaciones es la argumentación de la existencia de condicionantes sociales sobre el espacio urbano y de la realidad materializada de la ciudad sobre la organización social, siendo tal afirmación punto de partida de los aportes que más adelante se detallarán.

Los avances en la investigación urbana muestran diferentes patrones de ciudad que indican la complejidad del espacio urbano. Kozak (2011) aporta en su cuerpo teórico, el soporte de modelos que a través del tiempo han interesado a la discusión, atendiendo a la diferenciación social, ya sea en dos partes antagónicas como lo muestra la ciudad dual, o en una variedad



de trozos urbanos, como lo argumenta la postura de la ciudad cuarteada. En el presente siglo destaca la postura teórica aportada por Marcuse y Van Kempen, sobre la ciudad en capas, como una forma de capturar las dimensiones de su división agregando la temporalidad, por lo que el espacio se conceptualiza como una multiplicidad de ciudades sobrepuestas en el tiempo. El siguiente patrón postulado también por Marcuse y Kempen es la ciudad compartimentada, en la que se destaca el papel del estado y la injerencia del mercado competitivo. Esta postura es sustantiva en la argumentación de Kozak (2011) en razón de la relación que establece entre la fragmentación urbana y el neoliberalismo global.

En el reconocimiento de la complejidad urbana, existen investigaciones que con fines de análisis han partido del establecimiento de zonificaciones o delimitación de áreas al interior de la ciudad, aportando tipificaciones espaciales que atienden a características de origen, habitabilidad y funcionamiento, entre otras variables. Ejemplo de ello es la clasificación expuesta por Cruz Rodríguez (2001) en México, quien establece seis modalidades de poblamiento: centro histórico, pueblos conurbados, colonias populares, residenciales tipo medio, residenciales tipo alto y conjuntos habitacionales.

Con similar propósito, Duhau (2008) aporta la denominación “*División social de espacios residenciales (DSER)*” tipificando seis espacios: disputado, homogéneo, colectivizado, negociado, ancestral e insular. Realiza su estudio en la Ciudad de México a partir de “*Áreas Testigo*” que corresponden a la identificación de muestras de la clasificación realizada.

Otros estudios en México parten de establecer zonificaciones para captar la diferenciación social en el espacio urbano, como el presentado por Bazant (2001) quien aporta un modelo metodológico para analizar las periferias urbanas en la Ciudad de México, además del estudio realizado por Cárdenas Munguía (2002) quien obtiene una tipificación residencial en la Ciudad de Colima en México, para sistematizar grados de relación

vecinal y la tipificación presentada por Calvo Camacho (2012) en la Ciudad de Oaxaca en México, quien divide la ciudad en formal e informal, evidenciando una expansión de baja densidad y una fragmentación sin conexión física y social.

Las investigaciones que abordan el tema de la diferenciación social reconocen en el espacio urbano, el estado de exclusión en contraposición a una situación de inclusión que se expone más como una aspiración, que como una cualidad a estudiar, dado que la problemática urbana apunta constantemente a la exclusión como causante de la división del espacio y no permite que un grupo de población tenga acceso a los satisfactores mínimos de la ciudad. Según Ziccardi (2008), esta exclusión dista de hacer efectivos los derechos económicos, sociales y ambientales.

La desigualdad social se comprende porque la sociedad es un sistema en el que existe la dicotomía inclusión-exclusión (Téllez Fuentes, 2012). Bayón (2008) aporta a la investigación el análisis del estado de privación social en la que se encuentra una parte de la población en el actual escenario de la ciudad, distinguiendo ciudadanos de primera y de segunda, para lo cual el nivel de ingresos de la población es determinante.

En esta relación ambivalente de los estratos sociales con el espacio, la exclusión se genera también por el aislamiento de los grupos de altos ingresos, como afirman Ramírez Kuri y Ziccardi (2008): el lugar de residencia al ser una expresión espacial de las desventajas sociales, es un espacio de exclusión.

Los actuales estudios sobre la exclusión social reconocen los efectos de la globalización sobre el espacio urbano. Sassen (2007), Kozak (2011), Burgess (2011), Valenzuela Aguilera (2012), García Cool (2013) reconocen la relación de la polarización de ingresos con el espacio fragmentado, motivada por la inversión de capitales externos, generándose la apertura de las ciudades a una economía global.

Según Valenzuela Aguilera (2012), la globalización profundiza la polaridad de ingresos al favorecer la competitividad en contra de una ciudad más justa. Este autor critica la instalación de megaproyectos corporativos que profundizan las divisiones socioterritoriales sin articularse con el tejido urbano circundante, los cuales tienen un espectro más amplio de actuación, como es el caso de los aeropuertos y zonas comerciales y residenciales de alto nivel; expone como ejemplo la zona de Santa Fe en la ciudad de México, la cual se desarrolló sin relación con el tejido local.

Destacando los efectos de la globalización, Burgess (2011) realiza un análisis crítico sobre el determinismo tecnológico y la fragmentación urbana, mostrando el rompimiento de la integridad espacial al definirse zonas que se identifican más con el espacio globalizado que con su propio entorno, generando barreras intraurbanas que sellan espacios de alta plusvalía.

Específicamente en México, Castillo Pavón (2012) realiza una investigación en la ciudad de Cancún, a partir del soporte de la ambivalencia del espacio y la sociedad; con base en ello actualiza el concepto de exclusión social, con nuevas formas de desigualdad, provocadas por los procesos de globalización.

La desigualdad y la exclusión social, en su relación con el espacio urbano, han conducido a profundizar las investigaciones sobre las situaciones de integración y segregación, conceptos que implican condiciones de homogeneidad y heterogeneidad que se evidencian en la organización residencial.

Sabatini (2003) expone la diferencia entre desigualdad y segregación, definiendo a la primera como la diferencia de estratos sociales, en tanto que la segregación refiere a la separación de unos grupos con respecto a otros. Este autor aborda el tema de la segregación en las ciudades de Chile y muestra esta situación a través de la identificación de grupos de estrato

alto que se separan, ubicando su residencia en barrios exclusivos, al igual que los de estrato medio, los cuales por la aspiración de ascender en su posición social, abandonan el lugar anterior buscando una nueva identidad de clase. Esta zona de segregación de estratos alto y medio es denominada por Hidalgo Datwyler y Arenas Vásquez (2012) "*privatópolis*", en contraposición a la "*precariópolis*", aplicada al emplazamiento de vivienda pública, como las dos caras de la expansión en la periferia de Santiago de Chile, motivadas por las fuerzas del mercado.

Por su parte, Bournazou (Arguelles y Vieyra, 2012) expone como modelo de transformación territorial, la segregación latinoamericana en dos tipos: el modo tradicional, con dirección definida de las clases alta y baja del centro a la periferia; y la nueva segregación, generada por el emplazamiento de la clase alta en la periferia fuera de la zona de alta renta, plusvalizando ese espacio en detrimento de la clase baja.

Pérez Campuzano (2012), Conolly (2008), Duhau (2008) y Bournazou (2008) profundizan en sus investigaciones las características de homogeneidad y heterogeneidad para explicar el fenómeno de segregación. Por ejemplo, Pérez Campuzano (2012) define segregación como una construcción por iguales, refiriéndose más a la organización socio espacial que a la diferenciación de estratos, para lo cual utiliza como referente, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

La escala urbana de análisis es sustantiva en la percepción de la segregación. A pequeña escala, ésta depende del nivel de heterogeneidad, es decir, se visualizan zonas diferenciadas entre sí por la igualdad de cada una de ellas en su interior; en tanto que a gran escala, la percepción depende de la concentración de zonas semejantes. Esta aportación expuesta por Duhau (2008), se evidencia en la heterogeneidad entre el Fraccionamiento Ecológico Tlalpuente –desarrollo controlado de lujo- y el espacio ancestral colindante denominado San Andrés en Tlalpan en la Ciudad de México. Aplica además su investigación a Huixquilucan, Estado

de México, como espacio con alta heterogeneidad, ocupado por pueblos, colonias populares y fraccionamientos de alto estrato social.

Respecto a las escalas urbanas y las condiciones de homogeneidad y heterogeneidad, Conolly (2007) considera que un aspecto positivo de los asentamientos irregulares es su heterogeneidad, ya que aglutinan población de diferentes estratos frente a las unidades cerradas que al ser homogéneas debilitan el concepto de ciudad; confirma posteriormente (Conolly,2008) que es mejor la heterogeneidad que existe en el centro histórico y en las colonias populares que la homogeneidad de los nuevos encerramientos. Por su parte, Bournazou (2008) dice que las grandes concentraciones con alta homogeneidad generan más segregación; mencionando además la consideración de la cualidad de la jerarquía, por la cual se distinguen los espacios de estrato alto y los guetos urbanos de estrato bajo.

Entre otras investigaciones que han abordado el tema de la segregación, destaca la aportación de Zaida Muxí (2004) quien agrega los estados de segregación propiciados por rehabilitaciones de zonas que generan diferencias con su entorno, así como la homogeneidad de la convivencia en condominios no integrada con la zona en la que se ubican, como ocurre en el caso de la ciudad de Buenos Aires.

El tema de la segregación, ampliamente abordado en los estudios latinoamericanos, es relacionado por Sabatini (2003) con la planeación urbana, la cual si bien asigna actividades específicas desde el punto de vista funcional a las distintas áreas de la ciudad, también alimenta la segregación, marcando posibilidades desiguales en cuanto al acceso a plusvalías. Estos procesos de segregación son evidenciados también por Artigas (2002) en su investigación sobre las transformaciones socioterritoriales en Montevideo, así como por Danilo Veiga (2005) en la misma ciudad.

Además de la exclusión social y la segregación, otro concepto relevante en las investigaciones desarrolladas es la fragmentación urbana, la cual es considerada por Burgess (Kozak, 2011) como un caso extremo de la segregación socio espacial, ya que afirma que esta última puede presentar gradientes, en tanto que la fragmentación presenta bordes concretos que fracturan la ciudad.

Michael Janoschka (2002) impulsa la corriente de investigación sobre fragmentación urbana, desarrollando modelos de ciudad fragmentada para explicar la nueva configuración de las ciudades latinoamericanas, concluyendo que las mismas responden al patrón de unidades cerradas. Tipifica este modelo conformado por cuatro zonas: los barrios residenciales privados, los hipermercados, las áreas dedicadas a actividades industriales y las zonas educativas con alta dispersión, las cuales propician enlaces viales con un crecimiento lineal.

En México, Arguelles y Vieyra (2012) realizan un estudio de fragmentación espacial en Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, distinguiendo zonas segregadas y autosegregadas. Si bien existe ambivalencia en los términos segregación y fragmentación, Bazant (2011) permite diferenciar la estructura urbana como socialmente segregada y funcionalmente fragmentada, refiriéndose a la organización social en el concepto de segregación y al hecho construido en la aplicación de fragmentación.

Debido a la orientación de la presente investigación, se destaca el tema de la pertenencia o propiedad del suelo como soporte sobre el que se generan las desigualdades y los estados de exclusión, segregación y fragmentación abordados. Puntualizadas en México, las investigaciones que abordan la condicionante de la propiedad coinciden en los resultados en la ocupación del suelo con características contrapuestas, dependiendo del origen de la propiedad y de que el emplazamiento se efectúe de manera legal, según la normativa urbana, o por medios ilegales de apropiación, para los cuales se aplican los procesos de regularización, referidos éstos al ejercicio del sector

público por el cual desincorpora la tierra de su anterior acreditado para otorgarla en propiedad a los residentes, en atención a una demanda social.

Bazant (2001) distingue dos formas de propiedad –privada y ejidal<sup>1</sup>- y consecuentemente dos vertientes de adquisición de suelo para satisfacer el requerimiento de habitar. El mercado legal está sujeto a norma y se vuelve rígido con pocos lotes disponibles, en tanto que el mercado ilegal es un sistema flexible, que se continúa en los procesos de regularización.

La relación contrapuesta legal - ilegal no necesariamente corresponde en ese orden a los tipos de tenencia en propiedad privada o en ejido. Cruz Rodríguez (2001) supera los estudios anteriores que solo enfatizaban el tema sobre la ilegalidad en terrenos ejidales, destacando la irregularidad en las zonas de propiedad privada; la cual se origina cuando un acreditado fracciona su propiedad para su venta sin contar con las autorizaciones requeridas.

La selección del sitio para habitar en forma legal o ilegal depende de la posición económica del ocupante, lo cual se evidencia en una masa de población de bajos ingresos y mayoritariamente procedente del medio rural, que se apropia del espacio para habitar en forma ilegal, en condiciones de mayor dificultad que las que presenta el asentamiento legal.

Huaman Herrera (2007) analiza la dinámica de ocupación de las zonas irregulares en México, a partir de los procesos de movilidad intraurbana, mostrando que el emplazamiento de población en esas zonas no solo es producto de la migración rural urbana, sino que también existen movimientos de población dentro de las mismas áreas irregulares, concluyendo que la irregularidad es una condición del mercado de suelo

---

<sup>1</sup> La propiedad ejidal en su concepto actual en México surge a inicios del siglo XX. Es la dotación de suelo perteneciente a la nación, otorgada a un grupo de personas dedicadas a las actividades primarias en el medio rural, en usufructo; por lo tanto se trata de un tipo de propiedad que no está en el mercado por lo que su traslado de dominio a terceros se realiza en forma ilegal.

latinoamericano. Al respecto, un caso comparativo con México es expuesto por Clichevsky (2007) quien critica los programas de regularización en países sudamericanos, argumentando la dificultad de acceso al suelo por la población pobre en razón de las políticas que se han implementado.

Espinoza Dorantes (2007) realiza un recorrido histórico en Valle de Chalco, México, destacando la magnitud de la expansión urbana de forma ilegal, para lo cual analiza los cambios del régimen de propiedad que se generan sobre las anteriores haciendas, la dotación de ejidos y la regularización de los asentamientos.<sup>2</sup>

Cruz Rodríguez (2001) analiza el patrón de expansión /densificación en la ciudad de México de 1950 a 1990, destacando tres procesos: el despoblamiento del área central, un crecimiento expansivo hacia Chalco, Chimalhuacan y Atizapan y la densificación de áreas intermedias. Un ejemplo de análisis cronológico del proceso de expansión es aportado por Medina Ciriaco (2007), cuyo referente espacial y temporal es el Valle de Toluca, México en el periodo 1980 – 2005, sobre el cual reconstruye la dinámica de ocupación tanto legal como ilegal, así como los motivos de la población para emplazarse en esos sitios.

Con una vertiente antropológica, Duhau (2008) denomina al proceso de poblamiento periférico como domesticación del espacio, en razón de que la transformación de la naturaleza se produce por la intervención de la cultura; tal modalidad de ocupación se establece transfiriendo el modo de vida rural al urbano. El autor ejemplifica este proceso también en Valle de Chalco y

---

<sup>2</sup> El ejido en México, siendo una propiedad que se origina en el ámbito agrario adquiere una gran importancia en los estudios urbanísticos dado que es una constante en las ciudades, la ubicación colindante a las mismas, por lo que los procesos de expansión se han generado en forma ilegal sobre este tipo de régimen del suelo. En 1992 se genera un cambio en la estructura de la propiedad ejidal lo cual impacta en otras formas de apropiación.



San Pedro Xalpa, México, poblados con áreas que fueron domesticadas y, posteriormente, regularizadas.

El mercado de suelo por consiguiente es determinante en la conformación del espacio urbano. Los efectos de la contrarreforma agraria promulgada a finales del siglo pasado generaron nuevas investigaciones sobre sus efectos en la ciudad. Siendo el suelo una mercancía legal o ilegal, los agentes productores de su venta son causales de los procesos de expansión. Bazant (2011) critica la rapidez con la que actúan los ejidatarios y los promotores privados frente a las inconsistencias de los programas de desarrollo urbano, los cuales prevén la selección de áreas para el crecimiento urbano, situación que no necesariamente es observada por los intervinientes en este mercado.

Cruz Rodríguez (2001) explica cómo las reglas del Programa de Certificación de Derechos Ejidales -PROCEDE- propician que los terrenos acreditados en propiedad se dirijan a satisfacer necesidades de la población de estrato social alto. En su estudio de caso en la ciudad de México reporta cómo se privilegia la construcción de clubes de golf sobre estos predios. Estas disposiciones en materia agraria con evidentes efectos en la conformación del espacio urbano, son punto de partida en el análisis que presenta Jiménez Huerta (2007) sobre la regularización de suelo social mediante la inserción de empresas privadas y las desventajas que ello significa para la población ejidataria, ubicando su referente en Puerto Vallarta, México.

En similar postura, Salazar Cruz (2009) analiza el potencial de suelo generado por las nuevas disposiciones agrarias, estando de acuerdo en los resultados de la adquisición de dominio pleno sobre las parcelas ejidales, mas no con la creación de sociedades mercantiles.

Otra investigación sobre este tema, es realizada por Cruz Rodríguez y Cerbono (2012) dando a conocer como el ejido sucumbe a la oferta de los

promotores privados a través de la situación experimentada en Huixquilucan, Estado de México. Asimismo, Cruz Rodríguez -en coautoría con Chávez (2012)- aporta la experiencia de la constitución de una sociedad mercantil inmobiliaria que la Procuraduría Agraria señala como exitosa, entre ejidatarios, sector privado y el municipio.

El tipo de propiedad del suelo que se incorpora al espacio urbano es un factor relevante para explicar los procesos de expansión, sobre los cuales investigadores han realizado aportaciones con cortes cronológicos, evidenciando el acomodo de la población en las áreas de crecimiento expansivo según su estrato social; esto, con el fin de contar con soportes históricos para dar respuesta a las interrogantes sobre las actuales expresiones físicas urbanas.

Por su parte, Duhau (2008) señala que los estudios en Latinoamérica tipifican la ciudad difusa, en archipiélago y sin límites definidos, aportando a esa realidad, su investigación sobre los procesos de expansión en la ciudad de México, en la que detecta el incremento de conjuntos habitacionales, reducción de las colonias populares, desaparición del fraccionamiento y unidades confinadas de alto estrato.

Respecto a la actuación de los agentes urbanos y el mercado inmobiliario, Capel (2013) explica cómo el proceso de parcelación es un mecanismo de producción de suelo urbano a partir del suelo rústico. Este autor critica el crecimiento a saltos: por especulación o porque el propio gobierno compra más barato. En investigaciones recientes, Rodríguez Acosta (2013) hace énfasis sobre el fenómeno urbano en las áreas metropolitanas en Latinoamérica, en las que las ciudades de origen han superado sus límites municipales; en esas áreas distingue la polaridad de las áreas ricas desconectadas de los vecindarios pobres. Asimismo, la autora retoma a Pírez, quien analiza cómo en Buenos Aires la expansión hacia otras municipalidades se dirige según estrato social con orientación diferente.

La problemática propiciada por la expansión, con mayor velocidad que la densificación, es una constante en el escenario expresado entre los investigadores del tema. Muxí (2004) analiza estos procesos en Buenos Aires, identificándola como una ciudad sin límites, con mayor superficie y menor densidad. Las causas de la desigualdad entre ambos ritmos son abordadas desde distintas perspectivas. Por ejemplo, Rodríguez Tarduchy (2011) afirma que los procesos de expansión se generan en las etapas de florecimiento económico. Específicamente en Latinoamérica, Pradilla (2011) afirma que la expansión se origina porque el suelo es de más bajo costo que en las áreas interiores, aportando como principales determinantes del patrón de crecimiento, la localización geográfica y el régimen de propiedad; y agrega que hay tiempos de consolidación en los que la ciudad se densifica. A través del referente utilizado en la Zona Metropolitana del Valle de México, destaca que ésta presenta menor densidad en su expansión que otras ciudades de Latinoamérica, que optaron por un crecimiento denso y compacto.

Al respecto, Boils Morales (2008) critica la horizontalidad de los desarrollos de interés social, con una gran expansión y que manifiestan una sobreutilización del suelo. Otra aportación expresada por Duhau (2008) señala que en la Ciudad de México hay una persistente tendencia a la aglomeración compacta, rellenando vacíos precedentes mediante acciones redensificadoras que elevan el nivel económico de las zonas con densidad baja inicial; sobre esta tendencia otorga ejemplos de colonias que, con mayor accesibilidad, experimentan estas transformaciones, en contraposición a aquellas que presentan menores posibilidades de acceso.

Bazant (2001) afirma que los procesos de expansión y densificación son simultáneos, ya que el suelo es la plataforma en la que convergen las fuerzas económicas, políticas y sociales que son causales de la ocupación urbana. El recorrido histórico de la política de vivienda en Chile presentado por Ducci (2008) muestra esta simultaneidad generada por procesos de expansión y de creación de unidades de alta densidad.

Las recientes investigaciones apuntan a la redensificación, con diversas propuestas, entendida por Munizaga (2002) como una actuación con desarrollo, más allá de solo aspirar a una saturación mediante la ocupación de baldíos. A lo anterior, agrega García Coll (2013) la reducción de la huella ecológica como hecho consecuente de la expansión.

De manera puntual, acciones específicas de saturación, son propuestas por Álvarez Villalobos (2009), mediante el reuso de las áreas centrales de Guadalajara, México, reactivando viviendas subutilizadas o densificando antiguos espacios habitacionales, en razón de que el crecimiento sobre municipios colindantes, está despoblando el núcleo de esa zona metropolitana.

Por su parte, Ortiz Struck (2014) propone redensificar mediante políticas que incentiven la renta o traslados de segundos pisos en el centro de la ciudad, preferentemente habitadas por personas de la tercera edad.

## **1.2. La morfología urbana y las transformaciones parcelarias.**

Gómez Maturano (2012) aporta tres categorías de análisis para estudiar la fragmentación urbana: una funcional, la cual que genera una separación de áreas según sus actividades; una social o de segregación fragmentada por diferenciación según estratos; y una físico-material, que se expresa en un diseño urbano defensivo con trozos de tejido urbano y con la privatización del espacio público. Afirma que esta fragmentación físico-material es la menos estudiada, y considera preciso conocer cómo influye el diseño urbano en la ciudad fragmentada, más allá de la visión por la que la sociología y la geografía identifican al espacio urbano solo como el escenario en el que transcurre la vida y las contradicciones sociales. Con base en esta postura, es posible relacionar las unidades cerradas de vivienda con los actuales estados de fragmentación urbana.

Ante la diferencia entre las investigaciones que priorizan los contenidos urbanos y aquéllas que se sustentan en la forma de las ciudades, López Rangel (2011) afirma que sus perspectivas no son excluyentes, sino recursivas, ya que la realidad permite relacionar formas y contenidos. Con ello López Rangel se propone aportar evidencias sobre las transformaciones morfológicas y estructurales de las grandes ciudades, a través de su estudio de caso en la Ciudad de México.

Específicamente en los estudios sobre la forma urbana, Munizaga (2000) tipifica configuraciones morfológicas, funcionales y de significado que permiten desagregar la realidad físico-espacial para su análisis, identificando variables en lo que respecta a la forma, tales como edificación, trama, loteo y subdivisiones parcelarias.

Pérez Igualada (2005) establece relaciones entre la edificación de viviendas según su agrupación y las formas parcelarias, a partir de una clasificación temática en la que los cortes históricos propician nuevas agrupaciones. El autor presenta ejemplos en países de la Unión Europea, en los que destaca el papel de la manzana como unidad edificatoria superando al bloque abierto, ya que al privilegiar el sembrado de vivienda, el espacio urbano deja de ser estructurante y se vuelve residual. En esta postura coincide Rodríguez Tarduchy, (2011) quien afirma que los bloques generan una desestructuración propiciando una escasa calidad del espacio público. Su argumentación es sostenida en un estudio comparativo de manzanas y bloques, con base en una tipificación de tramas urbanas.

Por su parte, Díaz Arellano (2012) argumenta la falta de identidad que propician los bloques con viviendas distantes de la vía pública; afirma que a mayor proximidad a la calle se crea mayor responsabilidad sobre la misma, por lo que propone que el sembrado de edificios en los bloques se ubique con acceso directo por la vía pública.

La escala morfológica, según Gaja i Díaz (2005) es el nivel más recomendable para la aplicación de medidas inmediatas microurbanísticas. Destaca entre otros componentes de esa escala, el papel de la densidad edilicia, dada la relación de parcelas residenciales con la necesaria aplicación de índices dotacionales, a efecto de privilegiar el espacio público para una ciudad más justa.

En esta escala morfológica, interesa destacar el papel de las formas parcelarias, consideradas por Muxí (2004) como las huellas indelebles de la ciudad, ya sea que se reparcelen o se eliminen. El parcelario, según aportaciones de Capel (2002), es el soporte básico de la construcción de la ciudad y primer transformador –en cuanto a forma- del medio rural al urbano, mostrando, por ejemplo, el caso de Montevideo, en el que las formas y orientaciones de las parcelaciones impactan en la configuración territorial.

Otras formas de parcelaciones son expuestas en las investigaciones realizadas por Bedregal Villanueva (2008) y Carvalho (2008) en los asentamientos irregulares en La Paz, Bolivia y en Río de Janeiro, Brasil, respectivamente. Por su parte, Espinoza Dorantes (2012) destaca la relevancia de los ejes estructuradores de la traza de Cusco en Perú, para distinguir áreas según su diferenciación social, relacionando la configuración de las manzanas, la estratificación social, la tipología de vivienda y los espacios abiertos.

Un tema recurrente en los estudios latinoamericanos es el correspondiente a los espacios cerrados, considerados un componente constante en las ciudades de ese territorio. Así lo menciona Michael Janoschka (2002) al caracterizar el modelo de ciudad latinoamericana, en el que las unidades cerradas constituyen un nuevo modo de producción y reproducción espacial. Su argumentación se sustenta a partir del caso de Buenos Aires, donde distingue por categorías distintos procesos privatizadores, así como

tipificaciones insulares, atendiendo a estratos sociales y a la percepción del espacio.

Las investigaciones coinciden en el concepto ínsula, aún con diferentes términos como el archipiélago carcelario que menciona Soja (Kozak, 2011), las islas urbanas a las que alude Muxí (2004) y los encastillamientos analizados por Gaja (2012). Asimismo, Carballo (2002) aporta que las unidades cerradas no derivan de procesos naturales y espontáneos, sino que responden a una lógica de mercado. Esta autora hace un diagnóstico en Buenos Aires, relacionando las unidades cerradas con la reglamentación vigente; además aplica el concepto de “*ciudad mercancía*”, el cual coloca en el mercado las unidades residenciales con promocionales que venden mejores formas de vida.

Como proceso histórico, Bragos, Mateos y Pontoni (2002) realizan un recorrido cronológico e interpretan las transformaciones experimentadas en la periferia de Rosario, Argentina, considerando la incidencia de las políticas públicas, las pautas de consumo y las estrategias de los desarrolladores inmobiliarios. Con base en ello, establecen una tipificación de unidades segregadas, distinguiendo barrios cerrados, pequeños condominios, urbanizaciones con proyecto integral y urbanizaciones de alta calidad ambiental.

Otras ciudades andinas también han sido referentes en el tema de segregación socio espacial, lo cual se evidencia en los barrios cerrados, como lo señala Borsdorf (2002) al analizar Santiago de Chile, Quito y Lima; en su aportación afirma que estas unidades segregadas se generan indistintamente de la clase social de sus habitantes.

En México, Cabrales y Canosa (2002) analizan la segregación en las unidades cerradas de la clase alta en Guadalajara. Posteriormente, Lara Navarrete (2011) expone la problemática de estas unidades cerradas, a las que denomina “*UC*”, en Mérida, Yucatán.

Paquette Vassalli (2011) ubica a este urbanismo insular o fragmentador en contraposición al discurso integrador, sosteniendo que amenaza la cohesión social en las ciudades latinoamericanas. En similar postura, Ducci (2012) analiza una muestra de colonias en Santiago de Chile, por la que relaciona la insularidad con los estratos sociales, proponiendo acciones de integración mediante circuitos peatonales.

La reciente aportación de Hidalgo Dattwyler y Arenas Vásquez (2012) en el contexto latinoamericano sostiene que la actual evidencia de fragmentación se debe al aumento de barrios cerrados en número y tamaño, situación que anteriormente existía con menor presencia, por lo que afirma que es un problema de escala. A esta situación se agregan los megadesarrollos, como resultado de la globalización, los cuales, al ocupar grandes predios transforman la escala urbana (Gutiérrez Bahena, 2011).

Una secuencia de investigaciones en México sobre la existencia de unidades cerradas como fragmentadoras del espacio urbano, relacionan esta problemática con la ausencia de un control por parte del sector público. Cabrales y Canosa (2002) aluden a la permisividad que ha facilitado el gobierno para la creación de estas unidades.

Por su parte, Ramírez Kuri (2008) critica la autosegregación que se genera con el cierre de calles, al ser una respuesta privada frente a un problema de la esfera pública, evidenciando esta situación en México. Con un criterio similar, Rovira Pinto (2002) estudia los barrios cerrados en Santiago de Chile, en los que ante una inseguridad pública, se trata de buscar soluciones privadas.

Duhau (2008) afirma que la ciudad insular es una tendencia generalizada en la Ciudad de México, en razón de que no existe un modelo público de ciudad, ni un poder estatal que someta al capital inmobiliario a sus reglas. Rébora Togno (2000) critica el modelo de gestión vigente, señalando la necesidad de establecer nuevas formas de aplicación de la competencia



del estado, por las que imponga las obligaciones de aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria.

Lara Navarrete (2011), en otra argumentación, sostiene que es la incapacidad económica del sector público para hacerse cargo de los gastos de la urbanización, lo que propicia que se transfiera esa responsabilidad a los particulares, cediendo los espacios que deberían ser públicos a la privatización. Al respecto, Gómez Maturano (2012) analiza cómo el Estado –o sector público- se reestructura en favor de las políticas neoliberales que privilegian la privatización.

Gaja (2002) señala que las unidades cerradas o encastillamientos no se pueden aceptar como modelo que sustente a una sociedad integrada y equitativa. Los accesos controlados a las piezas urbanas terminan destruyendo una cualidad fundamental de la ciudad en su interior, que es su libre accesibilidad. Duhau (2008) afirma que al existir controles de acceso se renuncia a la articulación progresiva de espacios por la ilusión de vivir de otra forma.

Los avances en las investigaciones que analizan los efectos de la fragmentación urbana -como consecuencia de la segregación-, muestran en sus aportes, la inserción del espacio público como componente de la ciudad, capaz de estructurar o articular las partes frente a un debilitamiento del concepto de ciudad.

Kozak (2011) afirma que una ciudad fragmentada es aquella donde hay una reducción de áreas de encuentro –refiriéndose al espacio público- y la posibilidad de atravesar el espacio está interrumpida por el principio de exclusión. Esta fragmentación es posible comprenderla, según Burgess (Kozak, 2011), a partir de los cambios contemporáneos de la relación entre espacio público y privado.

El término espacio público surge del campo del derecho, no del campo del urbanismo, por lo tanto, se trata de una cuestión jurídica. Martí Capitanachi (2011) define este concepto, distinguiéndolo del aprovechamiento colectivo del espacio privado, enfatizando que lo colectivo es cuestión de funcionamiento, en tanto que el concepto de espacio público corresponde precisamente al dominio del poder público.

Sobre esta diferencia entre espacio público y espacio privado colectivo, Alvarado Rosas y Di Castro (2012) en su estudio de caso en Cuernavaca, México, muestran como los centros comerciales, siendo espacios privados son interrelacionadores, restando a la ciudad su esencia de espacio social. Con un enfoque diferente, Rodríguez Tarduchy (2011) tipifica el espacio público según lo funcional, estructural, morfológico, social y perceptivo.

Otra aportación al tema es expuesta por Ramírez Kuri (2008) quien analiza la fragilidad del espacio público en la ciudad segregada. Siendo su referente la Ciudad de México, esta autora afirma que se ha reabierto la discusión sobre el espacio público, al que se identifica como lugar de encuentro, agregando que se trata de un lugar de conflicto, el cual es necesario para atender la pluralidad de opiniones, dado que en el mismo se discuten las diferencias. Hace alusión a la comparativa de resultados entre el espacio público físico y el ciberespacio como lugar de encuentro desterritorializado en el que se crean comunidades con intereses comunes de discusión.

El interés en este debate sobre espacio público es motivado por la defensa de la permanencia de la ciudad. Gaja (2002) señala que la pérdida de la diferencia entre espacio público y privado debilita el concepto de ciudad. De igual forma, Duhau (2008) afirma que el proceso de pérdida del espacio público significa la disolución de lo urbano, en un criterio similar al fenómeno que Rovira Pinto (2002) ha denominado “*anticiudad*”.

Al respecto, Veiga (2005) afirma que la fragmentación es un obstáculo para aspirar a la ciudad democrática, lo cual recientemente expone también Salvador Rueda (2014) quien dice que, finalmente, el espacio público define la existencia de ciudad, lo que hace al habitante, ser ciudadano. La discusión sobre la preeminencia del espacio público ha sustentado propuestas que tienen como objetivo el rescate de estas áreas identificadas con ese término, con el fin de fortalecer el concepto de ciudad.

Bauman (2003) tipifica tres categorías de espacios públicos no civiles. Reconociendo la pluralidad de la sociedad sostiene que la unidad solo se logra como consecuencia de la vida compartida, mediante la conciliación de intereses.

Muxí (2004) propone un paradigma que supere la ciudad fragmentada o dual por el logro de la convivencia en la diferencia, con una nueva cultura que privilegie el espacio público frente la creciente generación de islas urbanas. Se aportan también nuevos estudios en Argentina (Abba, 2007) sobre densidades tendientes a la compactación, con una visión integral de ciudad que supere el requerimiento inmediato de lotificar o parcelar con fines de atender el déficit de vivienda, previendo la disposición de áreas públicas que atiendan el déficit de ciudad. En México, la normativa sobre lotificación señala las disposiciones referentes a la proporción que debe existir sobre áreas de equipamiento y verdes con respecto a las áreas de vivienda, lo cual en el caso de las colonias formadas de manera ilegal no es cumplido en las acciones de regularización, incrementando el déficit de suelo público (Fausto Brito, 2011).

Echeverri (2007) expone las políticas y proyectos que se han implementado en Medellín, Colombia, con el fin de dignificar espacios públicos dentro de soluciones integrales. En México, García Coll (2013) propone impulsar la mezcla de usos de suelo, consolidar la red vial primaria, generar desarrollos compactos y promover la creación y el cuidado de los espacios públicos.

Gaja (2012) realiza un análisis comparativo de tejidos urbanos a partir de las características internas de las partes, distinguiendo sus elementos constitutivos: el espacio común y el espacio parcelado, este último a partir de la división catastral y de la caracterización del “*manzanario*”. Para Rodríguez Tarduchy (2011), la trama urbana debe entenderse como la organización del espacio común, incluyente de los espacios viales, estanciales y verdes, referidos a la vialidad, las áreas de equipamiento y verdes.

La vialidad ha sido uno de los componentes del espacio público sobre el que se propone incidir mediante la reducción de su superficie (Gaja, 2005). Otra propuesta es aportada por Burgess (2011), quien considera la necesaria agregación de áreas que promuevan la convivencia, frente al modelo de ciudad como infraestructura, en el que la vialidad solo se ocupa de la conectividad de flujos vehiculares, fracturando la cohesión espacial por el sembrado de enclaves enlazados por redes viales.

Bournazou (2008) sigue la tendencia de analizar la composición del territorio a través de redes urbanas, con una “*territorialidad reticular*”; propone aplicar este enfoque en las políticas públicas para contrarrestar la segregación. Rodríguez Tarduchy (2011) propone que las áreas verdes generen un sistema continuo sobre las vías con calles arboladas, o que se incorporen parques lineales, concluyendo en criterios de sostenibilidad en el planeamiento y en los proyectos de urbanización.

Recientemente, Salvador Rueda (2014) actualiza el concepto de “*supermanzana*” para su adaptación a los tejidos urbanos actuales, generando espacios mixtos de circulación y de encuentro a través de la peatonalización de sus vías.

El total de propuestas de recuperación de los espacios públicos, referentes al encuentro, la convivencia o la distinción respecto a los espacios privados aun cuando sean colectivos, convergen en la noción del derecho a la

ciudad, sobre el cual Rodríguez Acosta (2013) reseña las iniciativas de reforma a nivel constitucional para incorporar como garantía en México ese derecho fundamental.

Siendo el espacio público un bien común en situación de fragilidad debido a la política de privatización que se evidencia en una dinámica urbana, resulta indispensable considerar nuevas aportaciones que sustentan la preeminencia de la cooperación sobre la competitividad. Cristian Felber (2013) postula la inserción de nuevas formas de desarrollo que implican partir de valores fundamentales, como la igualdad y el desarrollo equilibrado para privilegiar el bien común.

### **1.3. Avance de Investigaciones en Boca del Río, Veracruz, México.**

El estado de la cuestión en la Ciudad de Boca del Río refiere principalmente a las investigaciones realizadas por motivo de la elaboración de los programas de ordenamiento urbano de la zona conurbada, además de algunos estudios específicamente urbanos. Los instrumentos rectores de la planeación urbana son las fuentes que abordan con mayor especificidad el diagnóstico y análisis de los componentes de la ciudad que pudieren ser antecedentes de la tesis que se formula.

Adicionalmente, en el análisis del avance de investigaciones sobre el caso de estudio, existen fuentes bibliográficas que de manera lateral abordan la cuestión urbana, en razón de que la línea de sus aportaciones es dirigida hacia otros campos disciplinares, por los cuales es posible clasificar este acervo en tres ámbitos de estudio.

El primer campo corresponde a la investigación histórica; sus aportaciones muestran una evidente preferencia por abordar antecedentes que corresponden a la ciudad antigua de Veracruz, dada la relevancia de su configuración desde la época novohispánica, continuando por su actividad

portuaria y por los sucesos relacionados con su posición costera en momentos de intervención extranjera, cuyo recorrido histórico concluye de manera frecuente a mediados del siglo XX. Estos estudios, si bien relatan la expansión de Veracruz, ésta se limita en la mayoría de las publicaciones al territorio de esa municipalidad. Es necesario en este punto recordar que el ámbito de Boca del Río como entidad urbana inicia su configuración en la década de 1960, fenómeno que no ha sido suficientemente documentado en esa línea histórica, salvo algunos aportes descriptivos que más adelante se expondrán.

La segunda línea disciplinar corresponde a estudios geográficos por los que se analiza el impacto del desarrollo económico -específicamente del sector turístico-, los cuales delimitan como área de estudio el corredor que se desarrolla en la franja costera con esa actividad. En posición contrapuesta al campo de investigaciones históricas, esta línea destaca la importancia turística del área de Boca del Río, dentro del corredor delimitado sobre la zona conurbada, como área de mayor incentivo económico por la presencia de empresas de franquicia internacional y nacional, ubicando a la ciudad de Veracruz como generadora de efectos de menor impacto económico, lo cual se evidencia en diferenciaciones sociales.

El tercer tipo de investigaciones se desarrolla en el campo ambiental, con un estudio específico de Boca del Río que relaciona los efectos urbanos sobre el ambiente, extendiéndose en otras aportaciones a las características físicas naturales de la costa del Golfo de México, las cuales aluden lateralmente a la cuestión urbana.

Habiéndose identificado las líneas de investigación, el avance de los estudios que sustentan el estado de la cuestión es expuesto a continuación, a partir de la formulación de la Actualización del Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado, elaborado en 2001.

Este programa fue expedido por el Gobierno del Estado de Veracruz en coordinación con los municipios integrantes de la zona conurbada; presentaba como antecedente los instrumentos formulados en 1979 y 1994, sustentados en el reconocimiento del fenómeno de conurbación inicialmente entre las municipalidades de Veracruz y Boca del Río, extendiéndose después a los territorios municipales de Medellín y Alvarado.

En el tema de expansión, el Programa permite documentar la tendencia de crecimiento que se producía aceleradamente hacia el Norte de la Zona Conurbada, ocupada principalmente por desarrollos habitacionales de interés social sobre el Municipio de Veracruz, la cual continuó con la misma finalidad hacia el Municipio de Medellín; en tanto que hacia el Sur, recién se iniciaba un desarrollo con menor ritmo hacia algunas áreas de Boca del Río y de Alvarado, ocupado con unidades de mayor estrato social. En cuestión de consolidación, las áreas anteriormente irregulares sobre Boca del Río albergaban población de estrato bajo, incrementando sus niveles de saturación.

Destaca en este Programa el inicio del cambio en la tendencia expresa de horizontalidad que presentaba el anterior documento rector, el cual dibujaba como modelo de desarrollo urbano una ciudad extendida. Entre las aportaciones de este Programa, destaca la permisividad en el incremento de número de niveles en las edificaciones ubicadas en los corredores urbanos principalmente en los costeros, los cuales presentaban por sí, una presión creciente en sus alturas edificadas, predominantemente en Boca del Río (*Figura 5*). Asimismo, se favorece el incremento de densidades en los desarrollos habitacionales, en función de su incentivo por las políticas habitacionales.

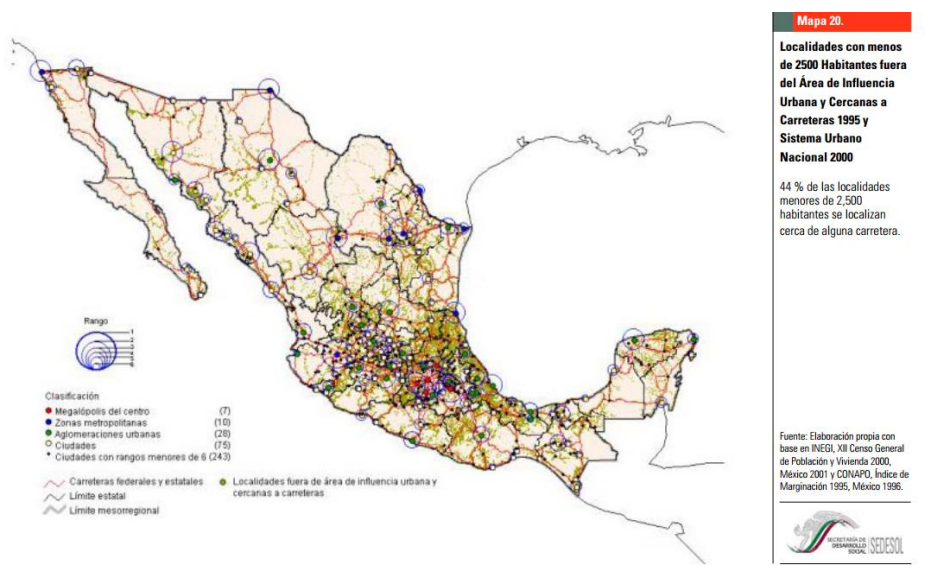
El Sistema Urbano Nacional -SUN- en esta época tipifica a las ciudades según su jerarquía en Megalópolis, Zonas Metropolitanas, Aglomeraciones Urbanas, Ciudades y Centros de Población, ubicándose Veracruz en el





**Figura 5.- Alturas en corredor turístico en Boca del Río, Mex.** Fuente: Sergio Padilla [foto], en Redondo, M., (2011).

nivel de Aglomeración Urbana, por tratarse de una zona conurbada con menos de un millón de habitantes (*Figura 6*). Göbel (2007) aporta en su investigación sobre las transformaciones urbanas en Querétaro, México, una comparativa con Veracruz, atendiendo a sus características recurrentes de expansión, dispersión y segregación, entre otros procesos.



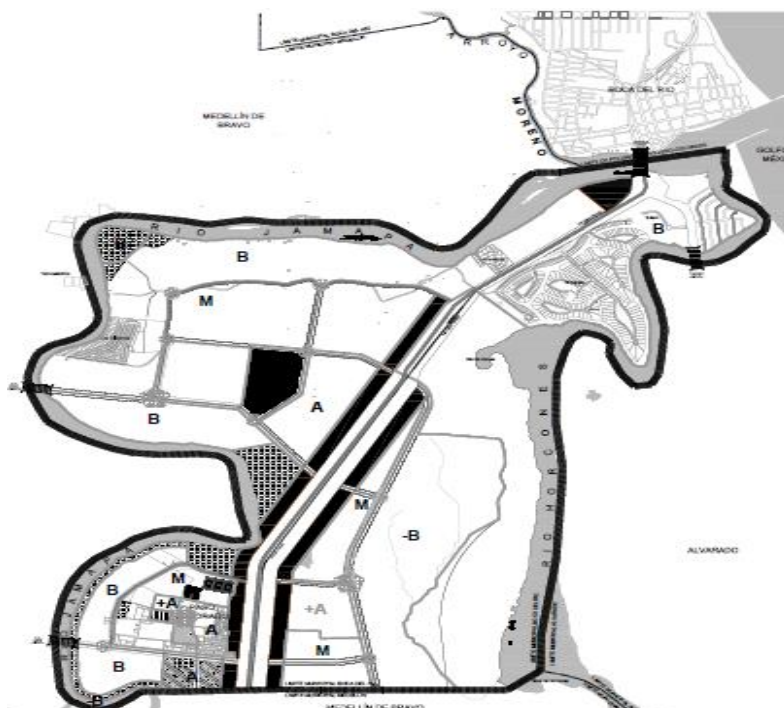
**Figura 6. Aglomeraciones Urbanas.** Fuente: Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2001-2006. [http://centro.paot.org.mx/documentos/sedesol/prog\\_desarrollo\\_urbano\\_2001\\_2006.pdf](http://centro.paot.org.mx/documentos/sedesol/prog_desarrollo_urbano_2001_2006.pdf). Consultado 09/11/14.



La esfera administrativa de la planeación urbana en relación a las posibilidades de la participación ciudadana es abordada por Olvera y Quiñones (2007) en su investigación sobre la creación, operación y extinción del Instituto Metropolitano de Planeación del Desarrollo Sustentable de Veracruz – Boca del Río en el período 2000 – 2005. Fue una investigación realizada con el apoyo financiero de la Fundación Ford, con el fin de plantear alternativas para una transformación participativa de las relaciones entre la sociedad y el gobierno. Los autores exponen el origen de estos Institutos en ciudades del norte del país y su creación en Veracruz, con el fin de formar una institución con capacidad técnica y legal para evaluar la procedencia de la ejecución de proyectos de obra pública, a efecto de garantizar la continuidad de las propuestas superando los cambios propios de las administraciones de gobierno. El propósito del Instituto era ofrecer a los municipios las alternativas que considerara más adecuadas para un desarrollo urbano integral con la participación de la ciudadanía. Siendo un organismo soportado financieramente por los gobiernos municipales y habiendo participado en algunas situaciones de desacuerdo entre grupos sociales y la administración pública, finalmente concluyó sus operaciones en el periodo 2005 – 2007.

En 2008, el Ayuntamiento de Boca del Río formuló el Programa Parcial de Reordenamiento Urbano del Polígono Ampliación El Morro, atendiendo a los lineamientos del Programa Hábitat del Gobierno Federal (*Figura 7*). Su aplicación espacial corresponde al área de mayor pobreza en el territorio municipal, en la cual se destacan dos problemas: el primero es la vulnerabilidad del ecosistema representado por una extensa zona de manglar, que ha sido reducida por la sobreposición del uso urbano ilegal; esta zona fue señalada por declaratoria como Área Natural Protegida desde 1999, soportando en su delimitación los efectos de la presión ejercida por el crecimiento urbano. El segundo problema de origen fue la falta de espacios para equipamiento urbano, referido a la disposición de parcelas





**Figura 8. Área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo para San José Novillero y Paso Colorado.** Fuente: Gaceta Oficial Ext. No. 347, Gobierno del Estado de Veracruz (2008).

de unidades residenciales de estrato medio y alto. En este espacio se realizó una delimitación de sectores mediante un sistema vial que permite articular las zonas, dentro de las cuales se especifican tipos de densidades, proponiendo una mayor densificación en el centro del área, la cual se diluye hacia la periferia, dada su colindancia con cuerpos de agua.

En 2009, el Gobierno del Estado de Veracruz, como parte del Programa Estratégico de Gran Visión publicó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo (*Figura 9*), cuya área de aplicación es dividida en tres distritos: el primero sobre la franja costera del territorio municipal de Boca del Río, el segundo corresponde al Centro Urbano de Boca del Río y el tercero se extiende sobre la franja costera del Municipio de Alvarado.

En el primer distrito se proponen acciones de saturación sobre predios colindantes al Boulevard costero incentivando la inversión inmobiliaria para usos comerciales y residenciales de alto estrato; para el centro urbano se

señalan acciones de consolidación y mejoramiento, en tanto que en el tercer distrito se prevé consolidar un desarrollo turístico residencial, ya iniciado con unidades de alta plusvalía con fines habitacionales vinculados a actividades recreativas como clubes de golf y deportes acuáticos. En esta área se visualizan como poblados de apoyo, las ancestrales localidades pesqueras. Uno de los principales problemas que se mencionan en el programa es la existencia de un único enlace vial, representado por la carretera federal Boca del Río – Antón Lizardo, el cual de manera ineficiente conecta los desarrollos inmobiliarios que se están produciendo. El programa propuso una vialidad paralela a este recorrido así como dos accesos transversales, advirtiendo la urgente acción de reservar los derechos de vía para los futuros enlaces, lo cual ha sido superado por el creciente emplazamiento de nuevas unidades residenciales sin esta previsión.



**Figura 9. Área de aplicación del Programa Parcial del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo.** Fuente: Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda, Gobierno del Estado de Veracruz (2009).



El estudio de la zona conurbada de Veracruz – Boca del Río formó parte de una publicación sobre seis ciudades mexicanas, en la que Redondo Gómez (2011) aportó un capítulo sobre esta área. En la investigación se realiza un recorrido histórico en los años 1810, 1910 y 2010, a través de información sobre la población y la expansión física de este espacio urbano, evidenciando la expansión de Veracruz sobre el Municipio de Boca del Río.

Como investigación histórica en arquitectura, Segarra Idiazábal (2003) publicó la fuente documental denominada: 100 obras Veracruz – Boca del Río. Imágenes de un siglo de historia construida (1902 – 2002), la cual ilustra a través de fotografías, la producción edificatoria de la zona conurbada, aporte que ha apoyado a la identificación de los procesos de expansión urbana de la zona, para efectos de esta investigación.

En el ámbito de las investigaciones realizadas por historiadores, Aguilar Sánchez y Ortiz Escamilla (2011) publicaron la obra titulada: Historia General de Veracruz. El recorrido analizado abarca hasta el siglo XX, destacando en esta etapa cuestiones económicas y ambientales. Cabe agregar que sobre el territorio específico de Boca del Río, solo se cuenta con la obra de Melgarejo Vivanco (1985); se trata de una investigación histórica puntual del territorio que interesa, la cual ha permitido documentar antecedentes desde el siglo XVIII al siglo XX sobre las divisiones parcelarias por tenencia de la tierra, así como de modificaciones en la delimitación política administrativa del municipio de Boca del Río, el cual redujo sustancialmente su extensión a finales del siglo XIX, al trasladarse parte de su territorio a los municipios de Medellín y Alvarado.

Fernández Chedraui (2012) reporta antecedentes históricos de la Ciudad de Veracruz, abarcando etapas desde el siglo XVI hasta el siglo XX, específicamente al año 1980. Esta obra aborda en forma mínima el territorio de Boca del Río, considerándolo eventualmente como zona de expansión de Veracruz.

La obra publicada más reciente sobre procesos históricos corresponde a la investigación realizada por Senties Santos y Moreno Chazzarini (2012). Es una publicación cuyo propósito central es documentar el desarrollo comercial y turístico de Veracruz a través de diversas etapas, destacando la segunda mitad del siglo XX e inicios del siglo XXI. La experiencia local que manifiesta la obra aporta relevante información en materia de expansión y consolidación urbana sobre el territorio de Boca del Río, a través de la actividad comercial y turística que se narra, expresada en las edificaciones y en las tendencias de crecimiento de la ciudad.

En el campo de la geografía, Gallegos Jiménez y López López (2006) realizan una investigación sobre el corredor turístico Veracruz – Boca del Río, como referente para contrastar los conceptos de fragmentación y segregación en este espacio litoral urbano, definiendo al primero como agregación de piezas o fracciones diferentes, en tanto que la segregación es asociada a la forma en que el mercado inmobiliario asigna los recursos urbanos dependiendo del estrato social. Afirman que la incidencia territorial del turismo genera desigualdades físicas y sociales abruptas. Destacan el territorio de Boca del Río por su alta atracción bajo esquemas globalizados, lo cual ha propiciado mayor fragmentación y segregación. Para los efectos de su investigación combinan variables referentes al valor del suelo y al estrato socioeconómico de la población y generan índices de jerarquía turística. Dividen el área de estudio en 11 sectores de acuerdo a la jerarquía propuesta, afirmando que las mayores homogeneidades en los mismos generan más segregación (*Figura 10*). Su aportación concluye en la propuesta de reducción de espacios de exclusividad.

Posteriormente, en la misma línea de investigación Gallegos Jiménez (2008) analiza desde una perspectiva territorial, la organización del corredor turístico Veracruz – Boca del Río. Realiza un recorrido histórico desde etapas de estancamiento de la actividad turística, destacando que a partir de la década de 1980 se reactiva esta actividad en la franja litoral mediante la oferta hotelera y de servicios complementarios. Distingue en la

estructura de este corredor tres elementos: focos o núcleos, recorridos conectores y zonas de influencia, a su vez en tres sectores que se diferencian entre sí según su etapa de incorporación, el tipo de turismo y el estrato social.

Las investigaciones en materia ambiental presentan un ámbito de estudio más amplio del que se puntualiza en el espacio urbano y con predominio en el análisis de sistemas biológicos marinos que caracterizan a las zonas costeras.

En los estudios ambientales que involucran a las entidades urbanas, se ubica la investigación que realizan Cuauhtémoc León e Hipólito Rodríguez (2004) sobre las ambivalencias y asimetrías en el proceso de urbanización en el Golfo de México; tipificando cuatro procesos básicos que modelan la urbanización: los puertos, las plantaciones, el petróleo y el turismo. Los autores sustentan su investigación en la detección de regiones asimétricas, dependiendo de su magnitud y superficie, lo que deriva en una multiplicidad de paisajes y de diversidades ecológicas. Analizan el proceso de urbanización a partir de considerar a cada ciudad como parte de una red de relaciones económicas. Afirman que las ciudades turísticas del Golfo de México, como Veracruz -además de ser un espacio portuario- generan modelos de segregación espacial por los que se debilita la importancia de los centros históricos, dirigiéndose los sectores de altos ingresos hacia nuevas zonas comerciales, además de ubicar su lugar de residencia en sitios con ventajas ambientales aprovechando los valores paisajísticos de las costas y coexistiendo con las áreas dedicadas al turismo.

Un Informe puntual sobre el Municipio de Boca el Río es realizado por el Instituto de Geografía de la UNAM y el Instituto Nacional de Ecología de la SEMARNAT (2007) el cual presenta un análisis del crecimiento urbano y su impacto en el ambiente biofísico. Se interesa en evaluar el cambio de la cobertura vegetal por los usos urbanos distinguiendo las modificaciones en

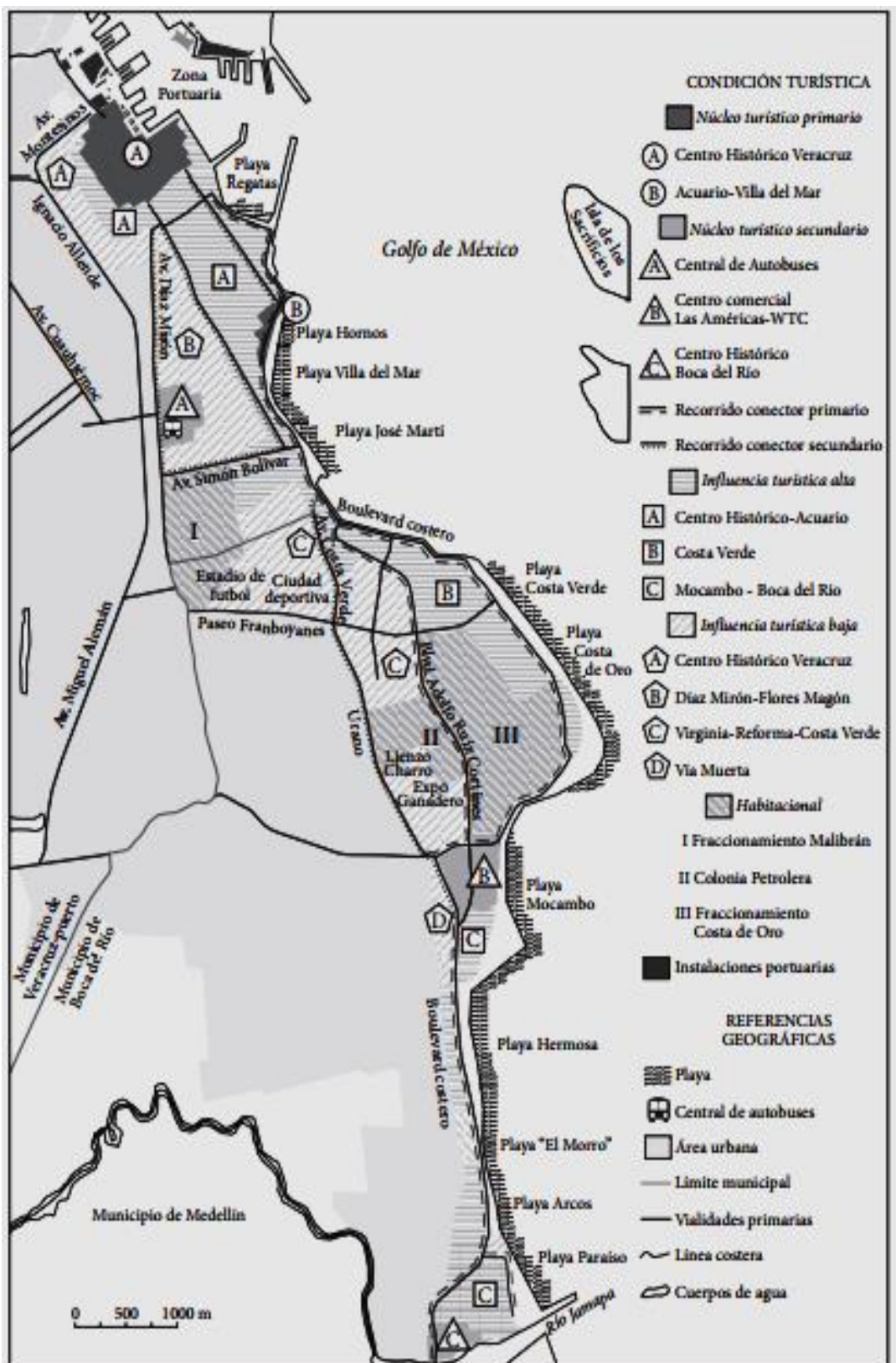


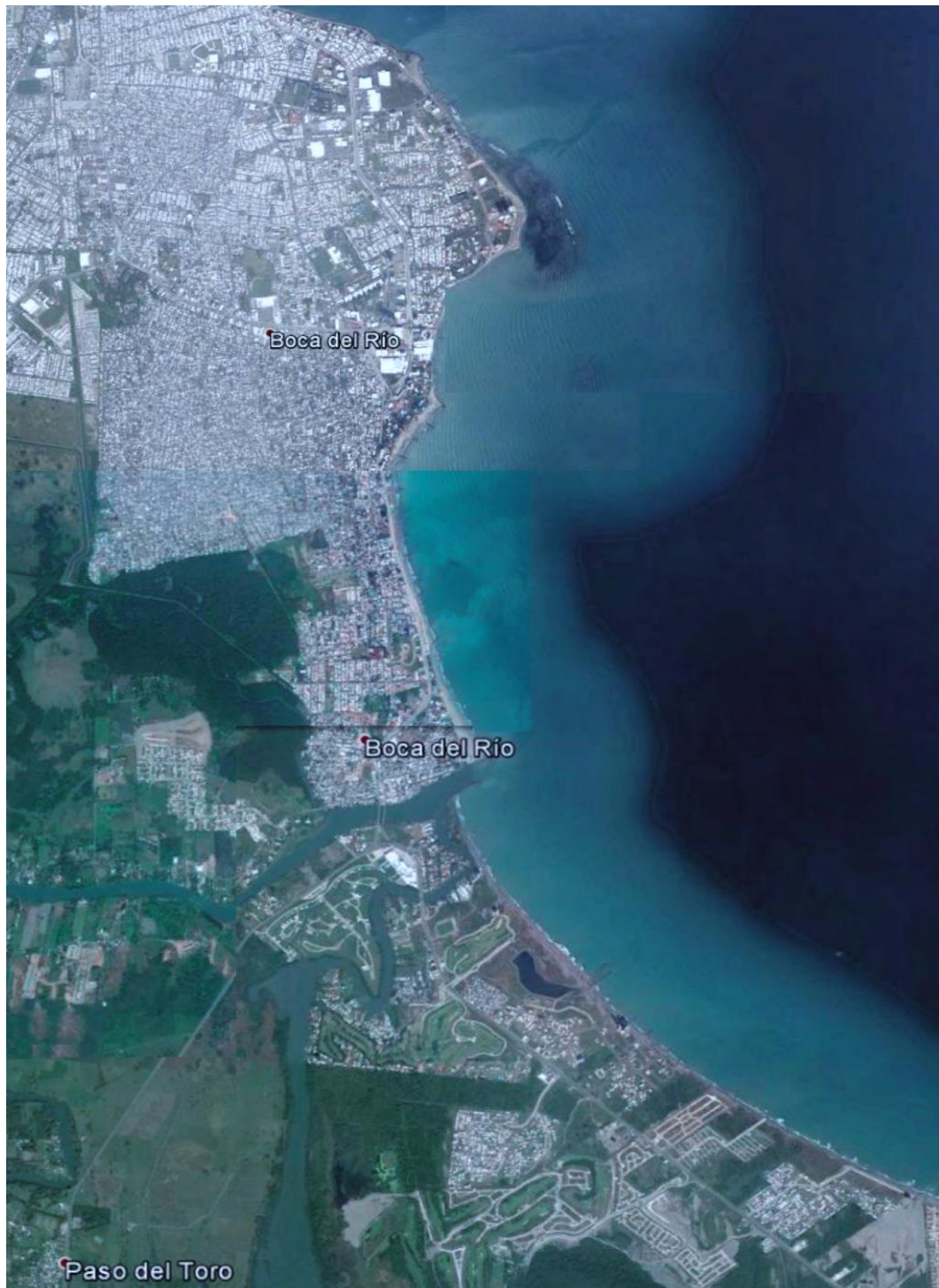
Figura 10. Sectores del Corredor Turístico Veracruz Boca del Río, Mex. Fuente: Gallegos Jiménez, O. y López López, A. (2006).



el paisaje ambiental entre los años 1995 - 2007. Destaca que los principales cambios de uso se generan por la actividad turística y por la masiva construcción de desarrollo habitacionales de alto nivel social en la franja costera y en las zonas de esteros, dado su valor paisajístico y atracción para el desarrollo de actividades recreativas acuáticas. El análisis parte de una clasificación de usos de suelos naturales y urbanos, haciendo una comparativa en las zonas para detectar las modificaciones suscitadas en el periodo. El cambio de uso de suelo que presenta mayor incidencia es la sustitución de zonas de manglar por unidades residenciales de estrato social bajo y alto, siendo éste uno de los ecosistemas más frágiles por motivo de la presión ejercida por la urbanización costera. Otras zonas modifican su uso agrícola para recibir unidades residenciales de baja densidad. El estudio permite observar también zonas que en el año inicial presentaban una baja densidad manifestando al fin del periodo una mayor ocupación, por la que se evidencian procesos de conglomeración, además de mostrar predios baldíos en la costa que se han ocupado al fin del período para fines comerciales, turísticos y residenciales de alto estrato.

El balance respecto de la evidencia de investigaciones que se han desarrollado en el municipio de Boca del Río, muestra un avance poco significativo, posiblemente por dos motivos: porque se trata de una ciudad media o por su ocupación urbana reciente. Considerar estas posibles causas se sustentan en el hecho de que Boca del Río no presenta la acelerada problemática que manifiestan las grandes ciudades y capitales de países en Latinoamérica, las cuales han llamado la atención de los investigadores por tratarse de valiosos referentes en los estudios urbanos, como son la Ciudad de México, Buenos Aires y Santiago de Chile. Específicamente en México, las investigaciones se centran preferentemente en la capital de país, agregándose algunas investigaciones locales que han interesado de manera aislada. Es posible también que la conglomeración urbana reciente de Boca del Río no haya permitido contar con un sustento documental que permita medir o analizar los procesos generados, como área de expansión de la ciudad de Veracruz,

dirigiéndose frecuentemente los esfuerzos de investigación a la relevancia histórica de la ciudad antigua. Se considera por tanto, que sobre este referente sea posible iniciar contrastaciones que den continuidad a la aportación de evidencias sobre los avances teóricos que con anterioridad se han formulado.



## 2. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE LA DIFERENCIACIÓN SOCIOESPACIAL.

---



## **2. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE LA DIFERENCIACIÓN SOCIOESPACIAL.**

### **2.1. La relación sociedad – espacio.**

La ciudad es un hecho físico construido, relevantemente condicionado por la realidad social. Estructura urbana y organización social son componentes que únicamente con fines de análisis se desagregan, pero en sí configuran una totalidad. En un corte transversal de la realidad, los aspectos socioeconómicos, culturales y normativos urbanísticos forman una integración indisoluble. En tanto que a través de un corte longitudinal es posible visualizar las transformaciones a través del tiempo para comprender la realidad socio espacial actual.

*“El espacio y territorio, la sociedad y sus actividades no son elementos paralelos, todos son parte de un proceso urbano, cuyo resultado es la estructura física y social de una ciudad... La problemática de la organización urbana actual en sus aspectos de ordenación, expansión, densificación, renovación, etc., son expresión de influencias de concepciones culturales e ideales de ciudad, tanto como respuestas a diferentes necesidades y aspiraciones colectivas o individuales, determinadas por procesos económicos, sociales y políticos. Todos gravitan sobre la estructura urbana, sus formas de crecimiento o desarrollo y sus expresiones morfológicas...” (Rosas, en Munizaga, 2000:6).*

La diferenciación social es un concepto referido a la diversidad de grupos que según su origen y características humanizan el espacio, el cual se constituye en la plataforma sobre la que será posible generar reflexiones sobre la construcción de ciudad.

Uno de los soportes teóricos de las investigaciones de la diferenciación social es aquel que postula que el espacio urbano es producto o efecto de

la diferenciación social, bajo una corriente económica, en la que el espacio por lo tanto, se concibe como una construcción social (Capel, 2002).

Esta concepción de la ciudad se sustenta en un antecedente fundacional, correspondiente a la teoría de Lefebvre, cuyo concepto de partida para postular el *Derecho a la Ciudad*, es el espacio como producto social. La misma corriente destacada a finales de la década de los ochenta es expresada por Harvey (1979), quien sostiene esta relación entre lo social y lo espacial, es decir, las relaciones sociales adquieren una expresión física en un espacio de relación causal.

Esta afirmación permite que surjan otras formas de entender el binomio sociedad – espacio, generándose nuevas aportaciones por las cuales se argumenta que no es una relación simple causa - efecto, sino que ambos elementos interactúan (Sabatini, en Bournazou,2008).

*“(Es) un espacio que reconstruye mediante configuraciones físicas las diferencias entre los grupos sociales. Además, el resultado físico es potencialmente activo y capaz de producir diferencias en la esfera social” (Téllez Fuentes,2012:21).*

Según esta postura, el espacio se concibe como un ente que contiene lo social, al igual que los procesos sociales contienen lo espacial. El espacio entonces está en constante interacción con la dimensión social, no es un simple recipiente, es también el espacio que genera las relaciones sociales. Por lo tanto, el espacio urbano no es solo un reflejo de lo social, sino que las áreas residenciales favorecen que se reproduzcan las relaciones de producción y las identidades sociales (Castillo Pavón, 2012:173).

*“...para comprender el espacio social estamos forzados a integrar la “imaginación sociológica” con la “imaginación geográfica”. Hay que relacionar el comportamiento social con la forma en que la ciudad asume cierta organización, y al mismo tiempo hay que reconocer que*

*el surgimiento de cierta conformación espacial tiende a institucionalizar y, en ciertos aspectos, a determinar el futuro desarrollo de los procesos sociales” (Bournazou, 2008:396).*

## **2.2. Enfoques sobre la diferenciación social.**

La ciudad ha sido analizada bajo distintas perspectivas respecto de la diferenciación social, con el común denominador de la actuación social sobre un espacio determinado, en el cual se establecen relaciones de convivencia. Así se pueden mencionar diversas posturas: sea que la ciudad se considere como espacio de contradicción en el que se reproducen las relaciones de producción, sea que se trate de un sistema integrado de partes que se relacionan en un todo buscando su equilibrio, o bien, que sea reconocida la pluralidad de la sociedad sujeta a cambios constantes.

Esta relación de la sociedad con el espacio muestra una diferenciación compleja que, específicamente en el estudio de su efecto, representa dos espacios contrapuestos o un diversificado mosaico residencial.

### **2.2.1. La visión materialista.**

En este enfoque, la ciudad se ha considerado consecuencia del desarrollo capitalista, de tal manera que una de las variables a considerar como sustento teórico corresponde a los procesos económicos, mismos que tienen efectos en la dinámica social del espacio urbano. La ciudad se posiciona en una escala mayor a la empresa como lugar de producción, concretándose en el suelo urbano la división social del trabajo.

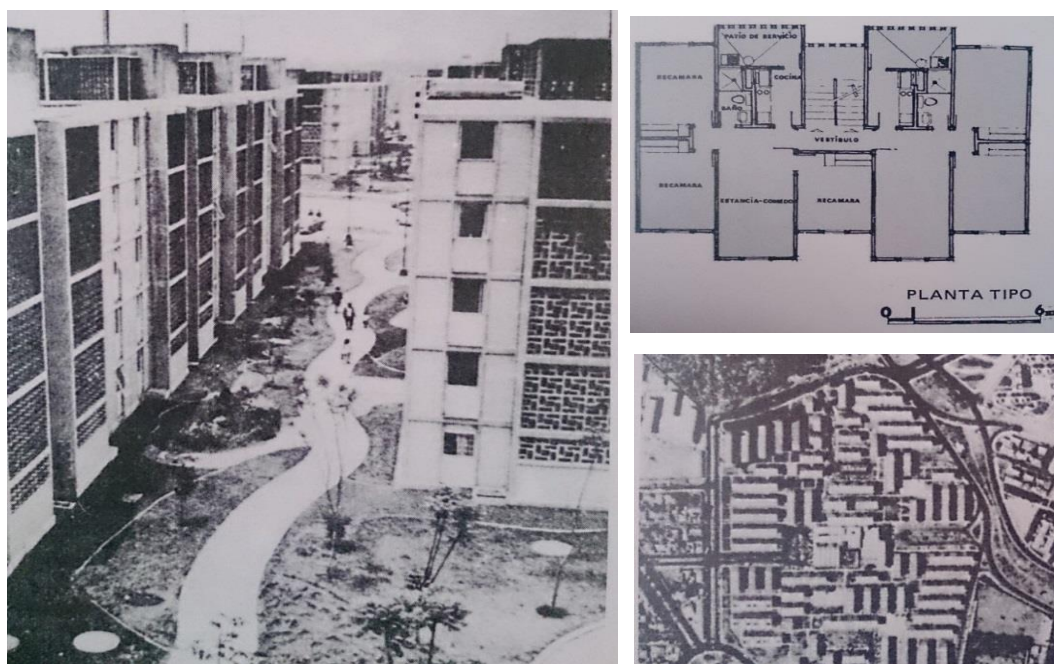
*“... el capitalismo, operando como sistema económico, desarrolla formas de estructuración del espacio, las que se expresan en la constitución del sistema urbano y la estructura de la ciudad. La ciudad, se constituye como la base del proceso de división social del trabajo y*



*de especialización y diversificación de las actividades económicas que traen consigo el desarrollo del nuevo orden industrial” (Raposo, 2007).*

En esta perspectiva, se deben comprender las causas y consecuencias de la acumulación capitalista, la cual propicia que la demanda de empleo resulte mayor que la oferta de puestos laborales. Esto ha sustentado aportaciones relativas a la marginalidad, donde se identifica un grupo de población que no se inserta en el proceso productivo, al que Nun denomina masa marginal o Cardoso identifica como sobrepoblación relativa (Ziccardi, 2008). Se ha llamado también a estos grupos, ejército de reserva, sujeto a la espera de su colocación en el aparato productivo.

Bajo esta visión materialista, las relaciones de producción se leen en el espacio urbano, en el que proporcionalmente, a una mayor centralización de medios de producción corresponde un mayor amontonamiento de obreros en el mismo espacio (*Figura 11*). Así se muestra una relación causa efecto entre el factor socioeconómico y la configuración del espacio urbano ocupado (Bettín, 1982:54).



**Figura.11 Conjunto Habitacional para Obreros Hermanos Serdán en Mexico, D.F.**

Fuente: Instituto Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores -INFONAVIT- (1988).



Esta forma de interpretar la realidad de la diferenciación social sobre el espacio urbano, es sustentada en las relaciones de producción, por la que el esquema de antagonismo entre grupos dominantes y dominados se reproduce en la configuración del espacio urbano; dado que, como lo postulaba Harvey (1979), la desigualdad social tiene su sustento en la lucha de clases.

Debido a que en el espacio urbano se reproduce la actuación de los grupos sociales, es posible diferenciar entre quién produce y quién consume; es decir con qué fines se genera la ciudad. Siguiendo la postura de que en la ciudad se reproduce la división social del trabajo, Raposo (2007) dice que la organización del consumo es una fuerza estructural con mayor peso en la conformación del espacio urbano que la correspondiente a la organización de la producción.

Lo anterior puede conducir a reflexionar respecto de dos formas por las que se ha caracterizado a los grupos sociales sobre el espacio urbano: como agentes productores de ciudad, porque hacen ciudad estructurando el espacio urbano según el lugar que ocupan; o como consumidores de ciudad, porque asimilan el espacio mediante su uso, a través de concentraciones de población organizadas en unidades colectivas.

Según esta postura, la acción de consumo muestra de mejor forma el transcurso de la vida social y la reproducción de la fuerza de trabajo, por lo tanto, la organización espacial corresponde más al consumo que a la producción (Raposo,2007; Muxí,2004:52).

El análisis de las expresiones urbanas se sustenta en el reconocimiento de una relación entre las fuerzas económicas y sociales como causantes y su efecto en la configuración del espacio de la ciudad. Así, la estructura ocupacional de la población y su diversificación social permanentemente encontrarán su referente espacial en la diferenciación residencial, misma que se abordará en los apartados siguientes.

### **2.2.2. La visión sistémica.**

Otro pensamiento disciplinario de la ciudad la ha tratado como un sistema que ocupa un espacio relativamente delimitado, que requiere de un análisis científico de su estructura social para su comprensión. Bajo este enfoque sistémico, la ciudad es una, y su unidad está garantizada por las relaciones de las partes, de tal forma que el suelo, las edificaciones y la vida social constituyen un todo.

*“Reconocer que los elementos y el todo están en un mismo plano de importancia y que lo relevante son las relaciones entre los elementos y los procedimientos o procesos de composición; por lo tanto, el todo es el resultante de esas relaciones o composiciones, cuyas leyes son las del sistema total” (Munizaga, 2000:32).*

La diferenciación social es el elemento central en la comprensión de la estructuración física urbana (Téllez Fuentes,2012:33). Este enfoque reconoce una influencia económica, pero ésta no elimina lo demás, permitiendo visualizar una jerarquía de diferencias. Existen subprocesos, de acuerdo con este orden jerárquico, que se adicionan a las causas de la desigualdad, los cuales pueden ser de identidad, de territorialidad o de inversión inmobiliaria; éstos impactan social y espacialmente, y su detección permite comprender la realidad de una forma integral, como un sistema.

Los conceptos clave para el estudio de la ciudad son: sistema, estructura y función, dado que el espacio urbano es un sistema con una determinada estructura, cuyas funciones permiten su desarrollo y conservación (Schmidt-Relenberg,1976).

Al comprender la estructura como las partes integradas en un todo, la cuestión funcional sustenta que la diferenciación social requiere de una ordenación del espacio de acuerdo con las necesidades sociales, por lo

cual, la oferta de espacio sería una prestación para satisfacer las demandas de la estructura.

Para comprender la ciudad, Munizaga (2000:40) aplica la noción de estructura en tres niveles: fenomenológico, metodológico y ontológico. Al respecto, señala que la ciudad puede considerarse como una estructura fenomenológica, porque es una realidad total compleja en la que aun cuando se revise detalladamente alguno de sus aspectos, éstos habrán de entenderse como parte de un todo.

Asimismo, la ciudad es abordada como una estructura metodológica, pues al clasificar sus elementos en distintos niveles de abstracción, éstos resultan componentes aplicables a la comprensión de la ciudad. Por último, otorga a la estructura una significación ontológica, por la que con un enfoque también de totalidad, es posible entender la esencia de la ciudad con base en un sistema de valores y una cosmovisión.

De esta forma, la propia estructura de la ciudad es una base descriptiva y explicativa de la misma, al clasificar sus componentes, generar categorías y cuantificar datos o indicadores, en los campos morfológico, funcional y semiológico, para obtener una visión concreta de ella.

### ***2.2.3. La visión de la modernidad líquida.***

Una de las recientes aportaciones que permite sustentar la relación de la diferenciación social con el espacio urbano, muestra a la sociedad en constante cambio, en una flexibilidad que supera la rigidez con la que se han abordado las relaciones sociales. Esto se fundamenta en el hecho de que los mismos individuos que integran la sociedad son entes mutantes a lo largo de su vida, por lo que sus identidades son volubles y permeables. En esta postura de modernidad líquida, acuñada por Zygmunt Bauman (2003), la sociedad está compuesta de pluralidades que no requieren estar

en equilibrio o perder su identidad, sino en sus diferencias, tratar de conciliar sus intereses.

Estos fundamentos teóricos que se han seleccionado para reflexionar sobre la primera interrogante de la investigación, respecto de la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano, muestran la importancia del tema social en la definición de ciudad, dada que esta última es la expresión física de relación socio espacial.

Consecuentemente, las investigaciones urbanísticas no pueden desvincularse del factor social, dado que éste condiciona a la forma de hacer ciudad. Así, las visiones expuestas son las que interesa sustentar para articular las variables sociales que inciden en el ámbito urbano, dentro de las cuales -sin caer en un determinismo-, la base económica evidencia con mayor objetividad la diferenciación socio espacial, dentro de un complejo en el que las partes se explican en razón del todo, además de la pluralidad y el dinamismo social, como lo demuestra la relación de los grupos sociales con el espacio urbano ocupado.

### **2.3. Los grupos sociales y el espacio urbano.**

Con base en las posturas teóricas que han sostenido las investigaciones sobre la diferenciación social, surge el cuestionamiento respecto de cómo identificar a los grupos sociales que participan en tal diferenciación, dependiendo de su ubicación en la estructura social, aporte que se considera necesario para identificar físicamente la distribución socio espacial, sobre la que pretende desarrollarse la presente tesis. Asimismo, apoya a la respuesta a la interrogante planteada, la identificación de formas por las que se genera la selección del sitio que promueven los grupos con fines residenciales y la tipificación de ciudades que se ha aportado con base en esta distribución socio espacial.

### **2.3.1. Las divisiones dual y ternaria.**

En los estudios sociológicos, se escinde a la sociedad en un complejo dual o ternario con la común evidencia de manifestarse en un hecho espacial. En los estudios urbanísticos, la lectura de la diversificación espacial con una visión dual o con mayor desagregación de sectores, refiere al hecho de origen que es la diferenciación social; es decir, existe una relación entre el fenómeno socioeconómico y el ámbito espacial.

Con base en el enfoque dual, la sociedad se divide en dos grupos, caracterizándose esta postura teórica por la identificación de posiciones contrarias de los mismos, como burguesía y proletariado, o dominante y dominado, ostentando los primeros la pertenencia de los medios de producción y los segundos, su fuerza de trabajo.

Esta concepción dual, -como la propuesta por Castells (1976)-, escinde la estructura socio espacial en dos partes: una relacionada con el polo dinámico de crecimiento y otra, degradada. Esta postura ha sido retomada en diversos estudios que parten del reconocimiento de dos espacios contrapuestos, como incluidos y excluidos, formal o emergido e informal o sumergido, legal o ilegal, o refiriéndose a los mismos, como dos ciudades en una misma ciudad (*Figura 12*).

Los ejes rectores de los enfoques por los que se capta la diferenciación social - atendiendo al origen de la misma-, son sustancialmente diferentes, sea que se generen por estas relaciones de propiedad de los medios de producción o bien, por la riqueza material, prestigio social y poder político, como lo han sustentado respectivamente las corrientes neomarxistas y neoweberianas.



**Figura 12. Dos formas de hacer ciudad, Maracaibo, Venezuela.** Fuente: Petzold (2012).

El esquema de Olin Wright dentro del enfoque relacional neomarxista clasifica tres posiciones fundamentales: la burguesía, el proletariado y la pequeña burguesía, agregando tres localizaciones a esta estructura: los gerentes, los trabajadores dependientes semiautónomos y los pequeños empresarios. Goldthorpe, por su parte, dentro del enfoque relacional neoweberiano clasifica una clase elitaria y siete categorías más agrupadas en las clases de servicio, intermedia y trabajadora (Atria, 2004).

Un nuevo tipo de clase social recién se inserta en el debate, denominado “*precariado*”, neologismo que conjuga dos términos: la precariedad y el asalariado o el proletariado, agrupando a la población cuya constante es la inestabilidad en el empleo, lo que se traduce en la falta de medios mínimos de subsistencia. Al respecto, Standing (Fogues, 2012:402) establece cinco niveles en la sociedad: la élite, relacionada con la economía global, los asalariados –representados por el “*funcionariado*”, los profesionistas, los obreros y en el nivel más bajo de la estructura ocupacional, el “*precariado*”, al que le otorga el calificativo de peligroso en función de ampliar su cobertura no solo a la población marginada o sin preparación, sino también a los nuevos profesionistas sin empleo. El tema está en discusión, no

obstante muestra nuevas formas de percibir la diferenciación social en una creciente flexibilidad.

Las tendencias del pensamiento urbano que relacionan la diferenciación social con el espacio ocupado, han dado como resultado la percepción de ciudades en que se modifica su concepción dual por fragmentada o ternaria, con el común reconocimiento de que la diferencia de desagregados sociales se expresan físicamente en desagregados espaciales. Para Bauman (2003) las clases o estratos sociales son flexibles, y no resulta aplicable en la actualidad la rigidez determinista, en función de que la población está en constante cambio.

Otras investigaciones, como la expuesta por Veiga (2005:55), confirman que la disgregación urbana es efecto de la fragmentación socioeconómica, prefiriendo el concepto de ciudad fragmentada en lugar de ciudad dual, dada la diversidad socioeconómica que se expresa en la dinámica del espacio urbano.

Por su parte, François Ascher (López de Lucio, 1993:212), quien ha aportado principios en urbanismo con un enfoque eminentemente social participativo, prefiere relativizar la dualidad y caracterizar la diferenciación social bajo un sistema ternario con sectores alto, bajo y una capa intermedia en riesgo de empobrecimiento.

En la posible relación que se trata de sustentar entre la configuración urbana y el hecho social, existe una vinculación directa entre la manifestación espacial y la diferenciación social, entendida ésta como la distinción de grupos sociales según su nivel de ingreso, como uno de los criterios de la noción de estrato social. De acuerdo con lo señalado por Schmidt- Relenberg (1976):

*“...las zonas residenciales deberán configurarse en forma correspondiente a los específicos estratos sociales, es decir, para los estratos superior, medio e inferior (...) la noción de estrato social que*



*utilizamos está concebida en sentido amplio y comprende (...) el marco de ingresos como criterio único” (1976:325).*

Bajo este enfoque también en América Latina se han realizado estudios que vinculan las áreas residenciales con el establecimiento de una clasificación de estratos. Ejemplo de aplicación de esta sectorización es el estudio de caso de Santiago del Estero, Argentina, que realiza Carlos Virgilio Zurita (1999), escindiendo a la sociedad en tres grupos: un sector alto -casi imperceptible-, un sector medio -dividido en antiguo y nuevo-; y un sector popular.

La postura por la que se considera que la diferenciación social sea condicionante de la desagregación espacial, en esta concepción fragmentada o ternaria, puede ser el soporte a falsarse en el referente empírico de la presente investigación, mediante el análisis de sus características socio espaciales.

El soporte residencial se ha abordado bajo diversas posturas: como aspiración por rango social o como ocupación por efecto cultural teniendo la constante de expresar una desigualdad social. Duncan Timms (1976:431) aborda a la ciudad como un mosaico de sectores residenciales, en el que el rango social es uno de sus ejes rectores, incorporando la toma de decisión de las familias para seleccionar un sitio de residencia.

El acomodo de los grupos sociales en la selección de su lugar de residencia en el complejo urbano genera formas de vinculación con sentido de pertenencia a ese espacio físico. Schmidt–Relenberg (1976,299) bajo un enfoque eminentemente sociológico clasifica cuatro formas de relación con el área residencial.

La primera forma es una relación racional existencial, dado que voluntariamente se decide residir en un sitio porque es conveniente o porque no hay otra opción. La segunda forma es una relación estética – funcional, atendiendo a que el sitio es seleccionado por una percepción



agradable. La siguiente forma es por conciencia de grupo o personal, ya sea porque existan relaciones de parentesco o porque haya coincidencia en el estrato social; y la cuarta forma refiere a cuestiones de hábito o costumbre, que a través del tiempo fortalece el arraigo al lugar. Se trata de formas de vinculación que pueden generarse simultáneas según los motivos que las originan.

En estos casos en los que la relación se da entre la percepción del individuo o del grupo y el espacio seleccionado, ya sea privilegiando el rango social o el aspecto cultural, finalmente derivará en una diferenciación residencial que podría ser más evidente en otros análisis en los que se destaque como causal preeminente la desigualdad por ingresos económicos, sin desconocer la importancia de otros aspectos de la vida en sociedad.

En el referente de este estudio es factible aplicar una diferenciación ternaria para su posterior vinculación con el soporte residencial. Mediante la división de grupos sociales por niveles de ingresos es posible establecer una relación entre la población y la creación de áreas residenciales, para tratar de evidenciar cómo la diferenciación social se relaciona con el espacio urbano.

Para efectos de responder a la interrogante que cuestiona cómo la diferenciación social se relaciona con el espacio urbano, esta argumentación se conducirá por la variable de nivel de ingresos, sin desconocer las demás condicionantes, en la totalidad de la realidad socio espacial, en razón de que la división de estratos por sí sola no explica la cuestión de la desigualdad social. De acuerdo a Bauman (2011), el nivel de ingresos no resulta suficiente para explicar la desigualdad social, siendo necesario incorporar la relación de la pobreza con la vulnerabilidad social y demás factores que conducen a la desintegración de los grupos sociales.

### **2.3.2. Las divisiones sociales en la tipificación de espacios de la ciudad.**

La diferenciación social -entre otras condicionantes- ha dirigido significativamente las tipificaciones que diversas investigaciones han establecido para caracterizar los desagregados que conforman el espacio urbano, incluyendo su localización, tiempos de incorporación y otros factores incidentes.

Diversas formas de tipificar la ciudad son expuestas Kozak (2011), de lo que interesa destacar la intervención de la división de clases o estratos sociales en la identificación de partes del espacio urbano, que responden preeminentemente a la diferenciación social.

La visión materialista que sustenta la “*ciudad dual*”, parte de la evidencia en el espacio urbano de un antagonismo de clases. Destaca en esta postura la argumentación de Kimberly de Fazio (Kozak,2011) para quien la comprensión de la ciudad solo es posible a partir de su función económica y la división de clases que ello implica bajo esa corriente. Así, al existir dos clases contrapuestas, la ciudad se divide en dos ámbitos hostiles, el ocupado por la población que posee los medios de producción o clase dominante; en oposición los grupos carentes de los mismos o clase dominada (*Figura 13*).

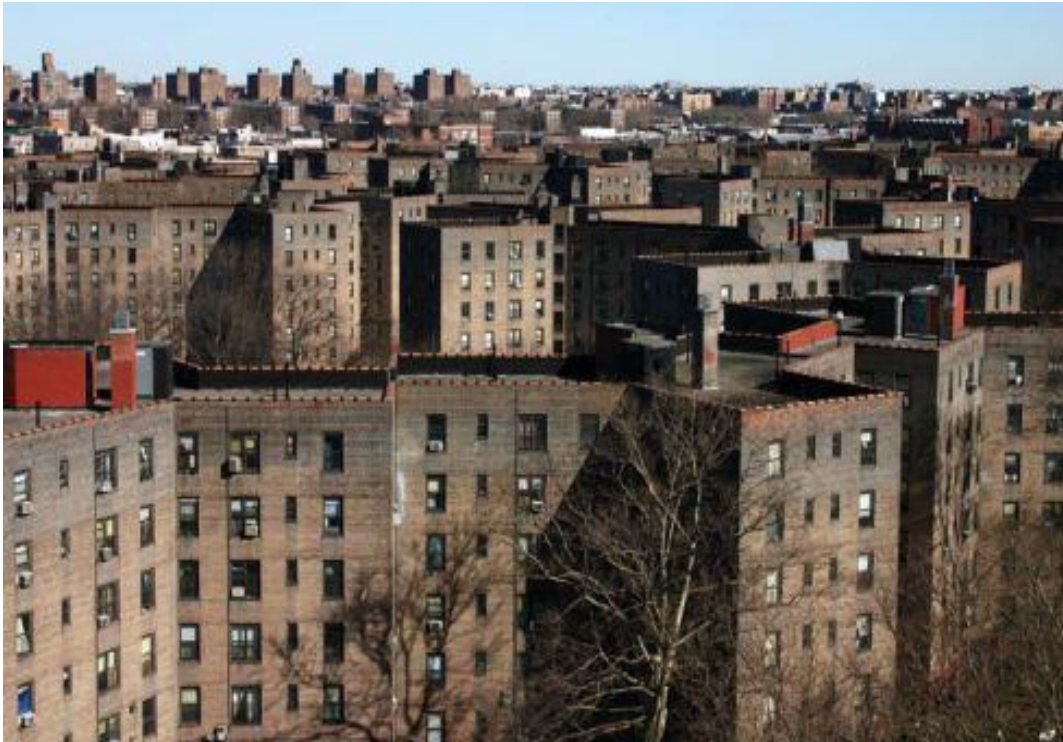
Marcuse (Kosak,2011) es uno de los principales opositores a la postura de la “*ciudad dual*”. Su crítica reside en que este concepto polarizado, si bien permite ver la desigualdad y la división social, no permite captar los procesos de incorporación de las partes, argumentando que malinterpreta la posición de los grupos sociales en extremos sociales que no corresponden a la realidad.



**Figura 13. San Fernando y Hacienda Las Palmas en México D.F.** Fuente: Google Earth (2015)

En contraposición a la “*ciudad dual*”, Marcuse aporta el concepto de la “*ciudad cuarteada*”, con el cual es posible percibir la división social de la ciudad, a partir de trozos urbanos con líneas divisorias ambiguas. Al reconocer diversos estratos sociales, utiliza como referente la ciudad de Nueva York, a la que divide en cinco tipos de zonas, observándose en esa clasificación la presencia de estratos sociales como factores de distinción. Al respecto, señala la existencia de la ciudad de lujo, refiriéndose al emplazamiento de población de alto estrato; la ciudad gentrificada, en la que evidentemente alude a la sustitución del emplazamiento de estratos sociales; la ciudad de inquilinos, habitada por grupos carentes de titularidad en la propiedad; el gueto, cuya denominación implica la segregación por diversas causas, destacando la cuestión étnica y la pobreza; y la ciudad suburbana, de reciente incorporación y distante del núcleo urbano (*Figura 14*).

La dimensión temporal es incorporada por Marcuse y Van Kempen (Kozak, 2011) en su aportación de “*ciudad en capas*”, la cual refiere a la sobreposición de ciudades que a través del tiempo dinamizan el espacio, por motivo de cambios de vida de sus habitantes. A esta tipificación los



**Figura 14. Barrio de estrato bajo en New York.** Fuente: [www.thealbanyst.wordpress.com](http://www.thealbanyst.wordpress.com), consultado 17/04/15.

autores agregan la “*ciudad compartimentada*”, cuyos factores determinantes son el papel del Estado y el mercado, en un proceso activo sustentado en la protección del poder y el incremento de la riqueza.

Los autores afirman que no es el mercado en sí el causante, sino que éste influye en las políticas públicas, sosteniendo y agudizando la diferenciación socio espacial.

Las tipificaciones de ciudades como espacios dentro de una misma ciudad han sido herramientas de análisis para distinguir cualidades que diferencian unos espacios de otros, siendo uno de los factores preeminentes de esa distinción, el nivel de ingresos o el estrato social de la población, de tal forma que algunas cualidades pueden ser derivadas o correlacionadas con ese estado social. Estas situaciones pueden leerse en la ciudad a través de la tipología de vivienda, la localización geográfica, la accesibilidad, entre otras variables, que permiten caracterizar las áreas residenciales, como



porciones delimitadas física y socialmente, con características topográficas, urbanas y arquitectónicas comunes, percibidas por sus habitantes como una unidad.

*“...el área residencial debe conceptuarse como unidad socio espacial, es decir, como unidad que se presenta, por su situación geográfica y por sus circunstancias arquitectónicas, como conjunto más o menos cerrado y como zona sentida por sus propios habitantes con carácter unitario, que está enclavada en el interior de un asentamiento de población más amplio y que comprende sobre todo viviendas. Por tanto, al igual que sucede con el sistema urbano, el área residencial está constituida con componentes físico-espaciales y sociales. Aparece constituida, en primer lugar, por la relación establecida entre las personas y el espacio; recibe igualmente su configuración peculiar por obra de sus respectivas características topográfico-arquitectónicas y como consecuencia de la estructura y modos de comportamiento de sus residentes” (Schmidt: 1976: 288).*

Duhau (2008,163) mediante la utilización del concepto División Social del Espacio Residencial -DSEER-, relaciona las formas espaciales que adopta la distribución residencial con los distintos estratos socioeconómicos que conforman la ciudad, en la que la Estructura Socio Espacial, a la que denomina ESE, muestra la expresión espacial de las diferencias sociales.

Aplicando este soporte, Duhau (2008) realiza una zonificación en la ciudad de México, conjuntando unidades residenciales denominadas colonias o fraccionamientos según sus constantes por niveles de ingresos, por las que detecta agrupaciones de zonas de clase media, diferenciadas de las unidades populares y de áreas residenciales de alto nivel, y que generalmente responden a tendencias de orientaciones geográficas. A manera de muestra, identifica las “áreas testigo” que son elegidas en razón de sus características representativas morfológicas y funcionales, de acuerdo a una jerarquía espacial.

Bajo esta forma de escindir el área de estudio, Duhau (2008) plantea seis tipos de espacios o modalidades de ciudades, sobre los cuales interesa identificar la relevancia de la división de la población por estratos sociales. La primera modalidad que se analiza es el espacio disputado, en el que se detecta una población antigua de estrato medio o medio alto, que se obliga coexistir con una terciarización del espacio, en razón de que éste se vuelve atractivo para la inversión inmobiliaria para edificar o adaptar edificaciones comerciales y de oficinas (*Figura 15*). La siguiente modalidad de ciudad corresponde al espacio homogéneo físico y socialmente o la ciudad de los fraccionamientos residenciales altos. En este espacio, el estrato social es único, con uso exclusivamente residencial, siendo inadmisibles el uso comercial, el cual no obstante, es tolerado en la proporción en que el estrato social va descendiendo.



**Figura 15.** Colonia Polanco en México, D.F. Fuente: [www.trinitateleon.com](http://www.trinitateleon.com), consultado 17/04/15.

*“...al referirnos a la homogeneidad del espacio, lo hacemos en un doble sentido: la homogeneidad del hábitat privado y la homogeneidad social. Esta última deriva tanto de los efectos inducidos por la lógica del mercado y los promotores inmobiliarios, que ofrecen viviendas de nivel y calidad homogénea, destinadas a un público perteneciente a un único estrato social .... (Duhau, 2008:265).*

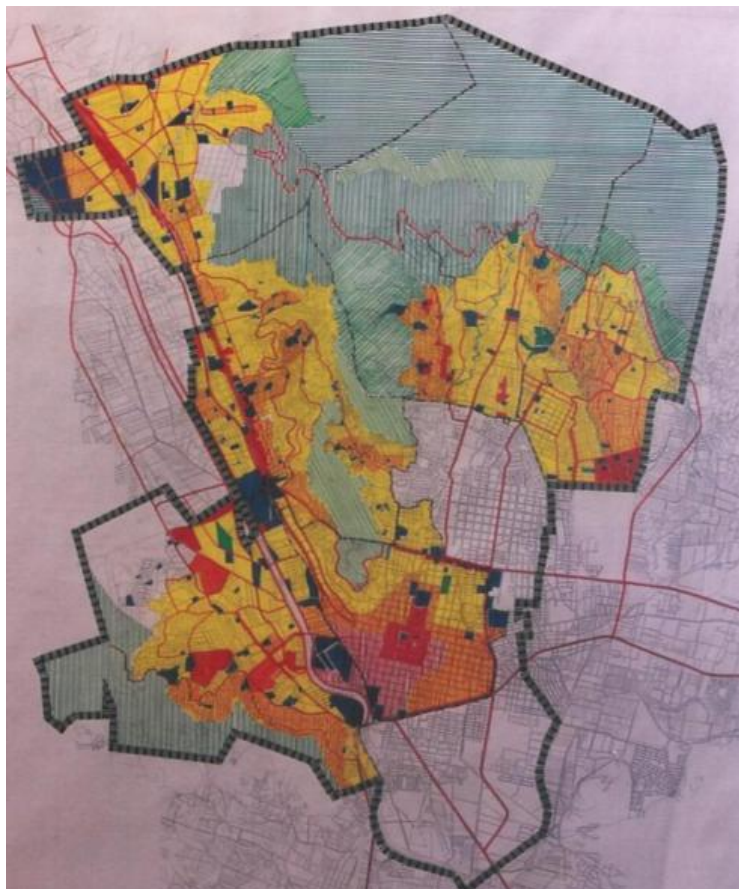
Otro tipo de ciudad es el espacio colectivizado, mismo que corresponde a las unidades residenciales de interés social, ocupadas por familias de estrato medio y medio - bajo, en las cuales si bien se percibe una homogeneidad en su inicio, ésta inmediatamente desaparece, en función del estrato social de sus habitantes, mismos que generan ampliaciones o modificaciones en la vivienda; esto en función de atender sus requerimientos no satisfechos en la adquisición de la vivienda o bien, por terciarizan el espacio al generar usos comerciales de cobertura inmediata, adaptando las viviendas, para solventar sus necesidades económicas.

El espacio negociado es la modalidad de ciudad que de manera más evidente, muestra la relación de los estratos sociales con el factor tiempo. La división de la población por estratos se modifica constantemente. En el área ocupada inicialmente por población de estrato bajo se genera una dinámica que sustituye a esos grupos originales por habitantes de estrato superior, expulsando a la población de estratos bajos a la periferia. En estas áreas también se observa que la domesticación del espacio modifica la fisonomía del lugar a partir de un espacio inicialmente poco adaptado a su entorno y carente de servicios, el cual se modifica conforme se facilita su accesibilidad, que al ser mayor eleva el estrato social de la población entrante.

*“... la trayectoria socio-espacial típica de las colonias populares comenzaba en el estrato socio espacial muy bajo y culminaba, con el paso del tiempo y en condiciones favorables, vinculadas con la localización relativa y el medio físico, en el estrato socio espacial medio bajo o medio” (Duhau, 2008:270).*

Complementa la tipificación de modalidades de ciudad, el espacio ancestral, el cual corresponde a pueblos que han quedado inmersos en las áreas de expansión, caracterizados por la pluralidad de sus estratos sociales, en contraposición a la ciudad insular, con homogeneidad en su nivel social.

Otras investigaciones han abordado el estudio de la diferenciación social vinculada a la distinción de áreas residenciales, para confrontar sus resultados con el soporte teórico sobre el tema, como es el caso del análisis demográfico, morfológico y social presentado por Domínguez Mújica (2005) en Las Palmas de Gran Canaria, relacionando la distribución poblacional, mediante la identificación de áreas geodemográficas, la diversidad social en estratos alto, medio y bajo, y la tipología parcelaria y de vivienda. En México, Calvo Camacho (2012) tipifica las partes de la ciudad de Oaxaca, en centro histórico y zonas formal e informal (*Figura 16*).



**Figura 16. Programa de Desarrollo Urbano de Oaxaca.** Fuente: Calvo Camacho (2012).



## **2.4. La coexistencia espacial de sociedades desiguales.**

### **2.4.1. La exclusión.**

La identificación de los estratos sociales en el espacio urbano dirige la reflexión en principio a la valoración del concepto de exclusión -como estado social que se profundiza en la economía de la globalización-, para posteriormente conducir la línea de investigación hacia la complejidad de la segregación, la cual finalmente se traduce en la fragmentación urbana, considerando que esta secuencia argumentativa permitirá posiblemente otorgar respuesta a la interrogante referente a la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano, para el objeto de la presente investigación.

René Lenoir en 1974 introduce el término *exclusión social* (Ziccardi,2008), el cual fue utilizado por la sociología urbana francesa en la década de los noventa, refiriéndose a una situación generalizada de carencia de bienes y servicios por la degradación del mercado urbano de trabajo.

La exclusión social como estado de privación de satisfactores, genera que unos grupos acumulen desventajas que les impiden relacionarse con el resto de la población. Esta desigualdad de acceso a oportunidades laborales y residenciales evidencia que los niveles de ingreso son determinantes clave, concentrando a la población con menos posibilidades económicas en un ámbito espacial de pobreza (Bayón,2008:223).

La economía actual muestra un proceso de degradación en el que se manifiestan dos velocidades sociales, como lo afirma Muxí (2004,68); una con amplio acceso a las ventajas de la globalización, y otra imposibilitada para obtener los satisfactores mínimos.

*“... la acumulación de procesos confluyentes con rupturas sucesivas que, arrancando del corazón de la economía, la política y la sociedad, van alejando e ‘inferiorizando’ a personas, grupos, comunidades y territorios respecto de los centros de poder, los recursos y los valores dominantes” (Estivill:2003. En Bayón: 2008,215).*

Actualmente, la noción de exclusión social se define como la progresiva ruptura de los individuos con la sociedad que está emergiendo en los procesos de globalización.

*“El concepto ha cobrado tal relevancia en el debate sociológico para referirse a la aparición de nuevas formas de desigualdad que van más allá de las viejas fracturas sociales, en un contexto de profundas transformaciones económicas y sociales a escala global” (Castillo Pavón, 2012:174).*

En esta relación desigual, los pobres agudizan su situación de excluidos, en razón de su intervención en el todo de la ciudad, siendo los agraviados por “*daños colaterales*”, usando el término que ha aportado Bauman (2011), refiriéndose al efecto no intencionado o no planeado que ha generado la globalización, calificando este estado de colateralidad como el problema más grave de la sociedad.

Los estudios en Latinoamérica (Sassen,2007; Valenzuela,2012; Burgess, 2011; y García Coll,2013) coinciden en que los procesos de transformación urbana en relación a la globalización muestran características de ingresos polarizados y una fragmentación del espacio (*Figura 17*).

De acuerdo a Katzman (Duhau,2008:207), las ciudades latinoamericanas actualmente no garantizan condiciones de vida aceptables para el total de la población, dado que la diferencia de ingresos propicia una desigual capacidad de consumo de satisfactores. Solá Morales (Téllez Fuentes, 2012:28) visualiza a las ciudades como escenarios en los que los intereses privados buscan las concentraciones urbanas para su beneficio. Como



**Figura 17. Corredor Sur en Panamá.** Fuente: Registro fotográfico de la autora.

señala Sassen (Valenzuela,2012), la ciudad es uno de los flancos de la globalización, en la cual coexisten por un lado espacios de negocios y glamour urbano, en contraposición a la existencia de zonas de pobreza, lo cual ha conducido que los ámbitos de planeación urbana no abarquen la totalidad de la ciudad, limitándose en su actuación a la formulación de programas parciales sobre zonas estratégicas que incentiven la inversión.

La Inserción global de capitales produce nuevas formas de estructura urbana a partir de la generación de recientes desarrollos inmobiliarios, que tienen como finalidad abrir las ciudades a una economía global. Se trata de un fenómeno universal por el que se van expresando coincidencias, como en el caso de las ciudades portuarias, que rediseñan sus frentes costeros (Rocco, en Kozak,2011:21).

El fenómeno económico de la globalización actualiza las desigualdades en las ciudades en que se produce, en donde los espacios que le interesan a la inversión económica extranjera o nacional con vínculos externos, se desligan de su entorno. Por ello, las nuevas fragmentaciones están más integradas en las redes globales que con los espacios contiguos.

*“Las ciudades no adquieren entonces un carácter global integral, sino que más bien concentran funciones que se articulan dentro del entramado económico, financiero y comercial de los circuitos del capital, pero que guardan poca relación con el tejido urbano local” (Valenzuela,2012:253).*

El fenómeno de la globalización económica se inserta en el desarrollo urbano como producto de la visión neoliberal que trata de hacer ciudades competitivas, mediante la captación de inversiones extranjeras, en detrimento de ciudades que aspiren a situaciones más justas y equitativas, (Valenzuela,2012:248) estableciéndose enclaves más relacionados con el ámbito exterior que con la propia ciudad, como el caso Puerto Madero en Buenos Aires (*Figura 18*).



**Figura 18. Puerto Madero en Buenos Aires, Arg.** Fuente: Registro fotográfico de la autora.



La globalización, como proceso socioeconómico con incentivo a la inversión responde evidentemente a intereses dominantes propiciando que otras áreas queden relegadas, con lo que se polarizan las diferencias entre ellas (García Coll, 2013:71). Por lo tanto, es observable en el espacio urbano de una forma comprobable que las desigualdades sociales no permiten que la ciudad cumpla con su cometido de ser un espacio integrado, distanciándose cada vez más de hacer efectivos los derechos económicos, sociales y ambientales de los ciudadanos (Ramírez y Ziccardi, 2008:25) (*Figura 19*).

En este análisis de los efectos de la globalización como propiciadora de espacios excluyentes, dos situaciones se apuntarían hacia la reflexión. La primera situación refiere a que no se trata de un nuevo orden el generado por la globalización, sino que las tendencias históricas de polarización de ingreso se profundizan, mediante la legitimación de operaciones urbanísticas que se conducen a favor de la competitividad (Valenzuela, 2012:255), la cual no ha mostrado ser precisamente una opción de desarrollo integral. Este afán competitivo ha sido mostrado por Felber (2013) como la parte contrapuesta a la cooperación, distanciándose de la consecución del bien común.



**Figura 19.** Vista desde Vía España en Panamá. Fuente: Registro fotográfico de la autora.

La segunda situación refiere a que existen partes de las ciudades que respondieron a este fenómeno de globalización y se parecen más a zonas de otras ciudades globales, que a otras partes de la propia ciudad; por lo que la inclusión se genera de manera global, en tanto que la exclusión se desarrolla de forma local. Si el poder es global, ¿por qué la política sigue siendo local? Este es un cuestionamiento de Bauman (2011), quien sostiene que el país no puede resolver sus aspiraciones de manera solitaria, sino dentro de la globalidad. Si el país se aísla para resolver sus demandas, en este mundo globalizado, se asemeja en mayor escala a los encastillamientos de las unidades residenciales cerradas, que en forma individual no son capaces de resolver algo. Ante esta situación Bauman se postula por un “*planeta social*”, más allá de los Estados sociales soberanos e independientes, proponiendo organizaciones y asociaciones no gubernamentales que superen los límites nacionales para dirigirse directamente a las personas excluidas de esta dinámica.

#### **2.4.2. La segregación.**

La segregación es un concepto clave que dirige la argumentación por la que se trata de mostrar la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano. La inserción de este concepto en las investigaciones se constituye en un medio para comprender la problemática urbana (Bournazou,2008). Los estudios de la ciudad parten del reconocimiento de una realidad en la que las desigualdades sociales se expresan a través de la separación de unos grupos con respecto a otros, siendo esta manifestación la que se define como segregación (Sabatini, 2003). El tema resulta relevante en la presente investigación en razón de sustentar teóricamente las evidentes desigualdades socio espaciales, mismas que cada vez más, distancian esta realidad de la aspiración de hacer ciudad.

La segregación es un estado de ocupación desigual del espacio por grupos diferentes. En su definición clásica el término fue utilizado para referirse a

las minorías étnicas que presentaban una condición diferente y desvalorizada con respecto al resto de la población (Castillo Pavón: 2012). Duhau (2008) tipifica cuatro tipos de segregación según su causa: por clase social o estrato socioeconómico, por grupo étnico, preferencias religiosas o por origen nacional o regional. Se destaca también el patrón tradicional de segregación que señala Ward (2004:142) a través de la distribución poblacional según sus niveles de ingreso.

Pérez Campuzano (2012:71) define la segregación como la separación de grupos en el espacio, destacando tres posturas teóricas. La primera sostiene que la segregación es el resultado de la desigualdad social, lo cual se traduce en la construcción de sociedades con diferentes posibilidades de acceso a la vivienda y al mercado de trabajo, entre otros satisfactores. La segunda postura destaca las condiciones de encuentros cotidianos relacionadas con las zonificaciones al interior de la ciudad. El tercer aporte alude a la autosegregación, refiriéndose a la capacidad de unos grupos para separarse de los demás.

Esta distinción de unos grupos con respecto a otros implica un sentido de percepción de “*nosotros*” y “*ellos*”, adquiriendo esta polarización social su expresión espacial en la segregación residencial. Rapoport (1978:230-231), con un enfoque culturalista, postula el hecho de que la selección del sitio que se habita, genera la percepción de unos grupos en relación a otros, como incluidos y excluidos; esta percepción la inscribe en la cultura como forma de vida urbana que integra grupos para separarlos. Jorge Alonso (1980), con un enfoque materialista, manifestaba que la ciudad es un espacio que concentra y separa, reúne y segrega según la dialéctica propia del capitalismo.

El avance teórico sostenido por Zygmunt Bauman (2003) permite enriquecer actualmente las bases para el debate sobre la cuestión de la segregación social, lo cual resulta aplicable para el efecto de la presente tesis, ya que permite dirigir la argumentación hacia la reflexión pretendida

sobre el espacio público, en razón de que la segregación es un tema estudiado como medio, para aportar posturas sobre la convivencia como fin de múltiples investigaciones.

Bauman (2003) sustenta su postura en el fundamento teórico de Levi – Strauss, al afirmar que las estrategias de convivencia que se han utilizado son dos: la “*antropoémica*” y la “*antropofágica*”. La primera la refiere a la separación del “*otro*”, excluyéndolo, en tanto que la segunda corresponde a su asimilación, despojándolo de su otredad. Con este sustento, aporta que la estrategia “*émica*”, corresponde al encarcelamiento y a la deportación, es decir, la segregación en este sentido excluye y separa tajantemente al otro por no pertenecer a su grupo. Aplicada esta noción a las nuevas expresiones urbanas, esta forma se traduce en la separación espacial y el acceso selectivo a zonas cerradas, a las que los excluidos no tendrán acceso.

La estrategia “*fágica*” por su parte, corresponde a la incorporación de grupos diferentes al mismo espacio asimilándolos en afán de hacerlos idénticos y despojándolos de su identidad. Su aplicación al ámbito urbano significa que los espacios atractores asimilan o devoran a los otros grupos sin que se generen relaciones de convivencia. En este sentido, es posible evidenciar esta situación en los espacios colectivos no públicos a los que los grupos tienen acceso mas no establecen comunicación.

A estas estrategias se agrega la invisibilización, la cual refiere a los *no lugares*, como espacios carentes de identidad, dependiendo de que tales áreas no fomentan la convivencia en razón de que su función es distinta; o en su caso, dependiendo de quien ejerza la percepción, tales espacios no existen, no son visibles.

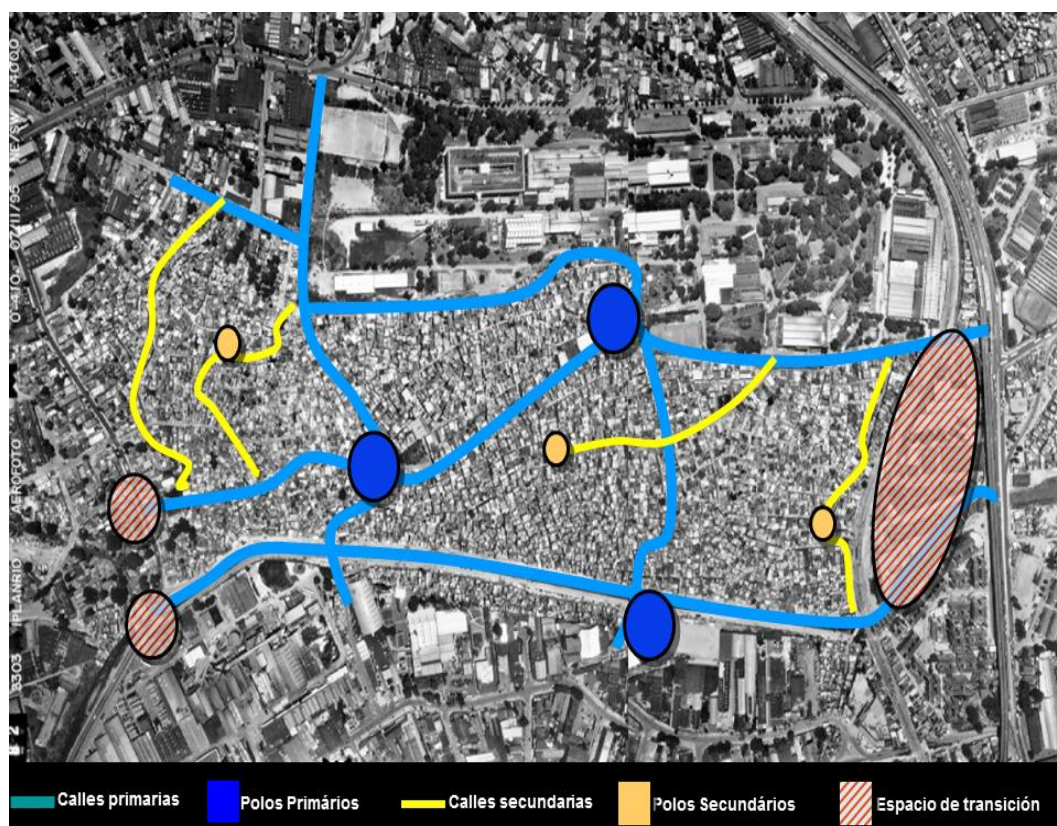
Otra forma de explicar la segregación es a partir de sus dos cualidades contrapuestas las cuales permiten identificarla: la homogeneidad y la heterogeneidad, siendo estas características sustantivas para diferenciar el



concepto segregación de otras manifestaciones como la exclusión -que se ha expuesto- y la fragmentación urbana, que se abordará posteriormente.

En este sentido, Pérez Campuzano (2012) define a la segregación como una condición de iguales según su organización socio espacial, lo cual implica su propia contradicción, la heterogeneidad; es decir, se trata de un fenómeno que implica igualdades y diferencias.

Sabatini (Castillo Pavón:2012,173) define tres dimensiones de la segregación: la proximidad física entre espacios que a la vez presentan un distanciamiento social; la homogeneidad de las zonas a su interior que a la vez que resultan heterogéneas con respecto a las zonas contiguas; y finalmente el factor de prestigio o rechazo social generador de estigmas territoriales (*Figura 20*).



**Figura 20. Jacarezinho. Propuesta de integración en Río de Janeiro, Br.** Fuente: Carvalho, S. (2008).

La segregación además de ser una condición es un proceso que implica jerarquía. Desde la aportación fundamental de Castells (1976:204), la segregación residencial se define como:

*“...la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no solo en términos de diferencia sino de jerarquía”.*

La homogeneidad es una cualidad persistente en la segregación, por lo que al tener un sitio mayor homogeneidad éste es generador de más segregación; agregando la jerarquía se producen espacios de contrastante diferenciación social. Las zonas de alta posición social generan ventajas a su interior, propiciadas por su homogeneidad, distanciándose de las zonas precarias en las que la homogeneidad es acumuladora de desventajas.

*“La homogeneidad social es una característica del espacio, y se expresa a través del alto grado de acumulación excesiva en el territorio de ciertas ventajas o desventajas sociales...” (Bournazou, 2008:400).*

La diferencia entre la homogeneidad de los grupos de alto nivel y los grupos de bajo nivel, es que los primeros generan una segregación voluntaria, en tanto que la población precaria habita en una segregación involuntaria o forzada. Ante esta realidad, Bournazou (2008) expresa que esta jerarquización fragmenta la ciudad en “*barrios buenos*” y “*barrios malos*”, lo cual además de tener una valoración objetiva, estigmatiza a los espacios pobres. Ante esta situación, la autora propone que las acciones de atención a la población de bajo nivel económico deberían de superar la dotación del satisfactor vivienda, agregando el requerimiento urbano de obtención de satisfactores básicos como el equipamiento y el transporte.

Efectivamente, el tema de segregación debe captarse en su diagnóstico, atendiendo a la cobertura de la percepción, ya que la escala es un factor

sustantivo para percibir las homogeneidades y heterogeneidades que la segregación manifiesta. La aplicación de escalas que propone Duhau (2008) permite identificar las formas de percepción que se tienen de la segregación. A pequeña escala, el grado de segregación se observa por la heterogeneidad de las partes, las cuales son homogéneas a su interior pero diferenciadas entre sí; por ejemplo, en esta escala se distingue una unidad residencial de alto nivel, igual a su interior, pero diferente de las áreas colindantes.

A gran escala, la percepción de la segregación resalta por la homogeneidad de la zona, es decir, la visión desde el exterior capta un área extensa igual u homogénea, aun cuando a su interior tenga heterogeneidades; para evidenciar esta escala, Duhau (2008) ejemplifica el caso de Ciudad Netzahualcoyotl, una extensa área en la ciudad de México, homogénea en sus desventajas, por tratarse de un asentamiento de origen precario e irregular, con población de estrato bajo.

La división social del espacio residencial analizada por Duhau (2008:157), parte de interrogantes útiles en la investigación de la segregación, desde cuestionarse sobre la magnitud de la segregación, como se manifiesta y dinamiza ésta y finalmente, que efectos o consecuencias tiene sobre otros fenómenos sociales como el grado de aceptación, niveles de conflicto y posibilidades de interacción, entre otros.

Si se trata de valorar los efectos positivos o negativos de la segregación, la tesis sustentada por Conolly (2007:429) hace evidente que los centros urbanos, las colonias populares y las áreas urbanizadas hasta el último tercio del siglo pasado, al ser más heterogéneas tienen mayor grado de relación, y por ende, menor segregación. En contraposición, los recientes desarrollos inmobiliarios creados según la normativa urbana y los fraccionamientos exclusivos, al ser más homogéneos, se integran menos a la ciudad, ya que generan mayor segregación (*Figura 21*).





**Figura 21. Vista aérea del Centro Histórico en Xalapa, Mex.** Fuente: Registro fotográfico de la autora.

Cabe agregar que las partes consolidadas antiguas de la ciudad son también inducidas a propiciar segregaciones, cuando las rehabilitaciones de zonas o la creación de conjuntos condominiales homogéneos a su interior, generan diferencias con respecto a las zonas en que se ubican, mismas que no presentan cambios viviendo en su heterogeneidad (Muxí,2004).

Conolly (2007) aplica su investigación a los asentamientos irregulares, concluyendo que lo positivo de la irregularidad es su heterogeneidad, ya que a través del tiempo, estos asentamientos se integran por población de diversos estratos, frente a su contraparte evidenciada en los desarrollos cerrados con alto grado de homogeneidad. Finalmente, la ciudad al tratar de combatir los asentamientos irregulares y fomentar la creación de

unidades homogéneas, está fortaleciendo la segregación en contra de la propia noción de ciudad, efecto al que Ducci (2008) alude, como la muerte de la vitalidad de la ciudad (*Figura 22*).

Para Ducci (2008) por consiguiente, el mercado es el causante de la segregación, detectando como problemática la pérdida del capital social, en razón de que la vivienda colocada en el mercado por las políticas residenciales, se ofrece como producto terminado en unidades homogéneas cerradas, por lo que afirma que ahora el miedo y la inseguridad son las fuerzas organizadoras de las ciudades, con los consecuentes “*enrejamientos*” que incentivan la segregación, en tanto que la vivienda progresiva que anteriormente generaba una mayor heterogeneidad ahora está en extinción, planteando como propuesta una política de suelo que favorezca la integración de la ciudad.

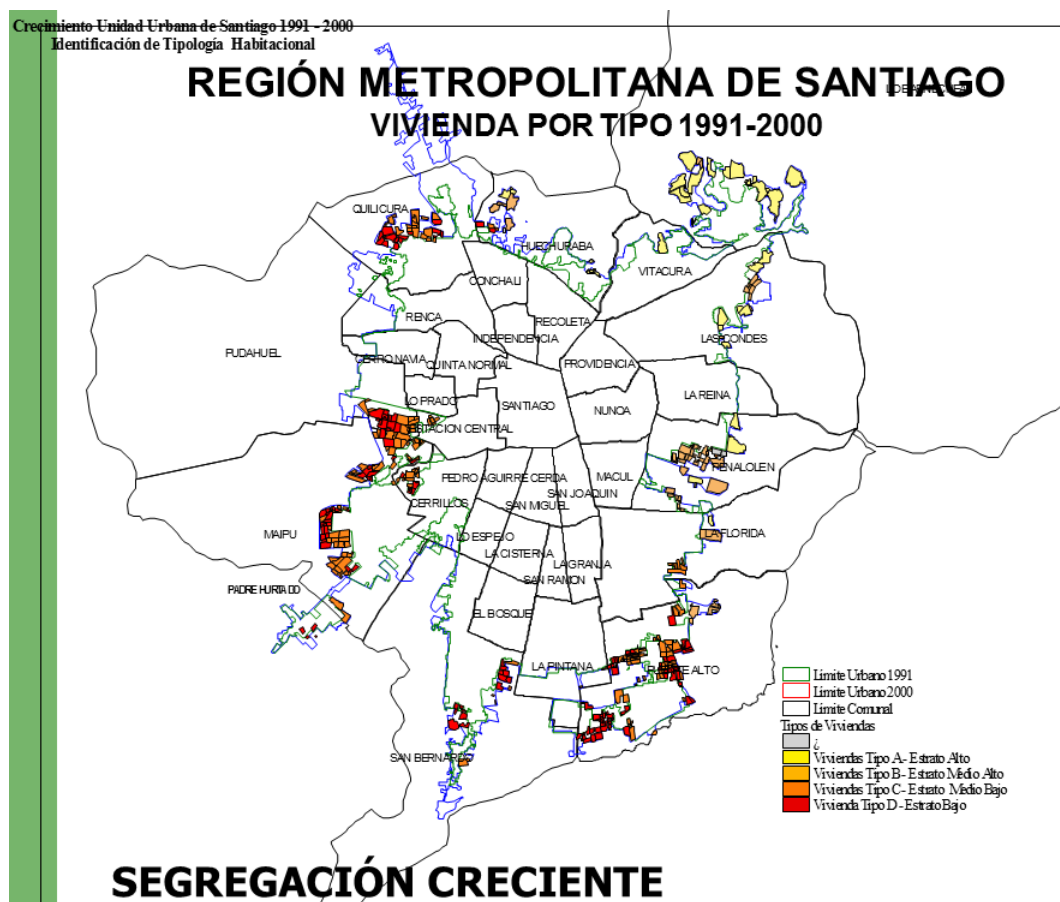


Figura 22. Región Metropolitana de Santiago de Chile. Fuente: Ducci (2008).

La segregación es una expresión urbana que en las homogeneidades y heterogeneidades que la caracterizan adquiere mayor complejidad en su captación que la exclusión que se ejerce con los grupos pobres, marginados y desvalorizados, ya que la segregación involucra también actos de autosegregación, por los que la población con capacidad económica para hacerlo, se separa voluntariamente de los demás grupos.

Las ciudades de Chile son el referente en el que Sabatini (2003) muestra esta tendencia de los grupos de estrato alto a segregarse en barrios exclusivos, además de los grupos de estrato medio que aspiran a ascender en su estrato social, generando esta autoseparación.

Los usos no residenciales también se insertan en estos procesos autosegregadores, creando ciudades dentro de las ciudades. Los nodos con usos comerciales y de servicios privados, ya sea por rehabilitaciones o nuevas edificaciones, se sellan herméticamente bajo una perspectiva de distinción social, separando las zonas de alto valor de aquellas pauperizadas (Burgess: 2011,79).

La homogeneidad como característica de la segregación refiere a una condición de semejanza social, esto se traduce en una igualdad al interior de un hábitat urbano homogéneo. La aspiración de los individuos a integrarse en estos espacios es utilizada por la lógica del mercado, a través de los promotores inmobiliarios, quienes ofrecen viviendas de nivel y calidad iguales (Duhau:2008,265). La valoración de estas unidades residenciales se sustenta en un deseo de exclusividad, que en la percepción del adquirente es contraria al desorden que existe afuera, fomentándose así la autosegregación.

La complejidad urbana muestra por tanto, dos tipos de segregación. Por una parte, la separación voluntaria generada por los estratos sociales medio y alto, que eligen esta forma de habitar protegiéndose del resto de la ciudad; y por otra, la segregación de grupos que presentan condiciones

socioeconómicas en desventaja, coexistiendo en el mismo espacio urbano (Ramírez Kuri:2008,128).

El espacio urbano se conforma así por grupos segregados socialmente y físicamente juntos, por lo que las barreras físicas realizan una función importante en la estructura urbana resultante, profundizando y evidenciando cada vez más la desigualdad social. A esta diferenciación se agrega el debilitamiento de espacios que conjunten con algún interés a los grupos sociales, además de la disminución de mezcla de usos que en su heterogeneidad pudieren apoyar a mejores condiciones de convivencia.

Esta ruptura del conglomerado urbano a través de barreras, aunada a la progresiva reducción de espacios comunes pluriclasistas ha conducido la percepción de la complejidad urbana en términos de fragmentación, como hecho físicamente evidente de la desigualdad y la segregación social, la primera como la diferencia marcada por los estratos según nivel de ingresos y la segunda, como la coexistencia de homogeneidades y heterogeneidades en el espacio urbano.

### ***2.4.3. La fragmentación urbana.***

Una de las situaciones que se ha abordado de manera preeminente en los avances del estudio de la ciudad es la fragmentación urbana, la cual es un hecho concreto que expresa físicamente la segregación social, al presentar bordes visibles que fracturan la ciudad.

Habiéndose revisado anteriormente los conceptos de exclusión y de segregación, como situaciones que evidencian las desigualdades sociales, interesa en la presente investigación definir a la fragmentación como el estado físico consecuente que se expresa en la generación de límites que separan a los grupos sociales.



Siguiendo la postura de Burgess (2011), la ciudad fragmentada se caracteriza por ser un espacio en el que la distancia social se ha incrementado en razón de la desigualdad de ingresos, en tanto que la distancia espacial ha disminuido; sin embargo, esta proximidad física se inhibe mediante obstáculos físicos o encerramientos.

*“Una ciudad fragmentada es aquella en la que la capacidad de usar y atravesar el espacio se encuentra dominada por el principio de exclusión y hay una reducción en el número de lugares de encuentro universal” (Kozak,2011:57).*

Se demuestra por tanto que los confinamientos o encierros son parte decisiva de la forma de organización espacial, de tal manera que se imposibilita la conectividad de las partes, cancelando la viabilidad de insertar lugares de encuentro sobre una suma de agregados espaciales, separados socialmente.

Frecuentemente los términos exclusión social, segregación socio espacial y fragmentación urbana se vinculan entre sí, o incluso se identifican como semejantes en los análisis de la complejidad de la ciudad contemporánea. Si bien estos términos refieren a situaciones sobrepuestas en la misma realidad, se considera necesario establecer los límites de sus aplicaciones para la presente investigación de acuerdo a lo expuesto.

Como se ha mencionado, el término exclusión social refiere a la privación de satisfactores por la desigualdad en el ingreso, evidenciándose en una diferenciación social que imposibilita a unos grupos -los excluidos- el acceso a la consecución de satisfactores que ofrece la ciudad y que benefician a otros grupos, -los incluidos-. El término segregación por su parte, refiere a la condición de iguales; aplicándose las características de homogeneidad entre los integrantes de un grupo y de heterogeneidad con respecto a los demás. Finalmente, la expresión material de estas

situaciones excluyentes o segregadas deriva en la fragmentación urbana, es decir, en la fractura física de la ciudad.

Bazant (2011) aclara que, si bien existe una ambivalencia entre la segregación y la fragmentación, la estructura urbana es socialmente segregada y funcionalmente fragmentada, refiriéndose a la organización social y al hecho construido, respectivamente.

En el análisis de la fragmentación urbana Gómez Maturano (2012) establece tres categorías de análisis: a) funcional urbana, apoyado en Soja, quien muestra a través del concepto de ciudad fractal o fragmentada, un estallamiento en múltiples unidades, perdiéndose la unidad del conjunto urbano, propiciada por la situación socioeconómica; b) social, referida a la diferenciación de grupos, aludiendo a la segregación; y c) físico material, que se produce por la generación de unidades cerradas que privatizan el espacio urbano, situación que inhibe la integralidad urbana, destacando la importancia de la influencia de los diseños urbanos defensivos.

Soja (en Kozak,2011) introduce el término *metropolaridades*, más allá de la ciudad dual, en razón de las crecientes desigualdades sociales que no se explican por la escisión de la sociedad en dos grupos contrapuestos, superando incluso la visión ternaria, en tanto que afirma que existe una multiplicidad de expresiones en la ciudad fragmentada, la cual ha relacionado con un archipiélago carcelario, como conjunto de islas separadas y además encerradas.

Esta metáfora de archipiélago como conglomeración de islas, es frecuentemente referido en los estudios urbanos (Cabrales,2002; Muxí,2004; Duhau,2008), para mostrar la situación de fragmentación, la cual en México se hace evidente a partir de la década de 1990.

La ciudad insular (Janoschka,2002; Duhau,2008) se ha tipificado en la actualidad como un modelo de ciudad esparcido en el ámbito

latinoamericano. No es simplemente un fenómeno de urbanizaciones cerradas, sino que es ya una tendencia generalizada en diversos estratos y tipologías de unidades residenciales, que implica formas culturales de aspiraciones y soluciones en la satisfacción del hábitat (Figura 23). Así, la fragmentación urbana es una forma de organización espacial -como estado y como proceso- en la que los espacios confinados son una característica esencial (Kosak,2011).

Como se ha mencionado, Janoschka (2002) inserta en el modelo de espacio urbano fragmentado a las ciudades latinoamericanas, cuyo patrón de asentamiento está configurado por unidades cerradas, destacando los barrios residenciales amurallados y los hipermercados -también señalados por Duhau (2008)-, con accesos a partir de enlaces viales lineales que coadyuvan a la fragmentación.



Figura 23. Costa Diamante Residencial en Alvarado, Mex. Fuente: [www.costadiamanteresidencial.com](http://www.costadiamanteresidencial.com). consultado 15/05/15.

En el estudio del urbanismo insular, como expresión de la fragmentación urbana, Duhau (2008) aporta que este tipo de ciudad responde a tres procesos recurrentes. El primero refiere al hecho de que el Estado como regulador no ha sido capaz de inducir al capital inmobiliario al propósito de un modelo público de ciudad. El segundo proceso corresponde a la dinámica del sector terciario, que ha colocado sus instalaciones en nodos viales o sobre ejes de circulación, por los cuales capta a la población requirente, sin necesidad de rodearse de áreas de habitación. El tercer proceso se genera por la creciente generación de unidades residenciales distantes que se conectan mediante el uso del automóvil, lo cual facilita una fragmentación cada vez mayor, dado que no interesa la relación entre las personas que coexisten en el espacio urbano.

La crítica de la posición del Estado en la falta de imposición de reglas al capital inmobiliario se sustenta en el hecho de que la globalización y las tendencias neoliberales reestructuran las políticas públicas a favor de la privatización y la desregulación, lo cual redefine la estructura y composición de los estratos sociales, expresándose físicamente este hecho, en la fragmentación urbana (Gómez Maturano,2012).

Asimismo, la creación de zonas comerciales y grandes equipamientos urbanos a través de megaproyectos corporativos, agudizan la fragmentación, en función de su nula articulación al espacio circundante, lo cual requeriría de una visión más amplia en los mecanismos de gestión (Valenzuela, 2012) (*Figura 24*). De esta manera, se observa que la participación del Estado se conduce por una planificación estratégica que regula la ciudad en fragmentos espaciales, perdiendo la visión del todo, con regulaciones flexibles y promoviendo principalmente la participación del sector privado (Kozak,2011). Esto se evidencia en la formulación de programas de ordenamiento urbano, que promueven visiones estratégicas parciales hacia la incorporación de zonas de alto impacto en la economía



**Figura 24. Edificio comercial, Colonia Polanco en México, D.F.** Fuente: <http://es.wikipedia.com>. consultado el 21/04/15.

global, en tanto que en forma separada, se establecen acciones para zonas degradadas desvinculadas del resto de la ciudad, para la atención de sus requerimientos de mínima escala, ambas fases distantes de un modelo público de ciudad.

## **2.5. La escala estructural**

La diferenciación social en su relación con el espacio en el campo del urbanismo, no se limita a la investigación de la actuación de los grupos sociales sobre la ciudad, sino que debe partir de su propósito como estudio de la construcción física de la ciudad, la cual evidentemente está condicionada por lo social. Se trata por tanto de sustentar en esta disciplina los elementos fundamentales del espacio urbano, como integrantes de un hecho físico construido, distinguiendo al urbanismo como una disciplina

autónoma (Gaja:2012), lo cual no significa que sea independiente, sino generadora de sus propios posicionamientos en el estudio de la ciudad.

Partir de las aportaciones teóricas a nivel estructural permite comprender la totalidad de los procesos de urbanización, con el propósito de dirigir la argumentación de tales posturas hacia el objeto de estudio que se pretende investigar, referente a las condiciones sociales impuestas al hecho urbano.

La estructura se ha definido como la organización de partes que integran el conjunto de la ciudad, la cual es representada a través de una zonificación que identifica áreas con características homogéneas (Camacho:2001). Una de las recientes formas por las que se ha abordado la complejidad urbana se sustenta en los cambios tecnológicos contemporáneos por los que se identifica a la ciudad como un sistema en red, cuyas relaciones dependen del grado de conectividad que existe entre las partes. Este postulado es sustentado por Graham y Marvin (en Kozak,2011) en su línea argumental sobre el “*urbanismo astillado*”. De acuerdo a esta postura, los estratos que participan más en las redes presentan mejores condiciones de integración a diferencia de aquellos sectores excluidos e imposibilitados de ingresar en este sistema. Esta situación en el espacio urbano muestra que existen zonas que pueden presentar mayor grado de conexión con lugares distantes, manifestando una total desconexión con lugares colindantes.

En la ciudad actual, la organización social es determinada por las nuevas tecnologías de transporte e informacionales que se integran a las redes mundiales. Así, se ha transitado de la anterior ciudad basada en áreas a la ciudad red, la cual está más orientada a los procesos de distribución e intercambio que requiere la globalización (Burgess,2011).

El anterior modelo de ciudad moderna, basado en una zonificación funcionalista con una excesiva delimitación de usos de suelo según su actividad, propició la fragmentación urbana, es decir, a mayor



especialización de usos, mayor déficit de ciudad y de tendencias a la segregación (Gaja:2012).

El nuevo modelo de ciudad basado en redes de movilidad que interesan a la economía global, continúa con los procesos de fragmentación, en razón de que separa las zonas de uso de suelo único, conforme las redes de infraestructura reconfiguran la organización espacial, las cuales han privilegiado la conectividad, siendo determinante la infraestructura para la movilidad; la cual ha propiciado falta de integración y de cohesión espacial, señalando Burgess(2011) que la verdad urbana ahora se encuentra en los flujos.

Al respecto es posible considerar que las redes de infraestructura son uno de los soportes de la ciudad siendo necesario involucrar en el concepto de red, otros componentes urbanos como la organización de redes de equipamiento y dotaciones públicas que han adquirido mayor importancia, como componentes vertebradores del espacio urbano a efecto de incidir en la consecución de ciudades socialmente más equilibradas (Gaja:2012).

En esta escala estructural es posible consecuentemente dirigir la fundamentación teórica a partir de las investigaciones realizadas sobre zonificaciones y redes articuladoras que definen los modelos de ciudad; sobre los cuales existen condicionantes sociales que impactan en la complejidad urbana, tales como la propiedad del suelo y los agentes generadores de ciudad, factores que inciden además en los procesos de expansión y densificación del espacio urbano.

### ***2.5.1. La propiedad del suelo.***

La propiedad del suelo es uno de los componentes estructurales de la ciudad, cuya abstracción con fines de análisis, permitirá otorgar respuesta a la interrogante sobre la incidencia del régimen de propiedad en la



fragmentación urbana. En la escala estructural, bajo el concepto de pertenencia, el suelo se visualiza como un soporte sobre el que se desarrolla la vida urbana, dependiendo de su apropiación y formas de ocupación y acreditación, las cuales se rigen por el tipo de propiedad.

Así, la tenencia de la tierra o propiedad del suelo se tipifica de acuerdo a las formas de adquisición y a la imposición de normas que sobre la misma ejerce el Estado; lo cual se aplica específicamente en México, a fin de acotar el análisis por el que se trata de demostrar esta relación, siendo este país un referente latinoamericano con las particularidades que le imprime la tenencia ejidal y sus recientes modificaciones estructurales.

Los tipos de propiedad son identificaciones distintivas del suelo sobre el que se construye la ciudad, diferenciándose dos factores: el origen y la ocupación, los cuales derivarán en las formas de apropiación y los mecanismos de acreditación. Los aportes teóricos de la estructura de la propiedad, se han sustentado en una concepción dual, con base en esos dos factores: el origen de la propiedad –privada o ejidal- y la forma de ocupación –legal o ilegal-.

La propiedad privada, como se ha mencionado, es el resultado de la disposición de la Nación de transmitir el dominio de la tierra a los particulares<sup>3</sup>. Este tipo de propiedad se posiciona en el mercado legal de suelo, en operaciones entre particulares mediante instrumentos públicos por los que se acredita su titularidad. La propiedad ejidal por su parte, refiere a la tierra que siendo propiedad de la Nación es dotada en usufructo a un grupo de personas para el desempeño de sus actividades en el sector primario; su condición establece que la misma es inalienable y por ende, sin posibilidad de colocarse en el mercado; su origen data de inicios del

---

<sup>3</sup> El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917) establece que: "La propiedad de las tierras y aguas contenidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada ...".

siglo XX, permaneciendo esta modalidad hasta 1992 en que nuevas disposiciones impactan en su situación, con la posibilidad de ejercer sobre esta propiedad cambios estructurales que insertan su extensión en el mercado.

Tales modificaciones se han realizado de manera voluntaria por los núcleos ejidales, sustituyendo su anterior propiedad ejidal por privada. En tanto, tal cambio no se genera, la propiedad ejidal de manera ilegal ha sido inserta en un mercado informal, generando asentamientos irregulares en el ámbito urbano, dados los requerimientos de expansión de la ciudad sobre este tipo de tenencia.

Específicamente en la cuestión de la tenencia de la tierra, la ciudad se divide en zonas reguladas o formales de apropiación legal con régimen de propiedad privada preferentemente ocupadas por población de estratos medio y alto, y zonas irregulares o informales de apropiación ilegal, indistintamente del régimen de propiedad, sea privado o ejidal.

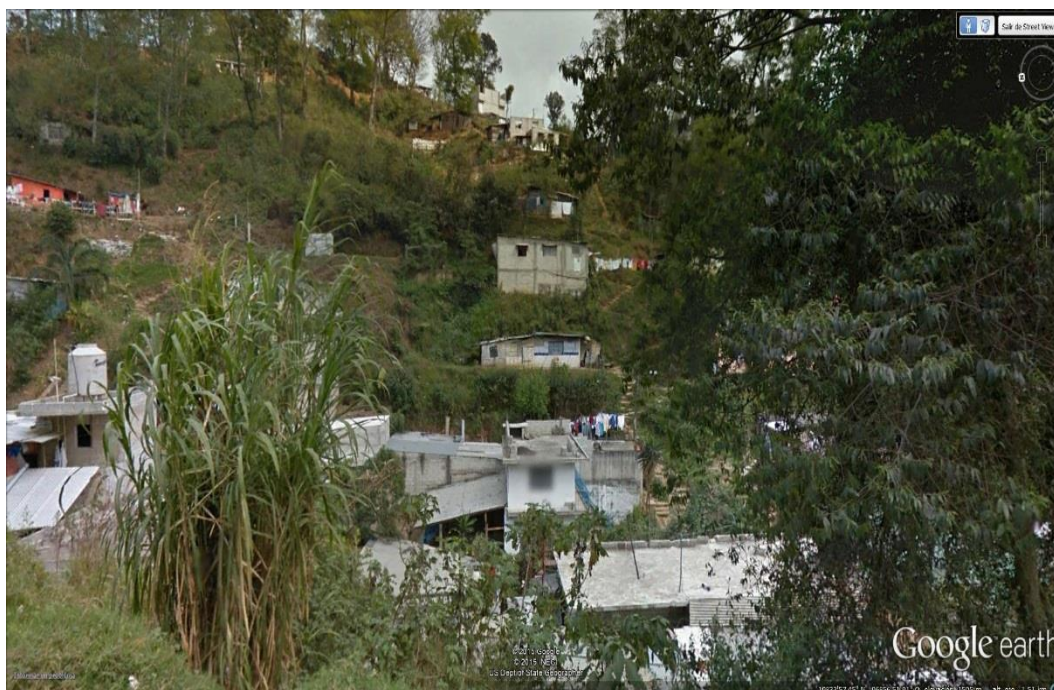
Con base en el origen de la propiedad, Bazant (2001) distingue dos vertientes de adquisición de suelo, como legal e ilegal, abarcando esta última forma, la tenencia ejidal y la privada.

La actual complejidad urbana en materia de tenencia de la tierra, evidencia que la visión dual por la que han transitado las investigaciones urbanas, recientemente adquiere nuevos matices, en razón de que la propiedad ejidal modifica su régimen desincorporándose de su anterior origen, lo cual consecuentemente transforma su forma de apropiación y ocupación, siendo tal proceso relevante en esta investigación, para responder a la interrogante sobre la incidencia de este cambio estructural reciente en la configuración del espacio urbano.

### 2.5.1.1. La ocupación informal

La irregularidad como acceso a la tierra urbana es para un gran segmento de la población, la única forma posible de obtener una porción de suelo para habitar (Eibenschutz, en Cruz, 2001:248). Así, el asentamiento informal ha sido la opción que con mayor frecuencia responde al requerimiento de la población de bajos recursos económicos, la cual accede con mayores dificultades al espacio urbano, siendo ésta una de las situaciones que permiten evidenciar la relación entre los estratos sociales y la selección del sitio para satisfacer la necesidad de habitar, expuesta como interrogante de investigación. (Figura 25).

Esta selección del sitio se sustenta en primer lugar por las facilidades de pago o por el precio del terreno, lo cual se vincula a la situación económica de la población; un siguiente motivo es la cercanía con familiares o con personas procedentes del mismo lugar. Un menor requerimiento para ocupar el sitio es la existencia de servicios de infraestructura (Medina



**Figura 25. Colonia Dolores Hidalgo sobre el Ejido Molino de San Roque en Xalapa, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

Ciriaco,2007), sobre los que la población espera resolver su introducción progresivamente.

La diferencia que expone Duhau (2008) entre espacios domesticados y aquéllos que requieren de un esfuerzo para otorgarle condiciones de habitabilidad, es una de las características de la desigualdad social. Los grupos que adquieren espacios domesticados se adaptan fácilmente al sitio; en contraposición a los grupos que ocupando espacios no regulados, ocupan un extenso periodo de su vida, domesticando el lugar para habitarlo. Duhau expone como referente de su aporte, el asentamiento de Valle de Chalco, en México.<sup>4</sup>

Desde la década de 1960, el proceso de ocupación de terrenos ejidales mostró la falta de capacidad de sectores de bajos ingresos de obtener una porción de suelo de manera regular. Las colonias populares se crean y consolidan sobre la irregularidad en los ejidos contiguos a la ciudad, lo cual genera dos situaciones en el entorno: la desaparición de la anterior actividad agrícola -la cual era menos redituable- y un importante impacto en el deterioro ambiental (Cruz,2001:154).

Las investigaciones hasta la década de 1980 mostraban al ejido como el primer aportador de tierra para la creación de colonias populares (Gilbert,1987; Durand,1983), en razón de que a partir de 1970, ésta fue la forma más extendida y de mayor impacto en el crecimiento de las ciudades. Para 1990, se demuestra por Cruz (2001) que más del 75% de la expansión de la ciudad de México se debió a la creación de nuevas colonias populares y a la expansión de comunidades anteriormente rurales que fueron

---

<sup>4</sup> Valle de Chalco es el ejemplo de expansión irregular más evidente en el país. Es una extensa superficie ejidal con una superficie de 4 176 has. ubicada en la periferia de la Ciudad de México. El antecedente histórico de esta zona muestra su ocupación inicial bajo un régimen particular hacendario que fue expropiado para otorgar tierra a campesinos mediante dotación ejidal, ocupándose posteriormente por asentamientos irregulares. En 1994 se crea el municipio Valle de Chalco Solidaridad a partir de este asentamiento irregular, que en 2005 registró una población de 322 279 hab. (Espinoza,2007).



absorbidas por el crecimiento de la ciudad; y que esta expansión se genera en más del 50% de las unidades populares sobre terrenos en propiedad privada, con lo cual demostró que la principal oferta de suelo para este sector, la otorgaba la propiedad privada irregular.

Preferentemente, estas colonias populares sobre terrenos de propiedad ejidal o privada, se han formado a partir de movimientos migratorios de procedencia rural, cuya población expulsada del campo, adapta el espacio urbano obtenido a sus requerimientos. De esta manera se generan trozos o fragmentos de ciudad que no corresponden a una continuidad urbana sobre todo en cuestión de servicios de infraestructura, ni prevén áreas para equipamiento, siendo este escenario el que con mayor incidencia se observa en la periferia de las ciudades. (*Figura 26*).



**Figura 26. Colonia Colosio sobre el Ejido Molino de San Roque en Xalapa, Mex.**  
Fuente: Google Earth (2015).

Además de la migración campo ciudad, se generan movimientos del centro urbano a la periferia, así como dentro de esta última, lo cual produce una masa de población en situación de ciudadanía de segunda o subciudadanía, a la que se le han limitado sus derechos a la vivienda y a la ciudad (Urquidiz,2013).

#### *2.5.1.2. La ocupación formal.*

Esta ocupación se establece en su totalidad sobre áreas de propiedad privada. La población requirente de estos espacios corresponde a los estratos medio y alto. La preferencia de selección del sitio responde en primer lugar a la seguridad de la acreditación de la propiedad. Se trata de unidades residenciales que regularmente cumplen con los procesos cuya meta es la individualización de la propiedad, a partir de un predio que se parcela o lotifica para su traslación de dominio a los particulares. El nivel de ingreso dicta la diferencia en la selección del sitio, distinguiéndose dos tipos de preferencias según el estrato de la población y su capacidad crediticia.

La población de estrato medio bajo y medio ocupa asentamientos formales, seleccionando el sitio por vía de instituciones financieras que ofrecen la posibilidad de adquisición de la vivienda a través de créditos frecuentemente relacionados con fondos de vivienda para la población trabajadora. La preferencia en estos casos es marcada por la posibilidad económica de adquisición. Las distancias no son relevantes en la selección del sitio, en función de no contar con otra opción, dispersando cada vez más la ciudad.

La segunda preferencia es expresada por la población de estrato medio y alto que ocupa unidades formales, dirigiendo su selección por las condiciones de exclusividad que las unidades presentan, así como el precio

de la vivienda o el terreno. La situación de la distancia es superada por el uso del automóvil, fomentando la falta de continuidad del tejido urbano.

Estas unidades formales presentan el común denominador de ubicarse en la periferia de la ciudad, generando un crecimiento expansivo sobre las áreas de propiedad privada que se agota sustantivamente.

En la década de 1990, un cambio estructural en el ámbito agrario, sobre la propiedad ejidal abre la posibilidad de ampliar la ocupación formal urbana. En 1992 se expide la Ley Agraria <sup>5</sup> por la que se establece que las tierras ejidales se desincorporan de su anterior régimen para constituirse en propiedad privada y obtener su dominio pleno; sujetándose a las disposiciones que para tal efecto dicta el Programa de Certificación de Derechos Agrarios -PROCEDE-.

En este período se le reclama al ejido su ineficiencia económica e incapacidad de capitalización en una franca política neoliberal privatizadora de la anterior propiedad social. Se cancela la vía campesina de desarrollo y se plantea como objetivo el estímulo a la inversión para el incremento de la producción y la productividad, a través de la capitalización del campo (Calva, en Cruz,2001:77). Tal disposición conduce la tendencia a la inserción de las anteriores tierras ejidales al mercado de suelo urbano, abriendo las puertas a la inversión para la ocupación formal de los asentamientos a través de unidades residenciales reguladas.

Cruz (2001) muestra cómo la obtención de dominio pleno de las anteriores parcelas ejidales permiten la satisfacción de necesidades de la población preferentemente de estrato alto. La oferta de suelo que se incorpora al crecimiento urbano en el caso que presenta Salazar Cruz (2009) ha

---

<sup>5</sup> La Ley Agraria, reglamentaria del Artículo 27 constitucional en su artículo 9 señala: “Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas ... “ Esta ley abrogó la Ley Federal de Reforma Agraria que en su artículo 52 señalaba que el ejido era inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmisible.



permitido también la creación de grandes unidades residenciales de tipo medio, reduciendo la posibilidad de adquisición de suelo para población de estrato económico bajo.

En síntesis, la ocupación informal y formal muestra un tejido urbano social, con una complejidad que supera la visión dual, ya que al interior de cada tipo de ocupación se presentan diversas modalidades en el origen de la propiedad y en las formas de apropiación, lo cual atomiza los procesos de urbanización incluidos en la escala estructural. Los asentamientos irregulares se propician tanto en terrenos ejidales como en propiedades particulares, sujetándose a mecanismos de regularización a través de instancias gubernamentales distintas; en tanto que los asentamientos regulares se emplazan en terrenos con antecedentes en propiedades privadas o resultantes de la desincorporación ejidal para la obtención de su dominio pleno, estas dos últimas acreditadas con títulos de propiedad.

Esta multiplicidad de formas relativas a la propiedad que subyace a los procesos de urbanización son las que interesa analizar a través de los agentes productores de ciudad, los cuales participan con distintos intereses en la configuración del espacio urbano.

### ***2.5.2. Los agentes productores de ciudad.***

La ciudad muestra una constante agregación de predios que abandonando su origen rural, se incorporan al espacio urbano para una función diferente, lo cual es propiciado por la creciente demanda de suelo para habitar, a la que responden diversos agentes productores de ciudad, ubicándose en este concepto a las personas, instancias de la administración pública o empresas inmobiliarias que participan en el mercado de suelo con intereses distintos. En este sentido, el suelo se constituye en una mercancía que dependiendo de la actuación del agente interviniente, configura áreas con diversas modalidades de ocupación, según el origen de la propiedad, las

formas de apropiación y los mecanismos operativos para acreditar su adquisición.

En esta escala estructural, se trata de otorgar respuesta a la interrogante sobre la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano a través de la transformación del parcelario rural preexistente, referido éste a la suma de predios con anterior actividad agrícola o ganadera, sobre los que actúan los agentes productores de ciudad, con un papel determinante en las tendencias de expansión y densificación del espacio urbano.

Esta cualidad estructural del espacio es abordada para tratar de sustentar si las condicionantes sociales que se imprimen en el espacio urbano a través de la comercialización del suelo, inciden en la conformación de ciudad, con los valores fundamentales que el concepto implica, en razón de que la realidad urbana presenta una adición discordante de predios que posiblemente no estén aportando cualidades que respondan a la definición de ciudad.

Con base en lo expuesto, la ciudad presenta tres tipos de sectores conformadores del espacio urbano, atendiendo al agente que lo propicia: un sector generador de suelo no regulado, un sector público y un sector inmobiliario privado regulado.

#### *2.5.2.1. Sector generador de suelo no regulado.*

Este sector corresponde a vendedores de suelo no regulado en materia urbana que atiende el consumo de población de bajos recursos, carente de posibilidades económicas para adquirir un espacio habitable formal o legal. Dedicándose a la venta informal, este sector actúa en dos tipos de propiedad, tanto privada como ejidal (*Figura 27*).



**Figura 27. Lotificación irregular en Veracruz, Mex.** Fuente: Archivo del Gobierno del Estado de Veracruz.

Como se ha mencionado, el ejido fue el generador de mayor impacto en las investigaciones sobre el crecimiento irregular de la ciudad, en razón del conflicto que presentaba la venta de un tipo de propiedad perteneciente a la Nación y por ende, fuera del mercado legal. De igual forma, se presentaron agentes productores de suelo de origen privado que siendo propietarios de predios contiguos a la ciudad contribuyeron a las ventas irregulares por sí mismos o mediante su relación con líderes que llevaban a cabo procesos organizacionales (Cruz,2011).

Capel (2002:201) expone una situación similar en Montevideo, en la que los agentes productores de este sector, son propietarios que lotifican sus predios, realizando parcelaciones diversas sin considerar un plan de conjunto.

El panorama de estas lotificaciones muestra la creación de colonias que se comercializan generalmente sin servicios de infraestructura, promoviendo entre los adquirentes la posterior gestión o cooperación para la introducción de los servicios. Las personas que adquieren los lotes aspiran a la llegada

del siguiente agente productor de ciudad, que es el sector público, quien realizará mecanismos de regularización para otorgar certeza jurídica sobre la compra realizada (Figura 28).

Esta forma de hacer ciudad a partir de parcelaciones o lotificaciones irregulares por su falta de observancia normativa, y criticada negativamente por no responder a un orden, ha sido la única forma posible ejercida por los grupos sociales de estrato bajo para adquirir suelo habitable, cuya oferta ahora se ha reducido. Las fuerzas del mercado y las nuevas formas de participación del sector público han incidido en una baja oferta de suelo para la creación de colonias populares bajo estas formas ilegales, específicamente sobre suelo que se acredita en propiedad privada, ya que los vendedores de suelo prefieren dirigir su oferta al sector privado inmobiliario, lo cual facilita la transacción comercial sin demoras en la recuperación, como lo ha sido la venta a población de escasos recursos.

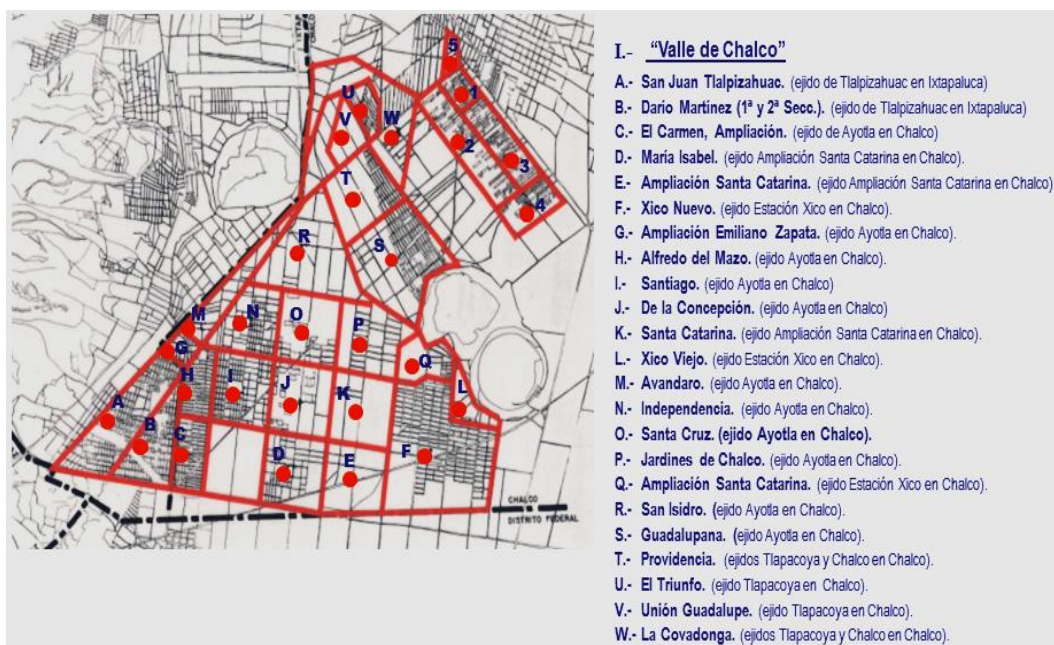


Figura 28. Lotificación sobre polígonos ejidales en Valle de Chalco, Mex. Fuente: Espinoza (2007).

Duhau (2008) afirma que la reducción de la modalidad de colonia popular se debe a que el mercado de suelo ha recibido el impacto de la demanda de los desarrolladores inmobiliarios preferentemente para la construcción de vivienda de interés social, quienes buscan parcelas o predios baratos en la periferia de la ciudad, lo cual reduce la disponibilidad para procesos de urbanización informales que generen colonias populares.

En el caso de las áreas acreditadas en propiedad particular, éstas atraen al sector inmobiliario privado, el cual requiere localizar parcelas acreditadas en este tipo de propiedad, dada la obligatoriedad que señalan las normas crediticias. Esta situación ha marcado una preferencia de los propietarios de predios para dirigir su mercado hacia estas empresas, quienes pagarán de manera más rápida por el área total e incluso a precio más alto.

Si se visualiza que esta situación sobre predios particulares redujo la oferta para las personas de escasos recursos mediante la creación de asentamientos irregulares, la única opción para estos grupos fue la ocupación ilegal sobre propiedad ejidal; la cual al ingresar ahora al mercado de suelo, ha afectado drásticamente esta opción (Cruz y Cerbono,2012).

*“Cuando la contrarreforma agraria (1992) otorgó a los ejidatarios la capacidad de vender sus tierras a las empresas inmobiliarias, a asociarse con ellas en proyectos bajo condiciones de subordinación, ellos perdieron el interés en la venta irregular a los demandantes de tierra para autoconstrucción, y hoy prefieren a las empresas como compradoras” (Pradilla,2011:275-276).*

Un balance de la situación dirimiría la argumentación a afirmar que se terminó la irregularidad, sin embargo, la realidad muestra una continuidad de las formas de ocupación ilegal, ahora más estrechas, con menor disponibilidad de suelo, mayor demanda que oferta, incremento en el precio de suelo irregular, y por ende, mayor conflicto social.

### *2.5.2.2. Sector público.*

El sector público es un agente productor de ciudad en tres vertientes: la primera en función de su atribución en el establecimiento de las directrices de incorporación de suelo a través de los programas de ordenamiento urbano; la segunda, como entidad regularizadora de asentamientos informales, para acreditar la propiedad de la población residente; y la tercera vertiente como desincorporador de suelo de su régimen ejidal, para su inserción en el mercado.

#### *- Vertiente de formulación de programas de ordenamiento urbano.*

En esta vertiente, el sector público ha intervenido como agente productor de ciudad, en razón de que al ser administrador del territorio, ejecuta la atribución de la Nación para imponer a la propiedad de los predios la designación de su ocupación, por lo que áreas circundantes a la ciudad, dependiendo de su aptitud, se constituyen en áreas urbanizables, sobre las cuales es recibido el crecimiento de la ciudad, a través de la incorporación de predios acreditados como áreas previstas para la expansión urbana.

Con base en ello, el sector público es un transformador del parcelario preexistente, ya que modifica su naturaleza rural para insertarlo en la dinámica urbana, en el afán de ordenar la ciudad. No obstante, su participación frecuentemente es rebasada por un crecimiento más extendido que el previsto, lo que deriva en el hecho de que constantes actualizaciones en el marco de la planeación urbana respondan más a alcanzar el crecimiento dado, que a consolidar con mayor optimización los espacios vacíos o poco densificados al interior del área urbana.

Asimismo, los programas de ordenamiento urbano son contenedores del establecimiento de normas de zonificación urbana, las cuales definen el molde de un espacio que resulta jerarquizado (Duhau,2008:157), lo que



evidencia el acomodo de los estratos sociales, de acuerdo a las tipificaciones de unidades residenciales, ordenadas en una escala socioespacial.

La planeación urbana según García Coll (2013) es el ejercicio del sector público que se ha abordado con un enfoque sistémico, por el cual trata de integrar los aspectos económicos, sociales, culturales, ambientales; y un enfoque estratégico, por el que dirige sus mecanismos de operación, destacando dos componentes: el plan y la gestión. El plan se estructura en cuatro partes: a) el análisis de la situación y sus tendencias aunado a los objetivos, para obtener un diagnóstico y pronóstico; b) el planteamiento de estrategias, c) los plazos de aplicación; y d) las metas e instrumentos. En la gestión se ubican las acciones de coordinación y concertación para la elaboración de proyectos ejecutivos y programas operativos anuales.

Este proceso de planeación en sus inicios -en la década de 1970- era una de las funciones fundamentales del Estado Mexicano, reconociéndose el papel del sector público como conductor del crecimiento y de la transformación del espacio urbano. Posteriormente, la planeación urbana pasó a un lugar secundario, al perder posición como instrumento de orientación de la inversión pública, limitándose a regular y controlar las actuaciones de la promoción inmobiliaria (Villar Calvo, 2012:154). De esta forma, los programas de ordenamiento urbano se debilitaron en su calidad de ordenadores efectivos de la obra pública, enfocándose más a su función de instrumentos reguladores de actuaciones del sector privado, mediante la aplicación de su contenido como sustento de autorizaciones dirigidas al sector privado.

A partir de la última década del siglo XX, el ejercicio de sector público fue reducido por la intervención del sector privado, bajo los mecanismos de concertación que, sustentados en la nueva legislación, abrieron el acceso al capital inmobiliario en las propuestas de planeación, ejecución de acciones y en el otorgamiento de los servicios públicos, observándose



cambios sustantivos en los mecanismos de regulación, en razón de la inserción de intereses privados en la incorporación de áreas al espacio urbano<sup>6</sup>.

El mayor obstáculo que impide la realización de una planeación urbana eficaz, es la inserción de la política neoliberal, la cual se caracteriza por sus medidas de privatización, desregulación y retirada del gobierno de los procesos ordenadores de la ciudad (Rowels, en García Coll,2013:64), seguido por un acelerado proceso de expansión y un marco jurídico frágil.

Así, la política neoliberal despoja a la planeación urbana de su papel activo en los procesos de transformación de las ciudades (Pradilla, en Villar Calvo, 2012; Janoschka,2002; Bazant,2011), al reducir su escala de intervención sobre desarrollos puntuales inmobiliarios o de infraestructura aislados, perdiendo la visión de conjunto. En esa situación, característica del modelo de ciudad latinoamericano, el sector público se limita a regular las intervenciones privadas con base en su marco jurídico, abandonando su papel como proveedor de bienes y servicios para constituirse en regulador de la inversión inmobiliaria y de la producción social (Gómez Maturano,2012:108) (*Figura 29*).

La lógica de mercado es la que guía los intereses financieros y las estrategias urbanas, con una falta de definición de criterios normativos y de participación ciudadana. Esta situación se evidencia en las consultas públicas por motivo de la formulación de los programas de ordenamiento urbano, por las que la ciudadanía es convocada para que emita sus opiniones sobre una versión sintetizada y en un lapso de tiempo mínimo; o en su caso, su presencia justificará proyectos previamente aprobados y presupuestados.

---

<sup>6</sup> En el Estado de México, la Ley de Asentamientos Humanos introdujo la figura de "conjunto urbano" como una forma de insertar al sector privado en la planeación de las nuevas áreas urbanizables, a través de un programa parcial, limitándose el papel del sector público al control de las autorizaciones con base en disposiciones reglamentarias mínimas (Villar Calvo,2012:157).



**Figura 29. Edificios residencial y comercial en Av. Reforma en México, D.F.** Fuente: Registro fotográfico de la autora.

*“Este proceso de planeación refleja una mecánica inversa a la esperada, en donde las decisiones se toman conforme a intereses políticos y económicos, y posteriormente se produce la racionalidad para sustentarlas” (López Mares, 2012:132).*

Al no existir una estrategia de conjunto, con una visión integral, la política neoliberal privatizadora y aislada se expresa materialmente en un cambio en la estructura urbana que se evidencia en una localización discontinua y en la fragmentación del espacio urbano. El discurso neoliberal según López Mares (2012) se caracteriza por una justicia social velada, el impulso a la economía con eventual beneficio a la población de escasos recursos y una lógica de mercado en la construcción de vivienda económica a expensas del costo social.

A esta retirada del sector público y seguimiento de la directriz del mercado inmobiliario, se agrega un cuerpo normativo frágil que pierde presencia ante las políticas financieras inmobiliarias, las cuales se interesan únicamente en la atención del déficit habitacional propiciando la pérdida de noción del conjunto que representa la ciudad. Las normas son manipuladas por el interés de satisfacer el requerimiento de vivienda mas no de ciudad, siendo frecuente una aplicación inapropiada de la norma que se distancia de una visión integral urbana.

La fragilidad de la norma en la gestión individualizada ante el sector público es tipificada por Duhau (2008) en cuatro modalidades de manipulación: a) la consideración de una falta o incumplimiento menor, cuyo promovente supone que no generará impacto alguno dada su mínima incidencia; b) la actuación inmobiliaria que se realiza sin autorización, en espera de la regularización posterior ante un hecho urbanístico realizado; c) la falta de especificaciones o vacíos en la norma, por la que es posible la autorización del desarrollo sujeto al cumplimiento de actuaciones remediales<sup>7</sup>; y d) el corporativismo urbano, a través de la gestión de grupos de interés organizados que ejercen presión social, habiendo incumplido la norma.

Además de la pérdida de visión integral de ciudad frente a los intereses privatizadores, el sector público no percibe posibles formas de recuperación frente a la fuerza del mercado inmobiliario. Siendo el regulador de la ocupación urbana, al determinar zonas urbanizables genera plusvalías sobre el valor del suelo que no son aprovechadas por la autoridad que lo dispuso, situación que Gaja (2008) ha identificado como corrupción urbanística, en razón de que la imposición de modalidades que ejerce el

---

<sup>7</sup> Un ejemplo de esta modalidad de manipulación es presentada por López Mares (2012) quien afirma que el cambio de uso de suelo ha sido una de las prácticas más recurrentes para impulsar el crecimiento urbano en San Luis Potosí en México, exponiendo el caso de Ciudad Satélite, sobre un área anteriormente ejidal, en la que se modificó el uso de suelo señalado en el Programa de Ordenamiento Urbano como zona de recarga con valor ambiental para convertirla en área urbanizable, lo cual permitió el desarrollo de una unidad residencial campestre con altos rendimientos para sus desarrolladores.

sector público genera beneficios a los propietarios de áreas factibles de desarrollarse mediante inversión inmobiliaria sin retribución alguna al Estado. Al respecto, Rébora (2010) propone la captura de estas plusvalías mediante una gestión urbana eficaz centrada en las obligaciones de aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria, retomando el Estado su papel como administrador del territorio.

La reducción del ejercicio de la atribución del sector público finalmente ha derivado en estimular una mayor fragmentación urbana, que pierde el rumbo para otorgar conectividad a las piezas que conforman el espacio urbano y en el que la dotación de espacios públicos para conciliar diferencias sociales, no forma parte del interés de quienes dirigen el ordenamiento urbano.

*- Vertiente de regularización de asentamientos informales.*

La segunda vertiente del sector público como agente productor de ciudad corresponde a su atribución de otorgar certeza jurídica sobre la acreditación de propiedad a los habitantes de áreas adquiridas de forma irregular o fuera de la norma urbanística. Esta atribución del sector público es contrapuesta a la aplicada a los desarrollos privados inmobiliarios, ya que se sustenta en un requerimiento social. Al obtenerse la seguridad patrimonial sobre el área anteriormente ilegal, se olvida el origen de su creación como espacio no domesticado, el cual tras largos procesos de gestión adquiere el carácter de propiedad y por ende, su inserción al mercado, como lo menciona Duhau:

*“La entrega de escrituras de manos de alguna autoridad –cuando no del Presidente de la República en persona- no sólo elimina la incertidumbre jurídica, sino que simbólicamente legitima todo el proceso de colonización, otorgándole el sello de legalidad, que tiene el valor de un premio por el esfuerzo realizado” (2008:337).*

En este proceso, el sector público es también retribuyente del pago por indemnización al agente productor de venta ilegal, por motivo de expropiación<sup>8</sup>, aplicable al régimen ejidal y a la propiedad privada, en su caso, proceso que ha estimulado la continuidad de estas operaciones, fomentando la expansión urbana fuera de norma.

En el caso de la tenencia ejidal, si bien se estableció como un derecho de los ejidatarios, la expropiación y su consecuente indemnización, por motivo de obras públicas y para la creación y desarrollo de las ciudades, ello se trastornó en crecientes actuaciones de mercado ilegal, en razón de su inalienabilidad desde su origen, en espera de la expropiación y por supuesto indemnización al incorporar el suelo de manera irregular al crecimiento de las ciudades.

*“La política de regularización de la tierra no ha hecho otra cosa más que legitimar y estimular el proceso de urbanización ilegal”  
(Cruz,2001:248).*

El sector público en estos procesos experimenta una fuerte controversia entre dos instancias de su aparato gubernamental. Se genera una competencia entre los organismos agrarios y urbanos. Los primeros establecen metas a alcanzar en número de beneficiados mediante la regularización y los segundos tratan de llevar a cabo acciones de creación de reservas territoriales o de fraccionamientos progresivos, con el común denominador de atender a la población de estratos bajos. Las políticas de regularización ventajosamente superan las acciones reguladas que tratan de incorporar predios bajo las normativas de orden urbano. (Figura 30).

---

<sup>8</sup> El ejido actual, -originado en 1917-, como dotación en usufructo por restitución de tierras no incluía en su determinación la figura de expropiación y consecuente indemnización por tratarse de bienes de la Nación. Es hasta 1934 que con base en una política nacionalista, se incluyen en el Código Agrario, las situaciones por las que es posible expropiar las tierras ejidales, señalando en su artículo 141: *“Las superficies comprendidas dentro de los ejidos solo podrán expropiarse: a) para crear y desarrollar centros urbanos; b) para el establecimiento de vías de comunicación; c) para la construcción de obras hidráulicas de interés público; y d) para la explotación de recursos naturales pertenecientes a la Nación y sujetos al régimen de concesión federal”.*





**Figura 30. Polígono de regularización de la Colonia Manantial en Boca del Río, Mex.**  
Fuente: Registro del H. Ayuntamiento de Boca del Río (1989).

La base de esta doble cara dentro del mismo sector público marca diferencias tajantes entre los espacios lotificados por los ejidatarios o líderes de organizaciones sociales, que ejercen la comercialización de suelo en espera de la regularización y aquellos espacios en los que se crean desarrollos inmobiliarios que deben cumplir con la normativa. Esta diferencia se sustenta en las dos posturas de la propia legislación urbana que señala como acciones de utilidad pública tanto la regularización de los asentamientos humanos como el ordenamiento de la ciudad.

La acción de regularización por parte del sector público se ejerce desde 1974 a través del organismo público denominado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra –CORETT-, el cual ejerce su actuación a partir del proceso de expropiación e indemnización sobre predios o parcelas que de manera informal se han incorporado sin aplicar las condiciones señaladas en la normativa, siendo los espacios públicos los predominantemente afectados con esta disposición, en razón de que el asentamiento irregular se ha conducido en primer lugar por la generación

de lotes para habitar, relegando a un segundo término la previsión de un adecuado sistema vial y la necesaria dotación de áreas verdes y de equipamiento.

El escenario de las áreas regularizadas muestra frecuentemente una saturación de áreas de vivienda, una inadecuada alineación en el trazo de vialidades y una mínima o nula existencia de áreas para servicios públicos.

Esta forma de incorporar suelo al espacio urbano a través de la regularización se ha disminuido en función de las nuevas disposiciones agrarias que han aportado otros mecanismos de ocupación y acreditación de la propiedad.

*- Vertiente de desincorporación de suelo del régimen ejidal.*

La tercera vertiente se enmarca en la política neoliberal que, como se ha mencionado, generó cambios estructurales en la legislación al promoverse ante los núcleos ejidales, la adquisición de dominio pleno de sus tierras, lo cual provocó la inserción de las mismas al mercado legal. A partir de 1992 confluyeron procesos económicos y políticos que modificaron el patrón de crecimiento urbano (Pradilla,2011), entre ellos la posibilidad para los ejidatarios de vender sus tierras o constituir sociedades mercantiles con el sector privado, mostrando en la realidad una relación de subordinación frente al capital inmobiliario.

El sector público en esta vertiente ha promocionado activamente la desincorporación de suelo de régimen ejidal para constituirlo en propiedad privada, por lo cual, se crearon y otorgaron nuevas atribuciones a instituciones gubernamentales que se encargarían de llevar a cabo los procedimientos necesarios desde la delimitación parcelaria individualizada para cada beneficiario hasta la entrega del título de propiedad de la extensión acreditada. La evidencia de la magnitud de estos procesos es



posible que otorgue respuesta a la interrogante sobre la influencia de las recientes disposiciones en materia agraria en las tendencias de expansión de la ciudad.

Respecto a la constitución de sociedades mercantiles, el sector público cuenta con la atribución de participar en su gestión, promoviendo que las áreas del núcleo ejidal, delimitadas como de uso común, puedan incorporarse a este tipo de sociedad. La aportación realizada por Cruz y Chávez (2012) muestra que esta participación no contribuye a un desarrollo equilibrado, exponiendo a la reflexión una serie de interrogantes sobre la situación del grupo de ejidatarios, los cuales participan en una relación desigual en tanto que la población adquirente no corresponde al estrato bajo.

En el entorno de la ciudad, el sector público actúa como promotor de cambio del régimen de propiedad ejidal a privada, incorporando suelo anteriormente no vendible al crecimiento urbano, mediante mecanismos de privatización. Si el suelo modificado es atractivo a la inversión, éste cambia sustancialmente el plano de la diferenciación social; dado que tales áreas se incorporan a la ciudad con usos exclusivos dirigidos a los estratos medio y alto. En situación contraria, de no haberse dado esta modificación al régimen de propiedad, posiblemente las áreas en cuestión seguirían ofreciéndose en calidad de suelo informal a los estratos más bajos, dada su irregularidad de adquisición.

#### *2.5.2.3. Sector privado.*

Para otorgar respuesta a la interrogante que cuestiona sobre los efectos de la expansión urbana dirigida por los agentes productores de ciudad, el análisis del sector privado complementa el escenario de actuación de las partes involucradas. Este sector inicia su participación a partir de la adquisición de suelo –buscando la mejor opción de precio- para crear un

fraccionamiento, cuyo costo de adquisición y urbanización más la ganancia que debe obtenerse, le permita ofrecer un espacio habitable a la población demandante, ubicada en los estratos medio y alto (Pradilla,1978).

El fraccionamiento, como parcelación o lotificación sin espacio edificado, dirigido al estrato medio, casi ha desaparecido (Duhau,2008) dado que el sector privado tiene mayor preferencia por integrar procesos que van desde la adquisición del suelo, su urbanización y finalmente la edificación de la vivienda.

Al respecto, las nuevas políticas residenciales han favorecido al sector privado con la promoción de desarrollos de interés social, que incluyen simultáneamente a su proceso de urbanización, la edificación de vivienda, con base en programas crediticios dirigidos a población de estrato medio, capaz de soportar tales financiamientos; en tanto que la población de menor ingreso queda atendida por otros agentes como los promotores del mercado ilegal, y en menor proporción por el sector público en acciones de reacomodo de población.

*“Hoy, el capital inmobiliario, fuertemente ligado o fusionado al financiero, aparece como la fracción que establece la relación entre la estructura socioterritorial de la ciudad y la demanda solvente de soportes materiales proveniente de otras esferas de capital para su acumulación o de los diferentes estratos de ingresos. Este es el papel protagónico que ha alcanzado en la actualidad, en la economía, la morfología y la fragmentación social urbana” (Pradilla,2011:289).*

El sector privado propicia así, un consumo de ciudad a partir de la incorporación de áreas reguladas por la normativa urbana, para satisfacer la demanda de estratos sociales, cuya capacidad económica les permite obtener un bien acreditado en propiedad en el mercado legal de suelo. La ocupación de estas áreas evidencia una diferenciación social dependiendo del nivel de ingreso de la población adquirente; la población de estrato alto

ocupa fraccionamientos exclusivos urbanizados no edificados, en tanto que la población de estrato medio preferentemente ocupa desarrollos residenciales con vivienda edificada en serie (*Figura 31*).

Hasta la última década del siglo XX, una de las principales carencias a las que se enfrentaba el sector privado era la oferta de suelo urbanizable, en razón del impedimento que representaba el régimen ejidal, cuya presencia es característica constante en la periferia de las ciudades mexicanas.

La política neoliberal privatizadora favoreció la apertura del mercado sobre las tierras ejidales, lo cual incentivó la participación del sector privado a través de dos formas. La primera y de mayor frecuencia corresponde a la espera y concreción de la obtención de dominio pleno de las parcelas



**Figura 31. Área con delimitación de parcelas y vivienda económica social en Santiago de Chile.** Fuente: Ducci (2008).

acreditadas en forma individual por cada ejidatario para su compra de manera legal y disponer de este suelo para su desarrollo inmobiliario. La segunda forma refiere a la constitución de sociedades mercantiles, la cual desde sus inicios mostraba mayor complejidad de operación, por lo que su inserción en la dinámica urbana ha sido menor. La crítica a esta forma de asociación (Cruz,2001; Jiménez,2007; Pradilla,2011) refiere a una participación subordinada de los ejidatarios en un esquema de asociación desigual, a la falta de confianza en la rentabilidad de negocios con ejidatarios por parte del sector privado; y al problema social y económico que deriva de la venta del único bien con que cuentan los ejidatarios, quienes pierden su soporte de producción.<sup>9</sup>

En síntesis, la propiedad del suelo y su ocupación formal e informal mediante la actuación de los agentes productores de ciudad teje una agregación de parcelas o predios que materializa la desigualdad de intereses en la conformación de la ciudad, dirigiendo la expansión de la ciudad en diferentes rumbos con una evidente diferenciación social.

### ***2.5.3. La dinámica de expansión y densificación***

La expansión y la densificación como tendencias de la configuración de la ciudad se expresan físicamente en los procesos de transformación de las parcelas anteriormente rústicas, mismas que al incorporarse al espacio urbano, presentan agregados con diferentes niveles de compactación. La expansión refiere a la tendencia de crecimiento generada por el requerimiento de suelo, en primera instancia para la edificación del satisfactor habitable, lo cual ha llevado consigo, solo como efecto secundario el hacer ciudad; en tanto que la densificación corresponde al

---

<sup>9</sup> La constitución de sociedades mercantiles sobre suelo de origen ejidal, inició con la creación de tres clubes de golf en la zona metropolitana de la Ciudad de México. Destaca por su extensión, Ciudad Industrial Mazatlán, S.A. de C.V. en el Estado de Sinaloa, con una aportación de 1 257 has. del Ejido El Abalito; así como Desarrollo del Pedregal, S.A. de C.V., por la que se desincorporó del régimen ejidal una superficie de 578 has. para uso residencial y de equipamiento educativo, en San Luis Potosí (Cruz,2001:281-283).

proceso por el que las áreas que se incorporan se ocupan con determinada intensidad, presentando una diversidad de aglomeraciones que se relacionan con la optimización o subutilización del suelo incorporado.

Se trata de explicar las causas estructurales que dan origen tanto a la expansión como a la densificación, con el fin de relacionar tales procesos con la diferenciación social en el espacio urbano. A la ciudad se incorporan nuevas áreas mediante la expansión y la densificación, ocurriendo tales tendencias sobre el soporte suelo, como espacio receptor de la ocupación por diferentes estratos sociales con incorporaciones y transformaciones distintas a través del tiempo.

Asimismo, con base en las tendencias de expansión y de densificación se pretende encontrar respuesta a la interrogante sobre los efectos divergentes entre satisfacer el requerimiento de vivienda y la necesidad de hacer ciudad.

#### *2.5.3.1. Proceso de expansión.*

El incremento de la población y la selección del sitio habitable son las causas del proceso de expansión. Este tipo de crecimiento, como componente básico de la estructura resultante, se genera por fuerzas centrífugas, al expulsar a la población del centro a la periferia, recibiendo esta última también a la población proveniente del ámbito rural.

Los factores que inciden en la expansión son los siguientes: la falta de capacidad económica de la población de estrato bajo que ocupa asentamientos informales; el interés del sector privado por ofrecer vivienda a bajo costo con mayor rentabilidad dirigida a población de estrato medio mediante la creación de desarrollos habitacionales de interés social (Bazant,2011); y la selección de sitios privilegiados separados social y físicamente para la población de estrato alto.

Por consiguiente, indistintamente del estrato social del que se trate, los efectos de la expansión arrojan los mismos resultados, la ocupación creciente sobre suelo rústico para su incorporación al espacio urbano. Una de las perspectivas por las que se ha conducido la investigación urbanística sobre la diferenciación social y el proceso de expansión parte de analizar la posición de los grupos sociales sobre el espacio que se agrega a la ciudad, considerando su ubicación en principio por su tipo de propiedad, así como por las transformaciones que se producen.

*“El conocimiento de la estructura de la propiedad es esencial para entender las características que adopta el crecimiento de la ciudad”  
Capel,2013:59).*

Por causa de la expansión, el espacio rural colindante a la ciudad se convierte en el soporte de los nuevos asentamientos, abandonando su anterior vocación agrícola o ganadera. El atractivo común de ese espacio es su bajo costo, propiciándose una constante producción de suelo urbano a partir del suelo rústico, debido a la actuación de los agentes urbanos en el mercado inmobiliario, quienes no propician un crecimiento continuo, en razón de la búsqueda de predios más baratos y de la consecuente especulación de suelo (Capel,2013:74-82).

*- Orientación de la expansión.*

La orientación de la expansión se dirige por el tipo de propiedad del suelo que se incorpora así como por sus condiciones de accesibilidad y características físico naturales. En la ciudad de México la tendencia propiciada por la población de estrato bajo fue dirigida hacia el oriente, sobre terrenos lacustres con dificultades para su ocupación; en tanto que la población de estrato alto se dirigió hacia el occidente y sur, sobre predios con aptitud física y condiciones ambientales atractivas, lo cual evidencia un



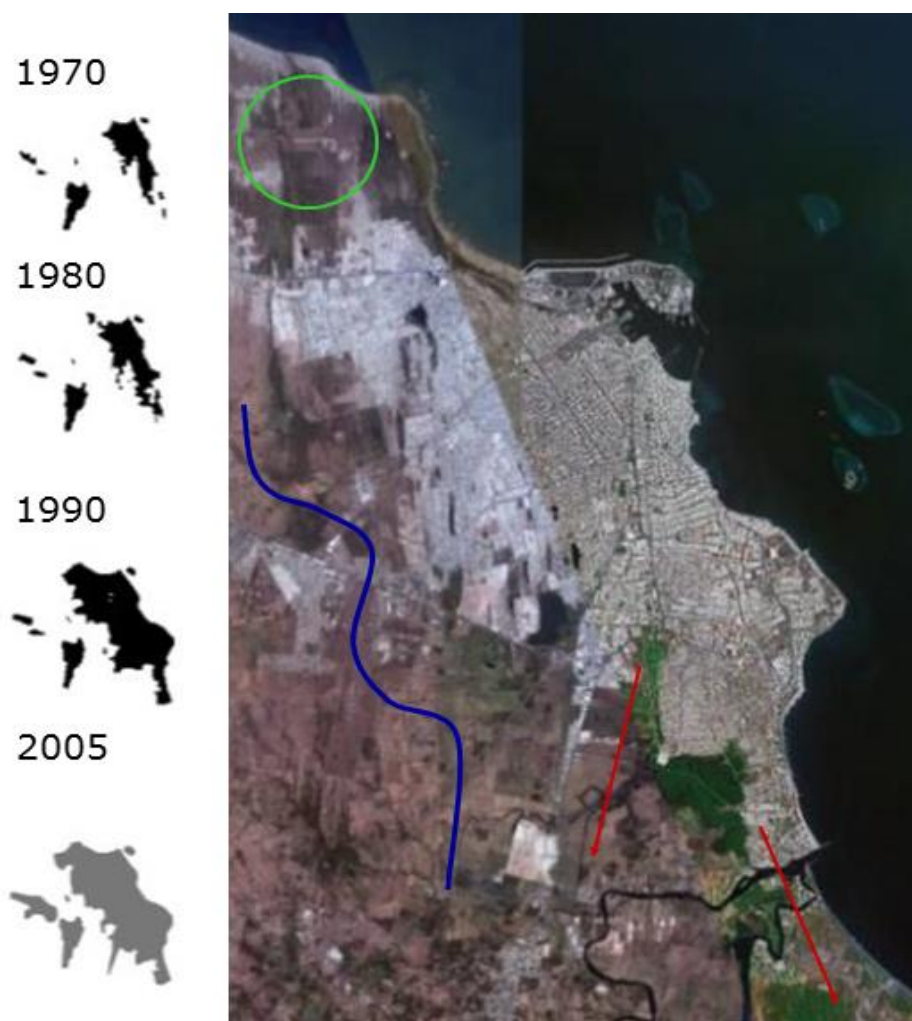
patrón de diferenciación social sobre el espacio urbano (Duhau,2008; Ward,2004:141).

La distinción de orientaciones según estratos sociales es común en las ciudades latinoamericanas, como se muestra en Buenos Aires, en la que la concentración de recursos es más alta en el centro y en el norte de la ciudad que en el resto del área urbana.

Además del tipo de propiedad como conductor de la orientación de la expansión, la regulación que ejerce el sector público es otra condicionante de la dirección de la expansión. A partir de la década de 1990, el crecimiento se conduce por el patrón neoliberal de acumulación de capital, el cual impulsa otras tendencias de ocupación, motivadas por las decisiones de la autoridad (*Figura 32*).

En el año 2000, en el caso de la ciudad de México, la aplicación del Bando 2 emitido por el Gobierno del Distrito Federal inhibe la construcción de unidades habitacionales de interés social en la mayoría de las delegaciones periféricas, lo que propició el desplazamiento de los promotores inmobiliarios privados hacia los municipios conurbados ubicados en el Estado de México, cuyas autoridades locales operaban con mayor flexibilidad y los precios del suelo son más bajos. A ello se agregó la transformación de las políticas públicas de vivienda, que responden a criterios financieros más que a propósitos urbanísticos, por lo que la capacidad crediticia de los adquirentes de vivienda dirige a los promotores a crear unidades habitacionales en zonas distantes (Pradilla,2011:278-279). En contraposición, al interior de la ciudad se impulsaron desarrollos de alta plusvalía para sectores de elevados ingresos.

Esta situación contrastante dirigida por el sector público entre las zonas de muy alta inversión económica y los desarrollos habitacionales de interés social, corresponde a los hechos contrapuestos que se han mencionado,



**Figura 32. Transformaciones en la aglomeración urbana de Veracruz, Mex.** Fuente: Gobel (2007).

identificados por Hidalgo Datwyler y Arenas Vásquez (2012) como “*privatópolis*” y “*precariópolis*” en Santiago de Chile, refiriéndose con esta última denominación a la vivienda pública. No obstante, esta visión es parcializada con respecto a la experiencia de México, en la que una gran masa de población sin acceso a la vivienda pública forma parte importante el escenario urbano en condiciones evidentemente precarias.

*- Magnitud de la expansión.*

Además de la orientación de la expansión, resulta necesario abordar su magnitud, en razón de que los estratos sociales, aun con distintas

modalidades de ocupación presentan en común un alto consumo de suelo. Los grupos sociales de estratos medio y alto hasta 1990 en la Ciudad de México, habían presentado predominantemente una cultura individualista en la obtención de su satisfactor habitable, en parcelaciones de baja densidad en las que se resolvía la edificación de la vivienda, con jardín delantero y trasero, para lo cual el sector privado ofrecía desarrollos urbanizados en los que los adquirentes construían su vivienda por encargo (Pradilla,2011:277-278).

Por su parte, los desarrollos de interés social muestran altas densidades, sin embargo su horizontalidad también ha propiciado la sobreutilización del suelo periférico (Boils Morales,2008), con localizaciones distantes, las cuales siempre son cuestionables, dado que la ubicación de estas unidades responde a las necesidades de producción de las fuentes crediticias de acuerdo a la capacidad económica de los consumidores, lo cual incide en la adquisición del suelo más barato, alejado de la ciudad y distante de las acciones de redensificación (Ortiz Struck,2014).

Finalmente, los estratos bajos, con diferente interés que los estratos altos, ocupan en algunas colonias, lotes de mayor tamaño al requerido para la vivienda, debido a la acción del mercado informal que ofrece espacios con patrones de habitabilidad de reminiscencia rural o con dificultades de adaptación al sitio, lo que propicia partes inutilizables del lote, debido a sus características naturales.

Reiterando lo expuesto por Duhau (2008:185), los procesos recientes de expansión periférica presentan cuatro tendencias: incremento de la creación de conjuntos habitacionales, retroceso en la participación de las colonias populares, la desaparición del fraccionamiento y el aumento de unidades residenciales cerradas para población de alto estrato.

- *El despilfarro de suelo.*

Es común en las investigaciones sobre la dinámica de las ciudades (Arguelles,2012; Cruz,2001; Bazant,2011) la confrontación entre mayor expansión y menor densidad, es decir, entre el consumo excesivo de suelo y la subutilización de espacios inmersos en el ámbito urbano.

*“ .. la dispersión es la característica más destacable y representativa de los asentamientos urbanos actuales y la que mejor ilustra las tendencias espaciales en un futuro próximo: dispersión en el territorio, ... disminución progresiva de la densidad y creciente extensificación en la utilización del suelo” (López de Lucio,1993:258).*

Las tendencias de expansión y densificación derivan de la generación de etapas de estancamiento e impulso económico, respectivamente (Whitehands, en Capel,2002; Pradilla,2011). El estudio del desarrollo económico en relación a la evolución de las formas construidas, muestra que a mayor impulso o florecimiento de la economía se propicia una mayor saturación o consolidación, en situación contrapuesta a los periodos de estancamiento que provocan una mayor expansión <sup>10</sup>.

Cuando se produce una mayor expansión con la consecuente reducción de densidad, las parcelas agrícolas o sin uso se transforman debido a su apropiación y adecuación para fines urbanos; en tanto que el proceso de densificación deriva de la construcción de vivienda al interior y la ejecución de obras de infraestructura que consolidan partes de la ciudad (Conolly en Cruz,2001:113).

La dinámica de expansión/densificación presenta tres procesos: el despoblamiento del área central, un incremento de densidad en las áreas intermedias y un crecimiento extendido de la periferia a mayor ritmo que los

---

<sup>10</sup> En la zona Metropolitana del Valle de México la densidad obtenida en 2000 fue de 170.7 hab./ha., la cual descendió a 166 hab./ha para el año 2005. (Pradilla,2011:262)

procesos de densificación. Estos movimientos muestran un carácter de recursividad (López Rangel,2011:229), avanzan y regresan, ya que además de que la expansión se desarrolla con diferentes velocidades, direcciones y retroacciones, se crean nuevas centralidades, que propician cambios en la densidad.

Muxi (2004) en el caso de Buenos Aires, observa en esta ciudad una extensión sin límites, en la que la superficie ha aumentado sin que la población crezca en la misma proporción; en forma similar a lo que Gaja (2005) ha denominado “*el reino del despilfarro*”, propiciado por una mayor expansión y una menor intensidad, no por mayor población sino por mas desperdicio de suelo.

*- La falta de límites de la expansión.*

Bajo la orientación y magnitud de la expansión, subyace la identificación del suelo como mercancía, siendo éste el fundamento económico que dirige la posición de los estratos sociales en los procesos de expansión. De acuerdo a esta perspectiva, el valor del suelo está condicionado por una localización física no reproductible, una disponibilidad finita y un control por el sector privado ante la insuficiencia del sector público (Téllez Fuentes,2012:30).

Las ciudades han crecido bajo un patrón que niega la existencia de límites, cuando toda materialidad está sujeta a un momento en el que no es posible un mayor crecimiento. El incremento continuo de ocupación del suelo periférico es incentivado por la preferencia de modelos de baja densidad, evidenciando un despilfarro de suelo que no ha considerado la finitud del espacio urbano (Gaja,2005).

En Latinoamérica, además de la expansión propiciada por la horizontalidad de las soluciones residenciales, la especulación sobre el suelo y la falta de

ejercicio de la atribución del sector público, propicia vacíos en las áreas interiores que habría que densificar. Por otra parte, el desbordamiento de las áreas urbanas respecto a las jurisdicciones territoriales ha derivado en la ocupación de municipalidades adyacentes que reciben el crecimiento urbano, perdiéndose físicamente los límites político administrativos bajo la expansión urbana (Rodríguez Acosta,2013:177).

Este desbordamiento además no ha considerado la inclusión de pueblos ancestrales que quedan absorbidos en las áreas de expansión, situación que de acuerdo a Cruz y Cerbono (2011) provoca un difícil diálogo entre los nuevos asentamientos y las comunidades antiguas en razón de que sus características culturales coexisten con las disposiciones urbanísticas.

Ante la expansión ilimitada, Gaja (2009) propone revertir el proceso mediante la transformación, mejora y recualificación del espacio existente contra el alto consumo de suelo; aporta el concepto “*urbanismo estacionario*”, concebido como una etapa de transición hacia el decrecimiento, por lo que las actuaciones urbanísticas deben centrarse en el aprovechamiento del suelo vacante, la recualificación de las áreas urbanas consolidadas, el incremento de los espacios públicos, partiendo de la premisa del no crecimiento, y en su caso, con una prudente expansión en caso de que sea insuficiente la reurbanización.

#### 2.5.3.2. *La densificación.*

La densificación es uno de los procesos básicos de la estructura urbana, referida a las modificaciones que ocurren por motivo de la relación entre el número de población y una determinada superficie; es un proceso de crecimiento simultáneo a la expansión, por el que las áreas residenciales que configuran el espacio urbano expresan físicamente diversos grados de intensidad de ocupación, siendo posible traducir la variable de población a número de viviendas edificadas.



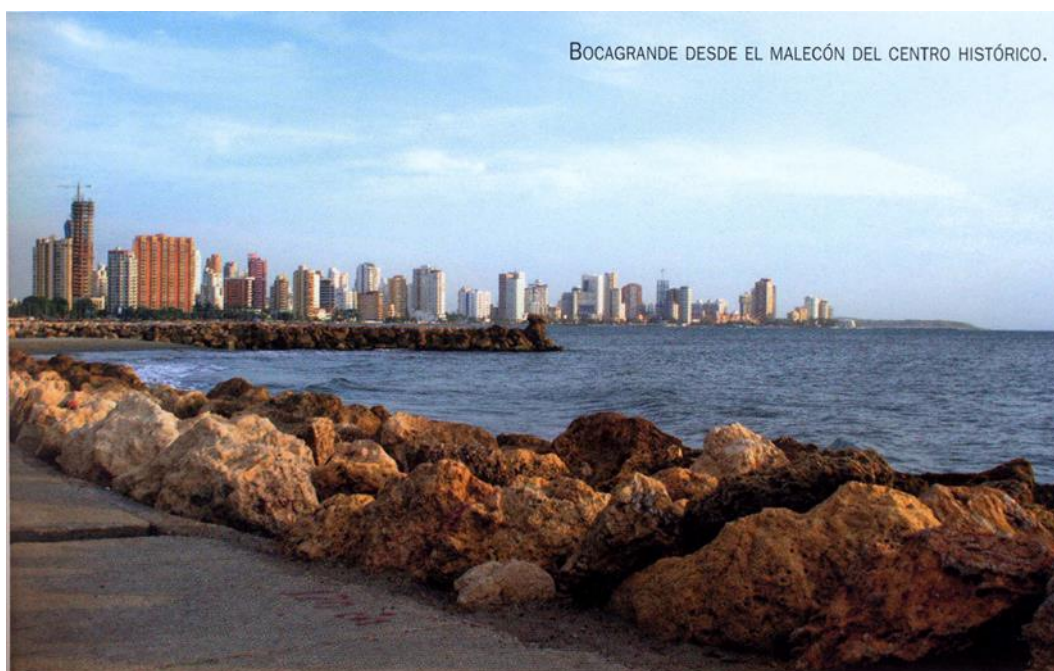
Como se ha mencionado, la expansión y la densificación integran una sola dinámica, que es escindida únicamente con fines de análisis, por tratarse de procesos diferentes, pero al revisarse cada uno de ellos, es posible estar observando procesos de expansión, cuando se analiza la densidad, o procesos de densificación cuando se estudia el crecimiento horizontal de la ciudad.

*“ ... las ciudades no sólo crecen, sino que se transforman por sí mismas, aunque con ritmos variables y de modo desigual en distintos lugares. De modo que la ciudad que hoy observamos no es simplemente el producto de la sucesiva agregación de nuevos espacios, sino también de los cambios o procesos de renovación de los espacios ya urbanizados” (Duhau,2008:165).*

La ciudad se densifica por concentración de elementos en superficie y volumen en un área delimitada. Es el proceso opuesto al de expansión y se manifiesta espacialmente en el aumento del grano edificado y con una mayor tridimensionalidad de la estructura. (Munizaga,2000:44). Así, la diversidad de segmentos urbanos según su tipo de densidad muestra un mosaico de áreas residenciales que se distinguen entre sí físicamente por el tamaño de los lotes y el número de viviendas por cada unidad, sobre lo cual habría que cuestionarse si existe alguna relación gradual entre los niveles de densificación y los estratos sociales (*Figura 33*).

*- La densificación según estratos sociales.*

Para Capel (2002:209), la heterogeneidad de la densificación refleja una división social en la que las áreas con parcelas de mayor superficie corresponden a las clases de más alto nivel. Esta situación es relacionada por Rapoport (1982:64) con la percepción de la calidad ambiental que los grupos sociales tienen del sitio seleccionado para habitar, afirmando que para la clase alta, la baja densidad es un factor determinante en su



**Figura 33. Bocagrande desde el Malecón del Centro Histórico en Cartagena de Indias, Col.** Fuente: Todo Cartagena. (s/f).

preferencia, en tanto que para la clase media no resulta una cualidad importante, y en el caso de la clase baja no es significativo.

En cuanto al nivel económico, la selección del sitio se genera por el nivel de ingreso de la población, adaptándose frecuentemente a la oferta de lotes o viviendas que decidieron los promotores privados, quienes atraen la demanda de estratos medio y alto, en desarrollos cada vez con mayor densidad en función del valor del suelo, ya sea que se ofrezcan lotes o viviendas unifamiliares para estos estratos o edificaciones multifamiliares con mayor optimización del espacio.

Las modalidades de ocupación unifamiliar o multifamiliar presentan también diferentes preferencias entre los estratos. La población de nivel de ingresos alto puede ocupar edificaciones multifamiliares o desarrollos unifamiliares, dado que las primeras por su localización y calidad presentan un alto nivel de aceptación en este estrato. El estrato de ingreso medio no tiene la misma percepción de la modalidad multifamiliar, presentando una mayor preferencia por la horizontalidad de la vivienda unifamiliar (*Figura 34*).



**Figura 34.- Costa del Este en Panamá.** Fuente: Registro fotográfico de la autora.

En consecuencia, la ciudad es un mosaico de áreas residenciales (Timss,1976), que además de ser propiciado por la diferenciación social, es también resultado de las preferencias de la población por adquirir suelo para su posterior edificación o abastecerse de una vivienda para su consumo inmediato, sea ésta unifamiliar o multifamiliar.

El estrato bajo por su parte, ocupa áreas relativamente continuas con dificultades de integración por barreras artificiales o naturales, sin adaptaciones previas en la conformación del sitio. Este estrato genera bajos índices de densificación, en razón de que el satisfactor obtenido es únicamente el suelo, sobre el cual se edificará lentamente con un patrón de alta dispersión, especialmente si los asentamientos han sido creados de manera irregular. Las políticas de regularización de la tenencia de la tierra juegan un papel importante en la densificación de estas áreas, dada la certeza jurídica adquirida, lo que propicia su consolidación (Cruz,2001:114).

Según Cruz (2001), las investigaciones sobre la situación de las colonias populares en México presentan posiciones contrapuestas respecto a la densidad, mencionando la postura de Conolly, quien afirma que este tipo de colonias manifiestan un aprovechamiento eficiente del suelo, en tanto que Legorreta señala que estas colonias manifiestan un patrón extensivo de lotificación individual, con baja densidad, aun cuando considera los procesos de consolidación. Ante dichas posturas contrarias, Cruz (2001:142) considera necesario revisar la evolución de las densidades en las diferentes etapas de poblamiento.

De acuerdo a Pradilla (2011:283) el patrón de crecimiento en la Zona Metropolitana del Valle de México –ZMVM- es diferente al seguido por otras ciudades europeas e incluso de Latinoamérica, las cuales desde décadas anteriores han manifestado una expansión más compacta además de procesos de densificación más rápidos.

El modelo de crecimiento en México muestra una densidad baja en la periferia, la cual es ocupada por estratos bajos y altos; ambos con una expresión dispersa sin la configuración de plazas que apoyen el fortalecimiento de su estructura, en razón de que su emplazamiento es dirigido por la linealidad de vialidades (Bazant,2011:200). Los procesos de densificación se visualizan en las zonas intermedias, como resultado de la transformación de anteriores zonas periféricas dispersas que con el paso del tiempo se convierten en áreas de asentamiento de estrato medio, creándose una nueva periferia de pobreza.

Esta dinámica socioespacial corresponde al espacio negociado que ha tipificado Duhau (2008), en el que los factores tiempo, localización relativa y medio físico transforman el origen de precariedad de los asentamientos populares por unidades de mayor nivel social. A través del tiempo, al expanderse la ciudad, las zonas periféricas modifican su ubicación relativa hacia las áreas intermedias, elevando su nivel social en tanto las características físicas lo permitan; es decir, a mayor integración de estas

áreas se eleva el nivel social, mientras que aquellas zonas que tienen dificultades topográficas y por ende, de accesibilidad, no elevan su estrato social.

Por consiguiente, la incorporación de las zonas precarias a una mayor consolidación lleva consigo la ascendencia del nivel social, rellorando vacíos que el emplazamiento original no había ocupado, lo cual equivale a un incremento de densidad. Una observación relevante en esta transformación, es la percepción del ocupante que considera lo urbano como el espacio lleno, en el que no existe más espacio para construir; en tanto que lo vacío es el espacio que no ha sido apropiado o usado por alguien para ser construido (Duhau,2008:331), situación que se evidencia en una creciente ocupación residencial en la que se coloca en segundo término la viabilidad de contar con espacios libres que fungieran como espacios comunes.

Abba (2007) diagnostica una diferenciación socioterritorial en un paisaje urbano con bajas densidades en los bordes y altas concentraciones en las áreas renovadas. La posición y movilidad de estratos muestra cómo la complejidad urbana supera la dualidad, al dirigir las tendencias de densificación más allá de una sectorización básica que distinga el asentamiento de población de estratos contrarios. Una nueva forma en las tendencias de transformación territorial se desarrolla cuando los grupos de estrato alto se ubican fuera de las zonas de alta renta, lo que deriva en la plusvalización de la zona, en detrimento de la población de estrato bajo (Bournazou, en Arguelles,2012); por el contrario, existen zonas que en su origen fueron exclusivas de población de estrato alto, infiltrándose en ellas grupos de ingreso medio alto, en función del traslado a la periferia de la población anteriormente residente. (Ward,2004:146).

- *Incentivos a la densificación.*

Las propuestas urbanísticas dirigen sus propósitos hacia una mayor densificación que no se limite a un relleno de baldíos (Munizaga,2000) sino que responda a una visión integral, con el fin de reducir la huella ecológica (García Coll (2013), mediante incentivos a la optimización del espacio urbano actual, a través de acciones como el incremento de número de niveles o la reutilización de viviendas subutilizadas (Álvarez,2009). Ortiz Struck (2014) plantea posibilidades de redensificación mediante acciones crediticias que reciban en garantía el bien edificado, para que éste se incremente en pisos o niveles y permita la creación de apartamentos para su renta o comercialización.

La cuestión de la densificación en sus propuestas conduce a la reflexión sobre las normativas existentes en el tema, las cuales se han aplicado con base en zonificaciones que atienden a una estratificación social; no obstante, la dinámica urbana muestra rumbos que generan procesos de compactación o dispersión diferentes. Según Eduardo Cagide (Abba,2007), las densidades no crean en las normas, por lo que en común el debate apunta hacia la necesidad de una revisión de la normativa, para regular las máximas ocupaciones pero también las mínimas para evitar el despilfarro de suelo (*Figura 35*).

En síntesis, la relación de la expansión y la densificación muestra en la escala estructural los procesos de transformación del espacio urbano; con base en ello, el abordaje de sus evidencias en una escala menor posiblemente permita obtener una aproximación a las formas puntuales adquiridas por las partes que se agregan o se consolidan, a efecto de encontrar posibles respuestas sobre los factores que han incidido en la configuración urbana.





**Figura 35. Edificio en Avenida Reforma en México, D.F.** Fuente: Registro fotográfico de la autora.

## **2.6. La escala morfológica**

La escala morfológica referida a la forma urbana permite captar desde una perspectiva microurbánística la organización interna de las partes que integran el espacio urbano, acotándose en este ámbito de estudio a las características del tejido urbano (Gaja,2012).

El propósito de abordar la escala morfológica en esta acotación es relacionar las formas de la ciudad con sus contenidos. Una tendencia en las investigaciones urbanas se ha dirigido por el interés de las formas de la ciudad, en tanto que otra directriz privilegia los contenidos urbanos, como son los aspectos económicos, sociales, ambientales, entre otros. De acuerdo a López Rangel (2011:221-222) la forma y el contenido son recursivos en la realidad, por lo que su relación permite captar con mayor

eficiencia las características urbanas, al conjuntar las condicionantes del contenido con las expresiones morfológicas, lo cual permite encontrar respuestas a interrogantes sobre la fragmentación urbana, como la fractura física de la ciudad propiciada, entre otras condicionantes, por la diferenciación social.

El tejido urbano, configurado por el área ocupada extensivamente por la urbanización, se conforma en principio por la incorporación y transformación de las formas parcelarias, mismas que presentan tramas continuas o discontinuas a partir de la posición de sus espacios comunes.

Con base en las delimitaciones catastrales se trata de establecer relaciones entre la diferenciación social y los espacios que se agregan y transforman a través de las parcelaciones o lotificaciones, los cuales al presentar homogeneidades a su interior generan simultáneamente heterogeneidades con su entorno, configurando el tejido urbano, el cual muestra condiciones de fragmentación que se materializan frecuentemente en los espacios cerrados.

En esta escala finalmente se trata de identificar dos agregados excluyentes: el espacio parcelado y el espacio común, cuya distinción como espacios privados y públicos es determinante, en la definición de ciudad.

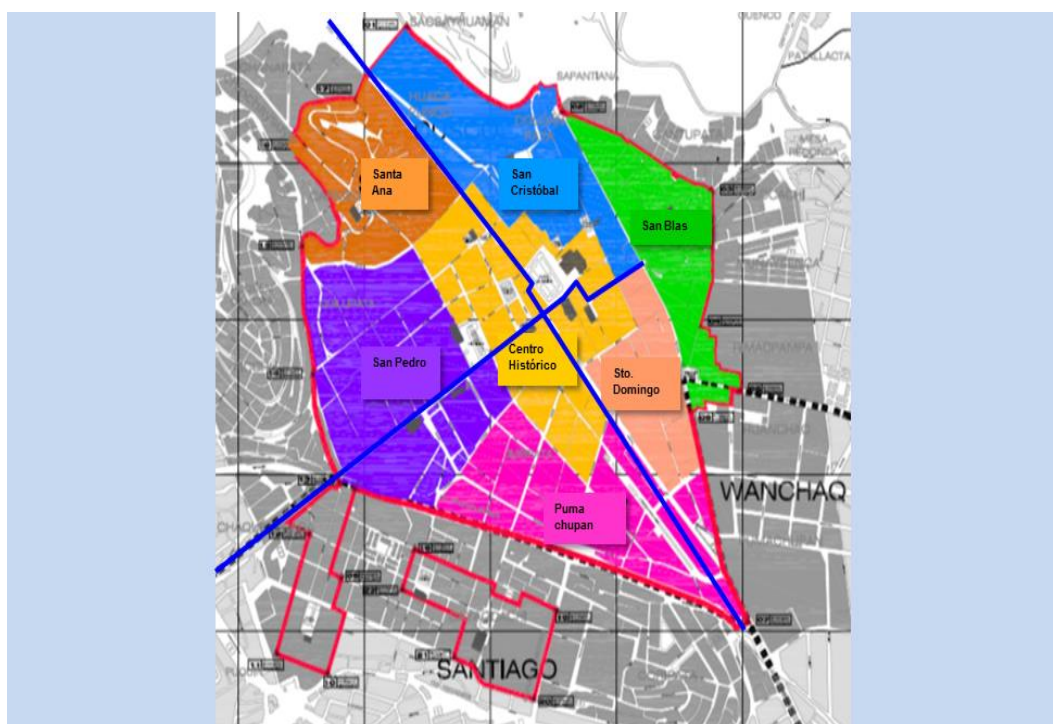
### ***2.6.1. Las tramas urbanas.***

Para efectos de analizar la fragmentación en la ciudad latinoamericana se destacan tres tipos de tramas: reticular, lineal y en circuito, las cuales a partir del trazo vial, configuran los espacios parcelados. Las tramas en retícula como experiencia histórica favorecieron hasta mediados del siglo pasado la integración de las zonas que se agregaban al espacio urbano con ejes estructuradores primarios, las ciudades fueron trazadas

configurando manzanas cuadradas o rectangulares cuya división catastral otorgaba acceso directo al total de parcelas o lotes con frente a la calle.

Espinoza (2012) analiza la traza urbana de la ciudad de Cuzco en Perú, en la cual se distinguen ejes de origen prehispánico, que dividen el asentamiento en cuatro zonas, los cuales sirven de referencia para la diferenciación socioeconómica (*Figura 36*).

Las tramas lineales se desarrollan a partir del crecimiento expansivo que es dirigido por las vías regionales de acceso a la ciudad, generando una ocupación con baja densidad, la cual al incrementarse consolida también las zonas contiguas. Estas vialidades u otras de nueva creación frecuentemente han sido utilizadas solo como áreas de circulación para conectar nuevos desarrollos residenciales desvinculados del área urbana consolidada, lo cual responde más a una lógica de mercado en función del bajo costo del suelo, que a una estrategia de integración urbana.



Se distinguen **dos grandes ejes** (en sentido sureste y noroeste) que dividen el asentamiento en cuatro cuadrantes, que también sirven de referencia para la diferenciación socioeconómica de los habitantes, así los barrios ubicados en las zonas con mayores pendientes topográficas son habitados por población con las menores condiciones económicas

**Figura 36. Zonificación Social en Cuzco, Perú.** Fuente: Espinoza (2012).

*“ ... los conjuntos habitacionales de vivienda social están formando una estructura urbana discontinua al situarse en espacios distantes de la frontera edificada de la ciudad, produciendo áreas urbanas periféricas marcadas por la combinación entre alta densidad y vacíos urbanos” (Gómez Maturano,2012:114).*

La trama en circuito se configura a partir de una vialidad sinuosa que limita su integración con el entorno. La configuración de las manzanas adquiere formas diversas dependiendo del recorrido del eje vial. Las características topográficas del sitio y la estratificación social son las principales condicionantes de este tipo de traza marcando delimitaciones físicas evidentes con el resto del tejido urbano.

En el caso de los asentamientos condicionados por las pendientes topográficas, la trama urbana al tratar de adecuarse a las pendientes del sitio, elimina la definición de la manzana como espacio entre calles para convertirse en un intersticio rodeado por una sola vía, según aportación de Bedregal (2008), quien analiza la morfología urbana y la forzada adaptación de las viviendas en las zonas precarias Villa de la Cruz y El Calvario, en La Paz, Bolivia (*Figura 37*).

Por su parte, la estratificación social como condicionante en este tipo de trama responde a la preferencia de la autosegregación. El trazo vial en circuito favorece la solución de un solo acceso, continuando su recorrido al interior para conectar otros círculos de menor jerarquía o concluir en dientes de peine o retornos (*Figura 38*). Este tipo de trama incrementa la fragmentación, al generar un enclave que elimina la continuidad vial además de custodiar su único acceso (Janoschka,2002).

La vialidad es determinante tanto en su continuidad como en su función para evidenciar el grado de fragmentación de la ciudad, la cual muestra una multiplicidad de partes limitadas no solo por las condicionantes



Figura 37. Traza con formas sinuosas en La Paz, Bolivia. Fuente: Bedregal (2008).





Figura 38. Trazados urbanos en el Estado de México. Fuente: Gómez Maturano (2012).

topográficas, sino también por las constantes rupturas de la continuidad vial (Duhau,2008:164); además de que la vialidad ha perdido su carácter de espacio de relación, al utilizarse de manera predominante como medio de circulación vehicular.

En el reconocimiento de esta realidad, Salvador Rueda (2015) quien dirige BCNecología<sup>11</sup>, otorga a la vialidad un papel decisivo para transformar el espacio urbano, a través de su conversión a áreas de convivencia mediante

---

<sup>11</sup> BCNecología –Agencia de Ecología Urbana de Barcelona- como consorcio público integrado por el Ayuntamiento, el Área de Diputación y la Zona Metropolitana de Barcelona, realiza proyectos públicos y de apoyo a la gestión de proyectos privados con una visión integral de orientación de la gestión de las ciudades hacia un modelo más sostenible, por el que se dirigen programas de residuos, energía eléctrica, agua, biodiversidad, así como de movilidad urbana, destacando esta iniciativa de aplicación de supermanzanas.



la implementación del sistema de “*supermanzanas*”, consistente en la creación de células urbanas con longitudes de 400 a 500 metros por lado, a partir de la unión de manzanas existentes con frente a vías que se cierran al tráfico vehicular, proyecto que ha sido materializado con éxito en Barcelona y en Vitoria, y propuesto en América Latina y el Caribe; éste se ha difundido ampliamente en función de no significar gastos para el erario público y en cambio, conducir su tendencia hacia el uso público de la ciudad.

### **2.6.2. Las parcelaciones.**

Las parcelaciones o lotificaciones son sustantivas en la configuración de la ciudad, en razón de su origen, accesibilidad y forma resultante. Su origen depende del requerimiento de partición del suelo para su ocupación urbana; bajo esta asimilación de suelo subyacen las figuras parcelarias iniciales que se dividen para crear lotes con fines preeminentemente de habitación, cuyo acceso es posible a través de la red vial. Sus formas subsisten en las delimitaciones de las unidades o conjuntos residenciales como huellas indelebles (Muxí,2004); generando el tejido urbano a través de estas agregaciones de parcelas, que constituyen el soporte básico de la construcción de ciudad (Capel,2002).

La trama urbana genera así los espacios parcelados, ya sea en bloques o manzanas que se disponen de diversas maneras, cuyas tipificaciones son dirigidas por las actuaciones de los agentes productores, en respuesta a los requerimientos de los grupos sociales, siendo relevante en las ciudades latinoamericanas la ocupación del parcelario por unidades masificadas de vivienda, cuya presencia es relevante en las investigaciones urbanísticas por su frecuencia y magnitud.

El modelo residencial de bloque exento significó la ruptura de la trama tradicional entre los años 1960 y 1980 cuando se ocuparon extensas áreas vacantes con unidades de vivienda sin relación con las vialidades

circundantes. Su configuración responde a un espacio colectivizado (Duhau,2008:295), pensado como un proyecto generador de relaciones sociales, en el que se resuelve a su interior la vida en comunidad, con vivienda en altura para disponer de una mayor proporción de áreas libres, equipamientos y zonas comerciales de cobertura inmediata.

El esquema de estas unidades se sustentó en las propuestas de racionalidad del urbanismo moderno que imperaron con anterioridad y retomadas tardíamente en México. Ejemplos destacados de esta forma de habitar en la Ciudad de México son la Unidad Tlatelolco y el Conjunto Multifamiliar Miguel Alemán, con la máxima expresión de densidad obtenida en el país (*Figuras 39 y 40*). Estas unidades presentan la constante de ubicarse dentro del tejido urbano, no obstante su relación es nula con el entorno, en función del distanciamiento de las viviendas con respecto a las vialidades colindantes.<sup>12</sup>

El modelo de vivienda en bloque perteneciente al movimiento moderno y ahora denostado en la experiencia universal mostró situaciones de conflicto social que condujeron a acciones determinantes de extinción en otros países.

En Francia, destaca el conflicto social creado en *la banlieue*, zona periférica de París, en la que se crearon conjuntos de hábitat social colectivo en carácter de viviendas de renta moderada –HML-, iniciados en la década de 1950. Destaca *Le Courneuve*, uno de los conjuntos de mayor dimensionamiento y *Le Sarcelles* como una de las primeras unidades que se consideró fuera ejemplo de habitabilidad para posteriores edificaciones, en las que habitaba una mezcla de estratos sociales, (Panerai,2011); sin embargo, los grupos con mayor posibilidad económica cambiaron su residencia permaneciendo en estos conjuntos una masa de población

---

<sup>12</sup> La unidad Tlatelolco es un proyecto de Mario Pani construido en 1964 sobre una superficie de 100 has. con un total de 15 000 viviendas, sobre el 25% de la superficie total del predio, lo que permitió contar con una gran extensión de áreas libres. El conjunto multifamiliar Miguel Alemán ocupa una superficie de 4 has con 1 080 viviendas.



**Figura 39. Unidad Habitacional Tlatelolco en México, D.F.** Fuente: [www.taringa.net/posts/imagenes/15663386/Unidad-Habitacional-Tlatelolco-Mexico-de-AYER-1.html](http://www.taringa.net/posts/imagenes/15663386/Unidad-Habitacional-Tlatelolco-Mexico-de-AYER-1.html). consultado 23/04/15.



**Figura 40. Centro Urbano Presidente Miguel Alemán en México, D.F.** Fuente: Instituto Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores –INFONAVIT- (1988).



desfavorecida y con alto conflicto social, que habitaban espacios degradados, en los que se empezó a demandar retrasos en la dotación de equipamiento y manifestarse un creciente deterioro, hasta concluir en la demolición de varios de estos conjuntos (Hérin,2008).

El caso del conjunto Pruitt Igoe en Missouri en Estados Unidos es un ejemplo de la misma tendencia.<sup>13</sup> Siendo un desarrollo premiado por resolver masivamente el déficit de vivienda con una alta densidad para población de escasos recursos, fue demolido en 1972, después de diez años de haber sido edificado, en razón de que sus áreas comunes se constituyeron en espacios de riesgo (*Figura 41*).

La disposición de espacios colectivos interiores sin relación con las vialidades que circundan el desarrollo es la causa, -según Díaz Arellano



**Figura 41. Demolición del conjunto residencial Pruitt Igoe en Missouri, USA.** Fuente: sustainablecitiescollective.com. consultado el 14/05/15.

---

<sup>13</sup> El desarrollo de Pruitt Igoe fue una unidad residencial sobre una superficie de 23 has, en la que se sembraron 33 edificios de 11 niveles cada uno, con un total de 2 870 departamentos y una densidad de 123 viv/ha. (Díaz Arellano,2012).

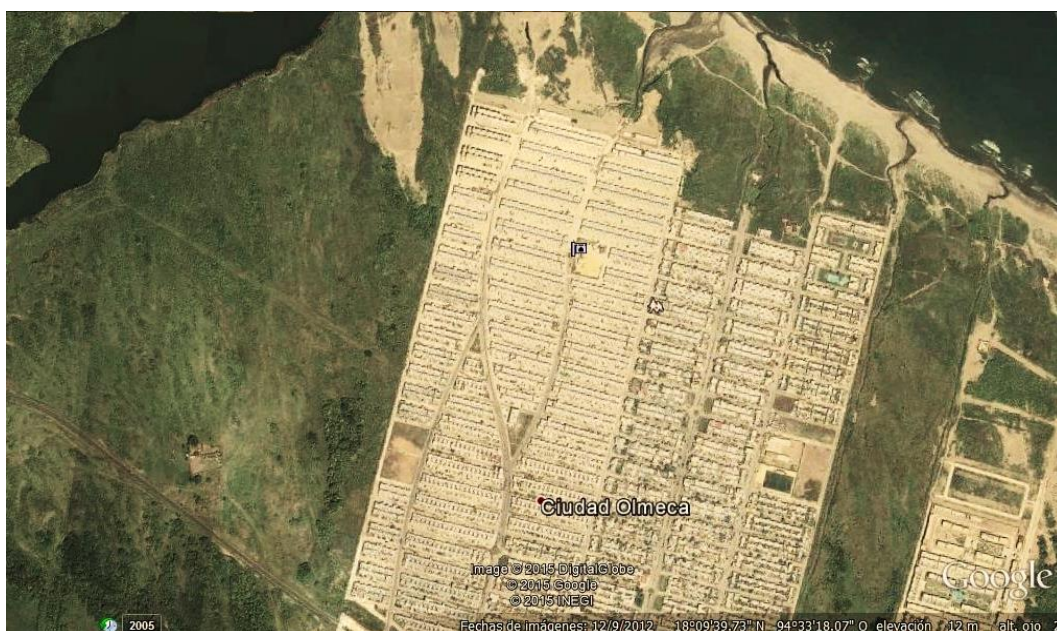
(2012)- del fracaso de este tipo de desarrollos, debido a la falta de identidad con tales espacios y al distanciamiento con la vía pública. La contraparte a esta experiencia se muestra con un desarrollo de vivienda en hilera próximo a Pruitt Igoe, habitado por el mismo estrato de población, cuyos residentes tienen sentido de pertenencia y ejercen mayor control con respecto a las vías públicas.

Bajo esta perspectiva histórica, en Santiago de Chile se reitera la generación de este tipo de unidades, las cuales propician un aumento en el suelo consumido a la vez que un deterioro de las condiciones de calidad de residencia, lo cual propició la demolición de una unidad residencial y el impulso a programas de mejoramiento de barrios. (Ducci, 2008).

La forma de resolver el déficit de vivienda en bloques masificados, los conflictos sociales y las determinaciones para su extinción en diferentes contextos, conlleva a la reflexión y discusión sobre las diferencias de cada país, destacando en México que la condicionante de la propiedad privada de la vivienda masificada modificaría las posibles alternativas o inhibiría este tipo de acciones de extinción.

Para finales de la década de 1980, el modelo de bloques residenciales al interior o colindante al tejido urbano dejó de ser la alternativa de solución para atender el problema de la vivienda. Para la siguiente década, la horizontalidad con una extensión sin límites desbordó la ciudad, con desarrollos de interés social de alta densidad separados del tejido urbano existente. A la anterior intención de reducir costos mediante la producción de vivienda en serie se ha sumado el interés inmobiliario privado de obtener mayores ganancias mediante la localización de parcelas baratas y por ende, con ubicación distante (*Figura 42*).

En esta dinámica, los principios de producción en serie, con alta productividad por el tiempo invertido en la edificación de miles de vivienda,



**Figura 42. Fraccionamiento Ciudad Olmeca en Coatzacoalcos, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

continúa prevaleciendo en los nuevos desarrollos. La diferencia con los anteriores bloques de vivienda masificada es la falta de principios urbanísticos que consideren su inserción en la ciudad, dado que la política de vivienda se conduce por estrategias financieras que apoyan la posibilidad de adquisición vía créditos sin considerar la localización urbana (Boils Morales,2008:277).

Al adquirirse parcelas aisladas para la creación de estos desarrollos, sin integración alguna, la forma parcelaria original subsiste y es evidente, en tanto que no existen usos urbanos colindantes y no se considera la previsión de una futura conectividad, por lo que cuando se crean nuevos desarrollos, éstos se ajustan en su proyecto a las parcelas a ocuparse con los mismos resultados, creando unidades colindantes pero no integradas, con tramas cerradas que agregadas van configurando un tejido urbano de piezas que no modificaron la figura del parcelario rural preexistente.

Los bloques exentos anteriores dejaron de ser el modelo del desarrollo residencial para unidades masificadas, subsistiendo el patrón con trazos



viales que configuran manzanas; éstas se definen como porciones de suelo rodeadas de espacios públicos, correspondientes a la vialidad, la cual tiene dos funciones: el tránsito y la delimitación de las manzanas (Pérez Igualada,2005).

Los nuevos desarrollos horizontales que se ubican en la periferia de la ciudad retoman la figura de la manzana tradicional, sometiendo a discusión si efectivamente se cumple con el concepto, en función de que, si bien estas unidades se rodean de espacios de circulación, es discutible su naturaleza pública cuando se observa su existencia dentro unidades cerradas que desvirtúan su carácter de espacios comunes, integradores de ciudad.

### ***2.6.3. Los espacios cerrados.***

Los espacios cerrados representan la tendencia predominante en la ciudad latinoamericana. Es un nuevo concepto que organiza las relaciones sociales hacia el interior, por lo que su estrategia de mercado ofrece otro estilo de vida (Muxí,2004; Gutiérrez,2011). Es el modelo que se ha reiterado en las investigaciones urbanísticas como archipiélago carcelario, aludiendo a una conglomeración de islas a las que se agrega la noción de encarcelamiento, debido a la intensificación de controles de acceso que acompañan a la privatización (Soja, en Kozak,2011:53-55).

Esta forma de ciudad que resulta atractiva a la individualidad, configura una agregación de piezas unidas pero separadas que va extinguiendo la característica sustantiva del espacio urbano, que es su libre accesibilidad (Gaja,2002). La impermeabilidad de estos fragmentos modifica la relación con la vía pública por la necesidad de seguridad, lo cual evidencia un Estado débil que traslada esta responsabilidad a la vigilancia privada, además de la operación de los servicios de infraestructura a los residentes de estas unidades (Lara,2011).

El patrón urbano se ha modificado en escala y en evidencias de segregación. La ciudad en su esquema tradicional manifestaba una separación de grupos de estrato alto en unidades de menor dimensión, en tanto que la separación de grupos en mayor escala correspondía a la población de estrato bajo debido a su posición social y no por encierros físicos. Actualmente, se ha incrementado en escala la población autosegregada de estrato alto, lo cual deriva en una ciudad cada vez más fragmentada, en la que la separación física mediante bardas se expresa como una constante en el paisaje urbano.

*“A estos rasgos de la morfología urbana se agregan los nuevos enclaves de clases altas, símbolos de una ciudad de consumo de lujo, de fraccionamientos cerrados, de agrupamientos de casas o de condominios donde sus habitantes pretender acceder a bienes y servicios urbanos exclusivos de una élite y no parte de una ciudad única”. (Ramírez y Ziccardi, 2008:25)*

La consecución de esta forma de habitar por los grupos de estrato alto trasciende a la aspiración de los estratos medios que desean vivir en esta insularidad. El efecto de ello se muestra en unidades residenciales que en su origen presentaban factibilidad de conexión y que actualmente cuentan con elementos adosados que inhiben su accesibilidad. Ducci (2012) muestra como la ciudad dividida es la expresión de una sociedad dividida, exponiendo como ejemplo cuatro unidades residenciales con delimitaciones físicas en Santiago de Chile (*Figura 43*).

En Maracaibo Venezuela, Petzold (2012) expone casos de unidades cerradas desde su diseño original como conjuntos medievalizados – atendiendo a su forma- las cuales obstruyen la visibilidad a su interior, y otras que con posibilidad de integrarse a su contexto, se encuentran impedidas por rejas adosadas, hecho que identifica como el “secuestro de la vialidad”



**Figura 43. Fraccionamiento Jardín del Edén en Santiago de Chile.** Fuente: Ducci (2012).

Respecto a la acreditación de la propiedad, las unidades cerradas además tienen una ambigüedad en la identificación de espacios a su interior, con áreas de circulación vehiculares y peatonales que no son espacios públicos, y por lo tanto no están sujetos a respetar la normas propias de alineaciones u ordenación de frentes a la vía pública, además de que las proporciones reglamentarias de las áreas libres, que deberían ser dotaciones públicas, se constituyen en áreas colectivas privadas (Lara,2011:173).

Las unidades cerradas constituyen una constante del modelo de ciudad latinoamericana, las cuales renuncian a la articulación con los espacios públicos a través de la vialidad, utilizando ésta únicamente como medio para accesibilidad (Duhau,2008:395). En México, no obstante que esta modalidad residencial forma parte significativa del complejo urbano, su identificación no ha sido captada por las estadísticas oficiales, las cuales continúan clasificando los tipos de vivienda en vivienda unifamiliar,

departamentos y cuartos de azotea, lo que demuestra que esta impactante forma de hacer ciudad pasa desapercibida en la realidad que difunde la información censal gubernamental (*Figura 44*).

El balance de la aceptación de las unidades cerradas, significa para los usuarios un producto inmobiliario exitoso, ya que satisface la seguridad y el status; para el sector privado, equivale a una mayor rentabilidad en razón de que se comercializa el área total del conjunto, y para el sector público, esta modalidad se traduce en un ahorro en los gastos de mantenimiento de la urbanización y en los servicios públicos. No obstante, bajo una visión integral, estas unidades son adversas para la ciudad, dado que al rechazar su conectividad con el entorno propician la ruptura de la trama urbana, físicamente; en tanto que socialmente inhiben la vida pública (Lara,2011).

La atribución del sector público, rebasada por el interés inmobiliario a través de las unidades cerradas -entre otras expresiones-, pierde el control por



**Figura 44. Publicidad de ciudad amurallada.** Fuente: Gutiérrez (2011).

satisfacer las necesidades de la ciudad como tal, en la que los espacios públicos son vitales para su permanencia.

#### ***2.6.4. El equipamiento urbano en las unidades residenciales.***

Las áreas de equipamiento dentro de las parcelaciones en la escala morfológica corresponden a las dotaciones públicas que deben preverse en la creación de las unidades residenciales, a fin de aproximar las instalaciones de beneficio social a sus habitantes. Se definen como suelo parcelados no lucrativos para el establecimiento de edificaciones que otorguen los servicios que demanda la vida ciudadana (Gaja,2012:207-208) Su medición se realiza mediante estándares que relacionan en determinadas proporciones, la superficie habitable o el número de viviendas con el espacio requerido.

Los estándares han sido criticados por manifestar un exceso de cuantificaciones que además no señalan con precisión normativa la localización idónea de las áreas de equipamiento; sin embargo su aplicación es necesaria para contar con un parámetro que permita establecer las áreas requeridas para beneficio social (Gaja,2005).

En la búsqueda de respuestas a la interrogante planteada sobre la relación entre los estratos sociales y la dotación de áreas de equipamiento, la escala morfológica permite visualizar las dotaciones secundarias o pormenorizadas que corresponden a la creación de los desarrollos inmobiliarios, a diferencia del sistema de equipamiento primario que con cobertura mayor forma parte de la estructura de la ciudad.

La normativa sobre la previsión de áreas dotacionales para equipamiento tiene su origen en la fundamentación social de la planeación urbana, a efecto de atenuar los desequilibrios que la inversión de capital generaba; no obstante, los cambios en las políticas públicas, la falta de ejercicio de

las atribuciones de la administración pública y la creciente privatización del espacio urbano han debilitado la noción de equipamiento público con resultados diferentes según los estratos sociales y distintas expresiones en los espacios informales y formales.

En el caso de los asentamientos irregulares, la designación de áreas de equipamiento se pospone hasta después de que ha ingresado la regularización (Fausto,2011). Prever áreas de equipamiento en este tipo de unidades no es una oferta que promueva el agente vendedor de suelo no regulado, como tampoco es un requerimiento que demande el comprador; por lo que la previsión es mínima o inexistente, utilizándose los baldíos que no fueron objeto de enajenación, por lo que el saldo final es un déficit de áreas que dista del estándar normativo.

En las unidades residenciales formales, bajo el anterior urbanismo reformista social se preveía la obligatoriedad de disponer de espacios con objeto de satisfacer el requerimiento de suelo para equipamiento urbano. Actualmente los efectos neoliberalistas desvirtúan el concepto privatizando el espacio, atendiendo a la oferta del desarrollador y a la incapacidad del sector público de imponer su atribución, lo cual se constituye en una constante en las nuevas unidades residenciales.

El espacio público en esta escala, se agrega a las tendencias que el mismo expresa en una escala mayor, por lo que tanto los equipamientos locales como los de menor cobertura responden a la misma situación caracterizada por la inserción de capitales en la solución de espacios para una colectividad restringida, mostrando la falta de ejercicio de la atribución del sector público.

## **2.7. El espacio público en las escalas estructural y morfológica.**

El espacio público es el articulador del entramado urbano; su noción deriva de su pertenencia a los bienes en dominio del poder público, los cuales se



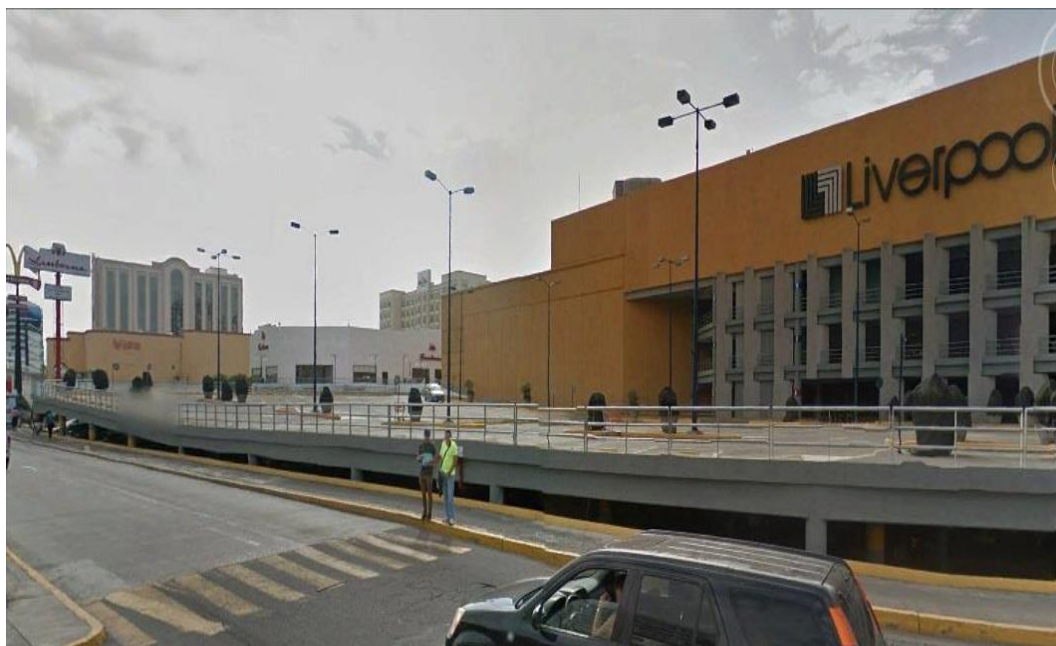
dividen en: bienes inmuebles de uso común, como las calles y las plazas por las que libremente se transita y convive, también denominados no parcelados; y en bienes inmuebles destinados a un servicio público, como los equipamientos, también denominados espacios parcelados no lucrativos (Martí,2011; Gaja,2012).

*“En teoría, lo público se concibe como el espacio de todos, donde converge la diferencia ... Por ello, se plantea como la esencia del pluralismo, donde se expresa la diversidad cultural de la sociedad a través de la vida pública. Y con esto se le asigna un significado potencialmente integrador” (Ramírez Kuri,2008:124).*

En la escala estructural, el suelo reservado para uso público está contenido en los programas de desarrollo urbano. Con la identificación de estas áreas se prevé una red de espacios de cobertura local o distrital –más amplia que la cobertura del área residencial- al efecto de contar con suelo que permita establecer los grandes equipamientos.

No obstante, el espacio público ha perdido posición frente a la generación de espacios colectivos que no son comunes. La acción integradora del espacio público se debilita y se sustituye por emplazamientos colectivos privados, que si bien conglomeran a los grupos sociales, no cumplen con la cualidad de libre accesibilidad.

El urbanismo reformista social consideraba indispensable la previsión de equipamientos, como piezas clave de la acción urbanística (Gaja,2012). La intromisión del neoliberalismo ante la deficiencia del equipamiento ha propiciado el establecimiento de elementos privatizadores del espacio que desvirtúan el dominio común, manifestándose actualmente una ciudad que lejos de prever espacios públicos de encuentro, se limita a permitir la ocupación de grandes áreas colectivas particulares, como interrelacionadoras del espacio urbano (*Figura 45*).



**Figura 45. Centro Comercial “Plaza de las Américas” en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

Estos espacios colectivos, representados por los centros comerciales y recreativos, entre otros, son entidades con acceso controlado y que inducen al consumo; simulan o pretenden reproducir el papel de los espacios de libre convivencia; con la diferencia de que su ingreso es selectivo, con horario de uso y con un código de conducta preestablecido (Martí,2011).

La naturaleza de estos espacios corresponde al tipo de espacio público no civil, al que alude Bauman (2003) como vertiente arquitectónica contemporánea bajo la estrategia fágica, por la que las personas se asimilan y conglomeran sin establecer relaciones de convivencia. Se construye así la ciudad análoga (Boddy, Graham y Marvin, en Kosak,2011), en la que los espacios interiores reproducen calles urbanas, líneas de fachadas y áreas que simulan ser plazas, despreciando la ciudad abierta.

Ante este panorama, la ciudad requiere asegurar su estructuración, impulsando la mezcla de usos compatibles, una red coherente de

vialidades primarias, además de crear y mantener espacios públicos, adecuadamente dimensionados y distribuidos (García Coll,2013).

Para dimensionar el espacio público requerido se ha normado su disposición mediante índices con variantes cuantitativas pero con el común denominador de evidenciar el requerimiento mínimo de superficie pública por habitante. Un sistema de espacios libres como elemento estructurante del espacio urbano, expuesto por Moya (2011) en el referente de la legislación española, se integra por parques y zonas verdes públicas, en una relación normada equivalente a 5 m<sup>2</sup>/hab. Otro referente, citado por Ward (2004), como norma internacional establece 9 m<sup>2</sup>/hab. Al respecto, la situación resulta incierta en la realidad latinoamericana ya que espacios que funcionalmente cumplen con el cometido de otorgar las cualidades ambientales requeridas, jurídicamente se encuentran inmersos en áreas privatizadas.

En la tendencia de la ciudad actual privatizadora de los espacios públicos, éstos manifiestan un dudoso carácter urbano (Gaja,2012). El escenario de la vida urbana actual se dirige al encierro y al recorte de las áreas públicas a enclaves defensivos (Bauman,2003), causados por la aspiración a la exclusividad segregante del espacio y a la búsqueda de seguridad, como una respuesta privada a un requerimiento público.

Ante esta perspectiva, adquiere vigencia la postura de Arendt (en Ramírez, 2008) por la que se sostiene la imprescindible recuperación del espacio público como entidad de encuentro en el que se muestren las pluralidades y se discutan las diferencias con el fin de llegar a acuerdos comunes bajo una experiencia compartida hacia la construcción de ciudadanía. Cuando se pierde la pluralidad se abandona la búsqueda de lo común entre diferentes, observándose más una adición de piezas fragmentadas que un universo articulado constructor de ciudad (*Figura 46*).



**Figura 46. Camellón de los Mártires en Cartagena de Indias, Col.** Fuente: Sangiao Le Denmat [foto] (s/f).

López de Lucio (1993) señala dentro de su propuesta de direcciones para una nueva ciudad, favorecer la articulación del espacio urbano, integrando sus diferentes fragmentos en un sistema global significativo, al efecto de atenuar o restaurar las discontinuidades.

En la escala morfológica es posible visualizar al interior de las unidades fragmentadas, la disposición de espacios colectivos que interesan a la individualidad de grupos homogéneos, lo cual dista de la construcción de ciudad que habría de resolverse en una escala mayor.

El sector público responsable de hacer ciudad (Valenzuela,2012; Alvarado y Di Castro,2012), se ha dirigido más a concentrarse en la corrección de desequilibrios atendiendo problemáticas puntuales, que a anticiparse a las necesidades de ciudad, mediante un proyecto integrador (Troitiño,2013:23). Este sector expresado en el Estado, ha permitido la inserción de otros agentes que le significan la reducción de erogaciones en la dotación de servicios públicos a cambio de perder los espacios públicos en detrimento de la naturaleza de ciudad, con los componentes de



accesibilidad y de disposición de sitios de convivencia que su concepto implica.

El papel del Estado como responsable de la creación y administración de los bienes de dominio público ha perdido su posición, por lo que los grupos sociales han recurrido a formas de solución de problemas de la esfera pública dentro de sus posibilidades privadas, lo cual se evidencia en los cercados de las unidades residenciales y en el aprovisionamiento de servicios públicos que tienden a la privatización.

*“Si las instituciones no hacen lo que les corresponde, las asociaciones se ven obligadas a decidir sobre su entorno y esto desencadena procesos autogestivos potencialmente portadores de fragmentación social o de formas de agregación defensiva” (Duhau, 2008:285).*

En este sentido, el espacio público adquiere relevante importancia en contraposición al espacio colectivo vecinal de mínima escala en las unidades cerradas y que propicia una mayor fragmentación (*Figura 47*).



**Figura 47. Parque en Buenos Aires, Arg.** Fuente: Registro propio de la autora.

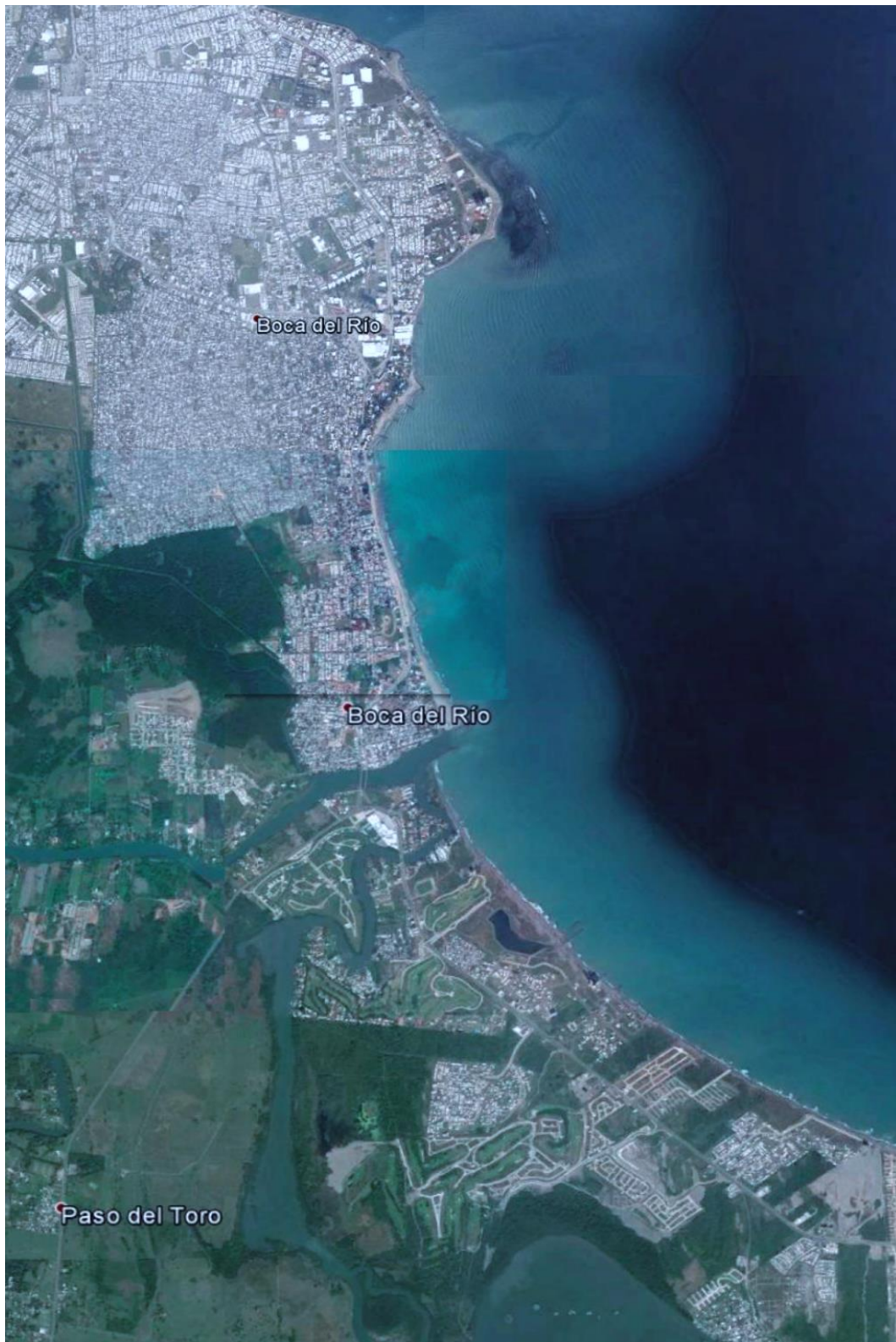
Repensar la ciudad con nuevas formas de uso y disfrute de los bienes inmuebles de dominio público (Martí,2011) tendería puentes entre los segmentos de la ciudad, actuando como catalizadores de las desigualdades al brindar posibilidades de congregación (*Figura 48*). La unidad a lograr sería consecuencia de la vida compartida, sin negar, atenuar o eliminar las diferencias, sino mediante el uso de espacios públicos conciliadores de intereses (Bauman,2003).



**Figura 48. Espacio público en Montevideo, Uruguay.** Fuente: Registro propio de la autora.







### **3. POLITICAS EN EL DESARROLLO URBANO.**

---



### **3. POLITICAS EN EL DESARROLLO URBANO**

La planeación en México escribe el inicio de su proceso histórico formal a partir de 1976, cuando se establecieron las bases jurídicas y por ende, institucionales, para la ordenación y regulación del crecimiento de las ciudades.

Como precedente, desde 1930 existen leyes e instituciones dedicadas a la planeación de los asentamientos humanos y el ordenamiento de territorio a nivel regional en el marco del desarrollo nacional; sin embargo, es hasta el último tercio del siglo XX que se sientan las bases a nivel constitucional para prever la posibilidad de asegurar una mejor construcción del hábitat urbano, en oposición al campo y se instrumentan a nivel nacional medidas tendientes a la consecución de un modelo de desarrollo basado en el crecimiento económico que gravita en torno a los asentamientos humanos del país.

El escenario en la década de 1980, a nivel internacional, -Conferencia Hábitat I, en Canadá- señalaba ya, la tendencia de la población mundial por asentarse en las ciudades, siendo palpable el abandono del campo y previsible los problemas por hacinamiento, en caso de excederse el fenómeno de concentración demográfica en unas cuantas ciudades del planeta.

En México, al igual que en las grandes concentraciones a nivel mundial, desde la década de 1970, se mostraba un país en el que la polaridad en la distribución de la población -coexistencia de alta concentración y vasta dispersión demográficas-, evidenciaba una alarmante problemática tanto en el medio urbano como en el rural, con la necesidad impostergable de ser resuelta mediante la generación y aplicación de mecanismos a cargo del Estado mexicano, dada la inercia de aumento del tamaño poblacional de lugares como la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla, que competían con los sitios más densamente poblados del mundo

occidental en esa época y el incremento del número de localidades rurales menores de 500 habitantes, demandantes de satisfactores sociales en toda la geografía nacional.

Así, el Estado Mexicano tuvo que definir políticas públicas para afrontar estructuralmente la cuestión urbana de la época. Por ello, desde el nivel constitucional se instruyó al Congreso Nacional y a las Legislaturas locales, para expedir leyes reglamentarias de asentamientos humanos y del ambiente, que aseguraran su adecuado ordenamiento y la conservación de los recursos naturales susceptibles de apropiación.

### **3.1. El inicio de la legislación urbana.**

Uno de los estudios que en forma contemporánea a este hecho se debe mencionar, es la aportación de Schmidt- Relenberg (1976), en su teoría referente a la relación entre sociología y urbanismo, misma que establece la revisión de las normas imperantes en un determinado contexto con una visión crítica, tratando de demostrar la congruencia o incongruencia entre el sistema de valores y la realidad social.

De esta postura se abstrae, la detección de determinantes jurídicas como uno de los componentes sociales, que agregadas a las determinantes estructurales y espaciales, dan sentido a la comprensión de la realidad social en el ámbito urbano, para analizar de manera coherente su posible planeación y ordenamiento.

*“...La constitución jurídico-política del sistema determina, aunque de manera indirecta, la estructura y los procesos sociales del sistema, pero en cambio, afecta de manera directa a la forma del planeamiento y modo de adopción de decisiones del urbanismo” (Schmidt – Relenberg:1976:149).*

En efecto, las disposiciones jurídicas resultan vinculantes a las acciones de los gobernados en materia de asentamientos humanos, los cuales a través de las conductas permitidas y sancionadas, configuran de una manera muy determinada, el espacio urbano. El hacer ciudad, se llevaría a cabo en atención no sólo a la normativa urbana, sino a los fines generales que perseguía el Estado, tanto en materia económica como social.

Como se ha mencionado, el proceso de planeación de los asentamientos humanos en México inició de manera formal con las reformas constitucionales que permitieron la formulación de leyes que al dictar disposiciones sobre los asentamientos humanos incidieron de manera directa sobre el derecho de propiedad de los predios, además de prever acciones tendientes a una distribución poblacional más equilibrada, cuidar los recursos naturales nacionales, fomentar el crecimiento económico del país y mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural.

Al respecto, el Ejecutivo Federal Lic. Luis Echeverría Álvarez en su sexto informe de Gobierno en Septiembre de 1976 expone.

*“Por primera vez en la historia del país se pusieron las bases para la planeación y la regulación del crecimiento de las ciudades. El estado asumió plenamente la responsabilidad ... al promulgar las reformas a los artículos 27, 73 y 115 Constitucionales, así como la Ley General de Asentamientos Humanos” (Cámara de Diputados:1985:478).*

En el contexto nacional, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es la norma fundamental, que con un carácter eminentemente social, sustenta la legislación en materia de planeación urbana, derivada del artículo 27, el cual trata sobre el suelo, el derecho de propiedad y la primacía del interés de la colectividad sobre los intereses de los particulares.



En tal sentido, se reconoce a la propiedad privada como el derecho que tiene un particular para usar, gozar y disponer de un bien, siendo éste un derecho limitado. Las limitaciones pueden ser: por expropiación, retirando la propiedad al particular por causa de utilidad pública; o bien por sujeción a las modalidades que dicte el interés público.

*“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. 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” (Decreto de Reforma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1976).*

Esta disposición constituye el marco regulador de la función social de la propiedad y de los asentamientos humanos, fundándose sobre criterios tendientes a la distribución equitativa de la riqueza, conservación, desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida. Se reconocen tres tipos de propiedad en el país: -la originaria o federal, la otorgada en usufructo o social y la que se traslada en dominio a los particulares o privada-, las cuales están limitadas por un proyecto general que beneficie a las mayorías por encima del interés particular.

Esta previsión constitucional, otorgó sustento a la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos, promulgada en Mayo de 1976, cuyo objetivo fue cumplir los preceptos contenidos en el artículo 27 constitucional. Su contenido permite explicar el proyecto urbano de carácter

social que postula la legislación aplicable en materia de asentamientos humanos, así como también el respeto a la inversión privada como fuente de riqueza y crecimiento económico.

Es necesario aquí enfatizar la doble acepción de la visión jurídica de la época sobre el suelo urbano, ya que se reconoce la posibilidad de limitar el derecho de propiedad privada en aras de un proyecto colectivo de ciudad y al mismo tiempo, se continua excluyendo del régimen general urbano, al suelo de propiedad social –el ejido en su concepción constitucional mexicana-, como un tipo de propiedad originado en el campo, y no obstante, inmerso en esta época en una naciente incorporación bajo el espacio urbano.

### **3.2. El concepto del Ejido en México.**

El Ejido original en México como producto de las disposiciones impuestas en la fundación de las ciudades por la Corona Española es transportado parcialmente al concepto contemporáneo de tierra de producción social a partir del siglo XX como resultado de los logros de la Revolución Mexicana de 1910. Al respecto, se considera importante analizar dos temas: en primera instancia, la génesis de esta institución agraria, no con una finalidad de investigación histórica sino en la detección de cualidades del ejido original que se reiteraron hasta la contemporaneidad del actual ejido. El segunda tema refiere a la importancia del ejido como parte física y social de la expansión de las ciudades en México, ya que siendo una figura agraria ha incidido de manera protagónica en la conformación del espacio urbano hasta su actual concepto en función de cambios estructurales en el régimen de propiedad vigente.

### **3.2.1. Génesis del ejido mexicano**

El ejido es una institución agraria procedente de España, aplicada a las poblaciones fundadas en América, a partir de que los territorios descubiertos por Colón fueron incorporados a la Corona de Castilla, la cual ordenó el poblamiento a través de la encomienda, referida a la asignación de tierra a los conquistadores para su producción, incluyendo el repartimiento de la población nativa en su propio territorio. (Dougnat,1994).

La encomienda se constituye en un nivel intermedio entre la Corona y el pueblo dominado, como una retribución al conquistador al ubicarlo como guardián de la tierra sometida (Barbosa,1975:43). Esta figura de la encomienda se hace efectiva en la Nueva España por la acción tributaria de los indios, bajo un acuerdo entre el encomendero y el jefe del pueblo puesto en su custodia.

Las disposiciones de la Corona ordenaron que la población indígena fuera agrupada en forma estable, sujetándose a la vigilancia y protección del encomendero; no obstante esta figura pierde peso rápidamente al ser ordenada su extinción en 1607, dada la consolidación de la jurisdicción de los Ayuntamientos, mismos que instauraron el modelo del ejido hispano, como tierra comunal a favor de los pueblos.

El ejido como institución se conceptualiza en esa época como la tierra de uso común de una población determinada, en donde no se admitía que se labrara o cultivara, es decir, era utilizada para pastos y para el desarrollo de actividades comunales distintas a la agricultura. Bajo esta disposición desde 1618, la Corona Española ordenó que las poblaciones de los indios tuvieran tierras para labranza y un ejido para el sostenimiento de su ganado.

Los Ayuntamientos defendieron a los indios en contra de los encomenderos que querían ubicar cerca de los pueblos sitios para el ganado y a quienes

se obligó a respetar determinada distancia. Dadas las invasiones a los pueblos de indios se expidió por Carlos II una Cédula Real en 1687 por la que se incrementó la disponibilidad de tierra de estos asentamientos, contando la distancia de 600 varas a partir de la última casa del lugar, superando la anterior longitud contabilizada en 500 varas desde la iglesia del pueblo; sin embargo, para 1695 se dispuso nuevamente por Cédula Real de Felipe IV establecer la distancia original ante la demanda de los españoles.

De acuerdo a Solórzano de Pereyra (Martínez Báez,1931), sobre el carácter jurídico del ejido novohispano resulta relevante destacar tres cualidades, además de ser un espacio común: su inalienabilidad, al declararse nulas e insubsistentes sus enajenaciones, su imprescriptibilidad, por la que no se obtiene derecho sobre las tierras; y su reversión a la Corona en el caso de que se dejare de utilizar.

Estas características son retomadas por el ejido que se crea en el siglo XX; no obstante, su naturaleza es distinta, en cuanto al propósito del mismo en la conformación territorial, en razón de que anteriormente se trataba de terrenos abiertos para ganado, para la recreación y para el ensanche de las ciudades.(Martínez Báez,1931).

En la época independiente, la Constitución de 1824 no protegió el anterior sistema ejidal propio del virreinato; por su propio espíritu, defensora de la propiedad privada, favoreció a los hacendados, antiguos encomenderos, para que se apropiaran de las anteriores tierras ejidales para su beneficio personal, retirándolas de la protección municipal. En 1830, dejaron de tener vigencia las leyes españolas en materia agraria y a partir de esa época se incrementó el latifundismo. Las ciudades quedaron entonces rodeadas de tierras de propiedad particular, casi siempre en manos de latifundistas, que muchas veces permanecieron ociosas desde el punto de vista productivo, conociéndose por ello como tierras de manos muertas.

Para proteger sus intereses, los latifundistas recurrieron al amparo de la influencia de la religión sobre el Estado. Ya para el año de 1856, en el artículo 8 de la Ley de las Corporaciones Civiles o Eclesiásticas, se prohibía la desamortización del ejido.

Un año después, al entrar en vigor la Constitución de 1857 los ejidos quedaron captados de lleno dentro de la corriente desamortizadora, es decir, aquellas tierras ejidales que no fueran objeto de producción o, que en su caso, los indígenas conservaran sin título justo, podrían ser reclamadas por el Estado y vendidos al mejor postor. La consecuencia fue contraria a los fines perseguidos, pues lejos de desaparecer el latifundismo, se legitimó a través de la figura de las haciendas, que absorbió antigua tierra ejidal a precio barato, lo que permitió la compra de grandes extensiones por un solo dueño. Durante el siglo XIX, la hacienda se convirtió en una unidad económica y social, configuradora de muchos de los nuevos asentamientos humanos nacionales (Martí,2009).

Durante la dictadura Porfiriana se decretaron leyes que en algunos casos propiciaron la desaparición de ejidos; tal es el caso de la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 26 de marzo de 1874, la cual apoyada en la labor de las compañías deslindadoras generó una nueva distribución de la propiedad en el país (Bartra,1974).

### ***3.2.2. El ejido contemporáneo en México.***

En forma genérica, el ejido es un régimen social, en el que la propiedad del territorio corresponde a la Nación, la cual entrega su usufructo a un conjunto de mexicanos organizados para producir y obtener del suelo, los beneficios que permitan satisfacer sus necesidades económicas y sociales.

Como resultado de la Revolución mexicana de 1910 contra la dictadura de Porfirio Díaz, se promulgó el Plan de Ayala por Emiliano Zapata, quien

organizó la lucha para lograr la restitución de la tierra ejidal, retirándola de los latifundistas a través de su justa repartición a los pueblos y comunidades. El Plan de Guadalupe fue otro instrumento que coadyuvó a la repartición de tierras, pues a consecuencia del mismo, el 6 de enero de 1915 entró en vigor la llamada Ley de Dotaciones y Restituciones, con impacto en el primer ejido restituido, que fue el de Ixtapalapa, en 1916, ubicado en la periferia de la Ciudad de México (Martí,2009).

Desde el inicio de la revolución creció la idea del reparto agrario; sin embargo, el perfeccionamiento de lo dispuesto en los Planes y Leyes emitidas se logró hasta 1917, al entrar en vigor la Constitución. Así, su artículo 27 estableció que la propiedad de las tierras aguas y bosques contenidos en el territorio del país, corresponde en forma originaria a la Nación y somete a las formas de propiedad y uso que de ella deriven, al interés público.

A partir de este precepto constitucional, se inicia el reparto agrario, el cual alcanza su máxima expresión en el periodo presidencial de Lázaro Cárdenas, en el que se promulgó el Código Agrario de 1934, siendo éste el primer ordenamiento en el que se dicta la viabilidad de expropiación de los bienes ejidales (Riveros,2007).

Posteriormente en secuencia a la expedición de los Códigos Agrarios de 1940 y 1942, la Ley Federal de la Reforma Agraria promulgada en 1971, en su artículo 52, reitera por última vez que los derechos que adquieren los núcleos de población eran inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, condicionantes con similitud al ejido novohispano, no obstante, con propósitos diferentes en cuanto a la utilización y aprovechamiento de la tierra (*Figura 49*).

El espacio ocupado por el ejido dotado en forma comunal, se divide en tres áreas: zona productiva, zona de asentamiento humano y zona de uso común. Esta zonificación subsiste hasta recibir las nuevas disposiciones en





**Figura 49. Levantamientos topográficos por reparto agrario en el Estado de Veracruz, Mex. 1940.** Fuente: Archivo particular.

materia agraria a partir de 1992, por las que de manera voluntaria el núcleo ejidal está en posibilidad de modificar su régimen de propiedad, por el que las áreas descritas se incorporan con diferentes fines hasta la extinción del ejido.

En 1992 se genera la reforma constitucional en materia agraria por la que sustantivamente se modifica el concepto del ejido anterior. Las decisiones fundamentales de esta reforma fueron:

- Se declara el fin del reparto agrario y el combate intensivo al rezago agrario;
- Se reconoce de modo explícito la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales;
- Se da seguridad plena a las tres formas de propiedad rural;
- Se establece la autonomía de la vida interna de ejidos y comunidades;

- Se reconoce a los sujetos de derecho agrario;
- Se permite la formación de sociedades civiles o mercantiles en el agro;
- Se crean medios para la procuración e impartición de una justicia agraria ágil y expedita.

Estas circunstancias, aparentemente inconexas al fenómeno urbano, tuvieron grandes repercusiones en el modo de hacer ciudad, pues debido a las disposiciones anteriores, tratándose de tierras fuera del comercio, por ser inalienables, su ocupación condujo al asentamiento humano irregular por falta de titulación de la propiedad inmobiliaria individual. Con la reforma de 1992 se abrió un mercado de suelo al desarrollo urbano que fomentó la expansión del espacio urbano por incorporación de suelo antes prohibido, o al menos limitado, para su ocupación con usos urbanos. Con esta reforma, los ejidatarios transitaron de la posesión a la propiedad de las tierras, pudiendo inclusive disponer de ellas para su enajenación.

De esta forma se incorporaron áreas colindantes a las ciudades como suelo vendible, siempre que se desincorporaran del régimen ejidal siguiendo las directrices establecidas en materia de propiedad y asentamientos humanos, fijadas en leyes ordinarias por el mismo Estado, de nivel federal.

Este cambio estructural persigue como fin la obtención del dominio pleno de las parcelas ejidales, a partir de la voluntad de la Asamblea ejidal para ingresar al Programa de Certificación de Derechos Ejidales, cuya labor inicia con el levantamiento del parcelario reconocido por los acreditados, actividad que corresponde realizar al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -INEGI-. Con base en esta identificación de áreas se expiden los Certificados Parcelarios, los cuales se inscriben en el Registro Agrario Nacional. A partir de la obtención de esta acreditación se gestiona la obtención de dominio pleno, obteniéndose finalmente el título de propiedad, complementándose su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Adicionalmente, se dio continuidad a acciones iniciadas para regularizar asentamientos humanos establecidos sobre suelo ejidal, es decir, territorio que estaba fuera de mercado hasta antes de 1992, recurriendo a la figura de la expropiación, a través del mismo Estado, que se encarga de titular la propiedad individual de los residentes del ejido.

En síntesis, la Ley de la Reforma Agraria (1971) en su artículo 52 disponía:

*“Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransferibles, y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto”.*

La Ley Agraria (1992), establece en su artículo 9:

*“Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.”*

### **3.3. Atribuciones del sector público.**

La nueva perspectiva de uso de tierras ejidales para uso urbano, se subordinó a lo establecido por la ley en la materia. Según la fracción VIII del artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos vigente, se entiende por desarrollo urbano a *“el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población”*. Tal definición de índole jurídica, se encuentra estrechamente relacionada con el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, toda vez que, siendo la ley en cuestión reglamentaria del precepto invocado, necesariamente se ubica como subordinada a él, atendiendo al principio de

jerarquía de las leyes. De esta forma, la Ley de Asentamientos Humanos se constituye en complemento necesario de la Ley Agraria. Ambas son reglamentarias del Artículo 27 Constitucional en distintas facetas que en este numeral se exponen.

A nivel federal, es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos la que hace explícito en el párrafo tercero del Artículo 27, los fines que en materia de desarrollo urbano habrán de regir para beneficio de la sociedad civil. En ella se expresa que el Estado habrá de dictar las medidas necesarias para ordenar a los asentamientos humanos, así como que será necesario planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

El artículo 73, en su fracción XIX-C señala que es facultad del Congreso de la Unión expedir las leyes necesarias para propiciar la concurrencia de las instancias federal, estatal y municipal, en materia de asentamientos humanos, para que de esta forma se cumplan los fines previstos por el artículo 27 antes invocado.

La Ley Agraria, en su numeral 2, segundo párrafo establece que *“el ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta ley en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes aplicables”* haciendo explícito el carácter de complementariedad entre tales leyes.

Por último, el artículo 115, en su Fracción V establece que es facultad de los municipios, entre otras, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra y otorgar licencias y permisos para construcciones, así como participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica.

Es la propia Ley de Asentamientos Humanos la que señala que la regulación de éstos habrá de llevarse a cabo mediante la elaboración de Programas de Desarrollo Urbano PDU, mismos que serán los instrumentos jurídicos mediante los cuales la aplicación de las normas generales jurídicas puedan convertirse en normativa técnica de cumplimiento obligatorio, sin importar las formas de propiedad o cualquier otro derecho que se ejerza sobre el suelo, de forma tal que su adecuada ordenación implique el beneficio social, en oposición al provecho individual.

La misma fracción V del artículo 115 establece que corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. Dicha facultad está ratificada en el nivel local por el artículo 114 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, en su fracción XII, así como por el artículo 107, fracción I de la Ley Orgánica del Municipio Libre, de formulación estatal y aplicación municipal. Así, son los municipios los que en los términos de las leyes federales habrán de proveer los programas de desarrollo urbano en los que se hagan explícitas las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos, y en esta última, los señalamientos sobre reservas territoriales que habrán de regir como normativa técnica-jurídica sobre los predios que integren el centro de población, indistintamente de su forma de propiedad o posesión.

Las atribuciones en materia de asentamientos humanos corresponden en forma principal al Municipio, y en forma eventual a la Federación y al Estado, cuando las propias leyes ordinarias así lo establezcan. Tratándose de tierras ejidales, los municipios pueden participar en el proceso de desarrollo urbano, al menos desde dos vertientes: la regularización de asentamientos humanos existentes y la gestión para desincorporar del régimen ejidal tierra apta de incorporación en carácter de reserva territorial.

Aunque su género es próximo, ya que ambas habrán de utilizarse para que en ellas radique un grupo poblacional, la diferencia específica estriba en

que las primeras forman parte de la acción de dotación territorial con la que se crea un núcleo ejidal, es decir, pertenecen a éste desde su origen o nacimiento, en tanto que las segundas, pueden ser tierras comunales o parceladas, que fueron previstas para un fin distinto al de la urbanización, y que por caso circunstancial, motivado por el crecimiento de las ciudades, habrán de incorporarse al área urbana.

En el sentido de incorporar tierras ejidales al desarrollo urbano, la ley hace alusión al título “*De las tierras ejidales en zonas urbanas*”. El artículo 87 comprendido en esta sección explica que:

*“... cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos”.*

Queda aclarado que las tierras ejidales podrán ser originalmente destinadas al asentamiento humano u obtener el carácter de urbano en forma posterior a la acción que crea al núcleo ejidal, y que éste último caso, escapan a la competencia exclusiva de la Ley Agraria y se integra a los mandamientos que provengan de las leyes, reglamentos y programas de desarrollo urbano aplicables. De esta forma, una competencia cuya jurisdicción se entendía por completo federal, puede trasladarse a las esferas estatal y municipal, dado que la propia Ley Agraria hace suyas las disposiciones que las leyes y reglamentos invocados señalen, y en consecuencia la competencia de instancias diferentes a la federal.

No es equivocado entonces manifestar que los municipios participen no solo en la regularización de la tenencia de la tierra como lo establece la Constitución Federal sino en el control por usos del suelo del mismo, ya que en términos de lo explicado, ellos pueden ejercer esta atribución aun



tratándose de suelos que por su régimen de tenencia ejidal se entendían, de estricta competencia federal. El Artículo 88 de la propia Ley Agraria expresa:

*“Queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva”.*

La prohibición que hace la Ley Agraria respecto a la urbanización de tierras ejidales en zonas declaradas como de preservación ecológica, es correlativa al anuncio de nulidad que la Ley de Asentamientos Humanos establece sobre los actos jurídicos relacionados con este propósito, indistintamente el régimen de tenencia del suelo que se pretenda fraccionar sobre áreas no consideradas por el PDU como urbanizables, y entre ellas las de preservación ecológica.

Las disposiciones que asocian las leyes agrarias y de asentamientos humanos –e incluso de materia ambiental-, tiene como finalidad que las políticas de ordenamiento urbano que derivan de los Programas de Desarrollo Urbano, efectivamente puedan llevarse a la práctica, privilegiando a la adquisición de los terrenos ejidales que se ubiquen en áreas previstas para el crecimiento urbano, lográndose con ello contar efectivamente con un suelo reservado que permita alojar en términos armónicos a la población futura demandante de vivienda y servicios y, además, frenar la especulación del suelo en un mercado inmobiliario que pretende la adquisición a los precios más baratos y su venta con un alto nivel de lucro, con perjuicio tanto para los ejidatarios como para la sociedad en general.

Por último en este apartado, la Ley General de Asentamientos Humanos en sus numerales 38 y 39 establece los lineamientos aplicables al asentamiento humano ejidal, tal y como lo entiende la Ley Agraria. De esta

forma, existe congruencia entre ambos ordenamientos para separar los conceptos de tierra para el asentamiento humano y para incorporarse al desarrollo urbano. De lo aquí explicado, puede desprenderse que en todo caso, ambos ordenamientos pretenden proteger los intereses del ejidatario para que éste cuente con un espacio digno donde desarrollarse en su vida en comunidad, brindándole además la alternativa de ofrecer su tierra como mercancía dentro del mercado urbano, siempre que lo haga con base a lo establecido por las leyes, reglamentos y programas de desarrollo urbano aplicables. En ese sentido, el artículo 53 de la Ley General de Asentamientos Humanos señala:

*“No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o, cualquiera otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley, la legislación estatal en la materia y los planes o programas de desarrollo urbano”.*

#### **3.4. Tipos de Gestión para la incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano.**

Las formas para incorporar la tierra ejidal al desarrollo urbano, deben ser consideradas a partir del tipo de gestión que con tal propósito se realice, atendiendo al actor que la realice, sea éste institucional o privado -si es institucional, puede ser de cualquiera de los tres órdenes de gobierno-; y en función de la necesidad que se pretenda resolver, ya sea la creación de reservas territoriales o la regularización de los asentamientos humanos preexistentes -ambas por vía de la expropiación,- o en su caso, la creación de urbanizaciones privadas con tierra que fue de origen ejidal.

Hasta antes de la expedición de la Ley Agraria en 1992, los terrenos ejidales tenían como característica que creaban en sus usuarios los derechos referentes a ser inalienables, inembargables e imprescriptibles. Es decir, se trataban en realidad de terrenos de la federación cuyo

usufructo había sido cedido a los ejidatarios con el doble propósito de cumplir, por una parte, con los objetivos señaladas por la Revolución mexicana en el sentido de que la tierra es de quien la trabaja, y por otra parte, de permitirles el uso y disfrute de dichos predios con el motivo de acelerar la dinámica económica nacional. Se refería a bienes que estaban fuera del comercio y que tenían como finalidad beneficiar a los productores mexicanos con los frutos que la tierra producía, pero no con la tierra misma.

A partir de la reforma neoliberal de 1992, los terrenos ejidales pueden convertirse en propiedad privada de sus derechosos, siempre y cuando ellos sigan el procedimiento establecido en materia de certificación de derechos ejidales primero y de adquisición de la propiedad plena después.

La reforma aludida promovió que los terrenos de origen ejidal que hubieren adquirido el carácter de propiedad plena, hayan sido jurídicamente introducidos al mercado, convirtiéndose por ese hecho en embargables, enajenables y sujetos a la prescripción positiva por quienes constituyan derechos sobre ellos a través de su uso prolongado.

Bajo estas consideraciones es que el suelo ejidal irrumpe en el desarrollo urbano nacional, convirtiéndose en oferta legítima de espacios urbanizables puestos a la disposición de los desarrolladores inmobiliarios, que ya no necesitan la figura legal de la utilidad pública para desincorporar suelo del régimen ejidal, sino sólo la voluntad del grupo de derechosos y el cumplimiento de las formalidades procedimentales señaladas por la ley. El modelo neoliberal que permite el cambio de régimen del suelo de social a privado para beneficio del modelo urbano capitalista, no obstante, establece reglas en cuanto a los actores institucionales que pueden llevar a cabo la gestión de suelo urbano, en protección a su función social y a los intereses de los antiguos ejidatarios. Dicha gestión institucional la pueden llevar a cabo los tres órdenes de gobierno, federal, estatal y municipal.

### **3.4.1. Gestión del sector público.**

Los órganos del Gobierno Federal actúan sobre tierras ejidales a incorporarse al desarrollo urbano a través de la regulación de sociedades mercantiles o mediante la figura de la expropiación.

La Ley Agraria estipula como permitida, a través de convenio vía la instancia federal, la asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios a efecto de aprovechar las tierras de uso común para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular. Esta medida, aplicada a la constitución de sociedades mercantiles fue severamente criticada al paso del tiempo por inoperante, buscaba mezclar esfuerzos de ejidatarios y desarrolladores para ofrecer tierra apta al desarrollo urbano y recibir ganancias en proporción de circunstancias, hecho que ha demostrado, no ser efectiva.

La segunda forma de intervención del Gobierno Federal sobre terrenos ejidales corresponde al proceso de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos urbanos. En este caso, la forma de adquisición es vía la expropiación por causa de utilidad pública, a fin de otorgar certidumbre jurídica a los ocupantes de lotes urbanos constituidos sobre terrenos aun de régimen ejidal. En este caso, los terrenos se expropián por el Gobierno Federal a favor del organismo denominado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra –CORETT- el cuál a través de trabajos técnicos y en uso de las atribuciones que su propio reglamento constitutivo le confiere, procede a individualizar los lotes para otorgar escritura pública reconociendo la propiedad de los avecindados en esas zonas urbanas.

Al respecto, la Ley Agraria en su artículo 93 fracción V establece como una de las causas de utilidad pública, la regularización de la tenencia de la tierra, lo que sustenta la expropiación de los bienes ejidales o comunales mediante indemnización a favor de los usufructuarios.

La regularización de la tenencia de la tierra es un hecho constante en las ciudades mexicanas, originada su demanda por los asentamientos informales que se han creado por la venta ilegal de lotes sobre parcelas ejidales. Sustentada la actuación en un requerimiento social, la aplicación de la regularización ha sido cuestionable en cuanto al proceso de expropiación, que como se ha mencionado fue instaurado a partir de 1934, en el reconocimiento de los derechos de los ejidatarios; sin embargo la procedencia de la expropiación lleva implícita la indemnización, lo cual en el contexto urbano de la informalidad hace evidente la retribución económica que con anterioridad se ha recibido por la venta ilegal, a la que se agrega el pago de la indemnización. (Gilbert, 1987); en tanto que la población residente efectúa el pago por la compra en la irregularidad a la que se agrega el pago por la adquisición formal del lote (*Figura 50*).

Uno de los requerimientos en el proceso de regularización que contraviene los propósitos de la ordenación urbana, es el establecimiento del requisito



**Figura 50. Proceso de regularización de suelo ejidal en Veracruz, Mex.** Fuente: Archivo del Gobierno del Estado de Veracruz (2005).

de un cierto nivel de densificación -no especificado cuantitativamente- para que sea procedente el inicio de la regularización; lo cual evidencia un creciente poblamiento de la zona en afán de alcanzar la saturación requerida. Esta operatividad es por demás incongruente con respecto a los propósitos de la normatividad urbana, en función del incentivo a la irregularidad para obtener la regularización, lo cual resta posibilidades de prever una adecuada distribución de espacios que se integren de manera aceptable a la ciudad, frecuentemente con carencia o insuficiencia de espacios públicos.

Una vez cumplido los requisitos relativos al grado de densificación que se ha mencionado, además de la factibilidad de acceso y armonía con el grado de consolidación de la zona, es procedente la ejecución del decreto expropiatorio, con lo que se desincorpora del régimen ejidal la tierra sujeta de regularización, trasladando su dominio a la CORETT para que realice el pago de indemnización y proceda a hacer entrega de los títulos de propiedad a favor de los residentes del ejido expropiado (Ramírez Valdivia, 2003).

### ***3.4.2. Gestor del sector generador de suelo no regulado.***

Tal vez sea éste el punto más importante del tema relativo a la gestión, ya que en él se analiza el papel activo del ejidatario como promovente para añadir sus parcelas al crecimiento de las ciudades. Se distingue entre la gestión de derecho y la de hecho, ya que ésta última, por su frecuencia, se ha convertido en un caso recurrente en todas las ciudades del país.

Forma jurídica.

Aun cuando el artículo 9 de la Ley Agraria establece que los ejidos están dotados de patrimonio propio, es menester que, para que cada uno de los ejidatarios obtenga el dominio pleno de sus parcelas, siga el procedimiento implementado por la Procuraduría Agraria con el nombre de Programa de



Certificación de Derechos Agrarios -PROCEDE-. A través de él, es posible sustraer del régimen de tenencia ejidal, los predios que en su caso se pretendan dedicar al desarrollo urbano, que con sólo ese hecho escapan a la competencia general en materia agraria y se involucran en las esferas estatal y municipal relacionadas con los asentamientos humanos.

Efectivamente, una vez obtenido el dominio pleno es necesario la inscripción del título correspondiente en el Registro Público de la Propiedad, para que con carácter público, el anterior ejidatario y actual propietario pueda acudir ante las autoridades administrativas locales a exponer su propósito de parcelar o dividir su suelo en lotes urbanos. En esta materia, el procedimiento inicia con la identificación del predio con el propósito de saber si de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano vigente es factible que dicho suelo se añada al espacio urbano, de tal forma que, si tal premisa se cumple, las autoridades municipales y estatales otorguen al promovente su anuencia para tal fin, a través de un documento denominado Licencia de uso de suelo.

Es obligación del fraccionador, en este caso anterior ejidatario, realizar los proyectos de urbanización correspondientes, así como realizar la obra de infraestructura derivada de los mismos, con el propósito de vender lotes urbanos, es decir, lotes que cuenten antes de su venta con los servicios básicos de pavimentación, agua, drenaje y electrificación. El cumplimiento de tal obligación será verificado por las autoridades administrativas estatales y municipales y sólo ante su cumplimiento, permitirá al urbanizador que se realicen los traslados de dominio de los lotes resultantes.

Los notarios que testimonien dichos traslados de dominio deberán anexar ambas licencias, la de uso de suelo y la de posibilidad de venta, ambas emitidas por la autoridad local. Si ello no fuera así, el acto se considera nulo y sin efecto.

Forma de hecho.

Como se observa, la gestión de derecho implica no sólo el cumplimiento de un procedimiento legal sino la aplicación de una cuantiosa inversión, tanto para la elaboración de proyectos como para la construcción de la obra física relativa a los servicios públicos con que debe contar el fraccionamiento.

Ambas asuntos, proyecto y obra, por regla general son objeto de incumplimiento por parte de los anteriores ejidatarios por carencia de capital para inversión. De manera ordinaria, el ejidatario ve en sus tierras la forma de allegarse de recursos a través de la venta de lotes urbanos, es decir, visualiza la tierra ahora de su propiedad, más como una mercancía que habrá de retribuirle ingresos que como un espacio que requiere de una gran inversión de su parte, en forma previa a ser puesta en el mercado.

El compromiso de la introducción de los servicios públicos lo considera como una obligación de la autoridad estatal o municipal, o en último caso de los compradores, que frecuentemente son sorprendidos cuando se presentan ante las autoridades en reclamo de la construcción de redes de infraestructura.

Una vez parcelada y vendida la tierra en lotes y sin la urbanización necesaria, se recurre a la figura de la regularización, a solicitud del conjunto de compradores que adquirieron con la aspiración de disponibilidad futura de servicios.

### **3.5. La Planeación urbana.**

En el inicio de la planeación urbana la Ley General de Asentamientos Humanos (1976) ordenó en su artículo 16 que las entidades federativas expidieran sus propias leyes, en forma coherente con los ordenamientos superiores, derivando consecuentemente la misma función social en cumplimiento del precepto constitucional.

En el Estado de Veracruz, en correspondencia con la política internacional y nacional sobre la ordenación de los asentamientos humanos, el Ejecutivo Estatal Lic. Rafael Hernández Ochoa informó en septiembre de 1976, lo siguiente:

*“Es evidente que la distribución de los núcleos humanos resulta desproporcionada y con un desequilibrado ritmo de crecimiento, lo que produce dispersión de necesidades que es indispensable satisfacer de inmediato y planear la resolución de sus problemas. En razón de... las circunstancias de que las costas de Veracruz tienen la características adecuadas para la creación de ciudades de tipo medio, con correcta planeación urbanística, se someterá en breve a esta H. Legislatura una iniciativa de Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Veracruz, que establecerá las bases jurídicas para ordenar el desarrollo tanto rural como urbano, para conservar y aprovechar con mayor racionalidad el territorio. Prevé también el establecimiento de normas que determinen las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios” (Blazquez:1986:10,786).*

Consecuentemente, en Febrero de 1977 se expide la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Veracruz, en la que destaca, por una parte, la conducción única del Estado en la regulación de los asentamientos humanos, y por otra, que las disposiciones se realizan sobre el soporte suelo, en el que se ejercen los distintos tipos jurídicos asociados al derecho de propiedad, constituyéndose así el Gobierno del Estado en promotor de ciudades de dimensiones medias y en regulador del crecimiento y el control urbano.

Respecto de las parcelaciones, éstas se regularon a partir de las disposiciones contenidas en el Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos del Estado de Veracruz, expedido en Marzo de 1979 por mandato de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Veracruz y cuya vigencia alcanzó 28 años, hasta su abrogación en 2007. Respecto a dicho ordenamiento normativo se

argumentará en el capítulo sobre la escala morfológica, dada su relevancia rectora en el espacio urbano generado en esa temporalidad, coincidente con el periodo estudiado.

### **3.5.1. Los Planes de Desarrollo Urbano de cobertura federal.**

Los Planes de Desarrollo son por ley, de cobertura nacional y contienen las previsiones para dar continuidad y seguridad al régimen democrático y modelo económico nacional. Son el instrumento básico rector del Estado para hacer explícitas sus políticas de desarrollo, desagregándolas por sector administrativo. Por cada sector, existe un programa que especifica el contenido para dar rumbo a las acciones en la materia. Hacia 1978, la atención a los asentamientos humanos originó el denominado sector Desarrollo Urbano.

Así, en continuidad al proceso nacional y con base en la Ley General de Asentamientos Humanos, se formuló en Mayo de 1978 el primer Plan Nacional de Desarrollo Urbano, a efecto de establecer en el mismo las políticas, estrategias e instrumentos que habrían de conducir la planeación en el país, a partir de un diagnóstico de la problemática imperante, en la que se reitera el crecimiento sin control de los núcleos urbanos, principalmente de la Ciudad de México, dado en función de la migración campo ciudad, con base en la garantía de tránsito y residencia, como lo menciona el Ejecutivo Federal Lic. José López Portillo en su segundo informe de Gobierno en Septiembre de 1978.

*“La velocidad del crecimiento de nuestra población y su inevitable transformación de rural a urbana, es uno de los costos de nuestras libertades, la de tránsito y asentamiento. Para sufragarlos, hemos de conducir este proceso atendiendo integralmente a la población, al desarrollo y a la vocación de la tierra” (Cámara de Diputados: 1985:583).*

La propuesta consecuentemente fue frenar el crecimiento desmedido de la ciudad de México y generar medidas tendientes al impulso y consolidación de ciudades medias, mirando hacia las costas del país, preponderantemente hacia el Golfo de México. Continúa expresando el Ejecutivo Federal en su tercer informe en 1979:

*“En la actualidad la problemática de esta ciudad (Ciudad de México) es el ejemplo más vivo de lo que no queremos que acontezca con otras de la república. Por ello resulta imperioso implementar las políticas nacionales de desarrollo urbano, para desalentar su crecimiento y propiciar, asimismo, el de otros centros de atracción. Marchar hacia las costas y puntos de confluencia, es la estrategia que hemos iniciado y que habrán de proseguir las generaciones por venir” (Cámara de diputados:1985:635).*

En esta perspectiva de ordenación del territorio nacional, el Plan Nacional de Desarrollo Urbano propuso estratégicamente acciones de descentralización de organismos asentados en la Ciudad de México y el impulso a ciudades costeras del Golfo de México, como son los polos de desarrollo industrial Tampico y Coatzacoalcos.

Las disposiciones de la esfera nacional generaron que inmediatamente las entidades federativas expidieran sus respectivos planes estatales de desarrollo urbano sobre sus jurisdicciones territoriales, en la misma tendencia del planeamiento del país, como fue el caso del Estado de Veracruz, como receptor de las políticas de impulso y consolidación de polos de desarrollo industrial y de ciudades de dimensiones medias, a efecto de propiciar que éstas contarán con suelo apto y servicios públicos.

En el Estado de Veracruz, el Ejecutivo comunicó en su Informe de Gobierno del año 1979:

*“Se concluyó el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural que forma un sólido marco de referencia para alcanzar los siguientes objetivos: distribuir estratégicamente los recursos materiales y humanos en las zonas de mayor potencialidad; procurar el crecimiento equilibrado de la población, propiciar condiciones para resolver las necesidades de suelo, agua, vivienda y servicios públicos y mejorar y preservar el medio ambiente” (Blazquez:1986:11,734).*

Las etapas siguientes continúan mostrando la preminencia de la cuestión social en relación a la situación espacial, en la que predominantemente la tendencia a mejorar la calidad de vida podría visualizarse en tanto haya una distribución más equilibrada de los asentamientos humanos, se eviten conglomeraciones no deseables y se equipe a las ciudades estratégicamente localizadas en el territorio con satisfactores propios de un nivel de vida urbano.

### **3.5.3. Cambios estructurales en la planeación urbana.**

Una siguiente etapa en la planeación urbana nacional está marcada por la reforma al artículo 27 constitucional en Enero de 1992, por la que se generan cambios estructurales en materia agraria sobre el régimen de propiedad social en el territorio nacional, tema tratado con anterioridad.

El precepto constitucional sustenta la promulgación de la Ley Agraria en febrero de 1992, por la cual las anteriores dotaciones de tierra en usufructo bajo la figura del ejido se constituyen ahora en patrimonio propio, sujetas a llevar a cabo el proceso para la obtención de dominio pleno, con los derechos sobre la propiedad que ello implica, además de las obligaciones de sujetarse a las disposiciones en materia urbana y ambiental.

Esta nueva disposición aplicable al sector agrario no tendría cabida en esta investigación si las ciudades en México no estuvieren rodeadas de ejidos en su mayoría en las dos terceras partes de la periferia, generando



asentamientos irregulares. Tal disposición introduce a las anteriores tierras ejidales al mercado legal de suelo, lo que facilita el ingreso de capital privado con el propósito de incentivar tanto el desarrollo económico como el urbano, situación que genera la conversión de antiguos ejidos a régimen de propiedad privada para su incorporación a la dinámica urbana.

Esta situación modificó el entorno urbano en tanto el espacio ejidal estuviese aun vacante, ingresando al nuevo régimen los núcleos ejidales que voluntariamente aspiraran a obtener el dominio pleno; mientras que aquellas áreas ejidales que anteriormente habían sido parceladas de forma ilegal con fines urbanos continuaban con los antiguos procesos de regularización de la tenencia de la tierra.

En materia urbana, en 1993 se expide la Ley General de Asentamientos Humanos la cual introduce al sector privado – capital de riesgo particular- además de los grupos sociales en acciones e inversiones concertadas para el desarrollo urbano, mismas que anteriormente solo eran competencia del Estado, o en su caso con la participación ciudadana.

Esta nueva Ley, en su artículo 42 introduce a los promotores privados en la posibilidad de adquisición de suelo federal para el desarrollo urbano y la vivienda. Al conjuntar las disposiciones plasmadas en los ordenamientos jurídicos agrario y urbano es factible observar este propósito de incorporar el suelo anteriormente social agrario a la dinámica de mercado urbano, como lo señala el artículo 46 de la Ley General de Asentamientos Humanos (1993).

*“La Federación, los estados y los municipios instrumentarán coordinadamente programas de desarrollo social, para que los titulares de los derechos ejidales o comunales, cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y*

*servicios y apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros”(Ley General de Asentamientos Humanos:1993).*

Cabe hacer mención que al modificarse los preceptos de la Ley General de Asentamientos Humanos (1993), ésta estipula en sus artículos transitorios la obligatoriedad por la que las entidades federativas expidieran nuevas legislaciones en congruencia a lo dictado en la Ley de mayor jerarquía.

En el caso del Estado de Veracruz, esta disposición fue solventada hasta 1999, en que se expidió la Ley de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda, por lo que en el periodo de retraso en esa expedición se continuó aplicándose de manera supletoria la anterior Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de Veracruz, en una indefinición temporal en tanto que la misma no era compatible con los nuevos preceptos pero también no existía Ley que la abrogara.

Esta situación derivó con mayor especificidad en la cuestión reglamentaria, en tanto que no existía Ley que ordenara el nuevo Reglamento, expidiéndose éste hasta el año 2007 con la denominación Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda; haciéndose necesario esta aclaración que responde a la respuesta a la vigencia del Reglamento expedido en 1979, cuya vigencia, también de manera supletoria en sus últimos años fue de 28 años.

En continuidad a las disposiciones federales, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990 – 1994 propone la consolidación de un Sistema Urbano Nacional con política de control para las grandes ciudades e impulso para las ciudades medias, a través del Programa 100 Ciudades. Destaca como instrumento de planeación, la constitución de reservas territoriales, para tratar de controlar la expansión urbana. La idea era frenar la inercia de crecimiento de Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey

desviando la inversión hacia centros urbanos de menor tamaño demográfico y con disponibilidad de suelo apto para el desarrollo urbano.

En el presente siglo, el interés público y el beneficio colectivo, como ejes rectores de los objetivos y estrategias de los programas de desarrollo urbano, en la vertiente social, sustentan nuevos instrumentos ahora concertados para aplicar las medidas tendientes a fomentar el desarrollo en armonía con el entorno espacial.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 en el contexto de la función social de la planeación urbana, al definir a la ciudad, la identifica como un conjunto complejo en el que interactúa la organización social con la estructura del espacio urbano, agregando componentes de tipo cultural, en tanto que refiere a formas de vida a través del tiempo, arraigo y sentido de pertenencia. La conceptualización es valiosa, toda vez que a nivel constitucional y en la legislación no existe la mención de la ciudad, como fenómeno urbano, sino la de asentamiento humano como acción colectiva.

*“Los poblados y ciudades del país son el conjunto material de edificaciones, medio natural y espacios públicos en los que se reflejan las características culturales de los habitantes que los han creado a lo largo de los años, y en los cuales han ido tejiendo sus relaciones familiares, sociales, políticas y económicas, mismas que les confieren identidad como grupo social, sentido de pertenencia y de arraigo a su localidad. Todo este conjunto de elementos constituye el patrimonio social de los habitantes de una localidad, para cuya conservación y mejoramiento es fundamental la planeación del desarrollo urbano”  
(PNDU 2001-2006: 2001).*

Este Programa define políticas y establece instrumentos financieros para adquisición de suelo para reservas territoriales y programas de vivienda, impulsando la participación concertada de los sectores privado y social con

la participación reguladora del sector público, a través del establecimiento de Polígonos de Actuación concertada.

*“En los últimos 30 años las políticas de crecimiento se han preocupado a destiempo por atender los requerimientos de la población y no por crear las condiciones apropiadas para el desarrollo del individuo y de la comunidad, lo que ha generado grandes espacios urbanizados sin ciudad” (PNDU 2001-2006:66).*

El recorrido histórico del planeamiento urbano en México en la temporalidad acotada en esta investigación concluye con las disposiciones contenidas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2009 – 2012, mismo que continúa sustentándose en la vigencia de la Ley expedida desde 1993, con énfasis en el reconocimiento de las desigualdades sociales, a la vez de puntualizar nuevos mecanismos de participación de los sectores privado y social, en una esfera de propósitos incipientes hacia la sustentabilidad.

### **3.6. La participación social y el incentivo empresarial.**

El ideario de la planeación urbana construye un esquema sustentado en el interés público y el beneficio colectivo, señalando como objetivo en los instrumentos reguladores: el mejoramiento de la calidad de vida de la población, el combate a la pobreza urbana, el incremento a la oferta de vivienda y el fomento a una mayor participación ciudadana en la solución de problemas generados por la convivencia.

La planeación urbana nacional, desde su origen y por su naturaleza, es un producto de la administración pública; de ella emanan las iniciativas de legislación en la materia, las atribuciones de los tres niveles de gobierno – federal, estatal y municipal-, y la creación de las dependencias encargadas de formular los programas de ordenamiento urbano y de ejercer las acciones para promover, incentivar y controlar la ocupación de los espacios de la ciudad.

*“El urbanismo como actividad política se materializa... en leyes e instituciones y organismos encuadrados en la administración pública” (Gaja:2012:45).*

La planeación urbana en 1976, con una postura reformista social expresa dos características principales: la fundamentación eminentemente social plasmada en propósitos incipientes para insertar la participación de la comunidad; y la centralidad de la toma de decisiones en el nivel federal, desde donde emanan las disposiciones a las que debían sujetarse las entidades estatales, con mínima incidencia en la operatividad del nivel municipal.

La Ley General de Asentamientos Humanos (1976) señaló en su artículo 3, como objetivos, lograr el mejoramiento de la calidad de vida en la comunidad y fomentar la mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos. En congruencia a lo dispuesto en la Ley, el primer Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1977-1978 planteó como objetivos jerarquizar y analizar las necesidades básicas de la población y establecer los mecanismos para facilitar la comunicación entre los grupos sociales que conforman la comunidad y los organismos de planeación, es decir, acciones de concertación entre el sector social y el público.

*“El logro de estos objetivos deberá orientarse dentro de los marcos que señalan (entre otras), las siguientes políticas generales:*

*Dirigir las acciones preferentemente a grupos organizados y con representatividad a fin de que se conviertan en promotores de nuevas acciones.*

*Fomentar el respeto a los valores humanos y a la cultura de las comunidades como mecanismos para elevar sus niveles de identificación grupal.*

*Apoyar a la comunidad para que tome conciencia, analice y jerarquice sus necesidades y pueda participar en la ejecución las obras prioritarias” (PNDU 1977-1978:133).*

A nivel local el Programa Nacional pretendía estructurar la participación de la comunidad desde su escala básica territorial, promoviendo la designación de estructuras barriales o por colonias para que éstas transmitieran sus demandas a la escala básica administrativa, es decir, a la esfera municipal.

En cuanto a una participación de mayor escala proponía reunir dentro de una Comisión Nacional de Desarrollo Urbano a las principales cuerpos organizados de la comunidad en cámaras o asociaciones, para que opinaran o participaran en la toma de decisión de proyectos de mayor jerarquía, lo cual en el mejor de los casos apoyaba a tratar de justificar la realización de proyectos que ya estaban previamente decididos, ya que estas participaciones se diluían de manera rápida.

Posiblemente la participación comunitaria a menor escala tenía respuestas más inmediatas; lo cierto es que las organizaciones vecinales, no obtendrían mayor participación o interés que las acciones que se demandaban solo en su entorno inmediato, sin intervenir en la decisión de proyectos de mayor escala.

*“El punto importante es que no se buscó la incorporación de la opinión pública en ninguno de los grandes proyectos urbanos llevados a cabo (en Ciudad de México) entre 1978 – 1982... Los únicos proyectos urbanos de desarrollo donde la participación popular fue activamente impulsada fueron obras públicas menores relacionadas con los servicios a los barrios. Pero, en estos casos, el objetivo principal era reducir los costos totales sirviéndose del trabajo comunitario” (Ward:2004:297-298).*

En cuanto a la centralidad en la toma de decisiones del Gobierno Federal, éste dispone que en un término perentorio las entidades federativas o estados de la república emitan sus respectivas leyes en la materia, en congruencia con las disposiciones de la esfera superior. Con base en ello,



la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Veracruz en 1977 copia literalmente el artículo 3 de la Ley General al artículo 4 de esta Ley a propósito de incentivar la participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia de los asentamientos humanos.

La sujeción del Gobierno del Estado a estas políticas urbanas sustenta que se indique entre las atribuciones del Ejecutivo, el solicitar el asesoramiento cuando lo considere necesario, a la autoridad federal para la elaboración de sus propios programas estatales. También en esta sujeción a la nueva legislación el Gobierno Estatal incorpora entre sus propósitos, generar conciencia y capacitar la población en estas disposiciones en materia urbana, dado el desconocimiento generalizado en este rubro.

El Gobierno Federal asimismo, en 1980 llega hasta las administraciones municipales a través de una acción tan ambiciosa como generalizada, denominada *Autoplaneación Municipal* aplicada por los gobiernos estatales a través de cartillas o formatos instructivos homogeneizados para el total del país. Así el Ejecutivo Federal informó:

*“El Sistema Nacional de Planeación de Desarrollo Urbano se encuentra ya completamente integrado. Los Presidentes Municipales del país dieron cuenta de la terminación de los 2,377 planes municipales elaborados bajo el sistema de autoplaneación” (Cámara de Diputados:1985:670).<sup>14</sup>*

La participación comunitaria o la inserción de la consulta pública forma parte de los propósitos de la planeación urbana pero no logra operarse o efectivamente ser incidente en los procesos de planeación.

*“La participación pública fue puramente nominal y aun cuando los jefes de planeación argumentaban que buscarían asegurar una mayor*

---

<sup>14</sup> El número de planes municipales elaborados en 1980 corresponde al total de municipios del país, distribuidos en 32 entidades federativas o Estados.

*colaboración en revisiones subsecuentes, al parecer tenían poco claro como lo lograrían... la mayoría de la población no sabía sobre la existencia de un Plan de Desarrollo Urbano“ (Aguilar Martínez, en:Ward:2004:296.).*

La estructura diseñada por la esfera federal derivando sus directrices a los gobiernos estatales y municipales, sin una clara intervención del sector social, hace que la administración pública federal se abandere como la responsable de conducir el planeamiento urbano en el país.

Sin embargo, el sector público enfrenta sus propias deficiencias, la coordinación que se postula como necesaria entre los tres niveles de gobierno, no ha generado los resultados deseados. En tanto que el nivel federal es conductor de la política nacional, su derivación al estado o al municipio en la ejecución operativa de acciones sobre el suelo urbano puede generar falta de observancia de las líneas generales, siendo finalmente el municipio el administrador de su territorio en acciones urbanas.

*“Las dificultades por las que atraviesa el sistema de planeación de nuestro país, se presentan de manera especial en la coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno. En general, los gobiernos estatales tienen poca incidencia sobre las líneas generales de planeación y sobre las acciones ejercidas por los municipios, que son en última instancia, donde se plasman los aciertos o desaciertos del desarrollo. Si bien esto opera en favor del respeto a la autonomía de los tres órdenes de gobierno, lo cierto es que en la práctica, se observa un bajo nivel de eficiencia. Debido en buena parte a que la capacidad institucional, técnica y financiera de la mayoría de los municipios es hasta cierto punto limitada” (PNDU 2009-2012:54).*

Como ya se ha mencionado, los años 1992 y 1993 marcan un cambio estructural en las políticas de planeamiento, con reformas a la legislación en materia urbana y agraria, mismas que abren la participación del sector

privado en el desarrollo urbano para atender el compromiso social cuya responsabilidad compete al sector público. Se generan nuevas formas de gestión controvertidas y con falta de claridad en el cometido de orden público e interés social que le corresponde ejercer al sector público, dado que el objetivo del sector privado es justamente la generación de capital, mientras que el sector público debe velar por los intereses de la ciudadanía.

A partir de la inserción del sector privado como coadyuvante en el desarrollo urbano su mención en los documentos rectores se reitera constantemente evidenciando una nueva etapa en la que el sector público apoya, concerta e impulsa la intervención del sector privado en sus actuaciones.

La Ley General de Asentamientos Humanos de 1993 es concebida básicamente por dos cambios sustantivos: la celebración de convenios de concertación con el sector privado y la inserción del municipio como base de la planeación territorial, siendo este último, administrador de sus propio territorio, con la participación si así lo considera de la esfera estatal.

En cuanto a la participación del sector privado, la Ley especifica en sus artículos 7 y 8 que las Administraciones Públicas podrán convenir con los sectores social y privado la realización de acciones concertadas para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.

A diferencia de la Ley expedida en 1976 que en su artículo 6 mencionaba la determinación de formas y procedimientos para que sólo en la elaboración de los programas participaran los distintos grupos sociales que integran la comunidad, la Ley expedida en 1993 en su artículo 16 incorpora al sector privado para que junto con el sector social participen en la modificación, evaluación y vigilancia de dichos programas.

La constitución de reservas territoriales se sustentaba en el inicio de la legislación urbana en 1976 sólo en la coordinación intergubernamental para adquisición de suelo, incorporándose en 1993 en los artículos 41 y 42, las

acciones e inversiones de los sectores social y privado mediante convenios de concertación, incorporando a los promotores privados.

La disponibilidad de suelo urbano por parte de los promotores privados por transmisión del gobierno federal o por facilidades o incentivos para su adquisición, es justificada en razón de hacer cumplir la obligatoriedad del sector público de establecer los mecanismos necesarios para que la ciudadanía tenga acceso a la vivienda. De esta forma, el sector privado ingresa a la estrategia del planeamiento en el cometido de un compromiso social pero sin apartarse de su propósito inversionista empresarial.

Como menciona Gaja (2012), la ideología neoliberal va dejando de lado el estado de bienestar social por el estado de fomento empresarial, lo cual hace imposible la planificación, dado que a los criterios públicos los mueve un interés general, en tanto que los criterios privados los mueve la generación de capital inmobiliario.

En congruencia a lo estipulado en la Ley General de Asentamientos Humanos (1993), las entidades federativas o estados cumplen con la disposición de actualizar su legislación conforme a estos nuevos preceptos, por lo que, la Ley 26 de Desarrollo Regional y Urbano para el Estado de Veracruz, expedida hasta 1999, incorpora el capítulo *Incentivos a la inversión*, en el que establece la disposición de integrar una cartera de proyectos de vivienda que favorezcan la participación pública, privada y social, especificando que a los inversionistas particulares en materia de infraestructura y prestación de servicios se les apoyará con estímulos fiscales, créditos y simplificación administrativa.

Aun cuando se menciona la participación de los tres sectores en esta Ley, lo cierto es que el sector público participa como regulador sin recursos y el sector privado actúa como inversionista, dejando a la sociedad civil como consumidora del producto generado.

*“El pensamiento neoliberal es el fundamento de la magnificación atribuida a la negociación y la concertación entre los agentes públicos y privados que intervienen en la vida económica y social, y de la retórica sobre la participación de la sociedad civil en los procesos de toma de decisiones” (Capel:2013:43).*

En el presente siglo, con una visión más empresarial del propio sector público se promueve la participación de la iniciativa privada y social en la prestación de servicios públicos bajo las modalidades de asociación y concesión.

*“Se diseñarán mecanismos de participación para la incorporación de la iniciativa privada en la identificación de proyectos de alta rentabilidad económica y social que puedan ser financiados y construidos por este sector y sirvan como detonadores del desarrollo urbano y regional” (PNDU 2001-2006:116).*

Es en este tiempo que se fortalece el apoyo a la inversión para generar grandes proyectos que colocaran a las ciudades mexicanas en el mapa de polos desarrollados. Valenzuela Aguilera (2012) destaca por ejemplo el proyecto Santa Fé en Ciudad de México, como enclave financiero de alto nivel, producto de la visión neoliberal de la gestión urbana, para hacer la ciudad competitiva captando inversiones extranjeras en detrimento de ciudades más justas, por lo que afirma que el espacio generado no tiene coherencia espacial en aras de un proyecto de alcance global, en tanto que el gobierno abandona su responsabilidad de gestión.

En el mismo sentido de inserción del sector privado, para instrumentar el aprovechamiento de reservas territoriales se incorpora como instrumento el Polígono de Actuación Concertada –PAC-; estos polígonos delimitan un área en la que por asociación de los sectores público, privado y social se desarrollarán proyectos estratégicos, siendo prioritarios los que corresponden al tema de vivienda.

Capel (2013) critica esta búsqueda de equilibrio entre lo social, el gobierno y el interés privado. El sistema pone énfasis en lo privado, dejando al gobierno solo como regulador.

La Ley General de Asentamientos Humanos (1993) en continuidad a los procesos de gestión del sector social, tratando de superar lo solo enunciativo sobre la participación ciudadana en la formulación de programas, explica el procedimiento de audiencia pública para que la ciudadanía exprese sus propuestas o inconformidades bajo un calendario con tiempos de exposición y de respuesta, lo cual es retomado por la legislación estatal en el caso de Veracruz.

En el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2001- 2006 se amplía la exposición sobre participación social manifestando que se generarán las instancias consultivas y ejecutoras de la política de desarrollo urbano con el fin de asegurar una administración urbana participativa, ello a partir de asociaciones vecinales y organizaciones sociales que contribuyan a evaluar y vigilar el cumplimiento de los programas de ordenamiento urbano.

En la fase final del período de la investigación, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2009 – 2012 reconoce como reto actual impulsar la participación ciudadana para incorporarla en la implementación y vigilancia de la rendición de cuentas en materia de planeación urbana.

Una propuesta de concertación del sector público con el social en este Programa, es el impulso a los Institutos Municipales de Planeación -IMPLANES- con alguna experiencia en periodos anteriores, como organismos públicos descentralizados que permitieran proponer y vigilar las acciones en materia de desarrollo urbano con la participación de la sociedad civil y autoridades de los niveles de gobierno.

La legislación estatal hasta 2011 incorpora la definición de sector social, entendido como las personas físicas o morales, familias o grupos sociales



que, sin fines de lucro, realicen o demanden acciones o procesos de beneficio social. Asimismo señala formas de gestión social de manera libre y directa en los procesos de consulta de los programas y en la denuncia de acciones contrarias a las normas jurídicas que vulneren la calidad de vida, con base en los derechos urbanos fundamentales, mismos que forman parte del cuerpo jurídico de la ley vigente en materia de desarrollo urbano en el Estado de Veracruz.

En congruencia al tema de investigación, es importante destacar en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2009-2012, dentro de sus instrumentos estratégicos, el Programa de Rescate de Espacios Públicos en ciudades mayores de 50,000 habitantes, sobre Polígonos de Actuación Concertada -PAC-, con la participación de comités de mejoramiento barrial y del gobierno local para servicio de la comunidad.

*“Para la recuperación de espacios públicos, el fomento de la identidad comunitaria, la cohesión social y la generación de igualdad de oportunidades , se incluirá la participación de la sociedad en el diseño de proyectos para el rescate , la rehabilitación, conservación y construcción de espacios destinados a la convivencia social” (PNDU 2009-2012:103).*

En este programa con la delimitación de Polígonos de Actuación Concertada que da cabida a los sectores público, privado y social, podría continuarse con una posición de mayor participación social en la que efectivamente el sector público retomara su papel de regulador y ejecutor con la toma de decisión ciudadana, incentivando las actuaciones hacia una distribución más equitativa de los recursos; como menciona Capel (2013) retomando a Harvey, quien sostiene que el capitalismo sobrevive socializando las pérdidas y privatizando las ganancias, en tanto que una actuación como la propuesta debería privatizar las pérdidas y socializar las ganancias.

### **3.7. Acciones Urbanas en los Programas de Ordenamiento Urbano.**

La función social de la planeación urbana se inscribe en el marco de un sistema en el que la condición de equidad es un valor que se trata de alcanzar, para mejorar la calidad de vida de la población, mediante condiciones que favorezcan el equilibrio del espacio urbano, con una tendencia de desarrollo coherente. De ahí que una constante permanente en la legislación urbana desde sus inicios ha sido establecer la concurrencia de los niveles de gobierno para fijar las normas básicas que permitan la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población, elevándose estas acciones a circunstancias de interés público y beneficio social.

En el orden propuesto por Schmidt-Relenberg (1976), se analiza en primera instancia las normas o formas de pensamiento que rigen la planeación, para su posterior relación con el espacio urbano y organización social. El artículo 52 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Veracruz (1977) señalaba:

*“Artículo 52.- Para ordenar los asentamientos humanos, se deberá planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme hayan sido previstas dichas actividades en los planes a los que se refiere esta Ley”.*

Como se ha mencionado, la legislación urbana en México, en relación a la consecución de los fines que la sustentan, ha tipificado estas cuatro acciones sobre el espacio relativo a los núcleos urbanos, con dos caracterizaciones comunes: que se califican como tendientes -exceptuando la fundación- a algún estado ideal que se trata de alcanzar y que en su totalidad, se ejercen sobre el soporte suelo, definiéndose como sigue:

*“Fundación: Acción de establecer un asentamiento humano;*

*Crecimiento: Acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;*

*Mejoramiento: Acción tendiente a reordenar o renovar zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;...*

*Conservación: Acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales...” (Art. 2 fracciones V, VI, XI y XIII, Ley General de Asentamientos Humanos:1993,).*

A estas acciones en el marco de la función social de la planeación, con el reconocimiento de que se tratan de medios para conseguir un fin, es decir, que son tendientes a algo y que no representan condiciones de equidad o bienestar social por sí mismas, la legislación les ha otorgado el carácter de causas de utilidad pública, es decir, que privilegian el interés común sobre los derechos individuales, lo cual al representarse en el soporte suelo implica la intención de resolver algún satisfactor físicoespacial para un conglomerado de población, imponiendo modalidades al ejercicio del derecho de propiedad privada.

El impacto en el suelo urbano generado por la normatividad del planeamiento se muestra en esta serie de causales de interés público que se establecen en la Ley que se invoca, agregando a las cuatro acciones descritas, otras causas o motivos que resultan ser acciones derivadas y que con mayor especificidad generan delimitaciones de porciones de suelo.

#### Acción de crecimiento

Como consecuencia de la acción de crecimiento, se establece como causa de utilidad pública, la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, lo que deriva en la delimitación de porciones de suelo para ese fin, con vocación para agregarse como áreas de expansión a la ciudad. La consecuencia de la designación de áreas de reserva, puede ser

el retiro de la propiedad a los particulares que ostentan derechos sobre las áreas designadas, o la imposición de limitaciones hasta que el suelo sea adquirido, o únicamente la especificación de que dicho suelo se utilizará para la expansión de la ciudad.

El interés público en la constitución de reservas territoriales se sustenta en el hecho de que con su ocupación se pretende ordenar y regular la expansión física de la ciudad, así como atender preferentemente las necesidades de espacio habitable para la población demandante de suelo para la edificación de vivienda.

*“Se incrementará la disponibilidad de suelo apto impulsando mecanismos para la creación de reservas territoriales, tanto para uso habitacional como para actividades económicas, sujetas a disposiciones que garanticen el desarrollo de proyectos habitacionales en un entorno urbano ordenado... compacto” (Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007-2012:53-54).*

#### Acción de mejoramiento

Como consecuencia de la acción de mejoramiento, se establece como causa de utilidad pública, la regularización de la tenencia de la tierra y la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, lo cual de igual forma, impacta en el suelo urbano en esas dos vertientes, atendiendo al objeto de la acción a partir del origen del problema que se pretende resolver.

La regularización de la tenencia de la tierra, presenta como principio básico, la condición de irregularidad que genera la propia normativa sobre el derecho de propiedad. En una visión de totalidad concreta, la regularidad genera su condición contraria. En la aspiración social de mejorar la calidad de vida, se trata de extender el ejercicio del derecho de propiedad, sobre zonas de ocupación ilegal, por no estar en situación acorde a lo que se identifica como acreditación de propiedad privada. La incorporación de

estas zonas a la regularidad constituye también una causa de utilidad pública.

La acción específica de la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios, más allá de una suma de obras puntuales de tendidos de líneas o construcción de inmuebles que prestan un servicio social, en la escala urbana está refiriéndose a la delimitación de zonas sujetas a un propósito de consolidación, es decir, a una intención de incorporar en esas zonas, los componentes propios del ámbito urbano, que generalmente están en las áreas de mayor edad de la ciudad o en aquellas que se incorporan al crecimiento de manera regulada.

Acción de conservación.

Como consecuencia de la acción de conservación, se establece también como causa de utilidad pública, la protección del patrimonio cultural, así como la preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

Los objetivos primarios de estas acciones se sustentan en dos vertientes de conservación. La primera refiere a la trascendencia de perpetuar la memoria histórica a través de la conservación o rescate de zonas o edificaciones que relaten formas de vida anteriores; este es el caso de actuaciones sobre inmuebles o porciones de suelo que aún conservan las características arquitectónicas o urbanas por las que sea factible hacer una lectura histórica a través de los componentes físico-espaciales de la ciudad.

La otra vertiente de conservación refiere a la importancia de la calidad ambiental en el desarrollo de la sociedad; ello supone la aplicación de las medidas necesarias tendientes a lograr un equilibrio entre el espacio urbano y el medio físico natural en el que se ubica, protegiendo o rescatando áreas con valor ecológico.

Estas acciones de conservación, de igual forma a las acciones restantes descritas impactan sobre el soporte suelo, al delimitarse porciones del

mismo que son sujetas a la aplicación de medidas tendientes a la protección del patrimonio o del ambiente.

Analizadas las acciones de planeación como causales de utilidad pública, con la carga de motivación social que las mismas implican, los instrumentos institucionales que regulan su espacialidad y temporalidad corresponden a los programas de ordenamiento urbano o desarrollo urbano, en los que se establecerá la zonificación sustentada en las acciones descritas, como se indica en el artículo 31 de la Ley General de Asentamientos Humanos (1993):

*“Los planes o programas municipales de desarrollo urbano señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente”.*

De la diversidad de acciones bajo ese sistema de valores, interesa destacar su efecto sobre el soporte suelo, el cual no es una entidad aparte o aislada de las relaciones sociales; por el contrario, el suelo recibe el ejercicio de las acciones urbanas implementadas por el sector público y las respuestas de la sociedad, a la vez que, impregnado de esas disposiciones califica a las respuestas sociales como sujetas o no sujetas a las normas; es decir, hay una relación indisoluble entre la estructura social y el espacio ocupado.

El total de acciones son insertas en los programas de ordenamiento urbano o desarrollo urbano. Según el artículo 12 de la Ley General de Asentamientos Humanos (1993), la planeación y regulación de éstos se hará conforme a lo que establezcan dichos instrumentos. El artículo 35 de esta Ley señala en sus fracciones de la I a la X el contenido de dichos programas, integrado por:

a).- El señalamiento del límite o poligonal envolvente del centro de población o zona conurbada. Este corresponde a la delimitación del ámbito



de aplicación de la normativa contenida en el programa de desarrollo urbano; de tal forma que el conjunto de predios que se ubiquen inmersos en él, habrán de sujetarse a las modalidades de uso y destino del suelo que en beneficio social éste proponga, independientemente del tipo de tenencia que ostenten. Cuando se trate de propiedad privada se aplicará en forma general lo señalado por la propia Ley General de Asentamientos Humanos (1993); cuando se trate de tenencia ejidal involucrada en el área urbana o en las áreas previstas para su expansión o reservas territoriales, prevalecerá ésta sobre la Ley Agraria (1992).

b).- Zonificación primaria. Implica la partición del territorio contenido en el polígono del centro de población en las siguientes zonas: urbanizada, urbanizable y no urbanizable, ubicándose en esta última las zonas de preservación ecológica. Cabe mencionar que en las áreas señaladas por el Programa de Desarrollo Urbano como de preservación ecológica, cualquier acción, particular o ejidal, que pretenda incorporar suelo al desarrollo, se considerará como improcedente, y cualquier contrato que sobre esta naturaleza se hubiere efectuado, se considerara nulo de pleno derecho.

c).- Zonificación secundaria. Ella se refiere al señalamiento de usos y destinos del suelo urbano, únicamente al interior del área que, proveniente de la zonificación primaria, se hubiera identificado como zona urbanizada. Los programas de desarrollo urbano tienen como objetivo el señalamiento de los usos, reservas y destinos de que puede ser objeto el suelo contenido en el centro de población, también llamado técnicamente ordenamiento pasivo del territorio. La Ley denomina uso, al aprovechamiento que los particulares pueden hacer del suelo sobre el cual ostentan propiedad o cualquier otro derecho. Llama destino, a la utilización que con fin público realice el Estado a través de cualquiera de sus instancias de gobierno, aun cuando para tal motivo tuviere que sustraer de la propiedad privada del predio que requiera en beneficio de la colectividad. Se denomina reserva al área que se prevé disponer a futuro para el crecimiento físico del asentamiento humano; ésta última también es factible de sustraerse al

dominio privado, toda vez que la propia Constitución General de la República señala: *“La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”*.

La fracción II del artículo 5 de la Ley General de Asentamientos Humanos (1993), considera como utilidad pública la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, y el artículo 27 de ese mismo ordenamiento expresa:

*“Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional ...el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables”.*

De esta forma, la incorporación de suelo al desarrollo se realiza como acción guiada por el Estado para alojar a la población futura demandante de suelo y vivienda, sobre suelo que muestre aptitud para ello. Esta decisión de incorporar suelo al crecimiento urbano define la forma de la ciudad y su estructuración urbana.

### **3.8. Escalas urbanas de aplicación.**

La planeación urbana nacional presenta como ámbito de aplicación de sus políticas, un conglomerado social sobre un soporte físico, con determinadas relaciones entre las personas y de éstas con el espacio ocupado, denominado asentamiento humano, al cual se le agregan aditamentos estratégicos que le imponen el carácter de centro de población.

El asentamiento humano relaciona en lo general el sistema de convivencia social con el espacio, en tanto que el centro de población, inmerso en el

concepto asentamiento humano, refiere más a una estructura socioespacial en la que se identifican zonas sujetas a regulación.

*“Artículo 2. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por...*

*II. Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y obras materiales que lo integran;*

*III. Centro de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos” (Ley General de Asentamientos Humanos, 1993).*

Con el mismo sentido de estructuración del espacio con fines regulatorios, en el marco constitucional nacional se identifica la ocupación física generada por la unión de dos o más centros de población, bajo el nombre de conurbación.

Su razón de ser es de índole administrativa, pues la condición para tal denominación reside en la existencia de un espacio urbano, sobre dos o más áreas resultantes de una división política, cuyo origen corresponde predominantemente a la expansión de un núcleo urbano rector sobre su entorno rural, en jurisdicción territorial administrativa distinta, uniéndose con otros asentamientos humanos existentes.

*“Artículo 115 fracción VI. Cuando dos o más centros de población situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia” (Decreto*

*de Reforma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1976).*

Esta disposición constitucional referida a conurbaciones interestatales ha sido aplicada también a estos fenómenos dentro de las legislaciones estatales al interior de sus territorios, reconociéndose así, conurbaciones intraestatales.

Como se mencionó, los conceptos centro de población y conurbación no son espacios sociales que por sí existan, sino que corresponden a una forma de estructuración del espacio urbano con fines de regulación, mediante los programas de ordenación urbana respectivos.

### **3.8.1. Los sistemas urbanos.**

La planeación urbana en el país parte del precepto constitucional que ordena dictar las medidas necesarias para la adecuada ordenación de los asentamientos humanos. Por consiguiente, la legislación en la materia establece el Sistema de Planeación en el que la formulación de programas de desarrollo u ordenamiento urbano se jerarquiza según su ámbito de aplicación, siendo las disposiciones contenidas en los mismos de interés público y beneficio social.

Así, los programas se constituyen entre otros propósitos, en instrumentos obligatorios derivados de ese sistema, por los cuales se impone a la propiedad privada las modalidades o limitaciones que dicta el interés público.

El Sistema Urbano Nacional se define como:

*“la organización del espacio nacional, partiendo de la definición e interrelación de las principales zonas urbanas con su área de influencia, y la gama de localidades urbanas de diferente nivel*

*jerárquico que constituyen los subsistemas de enlace que representan un factor básico en la implementación de la política nacional para el desarrollo de los asentamientos humanos” (PNDU 2009-2012).*

El panorama precedente del Sistema Urbano Nacional desde tres décadas atrás, se sintetiza en el reconocimiento de la problemática generada por el crecimiento desmedido de las áreas metropolitanas y la propuesta de generar ciudades medias que amortiguaran los movimientos migratorios para una distribución más equilibrada de la población, como se menciona en el Segundo Informe del Ejecutivo Federal en 1978:

*“La política de asentamientos humanos tiene dos líneas: una orienta las situaciones de urgencia, creadas por las presiones demográficas y sus desequilibrios; y la otra prevé y regula los asentamientos futuros. Ambas, convergen a un tipo de organización que frene la macrocefalia de las áreas metropolitanas, concentre la población rural en sitios susceptibles de recibir infraestructura y servicios y fomente el desarrollo de las ciudades medias, de las fronterizas, de las de interés turístico y fundamentalmente de aquellas que pueda representar a largo plazo nuevos polos de desarrollo prioritariamente en las costas del Golfo” (Cámara de Diputados, 1985:582).*

Por tal motivo, la Ley General de Asentamientos Humanos (1993) señala que la planeación del desarrollo urbano se debe llevar a cabo en esa jerarquía administrativa y espacial a través de los programas: nacional, estatales, de zonas conurbadas, municipales y de centros de población, por lo que tal disposición descende a las legislaciones de los estados o entidades federativas.

En el caso de Veracruz, al expedirse la Ley de Desarrollo Regional y Urbano en 1999, se incorporan en su Sistema de Planeación, los programas regionales, de zonas conurbadas intraestatales, parciales, sectoriales y especiales.

Recientemente, en 2011, la vigente Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz incorpora el concepto *Sistema Estatal de Planeación Democrática del Desarrollo Urbano Sustentable y de Ordenamiento Territorial*, aportando la distinción de programas de formulación estatal de aquellos que competen a los municipios, en razón de las atribuciones otorgadas a los últimos desde la esfera nacional.

Con base en el Sistema de Planeación, la aplicación de los programas se realiza en una línea jerárquica espacial, en la que interesa revisar con mayor especificidad los lineamientos que corresponden a la regulación del suelo con la trascendencia de las modificaciones espaciales que ello implica, para comprender la estructura y forma de ciudad resultante.

La formulación de los programas de ordenación urbana sobre centros de población o zonas conurbadas, como condición constante parten de una problematización socioespacial; es decir, el motivo que los sustenta es la identificación de una situación de conflicto, presentando como problema un determinado estado, el cual en la tendencia hacia su solución plantea como ideal un estado contrapuesto, de ahí que en la aplicación de términos en materia urbana se parta de un reconocimiento de desequilibrio hacia un equilibrio, de una diferenciación hacia una equidad, de una irregularidad a una regularidad, de un descontrol a un control, de un desorden a un orden.

*“El acelerado crecimiento del país ha provocado la necesidad de ordenarlo y controlarlo para presentar respuestas oportunas y congruentes a la población que demanda soluciones a la problemática territorial y urbana que enfrenta y que resulta un obstáculo a sus aspiraciones de bienestar y progreso (Programa Veracruzano de Desarrollo Regional y Urbano 2005-2010.2005:14).*

Los programas de ordenamiento urbano de centros de población se sustentan en la atribución de los gobiernos municipales, como células



básicas de la administración pública para formular, aprobar y administrar la zonificación de sus territorios. Estos programas detallan de manera puntual las sujeciones que se imponen a los predios y áreas contenidos en el ámbito de su aplicación.

Con el mismo propósito y consecuencias, los programas de ordenamiento de zonas conurbadas convocan a los gobiernos municipales o estatales cuyos territorios son soportes de un asentamiento continuo, en los que se requiere de la concurrencia de dos o más municipios o Estados para planear su desarrollo, estableciendo la delimitación de áreas sujetas a modalidades con una visión integral respetando las atribuciones de cada gobierno sobre sus territorios.

La formalización de la aplicación de los programas les otorga el carácter de obligatoriedad para ser observados por el total de agentes del ámbito urbano, una vez que tales instrumentos son publicitados mediante los órganos de difusión de los gobiernos, además de inscribirse en los registros públicos de la propiedad, dada su clara incidencia en los derechos que sobre el suelo ejercen los particulares, los cuales habrán de sujetarse a las modalidades que dicta el interés público, contenidas en tales programas.

### ***3.8.2. Las conurbaciones.***

El tema de conurbaciones en la planeación urbana es una constante en espacio y tiempo en México. Las expresiones urbanas de gran dimensionamiento en el país han sido corresponsables del fenómeno de conurbación. Desde el inicio de la planeación urbana en 1976 fue reconocida la conurbación en función de la existencia de asentamientos humanos que habían rebasado sus límites jurisdiccionales, vinculada a la problemática expuesta de altas concentraciones urbanas.

Con una definición elemental del fenómeno de conurbación, la Ley General de Asentamientos Humanos de 1976 en su artículo 18, la señalaba como la unión de dos o más centros urbanos que forman o tienden a formar una continuidad demográfica. El estado de Veracruz al expedir la Ley respectiva de su jurisdicción en 1977 en sus artículos 41 y 46 amplió el término al señalamiento de una continuidad geográfica, económica y social.

Los inicios del planeamiento sin un claro manejo del concepto en su aplicación espacial coinciden en una errónea manera de identificar el ámbito conurbado, lo cual se repite literalmente –con sus variantes limítrofes- tanto en la legislación federal como en la estatal. La legislación estatal mencionaba:

*“Artículo 45.- Para los efectos de la fracción V del artículo 155 de la Constitución General de la República, zona de conurbación es el área circular generada por un radio de treinta kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea divisoria entre los Municipios y la línea que resulte de unir los centros de población correspondientes” (Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de Veracruz, 1977).*

La variante con lo dispuesto en la Ley federal es que el límite se establece entre dos estados, en tanto que en la legislación local, el límite es intermunicipal, pero en síntesis la aplicabilidad es la misma. La sujeción a las disposiciones de un programa de ordenamiento de zona conurbada de ninguna manera podría realizarse sobre un círculo sobrepuesto y ajeno a la configuración del asentamiento, a las divisiones de suelo y a la población en él contenida; por lo que tal definición es eliminada en 1993.

En la continuidad del concepto, las últimas aportaciones en el término definen a la conurbación como sigue:

*“Artículo 2 fracción XXXVI.- La continuidad geográfica, demográfica, económica y social, que comprende más de un municipio, que haga necesario llevar a cabo una planeación integral de este territorio; puede ser intra o interestatal” (Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz:2011).*

Con este sustento, los programas de ordenamiento de las zonas conurbadas pretenden regular y controlar los asentamientos humanos generados sobre dos o más municipios, en los que si bien, cada municipio es responsable de la administración de su territorio, éstos deben establecer acciones concurrentes en la detección de problemáticas comunes y planteamiento de estrategia integrales, mediante la generación de órganos administrativos denominados Comisiones de Conurbación.

### **3.9.3. Las metrópolis.**

Los asentamientos humanos en la legislación en la materia se distinguen entre urbanos y rurales y dentro de los urbanos, como figuras de regulación se identifican los centros de población y las conurbaciones. Si bien desde los inicios del planeamiento se reconocía en el país la existencia de zonas metropolitanas, tal denominación no se ha desarrollado en la legislación. En 1993, la Ley General de Asentamientos Humanos, en su artículo 2, incorpora levemente el término *Zona Metropolitana* como el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población, definición que más que aclarar, conduce a una mayor vaguedad del concepto, por lo que queda únicamente a nivel enunciativo sin aplicación alguna.

En el presente siglo, el incremento de ciudades con altas concentraciones demográficas, hace necesario que el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2001-2006 incorporara en su Sistema Urbano Nacional los conceptos a) *Metrópolis*, para asentamientos con más de 1 millón de habitantes, b) *Aglomeraciones urbanas*, vago término aplicado a asentamientos de

50,000 a 1 millón de habitantes y c) Ciudades, para el rango de 15,000 a 50,000.

En este sistema, la conurbación Veracruz - Boca del Río - Medellín - Alvarado contenía un asentamiento definido como Aglomeración urbana con 596,508 habitantes en el año 2000, de acuerdo al Programa Veracruzano de Desarrollo 2005-2010, población inferior al nivel requerido por la Metrópoli.

Esta clasificación fue modificada en la siguiente administración federal (2007 – 2012), descendiendo drásticamente el requisito poblacional de un asentamiento para ser zona metropolitana, de 1 millón hasta 50,000 habitantes, con la constante de que el asentamiento abarcara dos o más jurisdicciones municipales, incorporándose así un considerable número de asentamientos humanos a la cartografía de metrópolis del país, dentro de la cual, la zona conurbada de Veracruz pasa a identificarse como una metrópoli.

*“Zonas metropolitanas: Es el conjunto de municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica” (PNDU 2009-2012).*

Con base en este concepto, de operatividad presupuestal, sin sustento legal alguno, se propició que en 2007, el estado de Veracruz, forzara la ampliación del territorio de sus zonas conurbadas abarcando más municipios, para dar cabida al interior de la mayoría de ellas a las zonas metropolitanas, las cuales correspondían a los municipios sobre los que se generaba una continuidad urbana.

Esta disposición aun cuando fue publicitada en la Gaceta Oficial no prosperó en su aplicación, situación que se evidencia en el caso de la zona conurbada de Veracruz, por el hecho de que programas formulados, publicados e inscritos en forma posterior continuaron aplicándose sobre el espacio denominado Zona Conurbada; lo cual posiblemente se debió al hecho de que el término metropolización no tiene un sustento jurídico y que el programa de ordenamiento urbano del que derivaba, era de aplicación normativa sobre zona conurbada, no sobre zona metropolitana.

En el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2009 – 2012 se reconoce la siguiente problemática:

*“La metropolización de los centros de población, es sin duda el fenómeno urbano de mayor importancia en la actualidad, sin embargo, la figura de “zona metropolitana”, no está institucionalizada en el marco normativo federal vigente, empezando por nuestra Carta Magna; a pesar de ello, en términos programáticos presupuestales, se atiende el tema mediante diversos instrumentos de planeación y normativos que requieren ser fortalecidos para tener mejor eficacia en su incidencia sobre el fenómeno metropolitano” (PNDU 2009-2012:79).*

Lo expuesto muestra que el tema metropolización es una tarea pendiente en el marco de la planeación urbana nacional, lo cual posiblemente se concrete de manera más fehaciente a futuro.

*“Es importante señalar que la coordinación metropolitana presenta mecanismos aun no consolidados. Su creación requiere reformas legales constitucionales y al marco normativo secundario, que permitan que las zonas metropolitanas sean reconocidas como unidades territoriales de planeación, con la finalidad de lograr una coordinación metropolitana efectiva y eficiente” (PNDU 2009-2012:96).*

### **3.9. Impacto en el soporte suelo.**

La traducción de la normatividad en la configuración del espacio urbano genera porciones de suelo, que según la designación que les otorgue los programas de ordenamiento urbano, tendrán tratamientos distintos. Se generan así denominaciones sobrepuestas al espacio urbano, zonificándolo según el fin propuesto, en afán de incidir sobre la estructura y forma deseada. Ello supone una visión de conjunto que sostiene que la integración de las partes lleva hacia el equilibrio esperado.

Es en el soporte suelo, donde las acciones urbanas crecimiento, mejoramiento y conservación se posicionan en el mapa urbano, dependiendo de la estrategia propuesta en los programas de ordenamiento.

*“Artículo 34.-... la legislación estatal de desarrollo urbano señalará para las acciones de crecimiento de los centros de población, las disposiciones para la determinación de :*

*I. Las áreas de reserva para la expansión de dichos centros, que se preverán en los programas de desarrollo urbano;*

*II. La participación de los municipios en la incorporación de porciones de la reserva a la expansión urbana y su regulación de crecimiento”  
(Ley General de Asentamientos Humanos, 1993).*

La determinación de las áreas de reserva para crecimiento es de vital importancia para la comprensión de la escala estructural del asentamiento humano esperado, ya que la designación de las mismas dibuja la tendencia y el dimensionamiento de la expansión de la ciudad.

De esta forma regulada, el asentamiento humano se expande sobre áreas que anteriormente formaban parte del entorno ocupado con fines distintos a lo urbano, por lo que resulta necesario delimitar de igual forma aquellas áreas que deben conservarse a propósito de tender a un equilibrio ambiental, mediante la identificación de zonas regidas por la acción de



conservación, tratando de dirigirse hacia una justa proporción entre el hacer urbano y el respeto al entorno ambiental.

*“Artículo 33.- Para la ejecución de las acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población,... la legislación estatal de desarrollo urbano establecerá las disposiciones para:*

*I La protección ecológica de los centros de población;*

*II La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;” (Ley General de Asentamientos Humanos:1993).*

La legislación urbana en las esferas federal y estatal es coincidente en señalar entre los medios para alcanzar sus objetivos, la determinación de provisiones, usos, reservas y destinos del suelo con vocación urbana, así como la regulación de la propiedad en los centros de población y zonas conurbadas. Tales conceptos se definen en la misma Ley:

*Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;*

*Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;*

*Reservas: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento; y*

*Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.*

Estas denominaciones identifican desagregados o porciones espaciales, agrupándose en dos tipos de aplicaciones distintas: áreas y fines. Las provisiones y las reservas son áreas correspondientes a la aplicación de las acciones de fundación y crecimiento, respectivamente; en tanto que los usos y los destinos son fines -particulares o públicos- a los que se dedican determinados áreas o predios.

Aun cuando estos conceptos se diferencian en áreas o fines, lo cierto es que al imponerlos en el espacio urbano, con las consecuencias sociales que ello implica, representan una delimitación de zonas o áreas como las provisiones y las reservas, con la adición normativa de que los usos y destinos, aplican puntualmente a una delimitación parcelaria, al sujetar a predios a los fines que señalan.

De esta forma, áreas y parcelas se dibujan en la representación cartográfica de los programas de ordenamiento o desarrollo urbano, indicando la sujeción de zonas y específicamente parcelas a las acciones de planeamiento, lo cual lleva consigo implicaciones sustanciales que inciden en la regulación de la propiedad y en la organización social.

Así, los programas de ordenamiento o desarrollo urbano son los documentos normativos por los que se materializa la idea de ciudad. Al conjunto de parcelas inmersas en sus áreas de aplicación se imponen las modalidades que son dictadas por el interés público y el beneficio social. Con base en ello, las parcelas contenidas se sujetan en primera instancia a su identificación como parte de áreas de reserva con fines urbanos o como áreas para su conservación, siendo ésta la primera clasificación. Los programas asimismo especifican a un nivel más puntual, entre otros, el tipo de uso urbano y el rango de densidad permisible.

Siendo éstas las reglas básicas de la planeación mediante la aplicación de los programas, en el proceso histórico del mismo, se han experimentado actualizaciones que modifican o cambian unos usos permisibles sobre otros que anteriormente no lo eran. Así, las actualizaciones incorporan nuevas parcelas al uso urbano en el mejor de los casos, por ser insuficientes las anteriores, pero también, porque la tendencia propia de hacer ciudad dirigió su expansión con otro rumbo, por asentamientos irregulares o por las presiones del sector inmobiliario.

Un problema generalizado en las ciudades del país, es el crecimiento expansivo, sin detenimiento a observar una mejor optimización del suelo incorporado, ello propiciado por dos situaciones: la tendencia a un crecimiento eminentemente horizontal, avalado por los mismos programas y la incorporación sin un orden físico secuencial o por etapas de las parcelas urbanizables, lo cual en afán de atender al déficit habitacional hace que se ocupen parcelas distantes que propician extensas áreas vacantes entre éstas y el área consolidada de la ciudad.

*“También se ha conformado un mercado de suelo y vivienda expansivo, desarticulado de la estructura urbana existente y que resulta disfuncional para la población de menores ingresos. El encarecimiento de suelo ha expulsado a la población de menores recursos a la periferia, dando origen a la proliferación de los asentamientos irregulares, pero también a las estrategias del sector inmobiliario para producir vivienda de interés social” (PNDU 2009-2012).*

Ante tal situación las dos últimas administraciones públicas federales en periodos sexenales en el presente siglo y la actual 2013 – 2018 plantean en su agenda de estrategias ciudades más compactas mediante mayores incrementos de densidad; lo cual inmediatamente fue incorporado en las legislaciones locales, propuesta que además de cumplir con el cometido de optimizar el espacio urbano, se generaba por sí en razón de una mayor rentabilidad de los promotores privados, a los que habría que sujetar a la previsión de una justa proporción de espacios públicos en relación a las áreas eminentemente privadas.

*“... se requieren normas y proyectos arquitectónicos sustentables que impulsen una mayor racionalidad en el uso del espacio, vía incrementos en la densidad, sin que por esto se sacrifiquen los espacios públicos y las áreas verdes de la ciudad” (PNDU 2001-2006:70).*

Las nuevas políticas públicas en materia de control de la expansión de las ciudades necesariamente habrían de vincularse a la reparcelación de espacios vacantes intraurbanos, propuesta que ha sido reiterada en los programas de desarrollo urbano en el presente siglo, aun sin aplicaciones contundentes. En los últimos propósitos del planeamiento se aborda la posibilidad de reparcelaciones que coadyuven a una mayor optimización del recurso suelo.

*“Se propiciará el aprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente, desarrollando los instrumentos e incentivos necesarios para utilizar el suelo vacante intraurbano y la densificación de las áreas subutilizadas de las ciudades” (Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007-2012:54).*

Ante la visión de una ciudad compacta, surge el requerimiento de regular la previsión de espacios públicos. Históricamente en el suelo urbano se ha impuesto la obligatoriedad de prever dotaciones públicas con más esfuerzos normativos que satisfacciones de cumplimiento. Las reglamentaciones locales establecieron proporciones de espacios dotacionales con respecto a las áreas ocupadas por vivienda. Es hasta recientes tiempos que se ha normado que tales áreas cumplan con ciertas características de adaptación física y urbana coherentes, frente a una configuración resultante de espacios comunitarios no aptos para su desarrollo, inadecuados y desarticulados que inhiben una adecuada red de espacios públicos.

La escala morfológica de la ciudad tiene tareas pendientes de resolver en la normativa instrumentada por la planeación urbana, como es la falta de claridad en la distinción de espacios públicos de aquellos comunitarios propiciados por el sector privado que intentan asumir el papel de áreas de beneficio social, lo cual es incipientemente reglamentado; además de la interrupción de continuidades viales públicas propiciadas por los

desarrollos residenciales cerrados, estos últimos ausentes de la reglamentación vigente.

### **3.10. Revisión de nuevas políticas urbanas.**

El ejercicio del planeación urbana durante más de tres décadas (1976 – 2012) sobre el suelo regulado, además de la ocupación de las áreas de la ciudad fuera de su control, finalmente generaron ciudades insostenibles, debido a cuatro situaciones evidentes: la horizontalidad de su crecimiento, la generación de extensas áreas baldías especulativas al interior de la ciudad, la urgencia de ocupación de suelo con fines residenciales en detrimento de la previsión de espacios públicos y la falta de operatividad de los mecanismos de participación ciudadana con interés colectivo y coadyuvante en la vigilancia del cumplimiento de la normativa urbana.

Ante este panorama, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2009 – 2012 incorpora a su glosario de términos, la ciudad compacta, para institucionalizar nuevas estrategias de planeación, que de por sí se estaban generando en afán de una mayor optimización de suelo urbano y una excesiva oferta de vivienda.

Cabe agregar que en 2013 la política nacional promueve el crecimiento vertical, señalando como sustento del nuevo modelo de desarrollo urbano metropolitano, el control de la expansión urbana hacia ciudades más compactas con mayor y mejor espacio público.

La estrategia en materia de suelo tendiente a compactar la ciudad no solo presenta como línea de acción reducir la expansión urbana, sino también rellenar los huecos que ha provocado la especulación inmobiliaria y la falta de sujeción a la ocupación obligada.

Esta propuesta desde los inicios del planeamiento en México se mencionaba ligeramente, tan solo como un propósito ideal. El Ejecutivo Federal Lic. José López Portillo en su tercer informe en Septiembre de 1979 mencionaba:

*“La característica distintiva es considerar el ingreso como instrumento determinante del ordenamiento y elemento vinculador de la política habitacional y en su construcción seguir la directriz de saturación urbana, para usar primero los espacios baldíos que todavía existen en los centros de población” (Cámara de Diputados:1985:633).*

A treinta años después de esta intención, el Ejecutivo Federal Lic. Felipe Calderón Hinojosa señala en los mecanismos de instrumentación contenidos en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2009 – 2012, la propuesta de incorporar en la legislación urbana, la reparcelación como causal de expropiación o como actuación de propietarios e inversionistas asociados para la incorporación de suelo al interior de las ciudades.

*“ ... se promoverá la aplicación de la reparcelación y la asociación entre propietarios e inversionistas, para la habilitación de suelo urbano y el desarrollo de proyectos al interior de los asentamientos humanos... Se promoverá la creación de fideicomisos, públicos y privados, para la habilitación de suelo urbano en las áreas de crecimiento futuro, así como para la ejecución de políticas de reciclamiento y redensificación al interior de las ciudades” (PNDU 2009-2012:93).*

Otro problema considerado actualmente es la desestructuración del espacio público propiciada en un largo periodo de tiempo por la prioridad de resolver la atención a la necesidad de vivienda, relegando la previsión de construir ciudad, lo cual deteriora los sistemas de convivencia en una creciente desvaloración de estos espacios, ante lo cual se ha señalado como estrategia y puesto en acción el Programa de Rescate de Espacios Públicos.



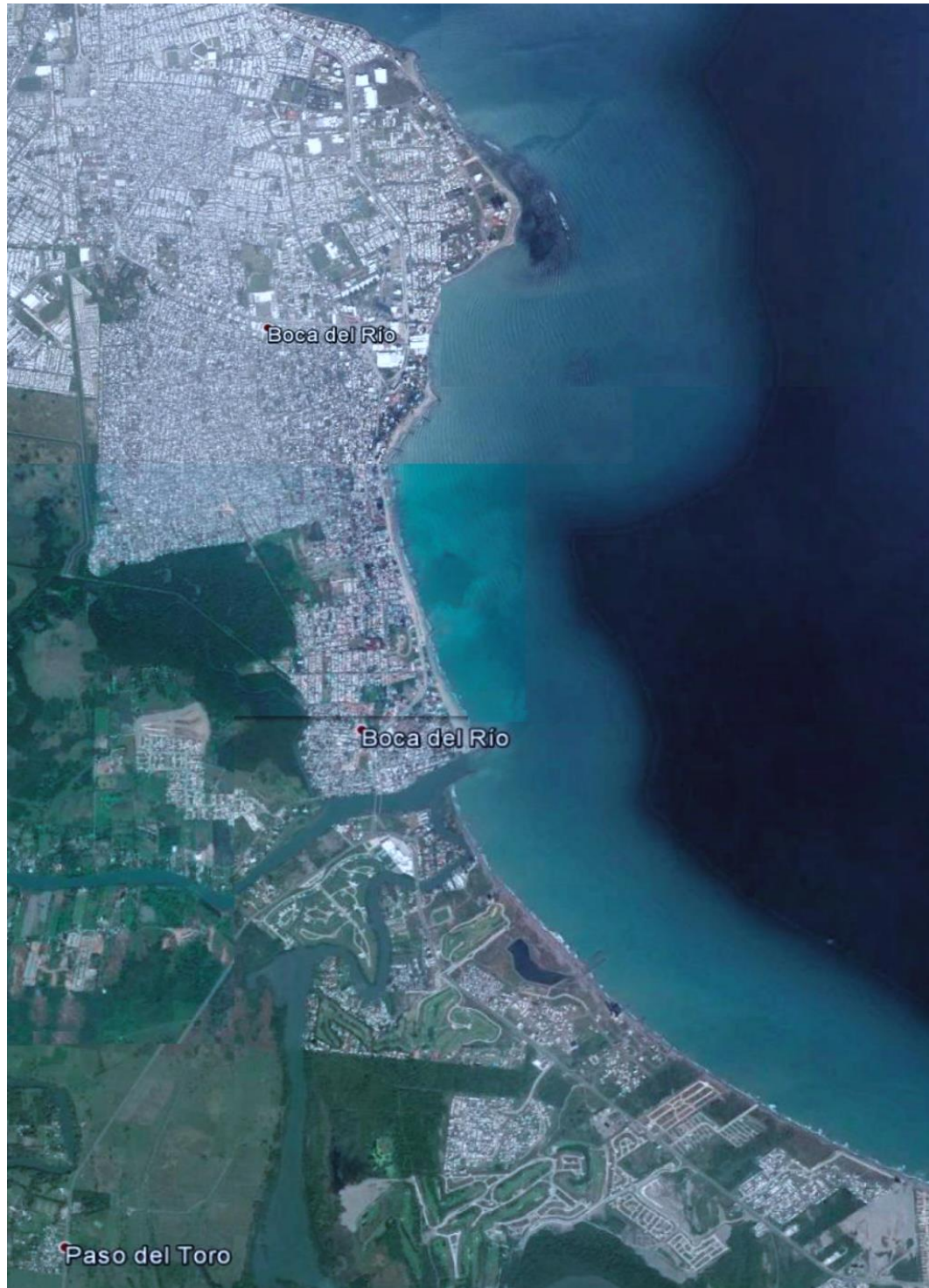
*“Se fortalecerá el rescate de espacios públicos deteriorados e inseguros para fomentar la identidad comunitaria, la cohesión social, la generación e igualdad de oportunidades y la prevención de conductas antisociales... De forma conjunta, se promoverá la participación social para que los vecinos asuman la parte que les corresponde en el tema de prevención de conductas de riesgo, fomentando la convivencia comunitaria que ayuda a crear redes y generar capital social” (Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007-2012: 52).*

La participación ciudadana por su parte, ha adquirido nuevas formas normativas. En la Ley de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz expedida en 1999, se había incorporado esta participación ciudadana como forma coadyuvante al sector público en la elaboración y consulta de programas de ordenamiento urbano y en la vigilancia de las acciones previstas en dicha Ley a través de Consejos Consultivos. La nueva política urbana estatal en 2011 especifica que este derecho a participar se promueve de manera libre y directa en la consulta de los programas citados, además de especificar los casos posibles de denuncia ante la autoridad por actuaciones urbanísticas contrarias a las normas establecidas en la legislación y reglamentación vigente que deterioren la calidad de vida urbana.

Las aportaciones a las políticas urbanas en este siglo incorporan el *Derecho a la ciudad* como derecho humano difuso o de cuarta generación, en búsqueda de la reivindicación de la ciudadanía. En ese tenor, la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz expedida en 2011 incorpora en el capítulo tercero sobre *Participación ciudadana*, el reconocimiento de los derechos urbanos fundamentales para que la ciudadanía goce de los mismos o cuente con los procedimientos necesarios para reclamar tal garantía, estableciendo:

*“Artículo 10.- Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de los residentes de asentamientos humanos en centros urbanos y rurales de población: I. A la calidad del medio ambiente, entendida como tal la calidad de vida integral, es decir, la preservación del medio ambiente para las generaciones futuras... II. Al libre tránsito en vialidades y bienes de propiedad pública, sin impedimentos materiales... III. A la belleza urbana y el disfrute del espacio público. Los derechos urbanos fundamentales reconocidos en este ordenamiento otorgan interés jurídico individual o colectivo, para ser exigibles y reparables mediante mecanismos y procedimientos de restitución de garantías urbanísticas...”*





#### **4. BOCA DEL RIO. LA ESCALA ESTRUCTURAL. LA DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO.**

---



#### **4. BOCA DEL RIO. LA ESCALA ESTRUCTURAL. LA DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO.**

La escala estructural en la ciudad de Boca del Río muestra la articulación de componentes determinantes del complejo urbano, en relación a su totalidad, a través del proceso de urbanización por el que es posible detectar cómo a través del tiempo el espacio urbano se construye por la agregación de partes que expresan una diferenciación social. En esta escala se trata de identificar las condicionantes sociales que inciden en la configuración del espacio urbano, a partir del perfil poblacional por el que es factible distinguir los estratos sociales y su emplazamiento, así como su incidencia en los procesos de transformación del espacio urbano, con objeto de encontrar posibles respuestas sobre la multiplicidad de formas - diversas y flexibles-, en relación al concepto ciudad.

##### **4.1. Las relaciones sociales en la estructura urbana.**

Las condicionantes que impactan en la estructura urbana de Boca del Río son analizadas a partir de la distribución de los estratos sociales en el espacio urbano, destacando el nivel de ingreso de la población como uno de los factores que inciden en la conformación de la ciudad, en la que se evidencian los estados de exclusión y de segregación.

##### ***4.1.1. El perfil poblacional según estrato social.***

La ciudad de Boca del Río se ubica en la costa Este del país colindando con el Golfo de México. Es un espacio urbano litoral que forma parte de la zona metropolitana originada por el crecimiento expansivo de la Ciudad de Veracruz, la cual desde 1965 inició un proceso de ocupación de áreas adyacentes correspondientes al municipio de Boca del Río, modificando el entorno rural para su incorporación al uso urbano. Posteriormente, en



menor proporción espacial y demográfica, la expansión de Veracruz ha ocupado parcialmente territorios de Medellín y Alvarado.

Como marco de referencia al área de estudio, la carga poblacional de la zona metropolitana en 2010 asciende a 801 295 habitantes, cifra que de acuerdo a datos oficiales del Censo General de Población y Vivienda de ese año, equivale a la población total de los territorios municipales involucrados, con una tasa de crecimiento de 1,6; este ritmo presenta un descenso en relación a la década anterior -1990-2000- en que se manifestó una tasa de 2,1.

**Cuadro 1. Composición de la Zona Metropolitana de Veracruz.**

Municipio	Población			Tasa de crecimiento medio anual (%)		Superficie <sup>1</sup> (km <sup>2</sup> )	DMU <sup>2</sup> (hab/ha)
	1990	2000	2010	1990-2000	2000-2010		
Zona metropolitana de Veracruz	551 494	677 851	801 295	2,1	1,6	1 509,5	356,4
Alvarado	49 040	49 499	51 955	0,1	0,5	826,9	82,2
Boca del Río	144 549	135 804	138 058	-0,6	0,2	38,1	96,6
Medellín	29 298	35 171	59 126	1,9	5,2	397,3	65,9
Veracruz	328 607	457 377	552 156	3,4	1,8	247,2	111,6

<sup>1</sup> El dato de Superficie se obtuvo de las Áreas Geoestadísticas Municipales (AGEM) del Marco Geoestadístico Nacional 2010.

<sup>2</sup> Densidad Media Urbana: El dato de superficie para el cálculo de la DMU se obtuvo a partir de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) urbanas, de la Cartografía Geoestadística Urbana del Censo de Población y Vivienda 2010.

Nota: Los límites estatales y municipales fueron compilados del marco geoestadístico del INEGI, el cual consiste en la delimitación del territorio nacional en unidades de áreas codificadas, denominadas Áreas Geoestadísticas Estatales (AGEE) y Áreas Geoestadísticas Municipales (AGEM), con el objeto de referenciar la información estadística de censos y encuestas. Los límites se apegan en la medida de lo posible a los límites político-administrativos.

Fuente: Grupo Interinstitucional con base en los Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000, y el Censo de Población y Vivienda 2010. En: Delimitación de las Zonas Metropolitanas. Conapo (2010).

La información estadística a partir del registro poblacional en 2010, identifica a Veracruz como Zona Metropolitana. Como se ha mencionado esta jerarquía le fue aplicada desde el periodo presidencial 2007 -2012, por lo que ha superado su anterior nivel de "Aglomeración urbana", en razón de ubicarse en el rango de población de 50,000 a 1 millón de habitantes.

El registro demográfico nacional a través de los Censos Generales de Población y Vivienda, no ha manifestado entre sus prioridades definir o establecer un criterio para abordar en cuestión poblacional la realidad urbana de las conglomeraciones que se encuentran ascendiendo en la dinámica del país. Como se ha mencionado, la anterior Zona Conurbada de Veracruz se amplió a un mayor número de municipios, 12 en total, sin aplicaciones operativas, en las decisiones eminentemente urbanas.

La Zona Metropolitana en su registro poblacional abarca el total de la superficie de los municipios involucrados con una extensión de 1 509,5 km<sup>2</sup>. Para identificar con precisión el ámbito de la zona metropolitana, habrá que definirse en principio el área municipal, como la extensión territorial perteneciente a la jurisdicción de un Ayuntamiento. De esta forma, el área municipal es un espacio en el que se ubican una o más localidades o asentamientos humanos que pertenecen a esa jurisdicción o entidad administrativa municipal.

De acuerdo a la información demográfica de la Zona Metropolitana de Veracruz y la continuidad urbana del asentamiento al interior de la misma, los municipios de Veracruz, Boca del Río y Medellín, incluyen en el área urbana sus cabeceras municipales, correspondientes a los núcleos que son sedes de los poderes de ese nivel de gobierno; en tanto que la continuidad de la expansión hacia el municipio de Alvarado ocupa suelo adyacente al conglomerado urbano con distancia física de su cabecera municipal.

Respecto a la distribución demográfica de la Zona Metropolitana, la mayor participación poblacional corresponde a Veracruz, continuando en Boca del Río, municipio que presenta el segundo lugar en población y territorio ocupado.

Con menor participación e incorporación más reciente se ubican los municipios de Medellín y Alvarado.

La lectura de la Zona Metropolitana en una aproximación de análisis presenta una distribución socio espacial que permite distinguir diferencias según la orientación que ha experimentado este conglomerado urbano costero. El municipio de Veracruz es el asentamiento de inicio, identificado por su centro histórico; su expansión se generó dentro del territorio municipal hasta su límite hacia el Sur en la década de 1960, en tanto que hacia el Norte continua expandiéndose hasta la actualidad, preferentemente con desarrollos residenciales de interés social.

El registro demográfico muestra en el municipio de Boca del Río, el acelerado crecimiento que se produjo de 1970 a 1990, periodo en el que este territorio recibió una expansiva carga poblacional, proveniente de la dinámica de la ciudad de Veracruz, observándose en la década 1980-1990 el mayor incremento poblacional, lo cual se traduce en la creación de un gran número de unidades residenciales en ese periodo.

La caracterización urbana de Boca del Río muestra polaridades en su diferenciación social, desde las unidades de alto estrato que encuentran suelo adecuado para su emplazamiento en este territorio, hasta los asentamientos de más bajo estrato que se expanden de manera irregular sobre suelo ejidal.

El municipio de Medellín en una etapa posterior, específicamente en la década 2000-2010, experimenta su mayor dinámica de crecimiento, debido a la ocupación de su territorio preferentemente por unidades de interés social, generadas por el requerimiento de vivienda por población proveniente de la ciudad de Veracruz, observándose una continuidad urbana hacia su cabecera municipal. Complementa la Zona Metropolitana, el Municipio de Alvarado, siendo éste el actual receptor de la expansión urbana hacia el Sur, con predominio de unidades residenciales de alto estrato.

Es necesario advertir que la Zona Metropolitana incluye por norma el total de la población que se asienta en el municipio; sin embargo, la población que reside en el área urbana es menor. El análisis del territorio de Alvarado muestra esta situación; se trata de un municipio que por la creciente demanda de suelo por el proceso de expansión de Veracruz y Boca del Río, inició su ocupación urbana en la franja costera norte de su territorio, en la que reside el 10% de su población total municipal; en tanto que su mayor concentración demográfica está en la cabecera municipal -45 %- distante de la configuración física urbana metropolitana (*Figura 51*).



**Figura 51. Delimitación municipal de la zona metropolitana de Veracruz.** Fuente: Elaboración propia a partir del Programa Veracruzano de Desarrollo Regional y Urbano 2005-2010 (2005).

## Cuadro 2. Dinámica de Población Zona Metropolitana de Veracruz 1980-2010.

Zona Metropolitana de Veracruz.								
Municipio	1980	%	1990	%	2000	%	2010	%
Alvarado	46 072	10,50	49 040	8,89	49 499	7,30	51 955	6,48
Boca del Río	61 883	14,10	144 549	26,21	135 804	20,03	138 058	17,22
Medellín	25 436	5,80	29 298	5,31	35 171	5,18	59 126	7,38
Veracruz	305 456	69,60	328 607	59,58	457 377	67,47	552 156	68,91
Total	438 847	100	551 494	100	677 851	100	801 295	100

Fuente: Cálculos propios a partir de Información Básica Municipal (2002) y Delimitación de las Zonas Metropolitanas. Conapo (2010).

En función de que la población total de la zona metropolitana no reside en la continuidad urbana que ésta contiene, es conveniente obtener una mayor proximidad de la información demográfica específicamente sobre las localidades que conforman el área urbana. Se define como localidad el asentamiento humano identificado con cierto grado de conglomeración y que forma parte de un municipio, referido este último a una extensión territorial. Es decir; los ámbitos municipales presentan un conjunto de localidades, siendo una de ellas, la cabecera municipal.

Sobre el espacio delimitado como área de estudio, el Censo General de Población y Vivienda 2010 registra una población total de 141 816 habitantes, estableciéndose con fines de análisis tres grupos demográficos, específicamente según su registro censal, el cual muestra inconsistencias conceptuales. El primer grupo se integra por dos localidades urbanas, la primera es Boca del Río, acotada al perímetro de la cabecera municipal con una población de 9 947 habitantes, y la segunda, denominada erróneamente Veracruz con un total de 126 507 habitantes, cuya delimitación corresponde al área de expansión de la Ciudad de Veracruz sobre el territorio municipal de Boca del Río, y en la que se ha desarrollado el mayor crecimiento económico -financiero y turístico- del total de la zona metropolitana.

El segundo grupo poblacional se integra por 12 localidades, equivocadamente denominadas rurales, de las cuales 3 se ubican en el municipio de Boca del Río y 9 en Alvarado. Se trata de unidades residenciales preferentemente cerradas y de estrato alto, creadas a partir del año 2000, que si bien se han emplazado en anteriores parcelas rurales con cierto grado de dispersión, su configuración es evidentemente contrapuesta a la caracterización rural, tratándose de conglomerados compactos, con tipología de vivienda e infraestructura de tipo urbano y población dedicada a actividades diferentes al sector primario. En este grupo se registra una población de 3,311 habitantes.

Complementa el área de estudio, 3 localidades efectivamente rurales correspondientes a los asentamientos denominados: San José Novillero en Boca del Río así como El Conchal y Mandinga y Matosa, ambos en el municipio de Alvarado, con una población total de 2,051 habitantes, siendo núcleos de población cuyo patrón económico corresponde al sector primario, dedicándose principalmente a la actividad pesquera, los cuales se insertan en el área metropolitana como pueblos o comunidades ancestrales, de acuerdo a la denominación que han aplicado Duhau (2008) y Cruz (2001) en otros referentes.

**Cuadro 3. Distribución de la población en el área de estudio**

<b>DINAMICA POBLACIONAL</b>				
	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
<b>MUNICIPIO BOCA DEL RIO</b>				
Boca del Río	8 381	10 863	10 980	9 947
Veracruz	135 669	123 891	129 416	126 507
San José Novillero	119	157	174	316
El Estero		168	164	102
Rivera de la Condesa			56	19
El Dorado Residencial				52
<b>Subtotal Área de estudio</b>	<b>144 169</b>	<b>135 079</b>	<b>140 790</b>	<b>136 943</b>
Localidades fuera del área de estudio	380	725	1 116	1 115
<b>Total Municipio</b>	<b>144 549</b>	<b>135 804</b>	<b>141 906</b>	<b>138 058</b>

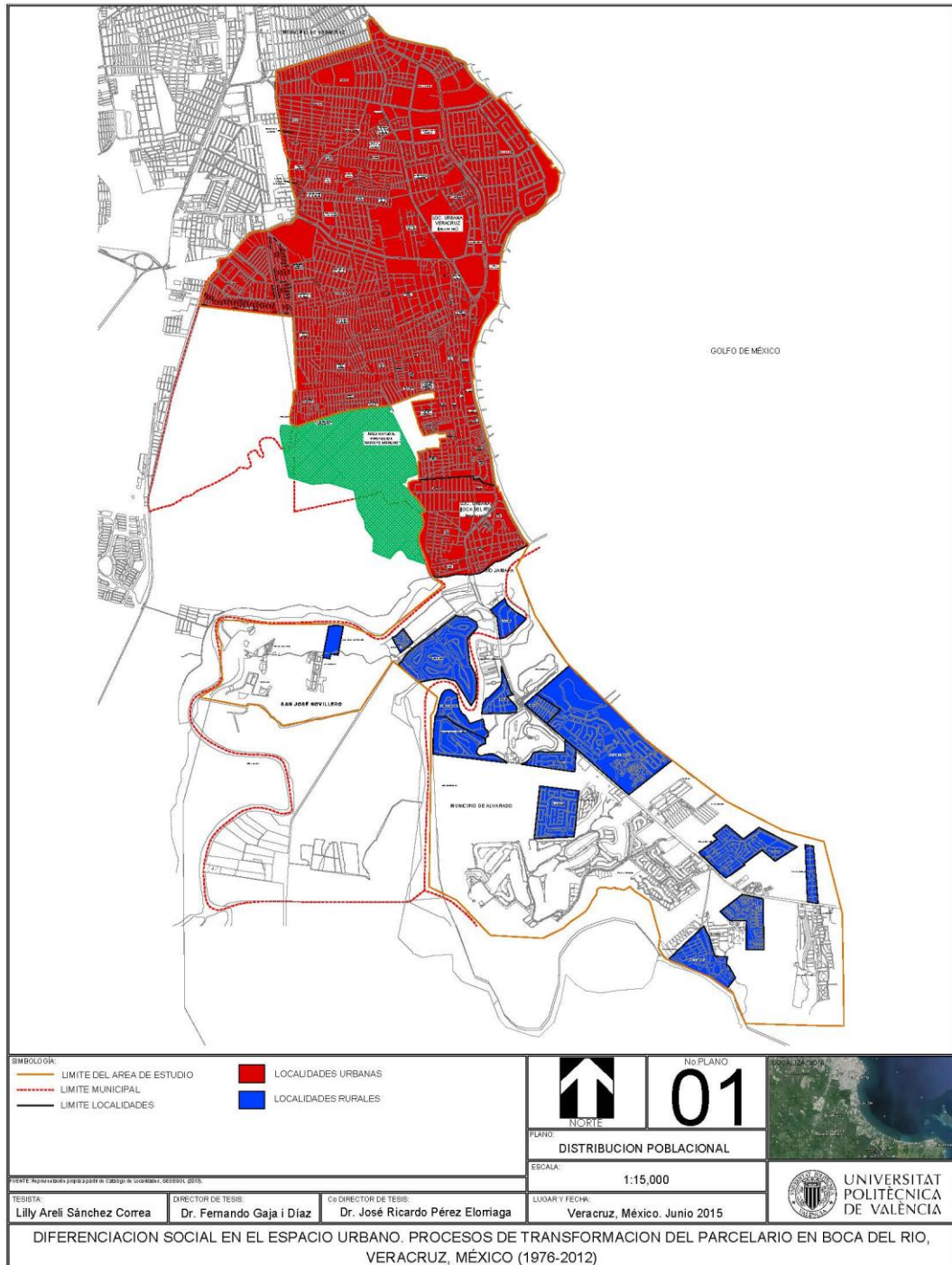
<b>DINAMICA POBLACIONAL</b>				
	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
<b>MUNICIPIO ALVARADO</b>				
Mandinga y Matosa	866	1 089	1 154	1 254
El Conchal	336	480	417	481
Banús				222
Fraccionamiento Las Lomas				559
Vista Bella				76
Lomas del Sol				54
Residencial Playa Dorada				52
Playa de la Libertad		1 275	1 053	1 192
Playas del Conchal			136	536
Club de Golf La Villa Rica	68	104	264	151
Rincón del Conchal		136	176	296
<b>Subtotal Área de estudio</b>	<b>1 270</b>	<b>3 084</b>	<b>3 200</b>	<b>4 873</b>
Localidades fuera del área de estudio	47 770	46 415	44 978	47 082
<b>Total Municipio</b>	<b>49 040</b>	<b>49 499</b>	<b>48 178</b>	<b>51 955</b>
<b>ÁREA DE ESTUDIO</b>				
<b>Boca del Río</b>	144 169	135 079	140 790	136 943
<b>Alvarado</b>	1 270	3 084	3 200	4 873
<b>Total del área de estudio</b>	<b>145 439</b>	<b>138 163</b>	<b>143 990</b>	<b>141 816</b>

Fuente: Cálculos propios a partir de Catálogo de Localidades Sedesol (2013).

La expresión demográfica del área de estudio es una muestra de la inconsistencia registral de población en el ámbito urbano. Es de destacarse a manera de crítica que la información censal no capta los procesos de expansión urbana, dado que la creación de unidades cerradas periféricas que han configurado un patrón de asentamiento urbano, se contabilizan como incremento del medio rural (*Plano 1*). El registro censal por si solo derivaría en dos falsas afirmaciones: la población urbana ha estancado su crecimiento –en tanto que los nuevos fraccionamientos son otras localidades y además rurales; y por otra parte, oculta el estado socioeconómico de la población rural, al agregarle unidades residenciales de estrato alto con mayores niveles de ingreso y mejores condiciones de



**Plano 1. Distribución de la Población en el área de estudio.**



Nota: Ver anexo cartográfico para su consulta.

Fuente: Representación propia a partir de Catálogo de Localidades, Sedesol (2013).

habitabilidad; un balance del medio rural insertando estas unidades residenciales aparentaría mejores condiciones de la población agraria.

Esta situación es expuesta a fin de conducir la reflexión y la crítica a una problemática de base en el tratamiento del fenómeno urbano propiciada por el sector público, cuya atribución entre otras potestades es la expedición oficial del registro poblacional y cuyos resultados inhiben captar de forma congruente la complejidad de la dinámica urbana, con los efectos que interesa evidenciar a partir de análisis cuantitativos.

En la relación que se trata de sustentar entre el hecho social y la configuración urbana, la condicionante con relación directa a la manifestación espacial es la diferenciación social, acotada ésta para el presente análisis como la distinción de grupos sociales según su nivel de ingreso, como uno de los criterios de la noción de estrato social, de acuerdo a lo señalado por Schmidt- Relenberg (1976).

En el referente de este estudio es factible aplicar esta diferenciación ternaria para su posterior vinculación con el soporte residencial. Mediante la división de grupos sociales por niveles de ingresos se trata de establecer una relación entre la población y la generación de áreas residenciales, para tratar de otorgar respuesta a la interrogante sobre la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano, como una primera aproximación, que conduzca a la detección de las condiciones de exclusión y segregación que se manifiestan en la ciudad.

A partir de la inicial lectura de la distribución de la población económicamente activa por niveles de ingreso se considera viable detectar en primera instancia la distribución de la población en la estructura urbana, según la forma en que los grupos sociales seleccionan el espacio para resolver su necesidad residencial. Así, la población se divide en grupos atendiendo a su percepción económica, en veces el salario mínimo (v.s.m.), siendo el indicador salario mínimo el establecido normativamente en

materia laboral en el país y que se relaciona en este caso, con la viabilidad de adquisición de suelo o vivienda.<sup>15</sup>

Al dividir a la población según esta sectorización fue posible obtener una clasificación por estratificación ternaria en sectores bajo, medio y alto, agregando subsectores intermedios; de tal forma que se estableció en orden ascendente: un sector muy bajo –menos de 1 s.m.-; bajo -1 a 2 s.m.- medio -2 a 5 s.m.-; medio alto -5 a 10 s.m.- y alto – más de 10 s.m.-.

**Cuadro 4. Distribución de la población por nivel de ingreso.**

Nivel de ingreso	Menos de 1 s.m.	1-2 s.m.	2-5 s.m.	5-10 s.m.	Más de 10 s.m.	No esp	Total
Estado de Veracruz	36,36	32,27	19,22	5,59	2,16	4,40	100.00
Zona Conurbada Veracruz	13,18	31,88	33,42	10,60	5,48	5,44	100.00
Municipio de Boca del Río	12,12	31,89	30,97	10,22	7,67	7,13	100.00

Fuente: Programa Veracruzano de Desarrollo Regional y Urbano 2005-2010 (2005).

Como marco contextual se observa que en el Estado de Veracruz, en forma similar al contexto nacional, el 69% de la población se ubica en estratos bajos equivalentes a niveles de ingreso menores a 2 salarios mínimos, continuando en sentido ascendente, la relación muestra que a mayor nivel de ingreso la participación poblacional es menor.

Al observar el perfil de la zona conurbada –identificada con esa denominación a nivel estatal-, ésta mejora sustantivamente su perfil económico, al elevarse las proporciones predominantes a los estratos medio y bajo, lo cual muestra que las concentraciones urbanas presentan mejores niveles de ingreso que la población dispersa en el medio rural.

<sup>15</sup> Como referente, el salario mínimo regional en México actualizado a 2015 es de \$66,45, aplicado a percepción por día, lo que equivale a 3,69 euros aproximadamente. Se contabiliza en vsm. –veces salario mínimo- por día.

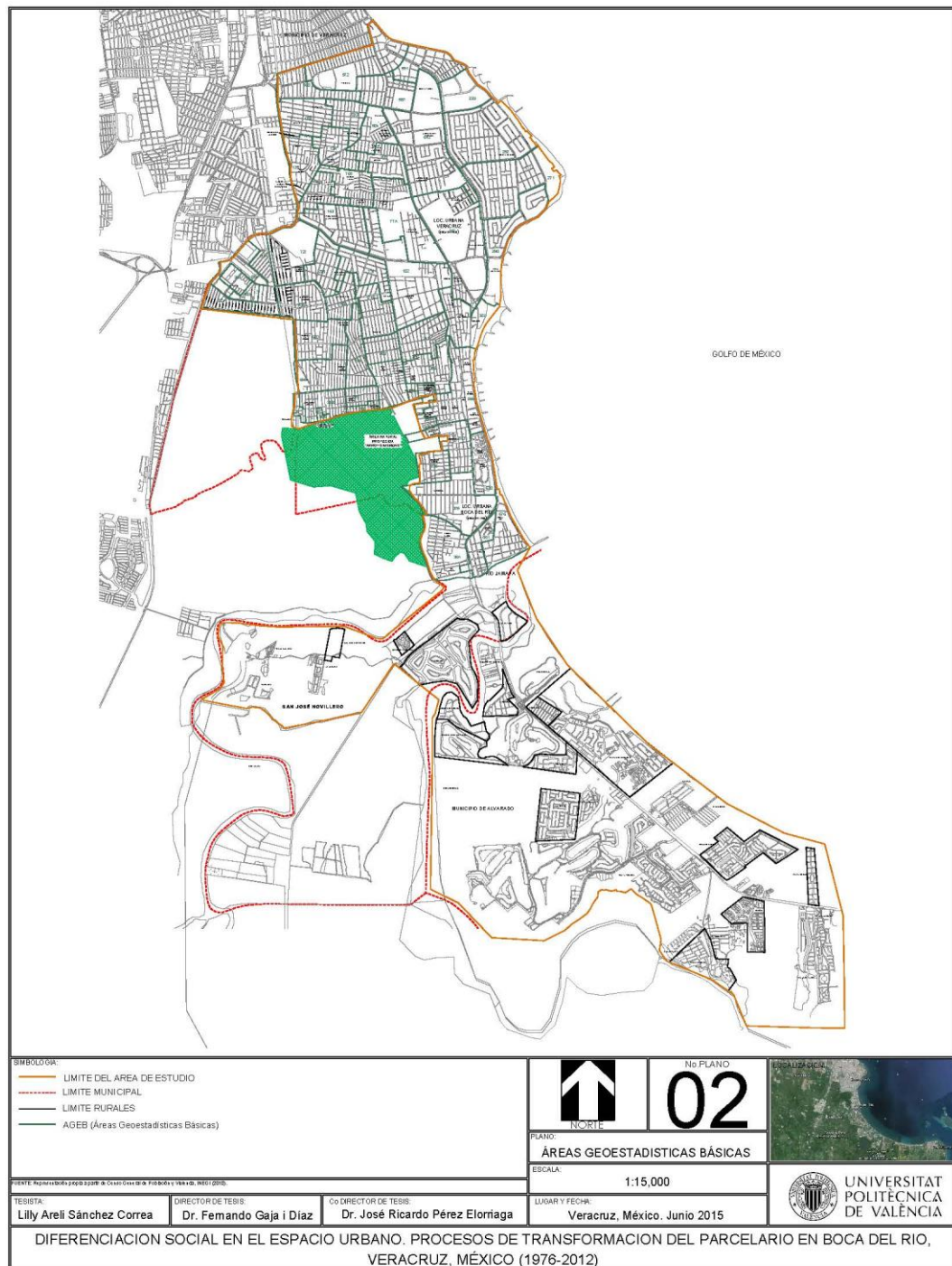
El municipio de Boca del Río presenta una diversificación social similar al total de la Zona Metropolitana; no obstante, se agrega significativamente un estrato alto de mayor peso –más de 10 salarios mínimos-, debido a que sobre este territorio municipal se habían establecido los desarrollos inmobiliarios de más alta plusvalía, actualmente expandidos hacia Alvarado.

Es necesario agregar que la información considerada en la distribución poblacional por niveles de ingreso corresponde al Censo General de Población y Vivienda del año 2000, en razón de que el registro posterior de información levantada en 2010 carece de tal información, la cual hubiere desvirtuado la realidad del perfil poblacional rural, ya que las localidades que han sido consideradas bajo esa denominación, -destacando el municipio de Alvarado-, corresponden a los estratos más altos inmersos en la Zona Metropolitana, asentados en unidades residenciales exclusivas. Al respecto, si la información censal hubiere continuado en su registro hacia el año 2010, mostraría un incremento en la población de estrato alto en el total de la zona.

La información censal por consiguiente es un recurso ineficiente para sustentar en estadísticas el perfil de la población en estudio, en principio porque la expansión urbana se cuantifica como población rural; y en una siguiente instancia, porque se ha perdido la información referente al nivel de ingreso a partir de 2010. Una forma de apoyar la detección de la continuidad de la tendencia socioespacial es mediante la inferencia de datos requeridos a través de la identificación tipológica de vivienda según estrato social.

Para la ubicación del perfil de la población por estrato social se utilizaron las áreas geográficas estadísticas básicas –AGEBs- las cuales se complementaron con la serie de localidades rurales que corresponden a las nuevas unidades residenciales por expansión, ello con el fin de tratar de dirigir un orden espacial en el análisis (*Plano 2*).

**Plano 2. Distribución de Áreas Geoestadísticas Básicas –AGEBs-**



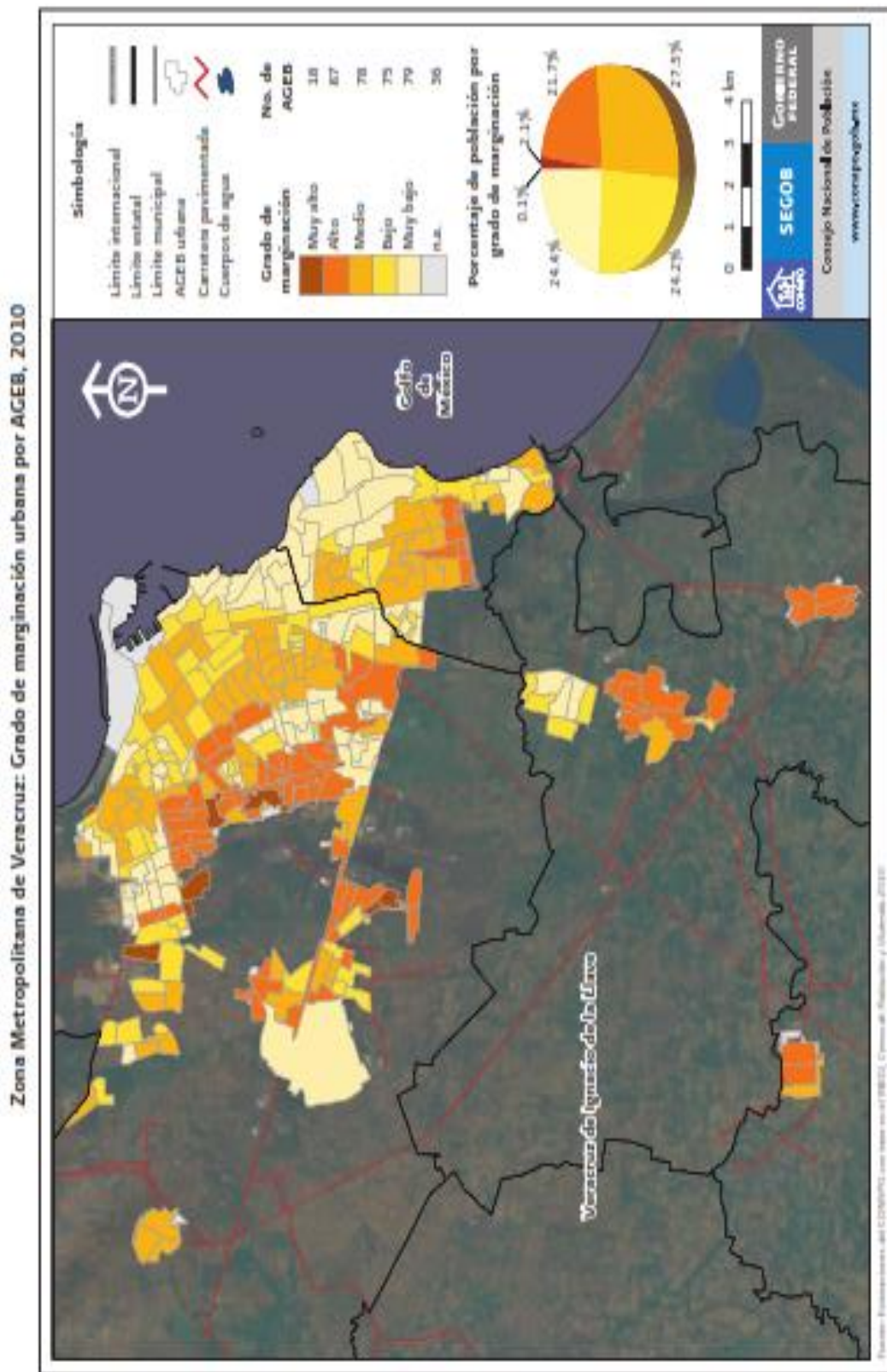
Fuente: Representación propia a partir de Censo General de Población y Vivienda, INEGI (2010).



Abordando la información registrada en el año 2010, se encuentra una distribución poblacional alternativa a la correspondiente al nivel de ingresos, la cual presenta índices de marginalidad, dibujando un mapa en situación similar a la obtenida en el 2000, en el que es posible interpretar que a menor grado de marginalidad es mayor el nivel de ingreso, con la propia deficiencia de la información, ya que ésta excluye las unidades residenciales de alto estrato, señaladas como rurales, de las que se ha hecho mención (*Figura 52*).

Ante el estado que presenta la información censal reciente, se consideró la ubicación de AGEBS y de las localidades mencionadas de acuerdo a los registros existentes, actualizando sus datos mediante la delimitación de los desagregados que conforman el espacio urbano con base en el estrato social y su tipología de vivienda distinguida por niveles en alto, medio, interés social, popular y precario, con el resultado final de diagnóstico de 101 unidades residenciales, a fin de identificar la distribución socioespacial del asentamiento (*Plano 3*).

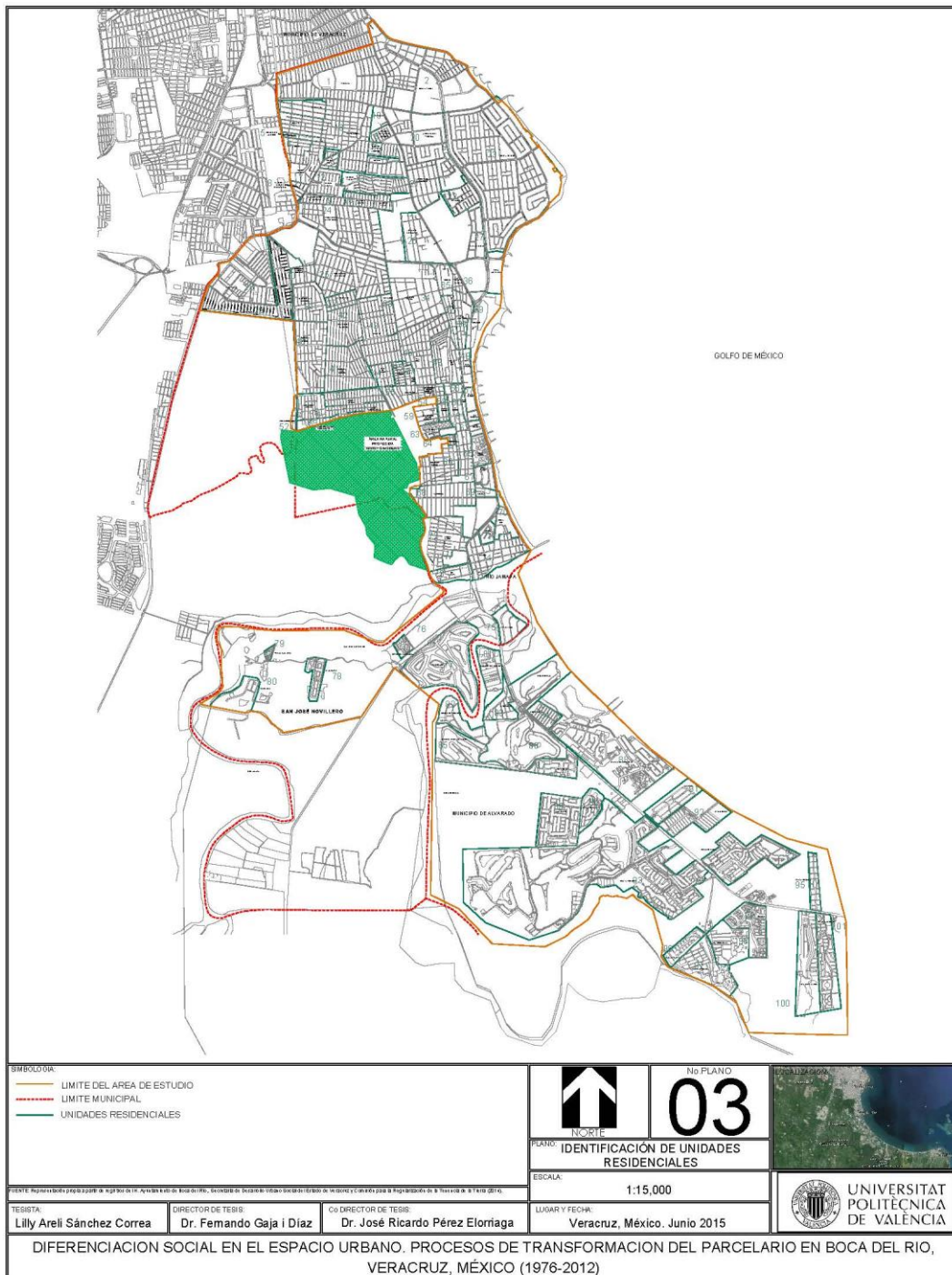
El perfil de nivel de ingresos de la población es una primera aproximación a la fundamentación sobre la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano, por lo que aun cuando la información resulta insuficiente, ésta puede considerarse un punto de partida hacia otros factores que conducen a la evidencia de la desintegración, como lo señala Bauman (2013), por lo que habrán que insertarse otros componentes de la estructura urbana que evidencian las situaciones de exclusión y segregación.



**Figura 52. Zona Metropolitana de Veracruz: Grado de marginación urbana por AGEB.**  
 Fuente: Consejo Nacional de Población (2010).



**Plano 3. Identificación de unidades residenciales.**



Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río, Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Veracruz y Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (2014).

#### **4.1.2. La exclusión y los efectos de la globalización en el espacio urbano.**

La distribución de la población por nivel de ingresos en el área de estudio muestra geográficamente una diferenciación social que marca una gradiente en descendente a partir de la línea de mar hacia el interior, dado que las zonas de estrato alto se emplazan en la franja costera, continuando al interior con unidades residenciales de tipo medio, las cuales conducen a las zonas más degradadas distantes de la costa (*Figura 53*).

La ubicación geográfica muestra una estructura escindida entre las zonas altamente plusvalizadas, mismas que responden a la tipificación de las velocidades que expone Muxí (2004) al diferenciar las áreas con amplio acceso a las ventajas de la globalización, de aquellas que se encuentran imposibilitadas o con dificultad para obtener los satisfactores mínimos.

La franja costera en la territorialidad de Boca del Río se constituyó en el lugar idóneo para recibir las inversiones que requería la economía global, las cuales no encontraron cabida en la ciudad central de Veracruz, cuya



**Figura 53. Vista panorámica desde línea de mar Boca del Río, Mex.** Fuente: Daniel de Antonio [foto].

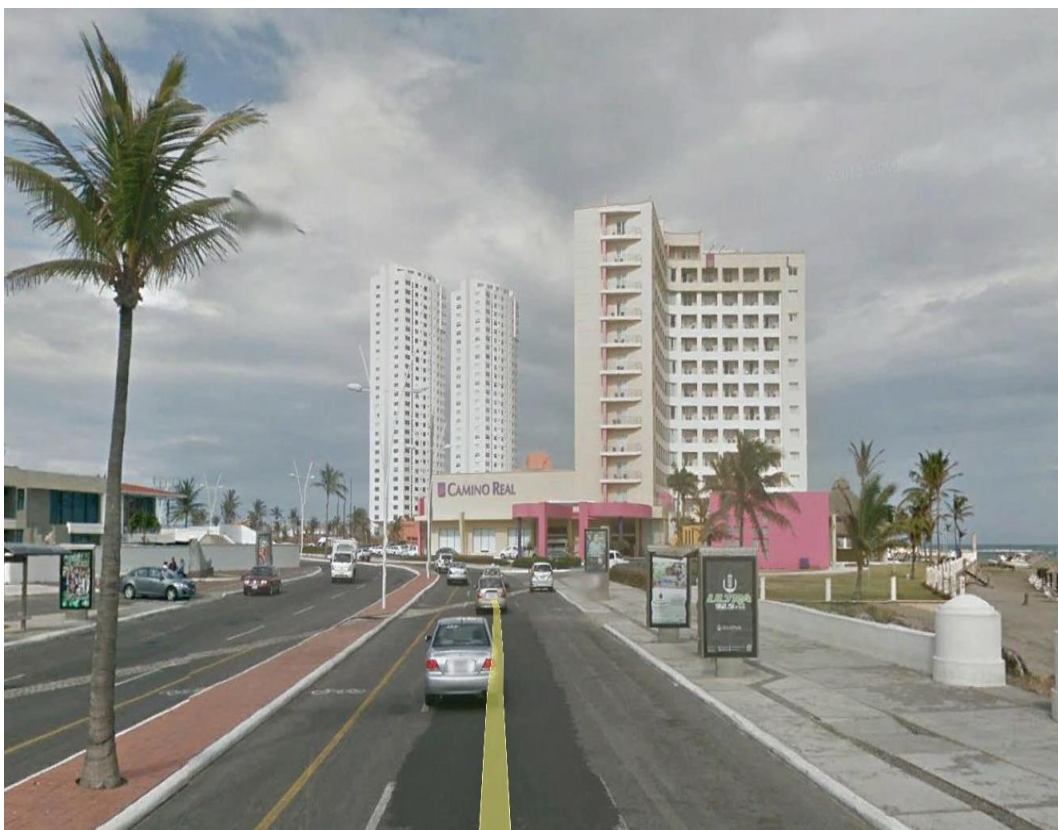
actividad preponderante corresponde al sector portuario además de ofrecer servicios turísticos dirigidos a estratos de menor nivel socioeconómico (Gallego y López,2006). Su fisonomía muestra mayor similitud con otras ciudades que con las áreas contiguas, ya que en esta franja costera se ubican instalaciones comerciales y de servicios principalmente hoteleros desarrollados por franquicias que repiten sus modelos edificatorios en distintas ciudades, así como inversiones locales de alto nivel económico; su desarrollo por tanto es incluyente con respecto a la economía global y con exclusión hacia el resto de la localidad (*Figura 54*).

La zona se encuentra en constante transformación en su producción inmobiliaria, sustituyendo anteriores edificaciones, mediante ampliaciones, remodelaciones e incluso demoliciones para albergar nuevas instalaciones. Este fenómeno es más evidente en el Boulevard costero Ávila Camacho y en el nodo comercial y de servicios ubicado en la confluencia de esta vialidad con la Av. Ruiz Cortínez, en el que sobresalen por su magnitud el Centro de Convenciones y varias edificaciones de uso comercial.

Existen en esta zona predios baldíos aún en espera de ocuparse con edificaciones en esa continuidad de inversión, destacando el ubicado en el Boulevard costero y la Av. Juan Pablo, localmente denominado Sutsem – Sindicato Único de Trabajadores al Servicio de Enseñanza Media-, cuyo origen correspondió a la intención de crear un fraccionamiento para población trabajadora en el sector educativo, modificándose su anterior finalidad para insertarse en su actual vocación como espacio comercial de alta plusvalía (*Figura 55*). A esta área se suma como oferta de suelo con el mismo propósito de inversión, algunos baldíos entre el boulevard y la línea de mar.

Esta franja costera continúa hacia el Sur, atrayendo a la inversión por la vista al mar, en un escenario con preeminencia de uso de suelo residencial mediante edificaciones con alturas cuya permisividad se ha incrementado,





**Figura 54. Ocupación de la franja costera en el Boulevard Ávila Camacho en Boca del Río, Mex.** Fuente: Registro propio de la autora y Google Earth (2015).



**Figura 55.** Baldíos en franja costera en Boca del Río, Mex. Fuente: Google Earth (2015).

mostrando una linealidad de edificaciones para población de estrato alto sobre el Boulevard Miguel Alemán (*Figura 56*). La selección de este tipo de soluciones residenciales evidencia la inclusión de una minoría de alto estrato social, con posibilidades económicas para la adquisición de este satisfactor residencial.

La franja costera como elemento del paisaje es la conductora físico natural de la materialización de la economía globalizada. Esta continuidad geográfica conduce el desarrollo hacia la territorialidad de Alvarado, municipio que recibe en el presente siglo una inversión inmobiliaria preeminentemente con capitales de otras ciudades del país además de algunas aportaciones locales. La fisonomía de este espacio anteriormente rural se transforma al recibir desarrollos residenciales de alto estrato con accesos controlados, destacando el incremento de escala de los clubes de golf.



**Figura 56. Uso residencial en modalidad vertical en Boulevard Miguel Alemán en Boca del Río, Mex.** Fuente: Daniel de Antonio [foto].

La estructura urbana se produce en este sector a partir de nuevos desarrollos inmobiliarios en los frentes costeros (Rocco en Kozak,2011), mostrando una nula relación con el tejido local, al coexistir con localidades pesqueras contiguas con imposibilidad de acceso a estas unidades residenciales.

Como señala Muxí (2004), la inclusión es global, las áreas de estos desarrollos responden a la economía exterior, en tanto que la exclusión es local, al desvincularse física y socialmente de las áreas originales contiguas.

El extremo contrapuesto que evidencia la situación de exclusión corresponde a una extensa zona interior, por lo tanto, no privilegiada por la línea de mar. Su desarrollo se conformó por el requerimiento de suelo a domesticar, aludiendo a Duhau (2008) en su aportación sobre espacios que son receptores de población de estrato bajo y que en el transcurso del



tiempo acomodan su hábitat a sus mínimos requerimientos, al mismo tiempo que lo consumen.

Aun cuando la situación de habitabilidad no presenta los niveles de precariedad que se observan en otras ciudades del país, su estado social y económico es excluyente con respecto al desarrollo observado en la línea de mar. El sector público municipal ha realizado obras públicas que muestran actualmente una mayor aproximación a los beneficios urbanos, principalmente en la estructuración del sistema vial y algunos equipamientos en la medida de la posibilidad que ha permitido la alta saturación residencial.

La problemática que presenta esta extensa zona de exclusión se debe a su origen, dado que se trata de un espacio configurado sin planeación, de forma irregular, sin apego a la normatividad urbana. La ubicación geográfica de esta zona y la situación excluyente social y económica de su población, muestra un alto impacto ambiental. A diferencia de la zona costera en la que la plusvalía del desarrollo la dirige el recurso natural del mar, en este sector contrapuesto y excluido, el recurso natural es un estorbo, éste corresponde a una extensa área de vegetación de manglar, con alto valor ecológico, que durante varias décadas fue alterado mediante movimientos de tierra para dar cabida al espacio residencial hasta 1999, en que fue declarada la zona remanente como Área Natural Protegida -ANP-. En cuestión del paisaje natural, el espacio globalizado genera su vista de frente al mar, en tanto que el espacio excluido ubica las viviendas dejando en su parte trasera el recurso natural (*Figura 57*).

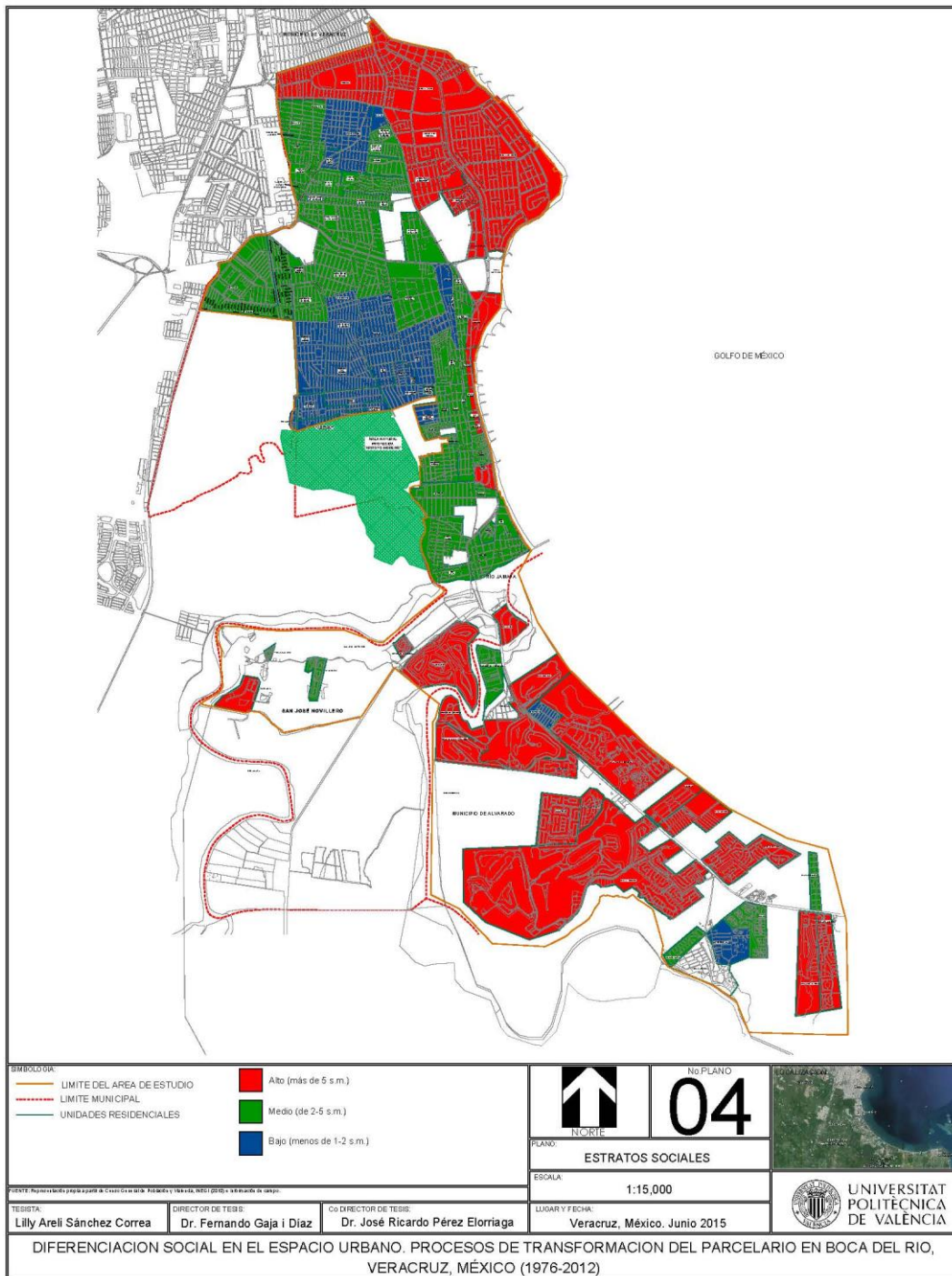
En las partes intermedias de la estructura urbana se localiza el estrato medio, el cual se manifiesta mediante áreas residenciales originales con adecuada integración urbana o a través de procesos de gentrificación que se introducen en las zonas populares, sustituyéndolas por áreas delimitadas como unidades residenciales no compatibles con su entorno.



**Figura 57. Diferenciación en la ocupación del suelo por estrato social en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

La estructura urbana de Boca del Río evidencia el patrón de inclusión global y exclusión local propio de las ciudades latinoamericanas, considerando la polarización que produce la economía global, sin que ello signifique una dualidad determinista del espacio en función de que la sociedad y la configuración del espacio está en constante cambio y su expresión urbana es flexible (*Plano 4*).

## Plano 4. Estratos sociales



Fuente: Representación propia a partir de Censo General de Población y Vivienda, INEGI (2010) e información de campo.

### **4.1.3. Homogeneidades y heterogeneidades de la segregación.**

La ciudad de Boca del Río es un conglomerado relativamente continuo que reúne y separa, en razón de que las zonas que conforman su estructura urbana presentan una proximidad física a la vez que una distancia social. La identificación de homogeneidades permite distinguir áreas que presentan una caracterización igual en su interior, a la vez que manifiestan heterogeneidades con respecto a su entorno, además de la presencia de comportamientos de rechazo social que generan estigmas territoriales. Estas cualidades expresadas por Sabatini (Castillo,2012) como las dimensiones de la segregación son evidentes en el área de estudio.

La relación del estrato social por unidad residencial con la tipología de vivienda muestra la diversificación socioespacial en la que interesa destacar estas condiciones de homogeneidad y heterogeneidad, dependiendo de la escala de análisis.

**Cuadro 5. Unidades residenciales por estrato social y tipología de vivienda.**

ESTRATO POR NIVEL DE INGRESO	ESTRATO BAJO DE 1-2 S.M.	ESTRATO MEDIO DE 2-5 S.M.	ESTRATO ALTO DE MAS DE 5 S.M.
TIPO DE VIVIENDA			
		Mocambo	Costa de Oro
		Playa Hermosa	Jardines de Virginia
		Playa de Oro	Las Américas
		Tulipanes	El Estero
<b>ALTO</b>		Playa Dorada	El Sendero
			Jardines de Mocambo
			Las Lomas
			Las Olas
			Dos Riberas
			Lomas de la Rioja
			Lomas del Sol
			Lomas Diamante

<b>ESTRATO POR NIVEL DE INGRESO</b>	<b>ESTRATO BAJO DE 1-2 S.M.</b>	<b>ESTRATO MEDIO DE 2-5 S.M.</b>	<b>ESTRATO ALTO DE MAS DE 5 S.M.</b>
<b>TIPO DE VIVIENDA</b>			
<b>ALTO</b>			Brisa Marina
			Playas del Conchal
			Punta Tiburón
			Real Mandinga
			El Dorado Residencial
			Rincón del Conchal
			Rivera de la Condesa
			Club de Golf Villa Rica
		Vista Bella	
<b>MEDIO</b>		Costa Sol	Petrolera
		Los Delfines	Tampiquera
		Cordilleras	Virginia
		La Joya	Costa Verde
		Joyas de Mocambo	
		Bonos del Ahorro	
		Las Gardenias	
		Centro	
		Al Andaluz	
		Villas de San José	
		Banús	
		Manantiales	
		Hípico	
	Paraíso del Conchal		
	San José		
<b>INTERES SOCIAL</b>		Estatuto Jurídico	
		U. Estatuto Jurídico	
		Casas Tamsa	
		Unidad Tamsa	
		Las Vegas	
		Las Vegas II	
	Infonavit El Morro		
	Ampliación El Morro	Adalberto Tejeda	
	La Cuchilla	Rigo	

<b>ESTRATO POR NIVEL DE INGRESO</b>	<b>ESTRATO BAJO DE 1-2 S.M.</b>	<b>ESTRATO MEDIO DE 2-5 S.M.</b>	<b>ESTRATO ALTO DE MAS DE 5 S.M.</b>
<b>TIPO DE VIVIENDA</b>			
	Villa Rica	Vista Alegre	
	Ampliación Villa Rica	M. A. Muñoz	
	Obrera	Benito Juárez	
	Revolución	Remes	
	Linda Vista	1° de Mayo Norte	
	Manantial	1° de Mayo Sur	
	Ugocep	8 de Marzo	
<b>POPULAR</b>	Carranza II	Galaxia	
	Mandinga	Luis Echeverría	
	El Conchal	Hicacal	
	José López Portillo	Flores Magón	
	Carranza III	Nueva Era	
	Colonia Libertad	Lomas del Mar	
	Ex Ejido Boca del Río Parcela 13	El Morro	
	Ex Ejido Boca del Río P. 2-3	Graciano Sánchez	
	Ex Ejido Boca del Río Parcela 24	Río Jamapa	
	Ampliación Miguel Alemán	M. F. Altamirano	
	Plan de Ayala	Manuel Nieto	
	Miguel Alemán	Murillo Vidal	
		Gutiérrez Barrios	
		G. L. Portillo	
	Carranza I		
	9 de Marzo		
<b>PRECARIA</b>	Ex Ejido Boca del Río Parcela 19 - 20		
	Colonia Antorchistas		

Fuente: Cálculos propios a partir de XII Censo General de Población y Vivienda. INEGI (2000) y de la Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz-Boca del Río-Medellín-Alvarado. Gobierno del Estado de Veracruz (2001).

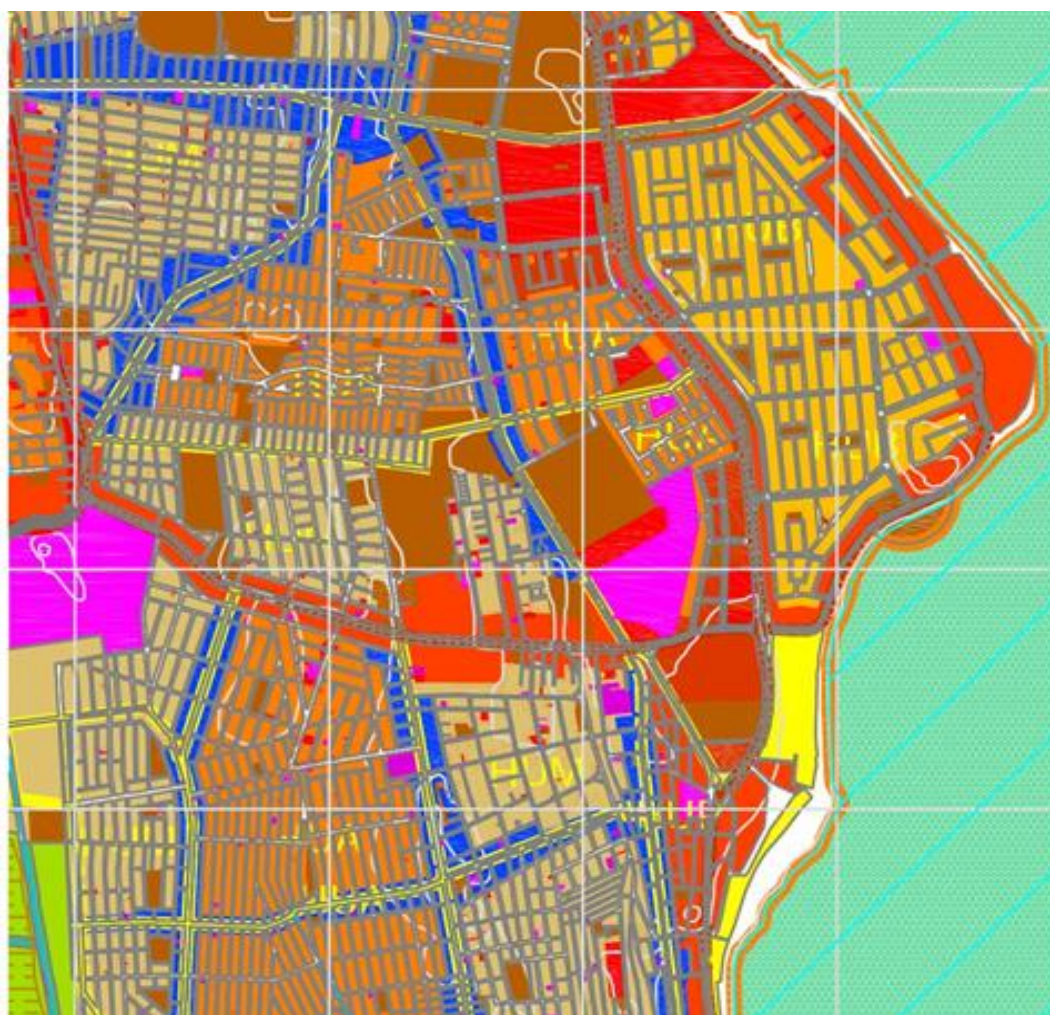


La escala es un factor indispensable para percibir el estado de segregación. De acuerdo a Duhau (2008), a gran escala resalta la percepción de la homogeneidad aun cuando en su interior existan diferencias, en tanto que hacia el exterior las características del entorno son contrastantes.

Las áreas residenciales de estratos medio y alto antiguas así como las áreas populares presentan mayores heterogeneidades, lo que deriva en menores grados de segregación, permitiendo en su totalidad una libre accesibilidad. Estas áreas ubicadas en el Norte del área de estudio y en la parte central contienen franjas de uso mixto –comercial y residencial- sobre las vías primarias, las cuales otorgan mayor vitalidad (*Figura 58*). Se evidencia así, la aportación de Conolly (2007) respecto al hecho de que es mejor la heterogeneidad de las zonas populares, de los centros históricos y de las áreas urbanizadas en el siglo pasado que las actuales unidades homogéneas que propician mayor segregación. Las políticas urbanas deberían propiciar la heterogeneidad del territorio para contrarrestar los efectos negativos de la segregación. (Bournazou,2008:409).

En un balance de la complejidad urbana de Boca del Río, resulta que existen zonas en la porción Oeste habitadas por grupos segregados involuntariamente (Bournazou,2008) por su estrato social bajo, su origen y posición geográfica, los cuales intentan integrarse a través de mejores vías de conectividad, a diferencia de aquellas zonas de reciente incorporación en el Sur, en que residen grupos de estrato alto que voluntariamente se segregan, adicionándose a este propósito los grupos de estrato medio que tratan de ascender en su posición social (Sabatini,2003) mostrando su autosegregación.

Se trata de una situación generalizada en la configuración urbana que ha fundamentado la designación de un patrón de asentamiento propio de la ciudad latinoamericana (Janoschka,2002), caracterizado por la multiplicidad de desarrollos cerrados que por su magnitud y frecuencia



**Figura 58. Presencia de usos mixtos en el sistema vial primario.** Fuente: Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz-Boca del Río-Medellín-Alvarado (2001).

identifican a este modelo de ciudad. Su situación corresponde a la estrategia *émica* que aporta Bauman (2003) por la que unos grupos excluyen a otros, cuya expresión espacial son los conjuntos residenciales cerrados, los cuales ofrecen exclusividad y condiciones de prestigio social (Figura 59).

La segregación social y su materialización en la fragmentación urbana propiciada por la falta de continuidad física mediante redes de integración vial y de espacios que propicien condiciones de encuentro (Pérez



**Figura 59. Zona de Clubes de Golf en la franja costera de Alvarado, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

Campuzano, 2012; Muxí,2004), finalmente conducen a la muerte de la vitalidad de la ciudad (Ducci,2008), al desalentar la creación de espacios de mayor heterogeneidad y fomentar la generación de áreas homogéneas distantes del propósito de ciudad, como entidad de encuentro y convivencia.

#### **4.2. El proceso histórico de la incorporación del parcelario rural preexistente. Primera etapa 1976 – 2000.**

El propósito de realizar un análisis del proceso de agregación de unidades residenciales en el complejo urbano en escala estructural o supramorfológica, tiene como objetivo encontrar la relación entre la diferenciación social y el espacio urbano ocupado, a partir de observar la generación sucesiva de asentamientos sobre el tipo de parcelario preexistente, como un acercamiento inicial adicionado con el factor tiempo, al efecto de otorgar respuesta a la interrogante sobre la incidencia del régimen de propiedad en la conformación del espacio de la ciudad, el cual



expresa fragmentaciones que relacionan el emplazamiento de los grupos sociales con los agentes productores de suelo para habitar, cuya actuación modela el tejido urbano.

En principio se detecta una distinción entre las formas de incorporación de suelo formales e informales, así como entre dos regímenes de tenencia de la tierra, la propiedad privada y la ejidal; no obstante, esta realidad supera la simple dualidad, ya que se presentan variantes que evidencian un espacio urbano flexible y cambiante.

La primera etapa que se analiza abarca el periodo 1976 -2000, cuyo inicio es coincidente entre la inserción de la política de planeación urbana en México y la conformación del espacio urbano de Boca del Río, recordando que antes de este periodo, el asentamiento de esta localidad correspondía a una entidad rural distanciada 7 km. del límite del municipio de Veracruz, por lo que es factible leer los procesos de aplicación de la normativa urbana con el espacio generado, el cual parcialmente respondió a la imposición de las disposiciones en materia de control urbano.

#### ***4.2.1. El origen de la propiedad del suelo.***

En México, la propiedad privada y la propiedad ejidal son los tipos de propiedad que preferentemente son la plataforma de los crecimientos urbanos. Como se ha mencionado, la incorporación de propiedad privada o particular tiene su origen a partir del cambio de uso de fincas rústicas dedicadas a la producción primaria y que pertenecen en su titularidad a uno o varios propietarios. Su escala corresponde constitucionalmente a la denominación de pequeña propiedad, dimensionada en superficie de acuerdo a su productividad primaria en función de la calidad de la tierra; esta escala fue establecida a partir de 1917 como resultado del movimiento armado de 1910, por el que fue extinguido el acaparamiento de tierra en latifundios que había prevalecido desde la conquista española.

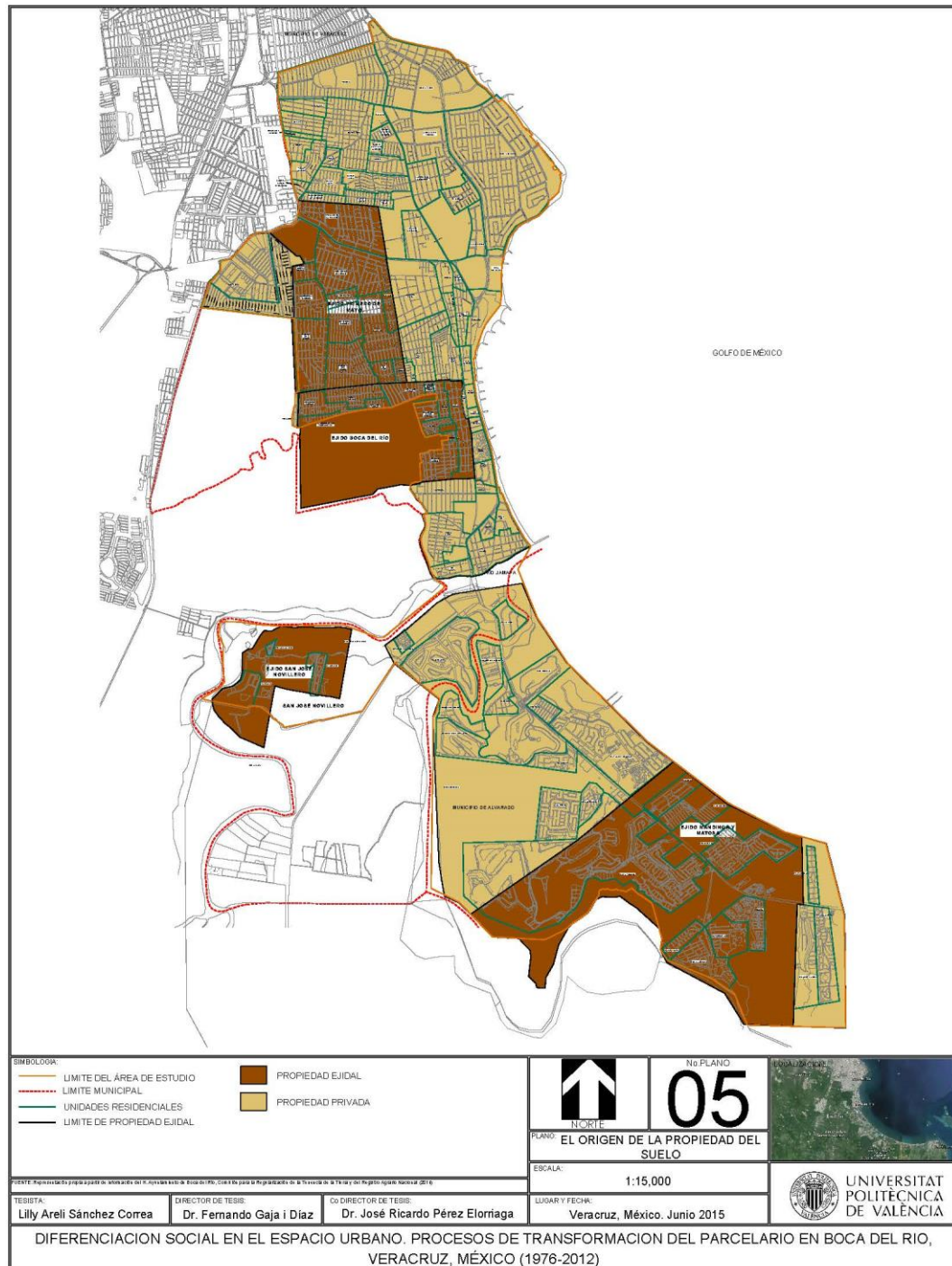
La propiedad privada permite su colocación en el libre mercado para establecer relaciones de compra venta sin mayores limitaciones que las que la legislación impone. Es este tipo de propiedad el que recibe el requerimiento de expansión de la ciudad de Veracruz, sustituyendo la anterior actividad agrícola y pecuaria para incorporarse a la dinámica urbana mediante la creación de colonias o fraccionamientos, que para el efecto se han denominado unidades residenciales.

La propiedad ejidal por su parte, que de igual forma ha sido mencionada, refiere a la dotación que el Estado Mexicano otorgó a grupos de campesinos carentes de propiedad como resultado de un cambio estructural en la tenencia de la tierra rural, producto de los logros obtenidos por el movimiento armado de 1910, por el que anteriores latifundios fueron expropiados para constituir este tipo de propiedad. Sus limitaciones se estipularon en la legislación agraria, en el sentido de que su posesión inhibe su colocación en el mercado al tratarse de tierras otorgadas en usufructo por lo que se constituían en inalienables, entre otras restricciones.

Es este tipo de tenencia el que, además de la propiedad privada rústica, recibe el crecimiento urbano, con la diferencia que éste se origina de manera irregular, ilegal o informal, en razón de que se trata de suelo restringido a las operaciones de compra venta. Su ubicación en el entorno de las ciudades, como fenómeno a nivel nacional ha propiciado la incorporación informal.

Al respecto, es posible detectar que las parcelas incorporadas o transformadas, corresponden a la identificación de unidades residenciales que por la actuación de agentes productores de ciudad se suman o se modifican. Estas unidades comúnmente denominadas colonias o fraccionamientos presentan diferentes orígenes en su propiedad y una marcada diferenciación social (*Plano 5*).

**Plano 5. El origen de la propiedad del suelo.**



Fuente: Representación propia a partir de información del H Ayuntamiento de Boca del Río, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y del Registro Agrario Nacional (2014).



#### ***4.2.2. La incorporación formal.***

La incorporación formal en Boca del Río ocupa en su totalidad fincas rústicas en propiedad privada las cuales fueron adquiridas por dos tipos de agentes productores: los inversionistas locales que crearon nuevos fraccionamientos, siguiendo la inercia de la tendencia de crecimiento de la ciudad de Veracruz y los organismos institucionales de vivienda, siendo éstos una figura originada por los fondos de ahorro de trabajadores formales, entre cuyas prestaciones se encuentra la adquisición de vivienda, por lo que se crearon unidades residenciales homogéneas de alta densificación, cuya fisonomía corresponde a modelos que se propagaron en esa época en todo el país.

##### *4.2.2.1. El inicio de la producción inmobiliaria privada.*

El sector privado productor de ciudad fue sujetado a la normativa urbana que recién iniciaba su aplicación, por lo que sus tramas y sus índices dotacionales preveían una adecuada integración por enlaces viales primarios y áreas preferentemente suficientes para dar cabida a equipamientos locales.

Con anterioridad al inicio del período que se describe, existía el Fraccionamiento Virginia, su ubicación en el territorio de Boca del Río era imperceptible en cuanto al municipio al que pertenecía, dado que el mismo se diseñó otorgando continuidad al trazo de la unidad colindante denominada Fraccionamiento Reforma, que en su tiempo fue el asentamiento periférico del municipio de Veracruz, creado para grupos de población de estrato alto que se desplazaron del centro al límite de la ciudad.

Como antecedente al período destaca también la creación del Fraccionamiento Costa Verde, entre la Avenida del mismo nombre y la línea

de mar, dirigido a grupos de estrato alto. Su continuidad como unidad residencial se propicia por la tendencia de expansión que en ese tiempo se generó por la necesidad de disponer de amplias zonas para equipamientos de cobertura local, por lo que se trata de un asentamiento con alto índice dotacional. Su eje estructurador es la Avenida Ruiz Cortines, el cual permite un alto grado de accesibilidad a las áreas de vivienda.

El período de estudio inicia con la creación del Fraccionamiento Tampiquera en 1977 con una posición distante de la inercia de continuidad física que había comenzado en los límites con Veracruz. En esta unidad se observa en su recorrido una gradiente de estrato alto a medio, de la vista al mar hacia el interior, percibiéndose dos tipologías de vivienda según estrato. Su localización es colindante a la cabecera municipal -Villa de Boca del Río-, que en ese tiempo aún no ostentaba la categoría de ciudad, título que obtiene hasta 1989.

Retornando a la continuidad física del municipio de Veracruz sobre fincas rústicas del municipio de Boca del Río, al inicio de la década de 1980 se desarrollan fraccionamientos, destacando por su estrato alto el Fraccionamiento Costa de Oro, el cual durante varias décadas hasta 2000 fue la opción de residencia de más alto nivel, misma que ahora encuentra disponibilidad de suelo en la franja costera de Alvarado y en su colindancia con Boca del Río (*Figura 60*). En el mismo tiempo se crean los fraccionamientos Jardines de Virginia y Jardines de Mocambo, colindantes entre sí y conectados hacia sus extremos con los ejes estructuradores denominados Avenida Urano y Avenida Ruiz Cortines.

En 1981 se crea el Fraccionamiento Hípico para población de estrato medio cuya accesibilidad se genera por la Avenida Urano. Hacia el Sur se inicia la densificación del Fraccionamiento Joyas de Mocambo, anteriormente denominado Granja Los Pinos, cuyo origen fue la creación de una unidad campestre entre dos vialidades primarias, la cual fue absorbida por la



**Figura 60. Fraccionamiento Costa de Oro en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

dinámica urbana, misma que impulsó la partición constante de predios para otorgar residencia a grupos de estrato medio.

Al extremo contrapuesto de la franja costera en el municipio de Boca del Río, con estrato social menor se crean las Colonias Vista Alegre y Linda Vista, las cuales resuelven su accesibilidad por la Avenida Díaz Mirón, enlace periférico del municipio de Veracruz.

En la década de 1990, la franja costera continúa siendo la impulsora de la iniciativa privada para la edificación de inmuebles en esa linealidad sobre pequeñas unidades residenciales como Playa Hermosa, Playa de Oro, Las Gardenias y Los Delfines. Esta franja residencial presenta condiciones contrapuestas en su estratificación social, observándose un alto estrato en el frente al mar, el cual desciende inmediatamente hacia la parte posterior de la manzana al estrato medio, continuando éste en posición topográfica ascendente hacia el interior, mediante la creación del Fraccionamiento Lomas del Mar. Las unidades de la franja costera se integran vialmente por

el Boulevard Miguel Alemán con constantes intersecciones que conectan el total de la zona con esta arteria y con el enlace denominado Vía Muerta, antiguo eje ferroviario.

Concluye este desarrollo costero del sector inmobiliario privado hacia el Sur -en esta etapa- con el Fraccionamiento Brisa Marina, de estrato alto, creado al principio del presente siglo y con el que inicia la tendencia del concepto de unidad cerrada, con accesos controlados.

Esta tendencia a finales del siglo XX ocupó espacios periféricos preferentemente para población de estrato alto en las fincas rústicas ubicadas en el límite municipal de Boca del Río con el territorio de Alvarado, sobre el cual en posición distante del conglomerado urbano, se ubicaron varias unidades residenciales de estrato alto, sobre suelo en propiedad privada, como fue el caso de las unidades El Estero, Playas del Conchal, Rincón del Conchal y Club de Golf Villa Rica, en su totalidad adoptando el modelo de ciudad cerrada, concluyendo su expansión hasta aproximarse al límite de la zona ejidal.

La estructura urbana de Boca del Río a partir de la inserción de desarrollos inmobiliarios hasta el año 2000 muestra un modelo de ciudad distante de la tipificación que sobre la ciudad han realizado las investigaciones latinoamericanas (Janoschka,2002). Las unidades residenciales hasta fines del siglo pasado presentan entre sus prioridades de diseño lograr la integración a uno o varios ejes primarios para otorgar mayor accesibilidad, a la vez de que en la mayoría de los casos se logra la continuidad vial aún con zonas de otro estrato social (Figura 61).





**Figura 61. Boulevard Ávila Camacho en Boca del Río, Mex.** Fuente: Daniel de Antonio [foto].

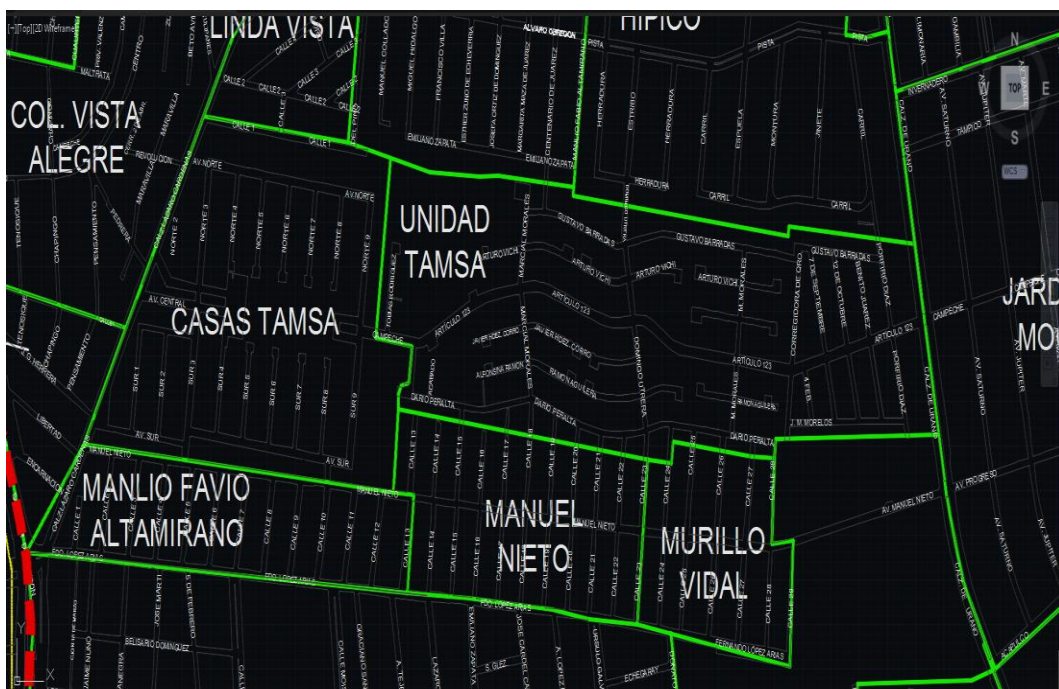
*4.2.2.2. Las unidades de organismos institucionales de vivienda.  
Otra forma de hacer ciudad.*

La política nacional de vivienda en la década de 1980 hace necesaria la selección de sitios en propiedad privada para la creación de unidades residenciales destinadas al cumplimiento de otorgar espacios habitables a la población trabajadora del sector público, empresas paraestatales y particulares, cumpliendo también con la normativa en lo que respecta a la dotación de espacios para equipamiento; no obstante, la integración vial se reduce significativamente. La estructura urbana de Boca del Río inicia así una transformación en su organización espacial, con nuevas formas de resolver el espacio habitable. Se observan en esta época extensos macizos de vivienda cuya producción en serie con procesos terminados previos a su adquisición, se inserta en la configuración urbana, con diseños

urbanísticos distintos a su entorno, que fracturan la conectividad vial hasta esa fecha alcanzada.

En 1981 se construye Casas Tamsa y la Unidad Tamsa, dirigidas a población trabajadora del sector industrial, específicamente de la empresa Tubos de Acero de México, S.A., cuya importancia en este sector continua hasta la fecha en una economía que ha conjuntado capitales nacionales y extranjeros y que se ubica en el municipio de Veracruz.

El conjunto presenta diversas tipologías según sub estratos de la población y relativamente se integra a través de un eje estructurador que contacta estos desarrollos en sus extremos con las Avenidas Urano y Lázaro Cárdenas. Si bien existe una conectividad con estos ejes viales, en su interior se empiezan a observar vialidades que concluyen en retornos propiciando zonas cerradas (*Figura 62*).



**Figura 62.** Inserción de nuevas trazas en la tipología local en Boca del Río, Mex. Fuente: Registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río (2014).



En la siguiente década -1990- se dispone de un terreno dentro en la cabecera municipal de Boca del Río para instalar la Unidad ISSSFAM – Instituto de Seguridad Social al Servicio de Familias del Sector Militar-. Es un desarrollo en bloque con acceso restringido, por lo que cumpliendo con la normativa urbanística dispone de sus áreas dotacionales en superficie pero fuera del conjunto, en la cual se ha instalado equipamiento de cobertura local.

En 1992 se establece la Unidad Petrolera, la cual conglera población de estratos medios; aun cuando tiene libre acceso, su configuración urbana está desarrollada a base de un circuito que separa a este conjunto de su entorno. La población residente pertenece en cuestión laboral a la empresa paraestatal Petróleos Mexicanos, cuyas instalaciones dedicadas a la prestación de servicios son colindantes a este desarrollo, presentando su acceso por la Avenida Ruiz Cortines.

En 1995 se crea la Unidad Estatuto Jurídico dirigida a población derechohabiente del ISSSTE – Instituto de Seguridad Social al Servicio de Trabajadores del Estado-. Es una unidad que mezcla su integración a través de un eje estructurador con una zona de vialidades terciarias con retornos y un bloque de vivienda multifamiliar.

Hacia el Sur, en este período destaca por su magnitud y ubicación en una zona de alta plusvalía, la Unidad Habitacional El Morro, contrastante con su entorno. Su diseño corresponde a la disposición en bloque de un conjunto de edificios al que se ingresa por dos accesos vehiculares a partir de Vía Muerta. Fue construida por el INFONAVIT – Instituto Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores- en su tiempo en posición periférica, distante del conglomerado urbano. La homogeneidad a su interior es discordante con el paisaje de la franja costera, destacando una linealidad de viviendas mínimas con frente al mar y acceso peatonal a partir de la Av. Miguel Alemán (*Figura 63*).



**Figura 63. Unidad de interés social El Morro en Boca del Río, Mex.** Fuente: Daniel de Antonio [foto].

Los conjuntos residenciales creados por institutos y empresas para trabajadores se concluyeron en el siglo pasado en razón del cambio de la política habitacional en el país, por la que los institutos modificaron su operatividad continuando con su actividad financiera, ahora concertada con el sector privado para ofrecer vivienda económica para los trabajadores, como es el caso de la Unidad Las Vegas en dos etapas, con conectividad a partir del enlace regional que conduce a la localidad Medellín. Esta unidad se integra con el conglomerado urbano por vías primarias que permiten su accesibilidad.

Los desarrollos institucionales de vivienda forman parte del tejido urbano, en enclaves discordantes con su entorno, no obstante por su eventualidad espacial se encuentran integrados relativamente con la estructura de la ciudad.

### **4.2.3. La incorporación informal.**

La incorporación informal en Boca del Río ocupa tanto áreas de propiedad privada como de propiedad ejidal. El factor común en ambos tipos de propiedad es la oferta de suelo promovida por agentes productores de suelo no regulado y la necesidad de una masa de población de estrato bajo, imposibilitada para adquirir un espacio habitable en la zona de propiedad particular desarrollada por el sector privado o por los organismos de vivienda que atienden a población con trabajo formal.

Ambos tipos de ocupación informal según el origen de la propiedad, presentan en común su incorporación a operaciones de regularización, como respuesta del sector público para otorgar certeza jurídica sobre la adquisición del bien adquirido a sus residentes. La regularización, como se ha expuesto, es la faceta contrapuesta a los procesos de creación de unidades residenciales a los que se sujetan los agentes formales.

Si bien los programas de regularización son de beneficio a sus ocupantes y a la sociedad, dado que se trata de actuaciones de interés social y orden público, también propician una incorporación de parcelas no reguladas que predominantemente no cumplen con los requerimientos básicos normativos, sobre todo en lo que refiere a la dotación de áreas públicas; por lo que la ciudad acepta este tipo de agregaciones en detrimento de su necesidad de contar con espacios que resuelvan la atención a la colectividad, inhibiendo la viabilidad de generar espacios de encuentro para la ciudadanía.

La regularización es la aspiración de los grupos sociales que domestican el espacio adquirido, como menciona Duhau (2008), que concluye en una recompensa al tiempo invertido en la gestión para adquirir el derecho a un bien patrimonial; sin embargo, ha sido un mecanismo que estimula la ilegalidad. La realidad presenta un requerimiento de suelo para habitar, aun cuando sea de manera informal, pero también un distanciamiento a la

consecución de ciudad por la falta de previsión de una estructura urbana que efectivamente concilie diferencias.

Es tajante la línea divisoria en origen de la ocupación legal y la ilegal, sin embargo, en la flexibilidad y dinamismo que adquiere el espacio urbano (Bauman,2011); las áreas se modifican conforme se introducen nuevos agentes transformadores de esos espacios para dar cabida a estratos superiores, relegando a la población de estrato bajo a una menor oferta de suelo. Con base en ello, es posible afirmar que el espacio urbano no es simplemente dual sino que adquiere otras configuraciones por las transformaciones de las áreas iniciales.

#### *4.2.3.1. Los asentamientos ilegales en suelo privado y su regularización.*

Las unidades residenciales creadas en el esquema de colonias populares refieren en su origen a la actuación de propietarios o de terceros - mediante convenios con los titulares de las fincas- que lotifican las áreas para su venta. Este tipo de modalidad de ocupación irregular sobre propiedad privada es la que ha analizado Cruz (2001), superando las investigaciones que respecto a la informalidad urbana se habían dedicado a abordar sólo la tenencia de la tierra ejidal. Al respecto, Boca del Río evidencia que la propiedad privada es también expresión de la ilegalidad, dependiendo de su falta de sujeción a la normativa en materia urbana.

Aun cuando la propiedad privada es un bien que se ubica en el mercado, su irregularidad se sustenta en el hecho de que carece de autorización para ser parcelada. La comercialización de lotes se realiza con un esquema de partición de suelo que no cumple con la normativa en dimensionamiento de lotes y secciones viales; y en lo que de manera destacada impacta en la conformación de ciudad, es en la falta de previsión de espacios públicos. Las unidades creadas son saturadas de uso residencial, siendo este el

requerimiento inmediato individualizado de la población. La previsión de espacios dotacionales es un tema que ocupa un segundo interés en estas lotificaciones, ya que al propietario inicial le interesa la mayor recuperación económica por el bien puesto en el mercado y al adquirente le interesa en primera instancia satisfacer su necesidad de habitar.

El proceso de regularización corresponde a la actuación del sector público para otorgar legalidad a la individualización de los lotes adquiridos; siendo ésta la forma de insertar en el mercado las partes del suelo fraccionado. Esta actuación en la propiedad privada es atribución del Gobierno Estatal, sobre bienes que se rigen por la esfera civil de la propiedad, a diferencia del régimen ejidal que corresponde a la potestad del Gobierno Federal, por tratarse de bienes de la nación.

La regularización se inicia con la identificación del asentamiento, el deslinde de las parcelas que lo integran y la celebración de un convenio entre el propietario y los adquirentes o en su caso, vía la expropiación del bien (Cruz,2011). El resultado físico es la configuración de manzanas y lotes saturados de espacios de vivienda. La lógica del sector público es contrapuesta a la previsión de los ordenamientos urbanos pues espera un avance de saturación hasta del 60 u 80% para iniciar el proceso, incentivando la saturación residencial sin imponer previamente la delimitación de áreas públicas.

En Boca del Río, se inicia la ocupación irregular en la década de 1970 sobre suelo de propiedad privada cuyos propietarios inician la venta de lotes, motivados por dos incentivos: la colindancia con el Fraccionamiento Virginia que recién se había construido y por la demanda de población de estrato bajo. En 1975, el Gobierno del Estado de Veracruz informa sobre la asignación de lotes en la Colonia Revolución (Blasquez,1986), así como en las Colonias Nueva Era y Remes. En ese periodo la localidad Lecheros - cuya denominación refiere a su actividad pecuaria-, es beneficiada con la

introducción de energía eléctrica, habiendo sido absorbida por el crecimiento urbano.

Los propietarios de fincas rústicas colindantes a la anterior carretera federal, actualmente inserta en el sistema vial primario, crearon parcelaciones o lotificaciones de pequeñas fincas rústicas sin un plan de conjunto, por lo que en esta zona se observa un conglomerado de colonias populares cuyas tramas cambian al pasar de una finca a otra. Es el caso similar al proceso de parcelación al que alude Capel (2002) en Montevideo. Esta adición de unidades se creó entre 1969 y 1982 y corresponde a las colonias Obrera, La Cuchilla, Benito Juárez y Luis Echeverría –nombre del Presidente de México que en 1976 expidió la Ley de Asentamientos Humanos-. Este conjunto de colonias fueron regularizadas por el Gobierno Estatal, respetando las parcelaciones creadas por el propietario, por lo que resulta una variedad de tamaños de lotes con ausencia de áreas de dotación pública.

La creación de unidades informales ha presentado también en su ilegalidad, situaciones de falta de claridad en la identificación de los límites de las áreas que se lotifican, propiciándose problemas de invasiones a predios colindantes. Una experiencia sobre la ilegalidad de un asentamiento que ocupó la propiedad colindante fue experimentado en la Colonia Villa Rica en 1983, misma que tras largos procesos para identificar su delimitación con respecto al Fraccionamiento Lomas del Mar, concluyó en su delimitación en 1992, identificando las zonas que habían sido invadidas (*Figura 64*).

Las áreas populares que en su tiempo fueron legalizadas a través de los procesos de regularización y que se encuentran colindantes a las zonas de mayor estrato social son receptoras de procesos de gentrificación. Los lotes que anteriormente se delimitaron conforme sus adquirentes lo acreditaron en su compra ilegal, se transforman para dar cabida a





**Figura 64. Colonia Villa Rica en colindancia con Fracc. Lomas del Mar en Boca del Río, Mex. Fuente: Google Earth (2015).**

conjuntos residenciales que redensifican el espacio. Es común observar en estas unidades, la constante conversión de lotes unifamiliares populares por unidades residenciales condominiales de estrato medio, como en el caso de la colonia Adalberto Tejeda.

Otras unidades populares de estrato bajo que fueron incorporadas por los procesos de regularización como expansión propia de la cabecera municipal de Boca del Río, fueron las colonias Flores Magón y Río Jamapa, que a su interior cuentan con equipamientos de cobertura local, lo cual se logra cuando la autoridad municipal interviene en la previsión de áreas de beneficio público.

No obstante la problemática que genera la ilegalidad de la incorporación de parcelas sin una previsión de adecuada integración, la heterogeneidad que las mismas presentan, apoya a la conformación de ciudad (Conolly,2007) dado que entre sus aspiraciones está formar parte de la continuidad que manifiesta su entorno.

#### *4.2.3.2. Los asentamientos ilegales en suelo ejidal y su regularización.*

Desde 1970, la ocupación de suelo ejidal es una constante de la expansión urbana en México, dado que el crecimiento demográfico expansivo que se genera a partir de esta década dirige la tendencia de ocupación de los grupos de estratos bajo hacia los terrenos flexibles y baratos que ofrece la ilegalidad en el régimen ejidal (Bazant,2001). La plataforma de la tenencia de la tierra es directriz de la distribución socioespacial por nivel de ingreso, atendiendo a la interrogante que plantea la relación entre la diferenciación social y la selección del espacio residencial.

Los ejidos se presentan en el entorno de la ciudad como áreas dedicadas a las actividades primarias, pero su relación con la presión expansiva de la ciudad hace difícil su coexistencia (Durand,1983). Por este motivo, la población de los núcleos ejidales opta por el abandono de sus anteriores medios de subsistencia para ingresar al mercado ilegal en calidad de productores de espacios no regulados, conducidos por la aspiración a obtener una mayor recuperación económica. Si bien la situación muestra una falta de cumplimiento de la regla impuesta, es también una realidad el hecho de que la delimitación entre el espacio urbano y el espacio agrario se diluye, afectando la calidad ambiental y social de este último, lo cual inhibe el sostenimiento de su productividad.

La selección del sitio para habitar responde en una primera instancia a la legitimidad de la propiedad, siendo una de los primeros cuestionamientos del aspirante a obtener el espacio habitable. Cuando el suelo es regulado, éste ofrece de manera rápida la titularidad del bien, el cual es adquirido por grupos con capacidad económica para ello, en tanto que la población marginal ocupa su proceso de adaptación al sitio en las condiciones de posibilidad que su solvencia le permite.

La lectura del espacio en este sentido distingue a la población que consume unidades previamente urbanizadas a diferencia de aquélla que consume el espacio en forma simultánea a su proceso de incorporación urbana. Se está por consiguiente ante una ciudadanía a la que se le dificulta obtener sus derechos a la ciudad en este rubro (Urquidiz,2013) a diferencia de los grupos que con mayor factibilidad se incorporan a la ciudad.

La diferencia de la irregularidad sobre suelo privado con respecto a la que se expresa en el suelo ejidal enfatiza la presencia de estratos bajos en este último, ya que a la ilegalidad de ocupación que presentan ambas, se agrega en la tierra ejidal su carácter de inalienabilidad y por ende, su restricción de posicionarse en el mercado.

Los procesos de regularización de la tierra ejidal en su incorporación urbana a nivel nacional se iniciaron en 1974, siendo la instancia operadora la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra –Corett-, la cual fue creada para abatir la ocupación ilegal que se presentaba en las ciudades con el fin de otorgar certeza jurídica a sus ocupantes. El proceso consistió en convenir acuerdos con las autoridades de los núcleos agrarios para la delimitación de los polígonos a sujetarse a la regularización y proceder a su expropiación, desincorporándolos del régimen ejidal para su inserción en el ámbito de la propiedad privada y por consiguiente en la apertura al mercado que ofrece este cambio de propiedad, con algunas limitaciones referentes a la permanencia en su habitabilidad, dimensionada en dos años. El logro de la expedición de títulos de propiedad fue una meta cuantitativa de las actuaciones del Gobierno Federal, por lo que su ejercicio trataba de incorporar mayores superficies de suelo irregular.

En estricto sentido, la atribución de la Comisión supone que a partir de su creación, su actuación regularizaría el espacio que hasta el momento estaba en situación ilegal; no obstante, la continuidad de su ejercicio propició un círculo vicioso entre venta ilegal y regularización, hasta constituirse en una forma de apropiación del espacio ilegal que espera con

seguridad ser regularizada (Gilbert,1987). La visión crítica de la regularización alude también a una forma de detener la presión del conflicto social, como una válvula de escape a la falta de alternativas de residencia de la población de estratos bajos.

En la ciudad de Boca del Río compartían su territorialidad municipal los Ejidos Primero de Mayo y Boca del Río, así como San José Novillero. El primero de ellos se incorporó como una de las primeras actuaciones de la Corett, cuando su ocupación ilegal había iniciado en colindancia con las últimas zonas regularizadas de origen privado en esa época.

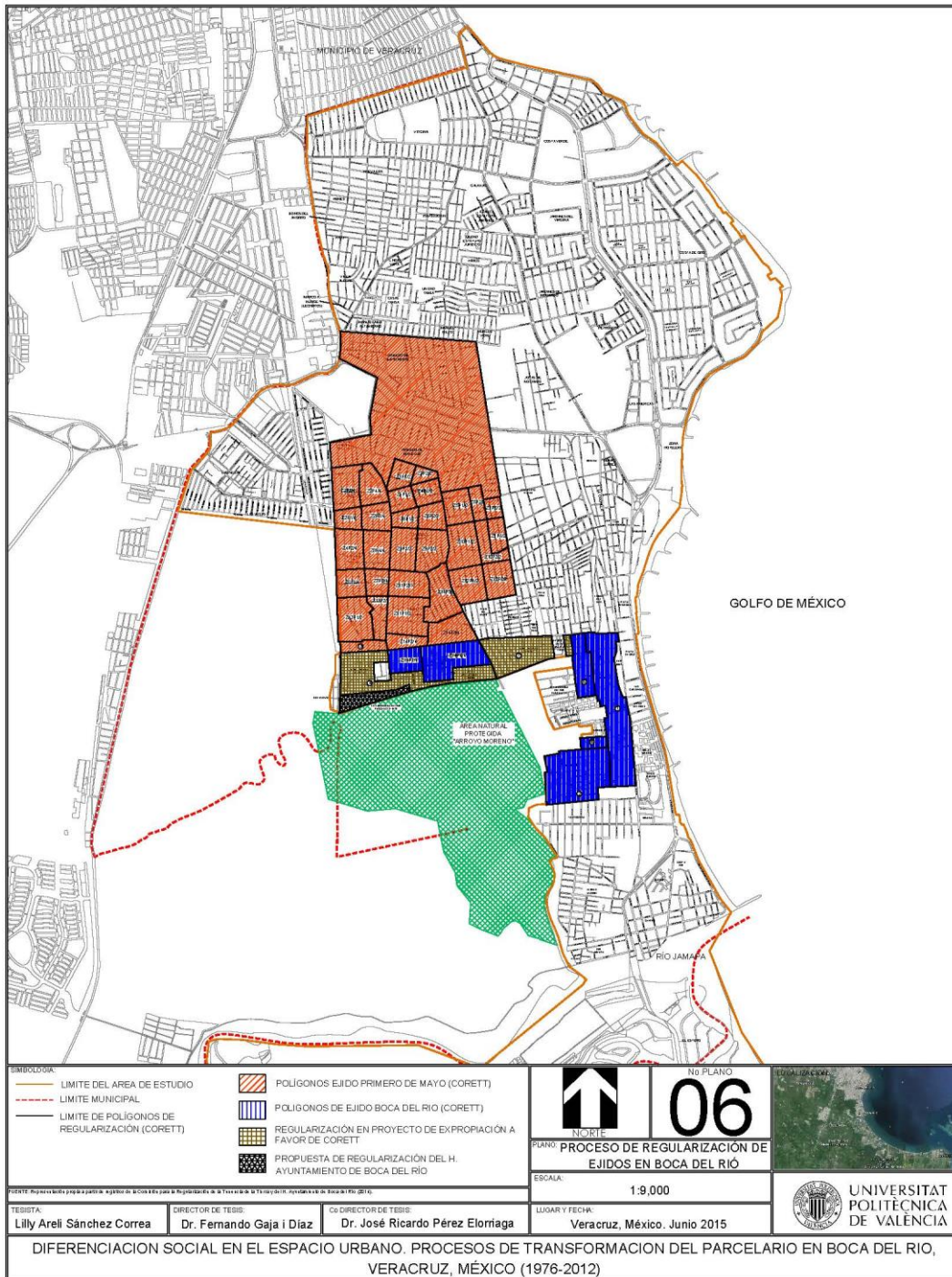
La continuidad en el cumplimiento de las metas del sector público agregó a esta dinámica al Ejido Boca del Río en el que delimitaron nuevos polígonos a partir de 1989 hasta fines del siglo pasado. En este espacio se crearon diversas colonias que manifiestan una alta conglomeración (*Plano 6*).

La estructura urbana muestra en esta zona un escenario diferente a las áreas de origen privado incluyendo a las que fueron objeto de regularización en su tiempo y que han ascendido en su estrato social. La principal problemática que presenta la zona en el Ejido Boca del Río es su coexistencia con áreas de humedales y de vegetación de manglar, las cuales inhibían la expansión; no obstante la dificultad físico natural fue constantemente confrontada mediante adaptaciones del suelo que afectaron sustantivamente el recurso ambiental de la zona.

La integración vial del área presenta accesibilidad a través de ejes primarios de penetración que en lo posible contactan a la totalidad del espacio regularizado; situación diferente a la previsión de espacios dotacionales cuya presencia es escasa.



**Plano 6. Proceso de regularización de ejidos en Boca del Río.**



Fuente: Representación propia a partir de registros de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y del H. Ayuntamiento de Boca el Río (2014).

Se deduce que hacer ciudad no ha sido una de las metas del sector público, sino atender la necesidad individual y no colectiva de los residentes urbanos en estas áreas. En los polígonos autorizados para la regularización es evidente que la instancia operadora no previó la disposición de espacios dotacionales, eventualmente se designaron áreas preferentemente para instalaciones educativas sin cumplir la norma, o en su caso, se delimitaron áreas en las que se enfrentó la inundabilidad sin conseguirlo, dejando espacios no utilizables en las delimitaciones levantadas, las cuales actualmente se encuentran habitadas.

La escala estructural en el periodo muestra un proceso de urbanización que distingue las áreas de residentes de bajo estrato sobre propiedades ejidales regularizadas en su totalidad, mínimas zonas en espera de su acreditación, áreas de residentes de estrato bajo y medio en propiedades privadas regularizadas y áreas de estrato alto en la franja costera y en la colindancia con el municipio de Veracruz. El sistema vial en las zonas de origen privado presenta continuidad y su red dotacional de equipamientos es adecuada, descendiendo a su insuficiencia en las áreas ejidales, sobre las cuales se han ejercido acciones en áreas libres para tratar de disminuir este déficit.

#### **4.3. El proceso histórico de la incorporación del parcelario rural preexistente segunda etapa 2000-2012.**

La segunda etapa que se analiza corresponde al periodo 2000-2012, a partir de la concreción en el ámbito urbano del cambio estructural de las disposiciones agrarias, las cuales modificaron las tendencias de ocupación e impactaron sustantivamente en la geografía de la diferenciación social. El suelo circundante al espacio urbano adquirió nuevas formas de transmisión de la propiedad, lo cual indujo la orientación de la expansión, ofreciendo suelo a los estratos sociales con ocupaciones formales e informales de manera distinta (*Plano 7*).





#### **4.3.1. Transformación de la propiedad del soporte suelo.**

Como se ha mencionado, la política agraria en México a partir de la última década del siglo pasado dictó cambios estructurales en la vida económica y social del campo; el cual al ser inseparable de su coexistencia con los núcleos urbanos generó otras formas de ocupación del suelo, interesando este último efecto a la cuestión urbanística. La vía campesina de desarrollo había previsto al ejido como una dotación de tierra otorgada a un grupo de población rural como soporte para sus actividades económicas en el sector primario (Bartra,1973), con el resultado frecuente en el país de generarse un campo descapitalizado sin incentivos para su productividad. En este escenario, los ejidos colindantes a las ciudades a partir de la década de 1970 optaron por ofrecer sus tierras para uso urbano a los estratos sociales más desfavorecidos (Gilbert,1987), mediante el mercado ilegal de suelo (*Planos 8 y 9*).

Al realizar la Administración Pública Federal un balance con una posición neoliberal, ésta sustentó desde la esfera constitucional la necesidad de insertar en la producción del campo, capitales que impulsaran el desarrollo, con lo que se permitió que aquellas zonas ejidales vacantes que soportaban hasta ese momento la presión de la expansión urbana, ingresaran al mercado de suelo formal.

Las primeras experiencias del nuevo cambio de régimen ejidal al privado se generaron en el medio rural a partir de 1992, siendo hasta el presente siglo que esta dinámica ingresó a los ejidos colindantes a la ciudad. El mecanismo de titulación de áreas ejidales se impulsó por el la Administración Pública Federal mediante el Programa de Certificación de Derechos Ejidales –PROCEDE-. Las actuaciones se iniciaron mediante la identificación de las parcelas que conformaban los ejidos, algunos de ellos previamente parcelados de manera oficial, en tanto que la gran mayoría se administraban por el núcleo ejidal bajo una forma económica de parcelamiento al interior del grupo; en estos casos, los ejidatarios



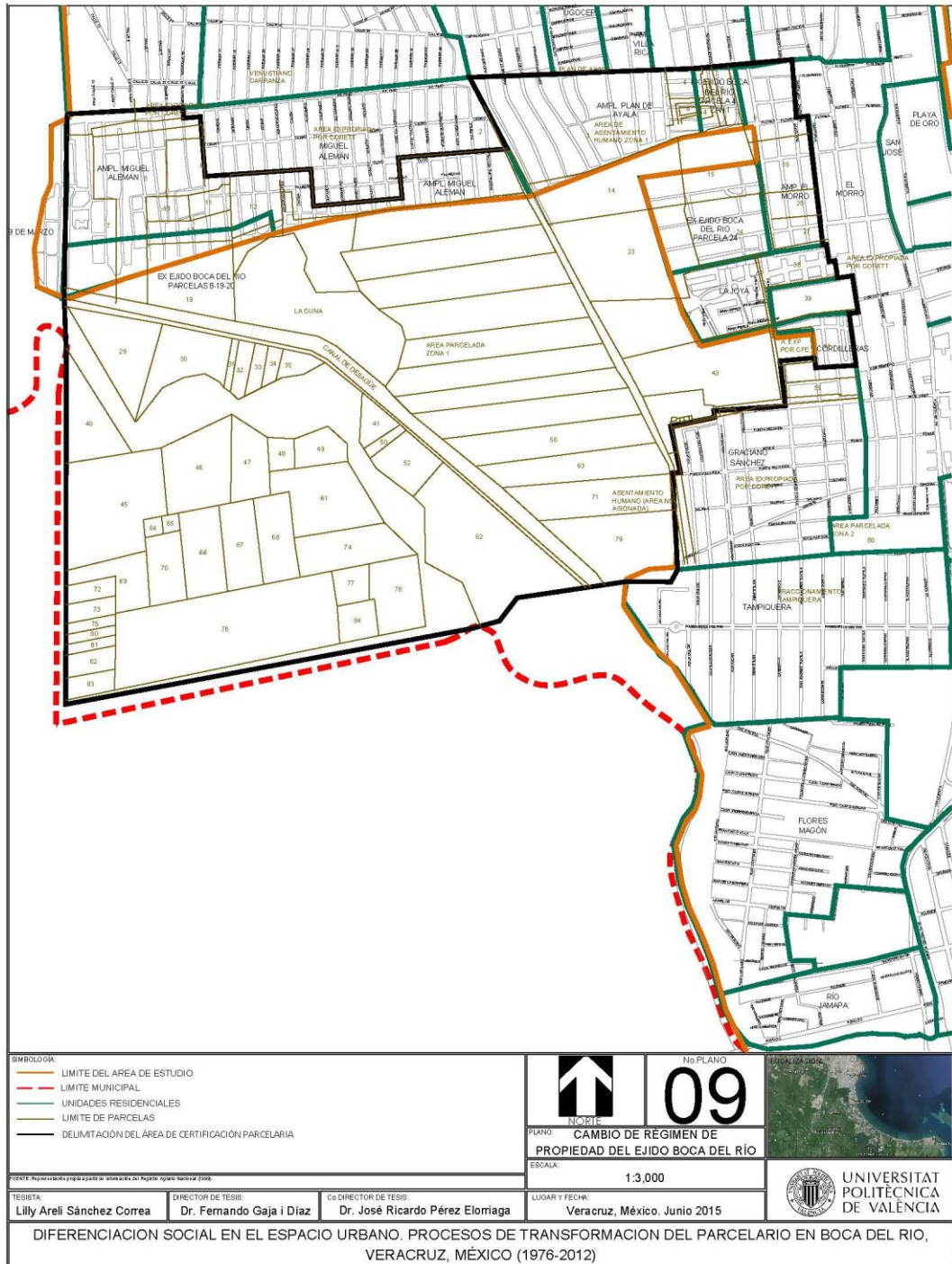
**Plano 8. Parcelario del ejido Boca del Río.**



Fuente: Representación propia a partir de cartografía del Registro Agrario Nacional (1999).



**Plano 9. Cambio de régimen de propiedad del ejido Boca del Río.**



Fuente: Representación propia a partir de cartografía del Registro Agrario Nacional (1999).

acreditaban su participación mediante certificados de derechos agrarios, referidos a una posesión en común.

La instancia gubernamental realizó los levantamientos respectivos bajo las condiciones de los órganos ejidales para emitir los certificados de derechos parcelarios que sustituyeron las anteriores acreditaciones de derechos colectivos. A partir de esta certificación, los poseionarios en forma individual previa anuencia ejidal, estuvieron en posibilidad de obtener el dominio pleno de sus parcelas, a acreditarse mediante títulos de propiedad, ingresando al mercado formal de suelo (*Planos 10 y 11*).

Como se ha mencionado, la Ley Agraria en su artículo 2 estipula que la titularidad de las parcelas en propiedad privada se sigue sujetando a las disposiciones que señala la legislación urbana, por lo que indistintamente del régimen de propiedad, el suelo se ubica en la clasificación de suelo urbanizable o no urbanizable, sobre lo cual frecuentemente existía un desconocimiento por los acreditados.

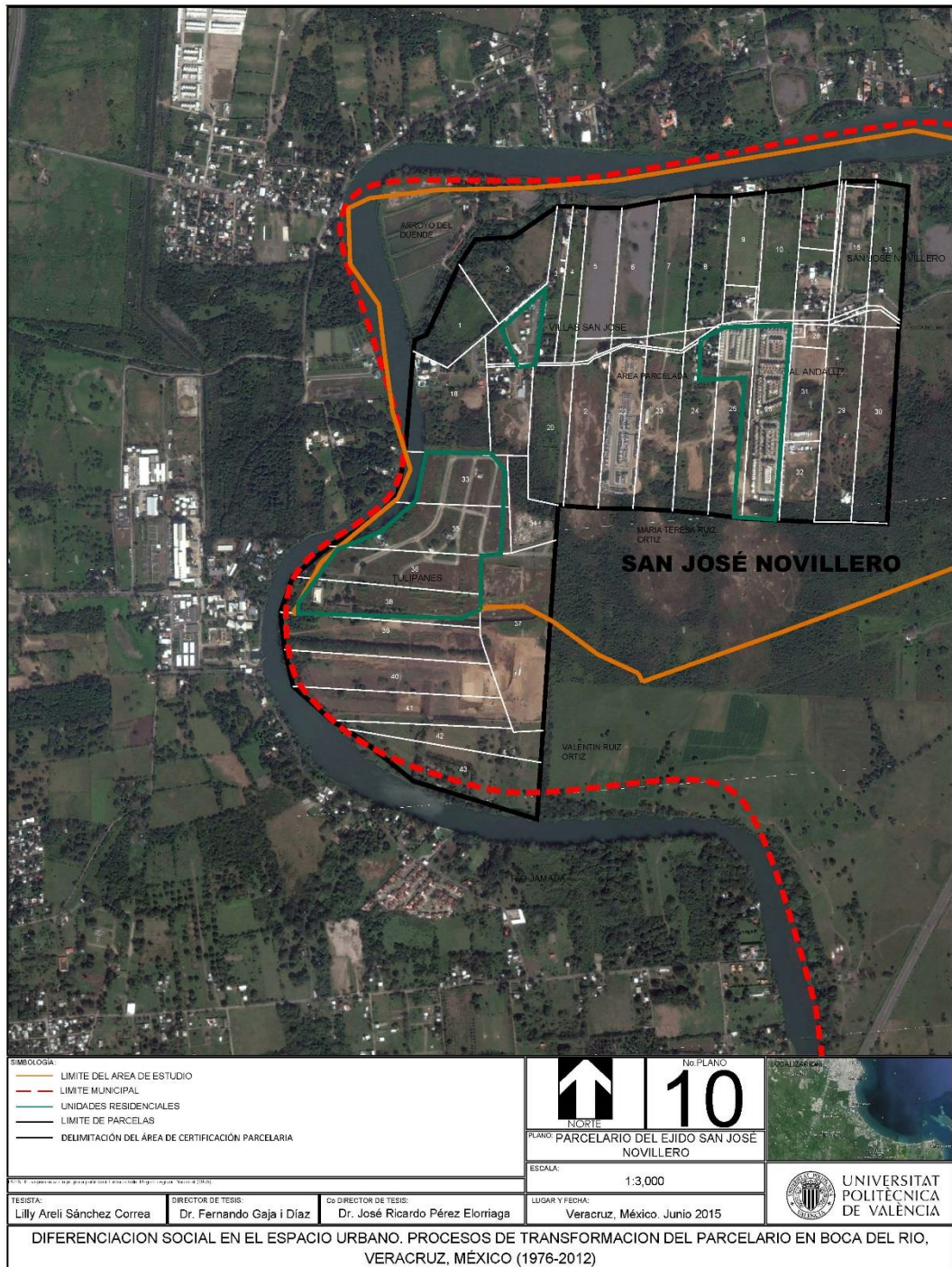
La autoridad en materia agraria reconocía esta problemática, como posible desventaja de la enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, aun cuando la Ley en la materia sustentaba la sujeción a la norma urbanística:

*“Al posibilitarse la comercialización de fracciones de tierra, no podrá direccionarse el crecimiento urbano, ni ordenarse el mercado de tierra en el marco de los planes y programas de desarrollo urbano, a menos que exista una coordinación previa entre enajenante, adquirente y autoridad responsable” (Corett, 1998:46)*

Esta transformación del régimen de propiedad ejidal al de propiedad privada incorpora suelo al crecimiento urbano de manera formal e informal, atendiendo al cumplimiento o falta de observancia de la normativa urbanística.



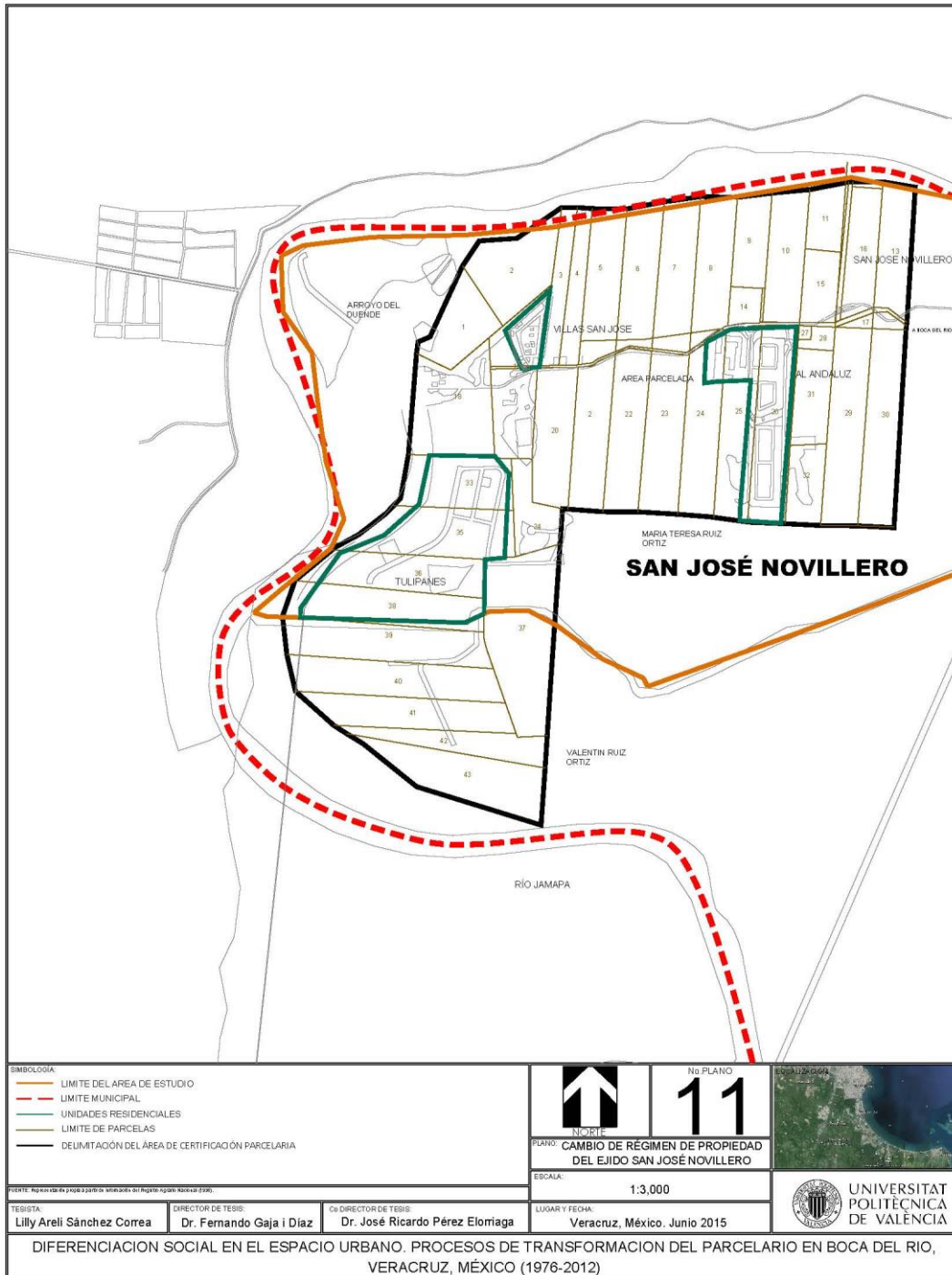
**Plano 10. Parcelario del ejido San José Novillero.**



Fuente: Representación propia a partir de Registro Agrario Nacional (1995).



## Plano 11. Cambio de régimen de propiedad del ejido San José Novillero.



Fuente: Representación propia a partir de Registro Agrario Nacional (1995).

### **4.3.2. La incorporación formal**

La apertura neoliberal de comercialización de parcelas ejidales para el desarrollo urbano significa para el sector inmobiliario privado una opción favorecedora de disponibilidad de suelo urbanizable, el cual se ha tornado escaso en función del agotamiento de suelo regular; en tanto que para los recientes propietarios de suelo ejidal significa la opción de una recuperación económica inmediata (Pradilla,2011), con mayor atracción que enajenar sus tierras bajo los mecanismos anteriores en los que la población demandante pertenecía a un estrato menor que esperaba los procesos de regularización; esta relación coloca a los ejidatarios en una posición desigual y subordinante frente al capital inmobiliario.

#### *4.3.2.1. El agotamiento de suelo en propiedad privada.*

La creciente expansión de las ciudades sobre el parcelario rural preexistente limitaba la inversión privada a la búsqueda y adquisición de suelo regular en propiedad privada, como requisito para las operaciones financieras necesarias en la creación de los desarrollos residenciales dirigidos a población de estratos medio y alto. En el caso de Boca del Río, un reducido número de unidades se crearon en este período sobre el escaso suelo disponible de origen privado, como la unidad residencial de interés social Las Vegas dirigida a población de estrato medio, ubicada en el límite municipal, la cual se encuentra conectada a través de ejes regionales y primarios, así como otras unidades de estrato medio y alto al Sur de la ciudad.

Se agrega a la producción inmobiliaria sobre áreas de origen privado las unidades residenciales creadas de 2009 a 2013 –Playa Dorada, Real Mandinga y Lomas de la Rioja- mismas que en la distancia extrema del área de estudio se incorporaron tras ocuparse las áreas de anterior régimen ejidal con diversas unidades residenciales. Estas unidades evidencian el modelo de unidad cerrada al que se ha aludido en la ciudad latinoamericana.

#### 4.3.2.2. Nueva disponibilidad de suelo urbano.

Las interrogantes respecto a la forma en que las disposiciones en materia agraria han influido en las tendencias de expansión y sobre la relación de los desarrollos creados en este tipo de propiedad con el estrato social al que pertenecen, encuentran respuestas en la creciente inversión inmobiliaria en el presente siglo, por la disponibilidad de suelo suficiente como producto de la política agraria, la cual propició la venta acelerada de parcelas ejidales preferentemente a empresas procedentes de otras ciudades del país.

Es posible afirmar que la obtención de dominio pleno ha favorecido a los desarrolladores de unidades de estrato alto, así como a la creación de unidades de tipo medio -como los desarrollos La Joya y Cordilleras en el Ejido Boca del Río- reduciendo la posibilidad de adquisición por el estrato bajo que anteriormente obtenía suelo de origen ejidal para resolver su requerimiento de espacios habitables (Cruz,2001; Salazar,2010). El diseño de estas unidades -inmersas en una zona popular- controla sus accesos inhibiendo la continuidad vial de la zona, observándose un significativo contraste social con su entorno. Hacia el Sur en zonas desvinculadas de la continuidad urbana se establecieron en este periodo unidades residenciales de tipo medio sobre el Ejido San José Novillero, el cual aun con extensas áreas vacantes en espera de urbanizarse presenta desarrollos dispersos y cerrados.

La máxima expresión socioespacial de la incorporación de suelo de origen ejidal convertido en propiedad privada, por las políticas neoliberales aplicadas en el campo, corresponde a la franja costera de Alvarado. El Ejido Mandinga y Matosa sobre una superficie de 909 has., es el receptor de la dinámica de ocupación inmobiliaria dirigida preferentemente al estrato alto, modificando sustancialmente la estructura de la zona (*Planos 12 y 13*).

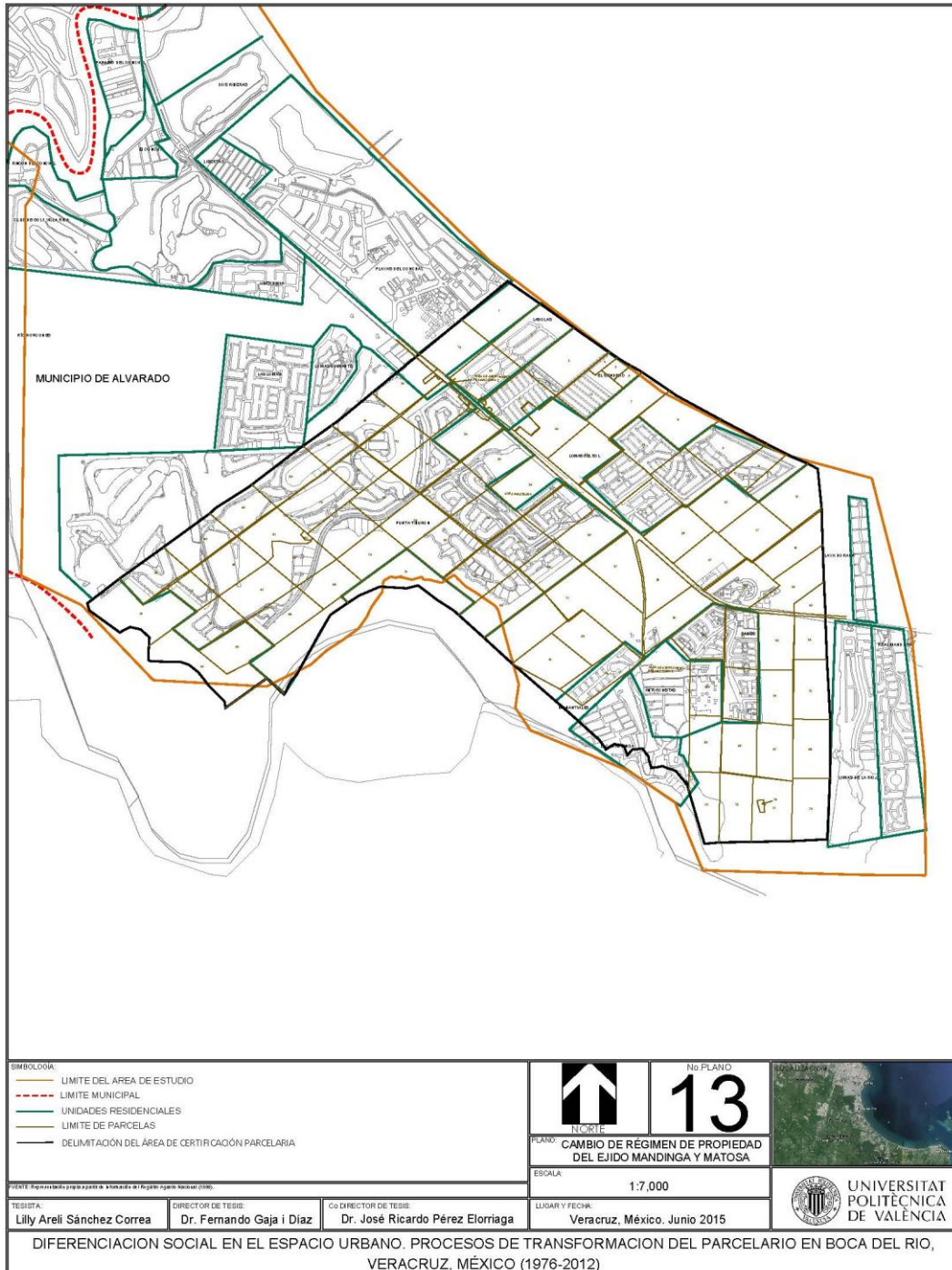
**Plano 12 Parcelario del ejido Mandinga y Matosa.**



Fuente: Representación propia a partir de cartografía del Registro Agrario Nacional (1997).



## Plano 13 Cambio de régimen de propiedad del ejido Mandinga y Matosa.



Fuente: Representación propia a partir de cartografía del Registro Agrario Nacional. (1997).

La acelerada ocupación urbana transformó el anterior paisaje de planicie costera por una serie de unidades residenciales en su totalidad cerradas, incluyendo la creación de espacios recreativos privados como los clubes de golf. La estructura urbana de la zona pierde conectividad, resolviéndose el acceso al total de unidades mediante el enlace federal Boca del Río – Antón Lizardo, el cual contrapuesto a la lógica de la planeación urbana, se amplía en su sección en etapas y tramos, siguiendo al desarrollo del sector privado. Esta obra pública vial ha sido la única forma de favorecer la accesibilidad a las unidades creadas sobre una linealidad carente de intersecciones primarias que apoyaran a una mejor integración urbana.

#### ***4.3.3. La incorporación informal.***

El cambio estructural del régimen de propiedad ejidal y su inserción al desarrollo inmobiliario dejó en la carencia de oferta de suelo al mercado informal. Mínimas zonas son contabilizadas en este periodo para atender la demanda del estrato bajo. El anterior proceso de adquisición ilegal y su regularización es una práctica próxima a concluirse. En el área de estudio destaca el Ejido Boca del Río con espacios remanentes que acreditados actualmente en propiedad privada formaron parte de la limitada oferta para este estrato. Esta zona manifiesta el más alto estado de precariedad en la ciudad dada su reciente incorporación, la cual se encuentra en proceso de gestión por la autoridad municipal para su acreditación a favor de los usuarios mediante el anterior proceso de regularización. Esta ocupación concluirá con la escasa disponibilidad de suelo en esta zona delimitada por el Área Natural Protegida Arroyo Moreno.

La ocupación por población de estrato bajo limitadamente se encuentra en el Ejido Mandinga y Matosa, en el que asentamientos informales se han establecido colindantes a la localidad Mandinga y al desarrollo cerrado denominado Banús. Esta ocupación ilegal sobre áreas desincorporadas del



suelo ejidal esperarán su acreditación e inserción a un mercado de alto desarrollo.

La incorporación informal muestra un descenso en sus posibilidades de asimilación de suelo, en función del alto crecimiento de desarrollos inmobiliarios sobre anteriores extensiones de suelo que estaban fuera de mercado, mismas que a partir de su desincorporación del régimen ejidal se constituyeron en el soporte de un desarrollo de alto impacto en la estructura de la ciudad.

#### **4.4. Componentes estructurales y procesos de expansión y densificación.**

##### ***4.4.1. Componentes estructurales.***

El espacio urbano se estructura a partir de dos componentes sustantivos para evidenciar el concepto de ciudad: un sistema de circulación y una red de elementos de bienestar social. Al respecto se trata de relacionar la existencia de un sistema vial con el grado de posibilidad de integrar las partes de la ciudad; así como la presencia de elementos de equipamiento con la viabilidad de relación entre los grupos sociales residentes de este espacio urbano.

##### ***4.4.1.1. El sistema vial primario.***

La vialidad es el elemento estructural principal en la conformación de la ciudad, dado que además de otorgar accesibilidad al total de unidades residenciales define la articulación de las partes que la integran y de las nuevas áreas que se agregan al espacio urbano.

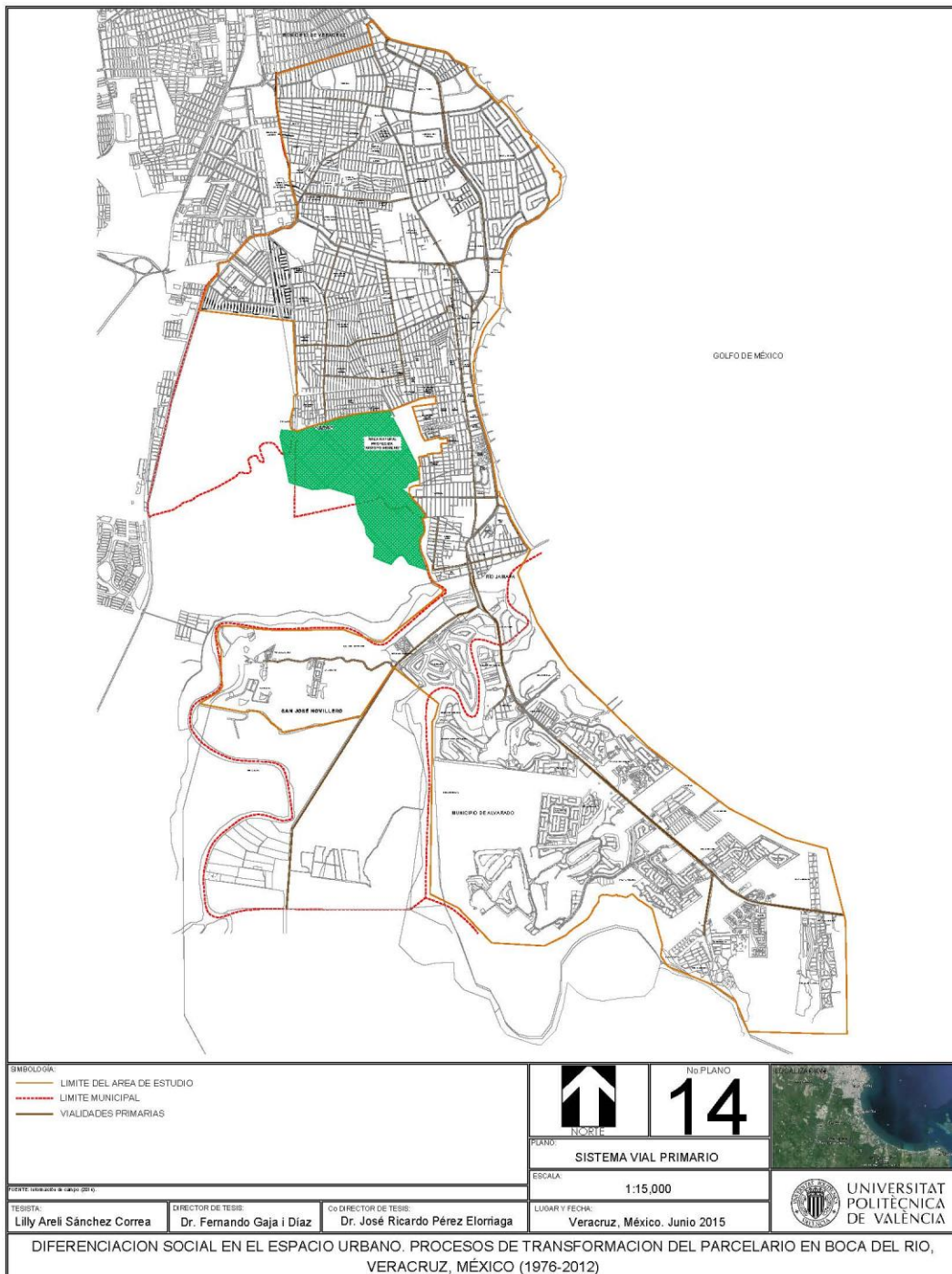
Como se ha mencionado, Boca el Río se organizó en su inicio a través de la continuidad de calles que se extendieron con la misma orientación procedente del municipio de Veracruz, situación que se evidencia en la adecuada conectividad ente los fraccionamientos Reforma y Virginia, en distintas municipalidades. Sobre el territorio de Boca del Río existían enlaces regionales como la carretera nacional proveniente del centro del país hacia el Sureste y anteriormente la vía del ferrocarril con igual destino, transformándose estos enlaces en vialidades primarias.

El área de estudio expresa su estructura vial a partir de ejes en sentido Norte Sur, iniciando por la Avenida Costa Verde/Urano. La optimización de la franja costera propició la construcción de dos ejes paralelos más hacia el mar –Avenidas Ruiz Cortines y Ávila Camacho-. Hacia el interior, al norte de la anterior carretera, el sistema vial se resolvió a partir de ejes que atraviesan la zona en sentido Norte Sur como la Av. Lázaro Cárdenas- y transversalmente, la Av. Nieto, articulando el total de unidades residenciales (*Plano 14*).

Esta estructura muestra que aun cuando se trata de unidades residenciales de diversos estratos, se encuentran articuladas por las vialidades que apoyan a una mayor integración, evidenciándose una heterogeneidad que otorga mejores condiciones de conectividad (Conolly,2007), al menos con áreas viales comunes que enlazan las partes.

El área de unidades residenciales de bajo estrato, aun cuando está trazada sin un esquema previo, se incorpora vialmente con el resto de la ciudad a través de vialidades primarias que recorren la zona de Norte a Sur - Avenidas Donato Casas y Graciano Sánchez- y en líneas perpendiculares por ejes que logran el acceso al total de las áreas -Av. Cándido Aguilar y Calle 20-. Siendo un área segregada, los residentes de esta zona han logrado estas articulaciones con el resto de la ciudad, facilitando su acceso.

## Plano 14. Sistema vial primario.



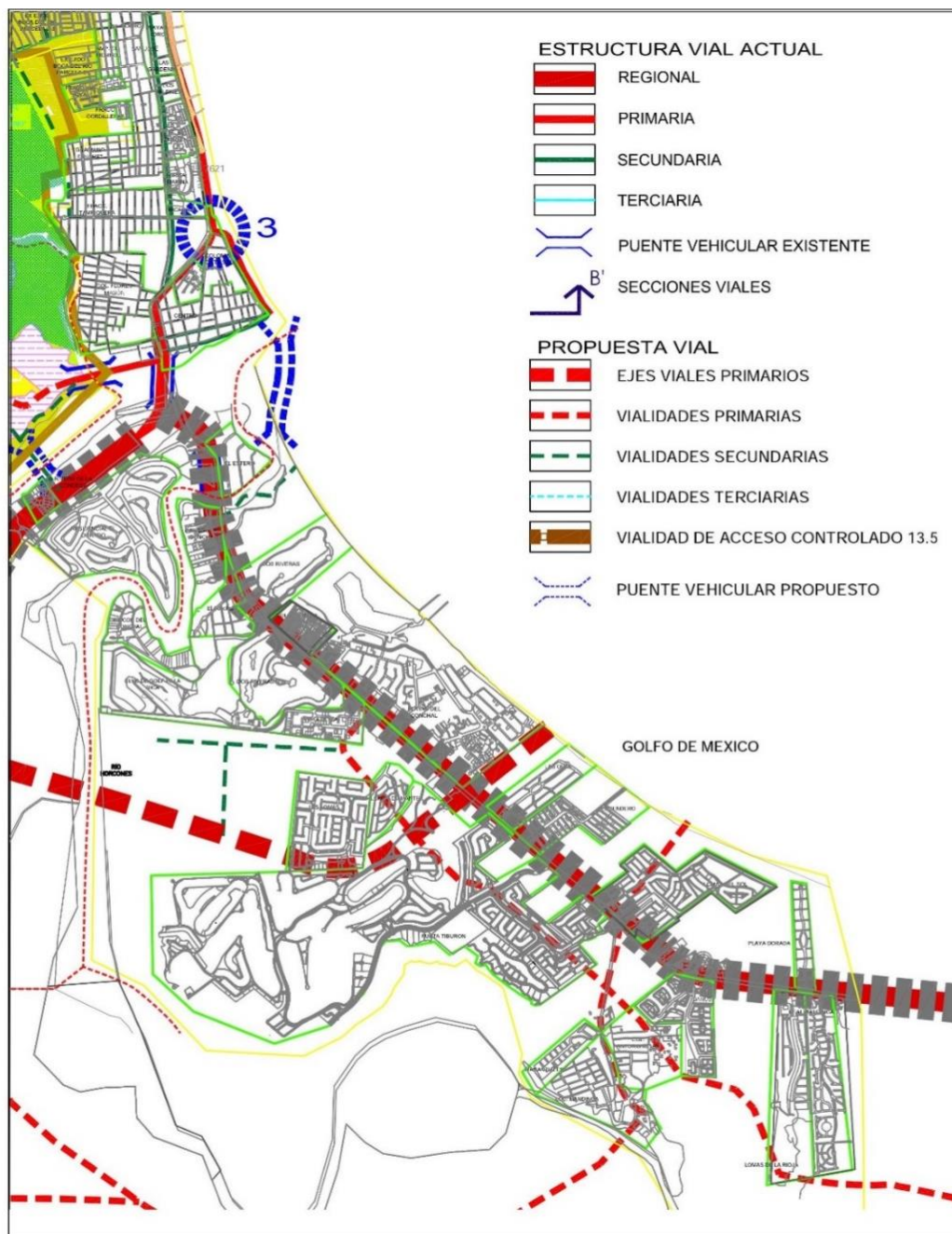
Fuente: Información de campo (2014).

El desarrollo vial continúa en línea costera por la Avenida Miguel Alemán con accesos constantes a las unidades residenciales ubicadas al interior. El centro urbano de Boca el Río, sobre su traza antigua dibuja también un recorrido primario por la Avenida Independencia, la calle Ruiz Cortines, limitante del área urbana con el Río Jamapa y en la línea de mar por el recientemente construido, Boulevard Vicente Fox. La estructura descrita corresponde a un espacio urbano en lo general con alto grado de conectividad derivado de la distribución de espacios públicos viales que dan sentido a la definición de ciudad, situación que se modifica sustantivamente al inicio del presente siglo hacia la zona de expansión.

La franja costera de Alvarado expresa otra forma de hacer ciudad. La estructura vial se conforma únicamente por la carretera federal Boca del Río - Antón Lizardo, desprendiéndose de ella dos arterias locales que conducen a las localidades rurales El Conchal y Mandinga.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo, con vigencia jurídica a partir de 2009 proyectó el sistema vial de la zona (*Figura 65*). Esta estructura proponía en el área de estudio un eje vial primario procedente del área de libramiento de la zona conurbada de Veracruz para interceptarse con el eje estructurador de esta área, específicamente en el punto 4,5 km., además de otra vialidad procedente del Suroeste de la zona y que se interceptaba en el punto 6 km. El sistema se complementaba con una vialidad paralela a este eje que otorgaría una articulación de mayor flexibilidad a la zona.

La ineficacia de la propuesta es evidente en la lectura cronológica del área. Se detecta que el trazo vial se diseñó librando las unidades residenciales existentes en su tiempo, siendo éstas Banús y Las Lomas. En forma posterior se emplazan sobre las líneas de la propuesta vial, las unidades residenciales Lomas Diamante, Punta Tiburón, Lomas del Sol y el asentamiento irregular Antorchistas, por lo que definitivamente se pierde el proyecto planteado.



**Figura 65. Propuesta vial.** Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río - Antón Lizardo (2009).

No obstante que el Programa se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es evidente la falta de su cumplimiento por parte del sector público a través de la entidad directriz del ordenamiento de la zona. Al respecto el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo advirtió:



*Otro aspecto primordial para el desarrollo de la zona de estudio es su integración con el resto de la Zona Conurbada a través de un sistema vial regional y primario, en este sentido es de gran importancia el rescate, concertación y delimitación de los derechos de vía para la realización de las vialidades propuestas antes de que el desarrollo rebase la planeación como sucede regularmente y éstos limiten la capacidad para lograr dicho objetivo. p. 394.*

Se muestra así la falta de ejercicio de atribuciones del sector público al que hace referencia Troitiño (2013) y Valenzuela (2012) frente a un mercado inmobiliario con intereses definidos. Independientemente de la posible intención de los programas en generar un sistema vial estructurante, lo cierto es que se está frente a una ciudad que física y socialmente ha modificado el patrón de integración y continuidades viales que había prevalecido hasta el siglo anterior. Se contrasta esta evidencia con lo expuesto por Kosak (2011,57) sobre la definición de la ciudad fragmentada en la que se pierde la capacidad de atravesar el espacio por las condiciones de segregación imperantes.

La pérdida de ciudad por consiguiente se genera por la falta de claridad en la distinción entre el espacio público y el privado, cuando las vialidades siendo espacios públicos han ingresado funcionalmente bajo mecanismos legales al espacio privatizado. De acuerdo con la propuesta de Panerai (2002), el sector público como agente directriz de la expansión de la ciudad debería plantear un proyecto de alineaciones o de trama primaria previo, para posteriormente utilizar los espacios parcelados, permitiendo así la integración urbana.

#### *4.4.1.2. El sistema de equipamiento local.*

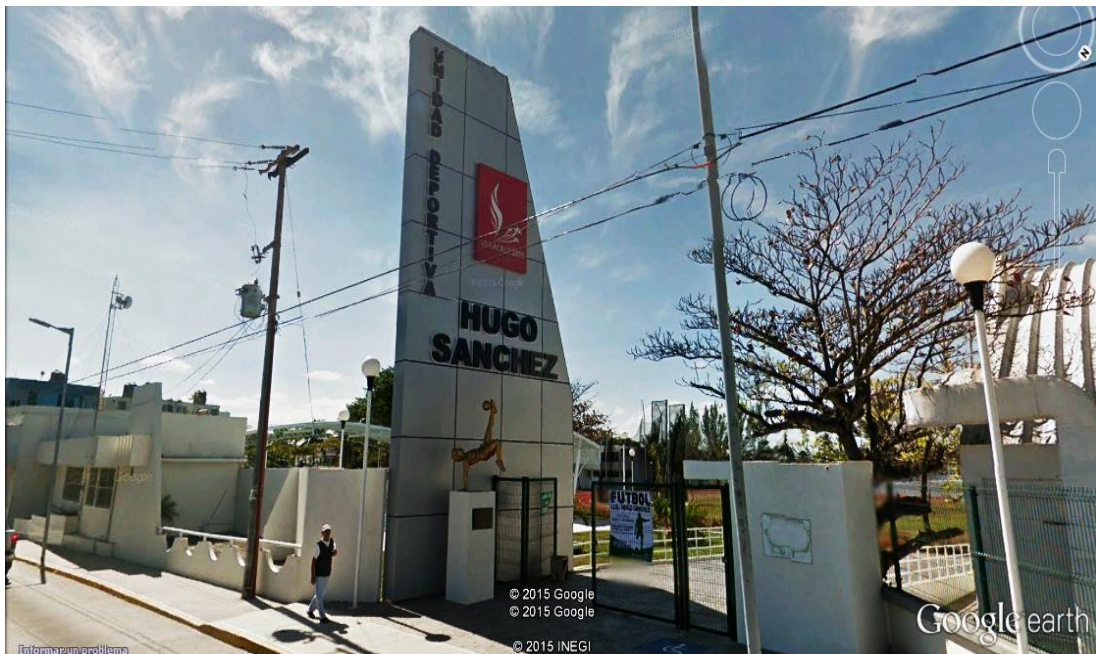
El equipamiento local es el siguiente componente de la estructura de la ciudad, cuya finalidad además de otorgar servicios públicos de bienestar social a la población, es ser coadyuvante a la integración de la ciudad. El



sistema de equipamiento local permite aproximar los satisfactores en amplia cobertura a un conjunto de unidades residenciales, en razón de su jerarquía.

En el Sistema Urbano Nacional de Equipamiento Urbano destaca por su mayor frecuencia la existencia de espacios educativos públicos, los cuales presentan en Boca del Río una cobertura acorde a los requerimientos de la población, dada la importancia de la educación pública a nivel nacional con dotación de instalaciones de nivel básico y la presencia de instalaciones universitarias y de centros educativos relacionados con la actividad económica y la investigación en zonas costeras.

Una situación específica de Boca del Río es la relevancia de equipamiento urbano local que corresponde a instalaciones deportivas, desde la cobertura nacional del Estadio Luis Pirata Fuente, instalación ubicada al interior de una unidad residencial de estrato alto –Fraccionamiento Virginia– hasta una serie de instalaciones de cobertura distrital y local, como son las Unidades Deportivas Beto Ávila, Hugo Sánchez y Gutiérrez de Velasco (Figura 66).



**Figura 66.- Unidad Deportiva Hugo Sánchez en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

La zona de la ciudad habitada preferentemente por población de estrato bajo se inserta también en esta dotación local, integrada por las Unidades Deportivas El Morro, Tlapamicytlan y Manuel Canales. La presencia de este tipo de equipamiento abarca hasta la localidad rural San José Novillero en donde se ubica un centro deportivo.

Entre otros equipamientos de amplia cobertura se cuenta con el Hospital General de Boca del Río y el Teatro Gutiérrez Barrios de atención regional y el Centro de Exposiciones y Convenciones World Trade Center creado con la participación del sector público.

Respecto a las áreas públicas abiertas, se destaca la franja de línea de mar que recorre el total del municipio en 10 km aproximadamente y el parque lineal ubicado en la Colonia Carranza –de estrato bajo– con una extensión de 1,200 m., ambos con fines deportivos y recreativos, así como la red de espacios abiertos del Fraccionamiento Costa de Oro, unidad residencial de estrato alto, observándose que indistintamente del estrato social la población está dotada de estas áreas públicas.

La descripción expuesta tiene como objetivo establecer una comparativa con la zona de expansión de Boca del Río sobre la territorialidad municipal de Alvarado, cuyas características coinciden con el modelo que Janoschka (2002) identifica como latinoamericano.

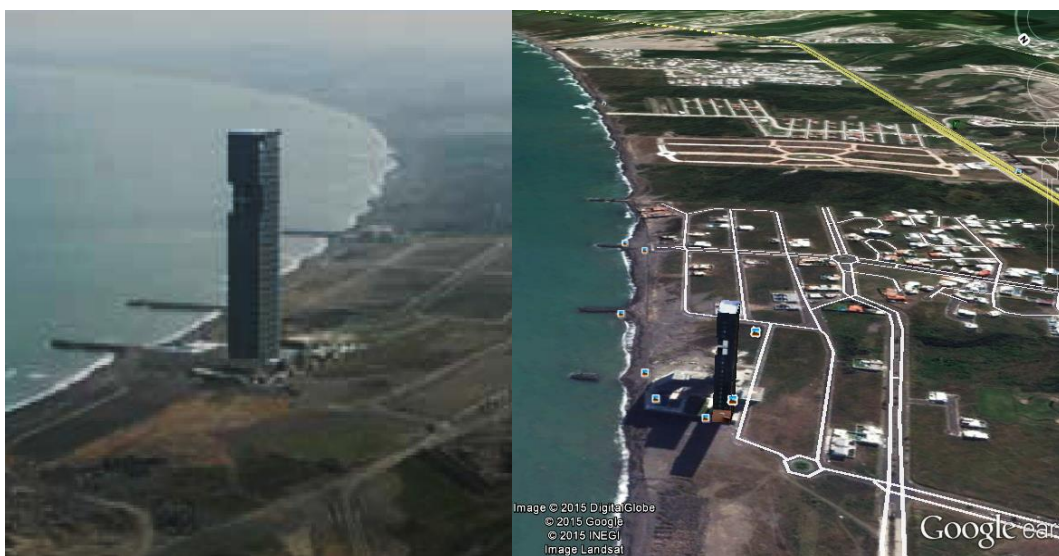
En balance del sistema de equipamiento urbano local, se destaca que esta frecuencia de unidades deportivas y las demás instalaciones públicas se ubican en la municipalidad de Boca el Río, lo cual agregado al recorrido del sistema vial primario, permite mayor integración en la complejidad del espacio urbano.

Citando nuevamente el Programa de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo, la estrategia del mismo señala como equipamientos propuestos, los correspondientes a satisfacer las necesidades de las localidades rurales Mandinga y El Conchal, así como

de la colonia popular Libertad, entre los que destaca la construcción de bibliotecas, módulos de salud y un auditorio en Mandinga, entre otros.

Al respecto es posible deducir que el concepto de equipamiento en la escala estructural ha sido desvirtuado como integrante del espacio urbano, reduciéndose a la atención de localidades rurales, las cuales al encontrarse dispersas no justifican instalaciones de cobertura mayor. La continuidad en la dotación de espacios deportivos y recreativos que es constante en la ciudad antecedente -Boca del Río-, pierde prioridad y se declara nula su existencia en esta área de expansión sobre Alvarado.

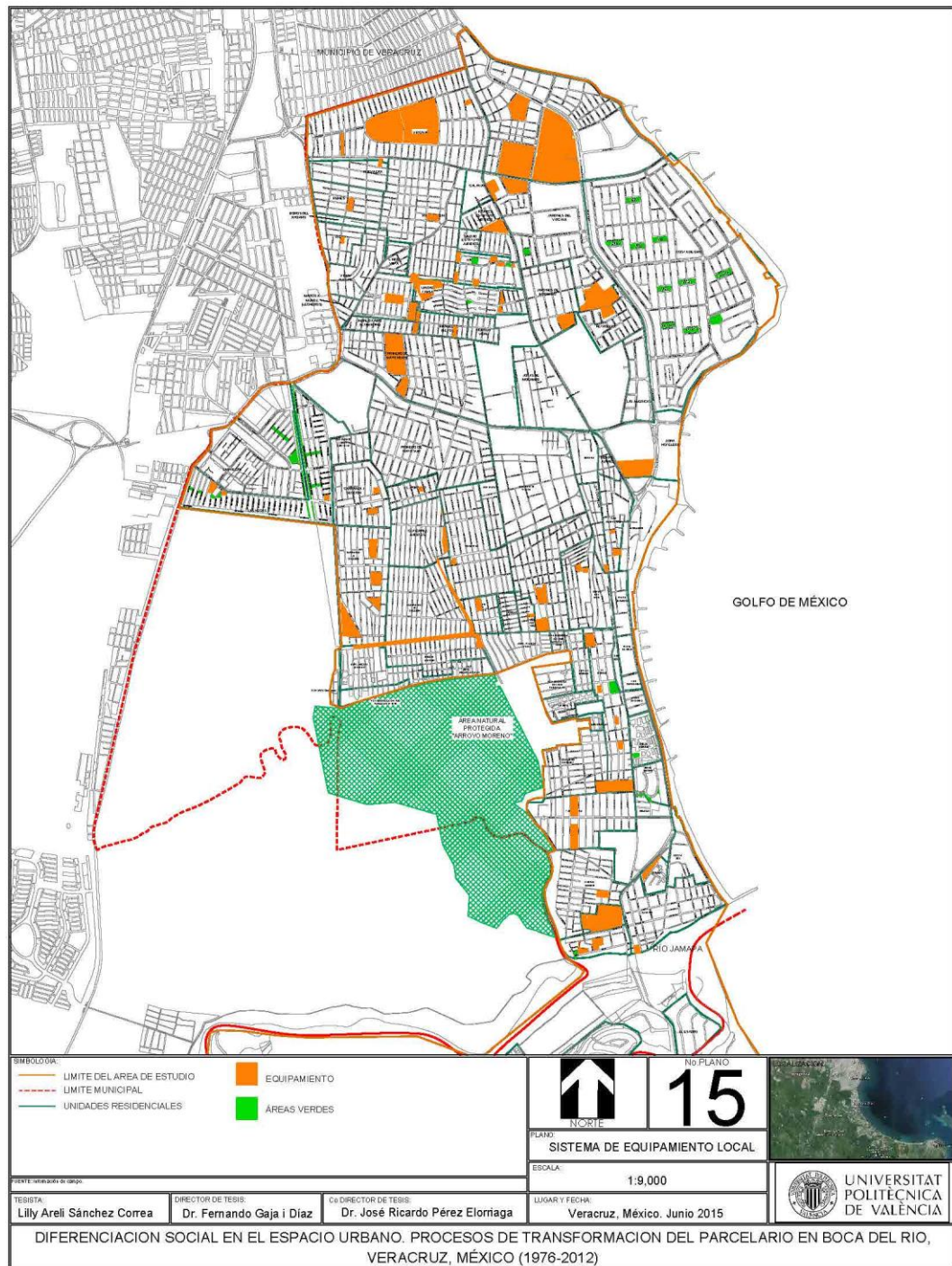
En la franja costera de Alvarado se extingue la continuidad del espacio de recorrido deportivo y recreativo en la línea de mar, al carecerse en su totalidad de espacios públicos abiertos (*Figura 67*). De igual forma, en esta zona no existe alguna propuesta de equipamiento que amplíe la cobertura del actual centro de convenciones y de otras instalaciones públicas culturales, de salud y educativas, como soporte de la continuidad de la estructura urbana inicial (*Planos 15 y 16*). En síntesis, la extinción de equipamiento de cobertura local coincide con la pérdida de ciudad a la que han hecho mención las investigaciones urbanísticas reiteradamente y que en la expansión de Boca del Río es evidente.



**Figura 67. Proceso de expansión de la franja costera de Alvarado, Mex.** Fuente: Daniel de Antonio [foto] y Google Earth (2015).

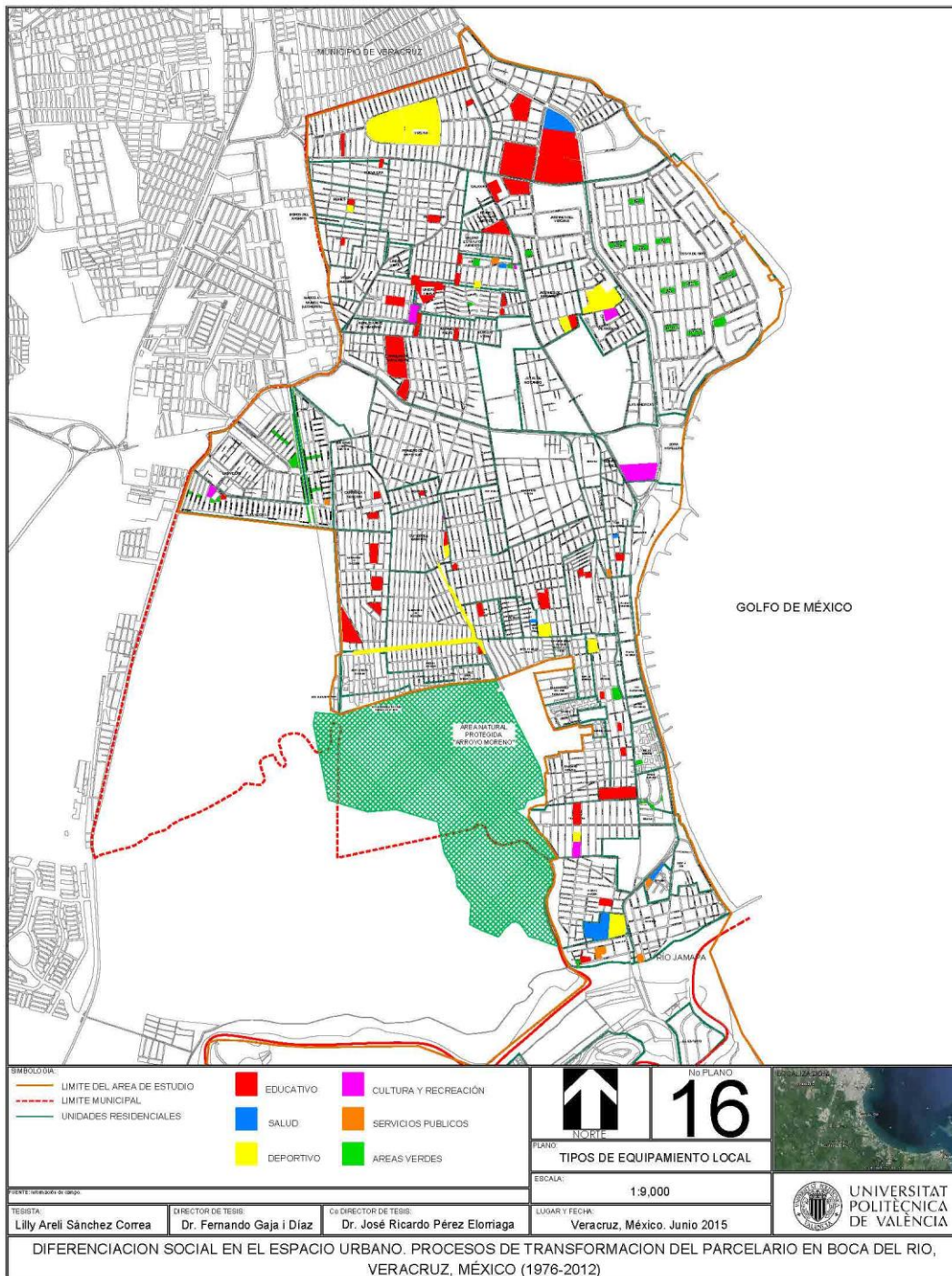


**Plano 15. Sistema de equipamiento local.**



Fuente: Información de campo (2014).

**Plano 16. Tipos de equipamiento local.**



Fuente: Información de campo (2014).

#### **4.4.2. Los procesos de expansión y densificación.**

La relación entre mayor expansión y menor densificación, característica de la ciudad latinoamericana (López de Lucio, 1993; Muxí, 2004) es visible en el período en Boca del Río. Los instrumentos de planeación urbana a nivel nacional y en consecuencia en la zona conurbada de Veracruz – Boca del Río, reconocen la tendencia del crecimiento urbano a la horizontalidad, lo cual es demostrado a través del tiempo por el incremento de población sobre un área que crece a un ritmo más acelerado.

**Cuadro 6. Densidad de la Zona Metropolitana en el periodo 1976 - 2002.**

<b>AÑO</b>	<b>SUPERFICIE (HAS)</b>	<b>POBLACION (HAB)</b>	<b>DENSIDAD (HAB/HA)</b>	<b>PROPORCIÓN DE SUELO (M<sup>2</sup>/HAB)</b>
1970	2,235	258,106	115,48	86,59
1980	2,532	379,376	149,83	66,74
1990	5,128	496,161	96,76	103,35
2002	11,510	732,347	63,63	157,16

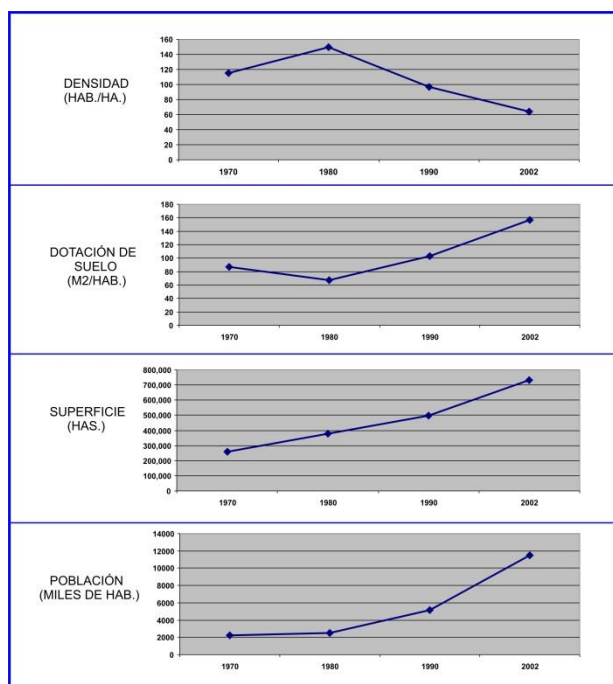
Fuente: Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado. México (2001).

La relación entre el crecimiento de la población y el incremento en superficie urbana en el período en la zona conurbada Veracruz – Boca del Río, permite comprobar que la expansión genera densidades tendientes a su disminución, reduciéndose de 115,49 hab./ha. al inicio del periodo a 63,63 hab/ha al año 2000. Estos índices equivalen a un aumento de suelo proporcional ocupado de 87 a 157,16 m<sup>2</sup>/hab. en el año final registrado.

El cálculo de suelo requerido para proyecciones de población a futuro, trata de recuperar una relación de menor superficie por habitante; muestra de ello es la consideración de superficie de reserva para crecimiento en



relación con la población esperada intentando incrementar la densidad a 89 hab./ha para el año 2020.



Fuente: Elaboración propia a partir de Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado (2001).

La mayor disposición de suelo por habitante no ha significado mejores condiciones ambientales, dado que la constante agregación de áreas residenciales presentan más una acumulación de lotes habitacionales que una armónica relación con espacios libres. Para una referencia respecto de las condiciones de ocupación del suelo urbano, es posible comparar estos índices con otros países. Rapoport (1978:320) registró a finales de la década de 1970, una relación de 5 m<sup>2</sup> de superficie de ciudad por habitante en Hong Kong, incrementándose a 20 m<sup>2</sup> en ciudades de Europa y a 40 m<sup>2</sup> en ciudades de Estados Unidos. Estas proporciones son significativamente menores a los índices observados en la Zona Conurbada de Veracruz – Boca del Río, que en esa época se aproximaba a 66,74 m<sup>2</sup> de superficie por habitante.

Los procesos de expansión son dirigidos por tres causas, de acuerdo a la aportación de Bazant (2001). La primera es una tendencia al sobreconsumo

de suelo por la falta de capacidad económica de la población de estrato bajo en su búsqueda de espacios baratos en la periferia, en calidad de subsistencia.

Las expresiones recientes de este tipo de expansión se muestran en la periferia extrema del Ejido Boca del Río, en el que el suelo se ha agotado por las incorporaciones de espacios colindantes al Área Natural Protegida Arroyo Moreno. Las parcelas 2, 3, 13, 19, 20 y 24, presentan una baja aptitud física, no obstante recientemente han ingresado a procesos de regularización atendiendo a una alta presión social. Cabe agregar la reciente creación del asentamiento denominado Paraíso Escondido en la periferia extrema, colindante al Área Natural Protegida, sobre la parcela 76 del Ejido Boca del Río, cuyo acceso se resuelve por una vialidad distante en el Municipio de Medellín. En un área colindante al Ejido Boca del Río, destaca por su magnitud el asentamiento denominado 9 de Marzo, cuya vialidad principal se denominó Salvador Manzur, sobre una zona que había sido designada para equipamiento urbano. Estas ocupaciones evidencian la irregularidad generada sobre la última posibilidad de ocupación que permite la delimitación del Área Natural Protegida.

La segunda causa de expansión es la propiciada por el sector inmobiliario en afán de encontrar sitios que otorguen una mayor rentabilidad, además de ajustarse a los límites crediticios de la población requirente. Esta causa evidencia cómo la directriz del mercado supera las previsiones del desarrollo urbano, ya que si bien las áreas ocupadas se identifican como urbanizables, éstas se encuentran distantes del propósito de lograr una continuidad urbana. En el análisis de la periferia se detecta el fraccionamiento Las Vegas II, con producción masificada de vivienda en la periferia extrema, colindante a áreas de nula aptitud urbana, con alta densidad horizontal (Boils, 2008).

La tercera causa de expansión a la que alude Bazant (2011) es propiciada también por el sector privado al tratar de ubicar su oferta en sitios a

propósito separados del contexto urbano, para ubicar en el mercado espacios exclusivos en los que se comercializa un entorno natural. Vivir en armonía con la naturaleza es un valor agregado atractivo a la exclusividad residencial. Las unidades residenciales ubicadas en la franja costera de Alvarado evidencian esa oferta de sitios en su estrategia publicitaria.

Al respecto, se deduce que los procesos de expansión creciente responden a las aspiraciones del total de estratos sociales aun cuando se genera por diferentes motivaciones.

El proceso de expansión de Boca del Río presenta dos características relevantes, en cuanto a la selección del sitio: un predominio de horizontalidad indistintamente del estrato social del que se trate y una autosegregación de espacios socialmente cerrados, que se evidencia en delimitaciones físicas, producto de promociones inmobiliarias para los estratos medio y alto, a lo que se agrega su falta de integración, propiciándose la tendencia que Capel (2013) ha identificado como *“crecimiento a saltos”*, la cual genera vacíos interurbanos y una mayor especulación.

La expansión horizontal responde a tres motivos: un sentido de pertenencia de suelo más que del satisfactor edificado, la posibilidad de ampliar la vivienda y el evitar compartir la edificación con vecinos. Este sentido de preferencia residencial al nivel del suelo propicia la expansión y la dispersión.

Por su parte, la generación de espacios cerrados es motivada por tres aspectos: una distinción de estrato social que se trata de alcanzar o de conservar independiente o aislada del entorno, una seguridad que evite daños al patrimonio y a las personas, y una aspiración al bienestar vinculado a la naturaleza y a la relación familiar, este último con fuerte expresión publicitaria difundida por el sector inmobiliario.

*“La ciudad como espacio de encuentro, de paseo y diversidad se borra en las nuevas políticas de inversión inmobiliaria que se fundamentan en la primacía de la seguridad individual y del negocio rápido.... Estas nuevas áreas urbanas se fundamentan en la existencia de un mitificado equilibrio entre ciudad y naturaleza en el pasado, basando sus referentes iconográficos en una tradición imaginada, deseada o fabricada...” (Muxí, 2004:52 y 58).*

En las motivaciones expuestas se destaca el interés del sector privado y el requerimiento de la población por diversas causas, lo cual se evidencia sobre un espacio que normativamente es regulado por el sector público a través de los instrumentos de planeación urbana, lo cual supone que cualquier interés o aspiración debe sujetarse a las disposiciones emanadas de tales ordenamientos. Al respecto, los programas de desarrollo urbano que se han aplicado en Boca del Río como parte integrante de la Zona Metropolitana establecen como acciones de crecimiento y conservación: dirigir en forma estricta la expansión hacia zonas aptas y prevenir la expansión hacia zonas declaradas de protección ambiental, por lo que una aproximación a los procesos experimentados permite valorar la actuación del sector público, frecuentemente superado por los propósitos del mercado y por el requerimiento de habitar.

La Actualización del Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada formulado en 1994 y publicado en 1998, específicamente en el área de estudio, previó la expansión de la ciudad hacia dos orientaciones: la primera indicó una extensa área urbanizable sobre la municipalidad de Alvarado y la segunda, sobre el área del Ejido San José Novillero en Boca del Río (*Figura 68*).

En esta situación se destaca la evidencia de que el régimen de propiedad condiciona el crecimiento urbano, dado que en ese tiempo, la expansión propuesta abarcaba áreas en propiedad ejidal no susceptibles de



**Figura 68. Área de expansión prevista sobre la franja costera de Alvarado, Mex.**  
Fuente: Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado (1994).

apropiación por el mercado formal, por lo que el crecimiento únicamente ocupó las áreas de propiedad privada hacia la primera orientación, con unidades residenciales como Rincón del Conchal y Club de Golf La Villa Rica, marcando una tendencia a la ocupación de alto estrato social; en tanto que la zona de San José Novillero permaneció vacante.

Como estrategia de expansión, este Programa de Ordenamiento restringía para su ocupación una gran extensión de la franja costera delimitada por la carretera; sobre la cual, los requerimientos del mercado empezaron a ser expansivos, como se demuestra en la unidad residencial Playas del Conchal.

Así mismo, se evidencia que los grupos sociales de estrato bajo no ocuparon estas áreas de crecimiento, sino que propiciaron su expansión informal hacia un área ecológica restrictiva, cuyo espacio remanente fue declarado después como Área Natural Protegida. En esta área con vegetación de alto valor ambiental y restringida para el asentamiento humano se creó la Colonia Miguel Alemán actualmente regularizada y su ampliación, así como la Colonia Nueve de Marzo (*Figura 69*).



**Figura 69. Asentamiento denominado 9 de marzo sobre área ecológica de preservación en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

En balance de la efectividad de ese programa en su aplicación en el período, se detectan dos situaciones en la tendencia de expansión: la ocupación de áreas de valor ambiental por estratos sociales contrapuestos y en orientaciones distintas; y la falta de posibilidades de expansión formal sobre una extensa área ejidal –Ejido Mandinga y Matosa, cuyo tipo de propiedad impedía su ocupación de manera formal, aun cuando se indicaba como área urbanizable.

En 2001, la Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada, modificó la directriz permisible de expansión, abarcando la franja costera delimitada por la carretera, en la que se señaló viable la ocupación del área como reserva de desarrollo turístico de baja densidad. Aun cuando la estrategia estaba planteada, el programa adquirió vigencia jurídica hasta 2008.

Esta área de expansión agregada a la zona que con anterioridad había sido señalada como área urbanizable abarca la totalidad del Ejido Mandinga y Matosa, que simultáneamente cambio su régimen de propiedad para dar



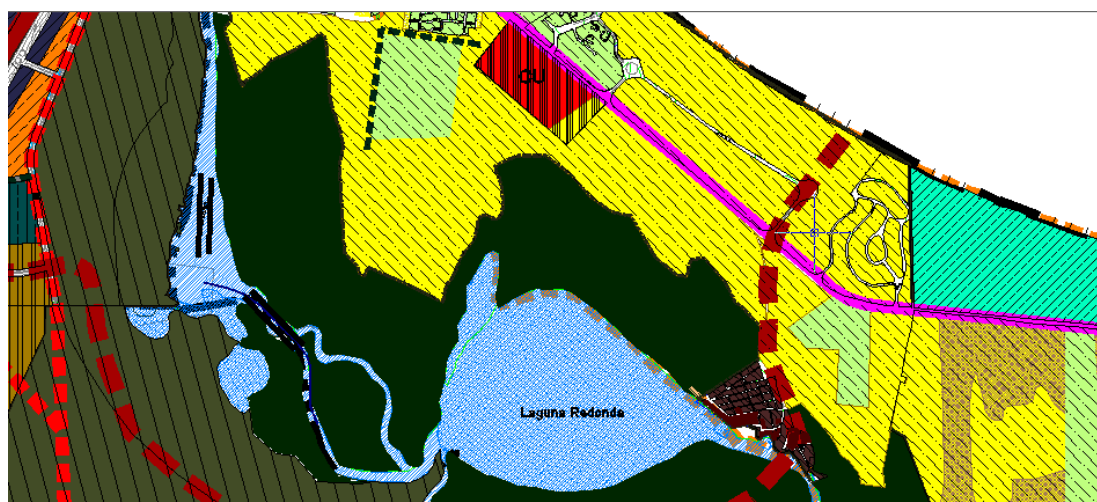
acceso al mercado inmobiliario, que durante la década anterior y hasta la actualidad ha generado varias unidades residenciales, preeminentemente para atender a la población de estrato alto.

Por su parte, el área del Ejido San José Novillero que había permanecido vacante por no ser posible su ocupación formal, al modificarse su régimen de propiedad, agregó nuevas unidades residenciales como Tulipanes, Villas San José y Al Andaluz.

En 2009 se expide el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo, el cual señala entre sus objetivos el apoyo a la atracción de inversiones. Aun cuando las áreas de expansión se identifican como Reserva Turística, en la realidad la zona está ocupándose con uso residencial que coexiste con las áreas de los Clubs de Golf y la Marina.

Respecto a la efectividad del Programa mencionado, éste ha extendido el área de crecimiento, de acuerdo a lo requerido por el mercado inmobiliario, encontrándose aún áreas vacantes. Al igual que el sistema vial que fue propuesto y sin posibilidad de ejecutarse, la delimitación del área de preservación ecológica colindante a la Laguna Redonda resultó incongruente con respecto al previo desarrollo establecido de la Unidad Residencial Punta Tiburón; además de que la Unidad Manantiales se ubica en su totalidad en área de preservación ecológica (*Figura 70*).

La siguiente muestra sobre las unidades residenciales y su relación con la estrategia de desarrollo urbano, permite observar su ubicación en el uso permisible de acuerdo a la etapa en que fueron creadas, además de las modificaciones sucesivas de los mencionados programas.



**Figura 70. Área de preservación ecológica señalada en colindancia a la Laguna Redonda en Alvarado, Mex.** Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo (2009).

**Cuadro 7. Muestra de unidades residenciales con modificaciones en uso permisible en los Programas de Desarrollo y Ordenamiento Urbano.**

<b>FRACCIONAMIENTOS</b>	<b>1994 (1)</b>	<b>2001 (2)</b>	<b>2009 (3)</b>
<b>EJIDO BOCA DEL RIO</b>			
Ampliación Miguel Alemán	Reserva ecológica de preservación	Área natural protegida	
Colonia 9 de Marzo	Reserva ecológica de preservación	Área natural protegida	
<b>EJIDO SAN JOSE NOVILLERO</b>			
Tulipanes	Reserva ecológica de preservación	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Habitacional densidad baja.
Al Andaluz	Reserva a mediano plazo	Habitacional densidad media	Habitacional densidad media
Villas San José	Reserva a largo plazo	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Habitacional densidad baja
<b>CORREDOR BOCA DEL RIO – ANTON LIZARDO</b>			
Playas del Conchal	Corredor urbano, hab. turístico de baja densidad y reserva ecológica de preservación	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Habitacional medio

FRACCIONAMIENTOS	1994 (1)	2001 (2)	2009 (3)
Col. Libertad	Corredor urbano	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Habitacional popular
El Dorado	Reserva a corto plazo y Reserva ecológica de preservación	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Habitacional residencial
Punta Tiburón	Habitacional turístico de densidad baja	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Reserva turística y preservación ecológica
Dos riberas	Habitacional turístico de baja densidad y Reserva ecológica de preservación	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Residencial turística/ Reserva turística
Las Olas	Corredor urbano y Reserva ecológica de preservación	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Reserva turística
El Sendero	Corredor urbano y Reserva ecológica de preservación	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Reserva turística
Lomas del sol	Corredor urbano y Reserva ecológica de preservación	Reserva desarrollo turístico de baja densidad	Reserva turística
Playa Dorada	Habitacional turístico de baja densidad y Reserva ecológica de preservación	Reserva turística y comercial	Corredor turístico de densidad baja
Real mandinga	Habitacional turístico de densidad baja	Reserva ecológica productiva	Residencial turístico
Lomas de la Rioja	Corredor urbano y Reserva ecológica de preservación	Reserva ecológica productiva	Residencial turístico
Manantiales	Habitacional turístico de densidad baja	manglar	Preservación ecológica

- (1) Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado formulado en 1994, publicado en la Gaceta Oficial en 1998.
- (2) Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado formulado en 2001, publicado en la Gaceta Oficial en 2008.
- (3) Programa Parcial de Desarrollo Urbano para San José Novillero y Paso Colorado, formulado en 2007, publicado en la Gaceta Oficial en 2008.
- (4) Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río Antón Lizardo formulado en 2007, publicado en la Gaceta Oficial en 2009.

Nota.- El área sombreada indica el uso permisible en la fecha de su creación.

Los programas de ordenamiento urbano y la reglamentación que fue vigente en el período tendieron a la generación de una ciudad horizontal, lo cual se evidencia en las densidades permisibles estipuladas y en los coeficientes de utilización de suelo traducidos con mayor frecuencia a tres niveles o pisos, aplicables por sí a viviendas unifamiliares.

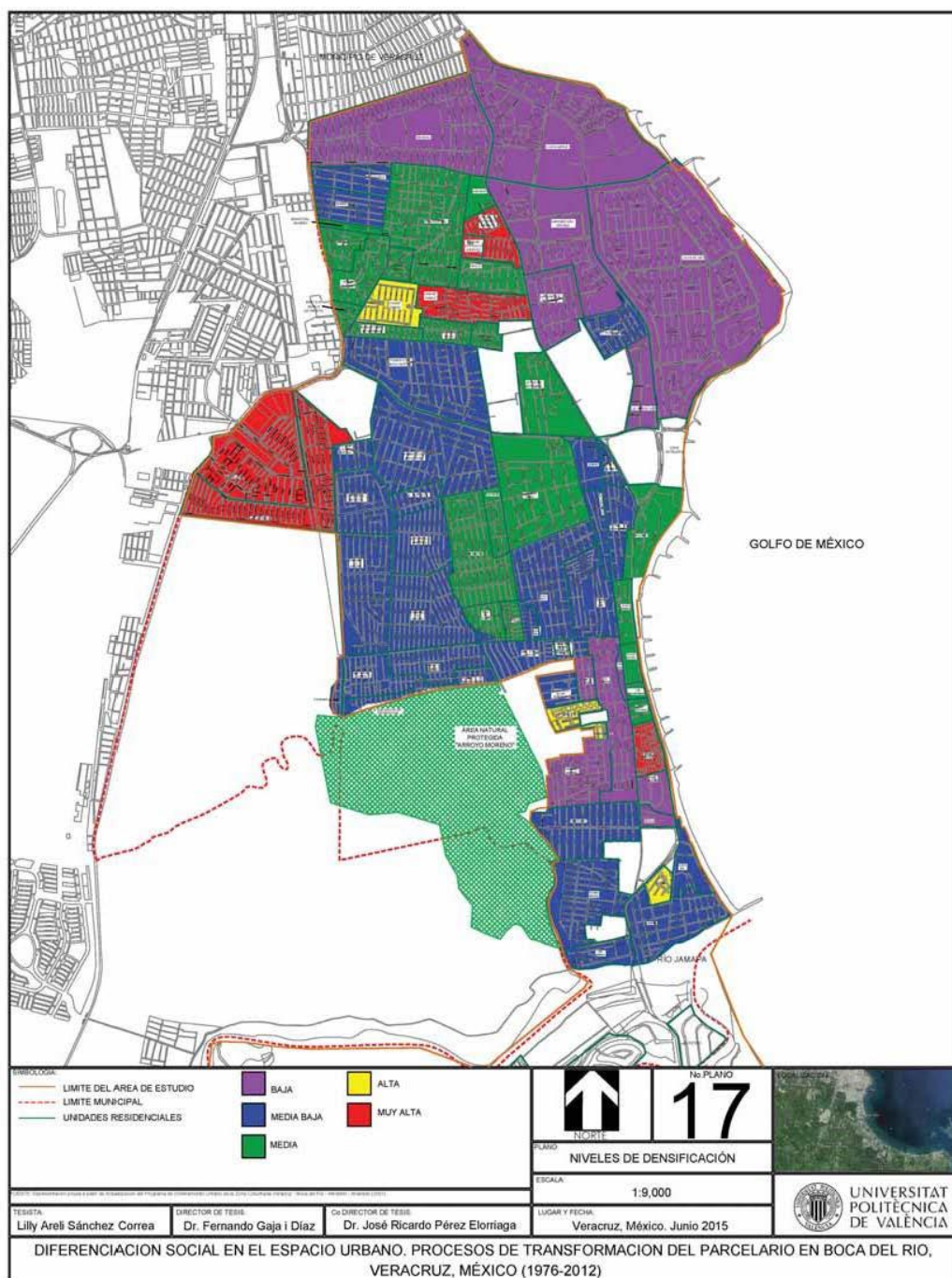
Las demandas inmobiliarias motivaron el incremento de densidades tanto en los corredores urbanos mediante el aumento de niveles como en la acumulación de viviendas, que sin abandonar su horizontalidad redujeron sustantivamente su dimensionamiento.

Específicamente en Boca del Río el Programa de Ordenamiento de 1994 alude puntualmente al impulso a la expansión horizontal, permitiendo mayores alturas únicamente en los corredores urbanos en 8 y 12 niveles. En lo que respecta a la reglamentación vigente en el período, ésta dibujó constantemente una ciudad plana, en función de aceptar como permisibles lotes dimensionados en su superficie sin intención alguna de propuesta vertical o de funcionamiento multifamiliar, salvo mínimas participaciones señaladas en forma general (*Plano 17*).

La reglamentación permitió densidades no mayores de 60 viviendas por hectárea, lo cual ha sido superado a partir del presente siglo con menores superficies de lotes –hasta de 67,50 m<sup>2</sup>, mayor promoción de la vivienda vertical en los programas de interés social, así como con el impulso al sector privado en las edificaciones de mayor altura en la franja costera, permisible hasta 25 pisos en la franja costera. Lo anterior responde a la política nacional que ha incentivado hasta el presente siglo una mayor optimización de suelo urbano en una forma tardía frente a las consecuencias de la expansión sin límites.

El caso del referente empírico de Boca del Río, muestra al igual que otras ciudades que se han analizado sobre esta temática, una intención

## Plano 17. Niveles de densificación.



Fuente: Representación propia a partir de Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado (2001).

urbanística tendiente al orden y al bienestar social, y una realidad desequilibrada que no ha respondido a esa intención, acompañando a la confrontación de fuerzas e intereses inmobiliarios frente a las disposiciones institucionales, las decisiones también contrapuestas de la propia actuación institucional.

De esta forma, en la lectura del plano urbano normativo se observa una extensión de suelo regulada por las disposiciones reglamentarias, que atiende a los requerimientos del mercado, y también una extensa área que no se sujeta a tales ordenamientos y que sin embargo, se incorpora legal y desordenadamente a la ciudad mediante acciones de regularización de asentamientos preexistentes no reglados, atendiendo a una presión social.

La aplicación de criterios de valor a esta expresión urbana no deriva en considerar como positivo o favorable el crecimiento regulado y como daño o efecto urbano negativo el provocado por el suelo no regulado, el cual finalmente se incorpora a la ciudad con una memoria deficiente o nula de su origen, sino que se trata de visualizar bajo una totalidad, la relación congruente de las formas de ocupación con el requerimiento de ciudad.

*“Las diferentes leyes que permitieron la expansión indiscriminada del suelo urbano deben volver a entenderse en conjunto, como una herramienta válida para toda el área metropolitana. ... Las áreas urbanizables no pueden crecer según la presión del mercado: baja densidad, servicios inevitablemente deficientes o inviables económicamente con el aumento de la presión sobre el medio ambiente natural y social (Muxí, ,2004:180).*

#### **4.5. Identificación de espacios residenciales en la estructura urbana de Boca del Río**

Una constante en las investigaciones urbanísticas ha sido la generación de zonificaciones como herramienta para analizar y clasificar el espacio



urbano, siendo un recurso metodológico que apoya a la detección y manejo analítico de la realidad de la ciudad, a efecto de estar en posibilidad de encontrar las similitudes que caracterizan a las áreas delimitadas, a la vez de detectar las diferencias que las separan de las demás.

Para tratar de comprobar la relación entre los grupos sociales que ocupan el espacio urbano y los efectos sobre la configuración del mismo, se sistematizó la información obtenida, con el fin de caracterizar los distintos desagregados urbanos, tratando de identificar zonas homogéneas y obtener posibles conclusiones sobre la escala estructural o supramorfológica de la ciudad.

López de Lucio (1993:226) por ejemplo, identifica dentro de los criterios básicos de la organización física del espacio en el planeamiento contemporáneo, la tendencia a la homogeneidad en la calificación funcional y tipológica de los fragmentos urbanos, y consecuentemente a la diferenciación socioeconómica entre ellos.

Contrastando la aportación de Duhau (2008) sobre las escalas por las que se percibe la segregación es posible identificar en grandes áreas, la percepción de homogeneidad aun cuando en su interior existan heterogeneidades. Las variables utilizadas son el estrato social, la ubicación geográfica respecto a los elementos naturales, el tipo de propiedad y las condiciones de integración o conectividad.

Esta zonificación en escala estructural trata de ser una primera aproximación a la detección de las características del espacio que provocan la fragmentación urbana, superando la postura dual, ya que las variables analizadas que anteriormente presentaban posiciones rígidas, en la actualidad presentan mayor flexibilidad y constantes cambios, en razón de que los estratos sociales se mueven indistintamente del tipo de propiedad, y los grados de conectividad a través del tiempo se reducen.

Se trata de encontrar respuestas a las interrogantes sobre las posibles causas que han modelado la ciudad a través de la transformación del parcelario que se inserta en la dinámica urbana con diferentes formas de apropiación, por las que se ha privilegiado la demanda del espacio residencial dejando a un segundo término el requerimiento de estructurar la ciudad. En esta aportación, en Boca del Río es posible distinguir seis zonas (*Plano 18*).

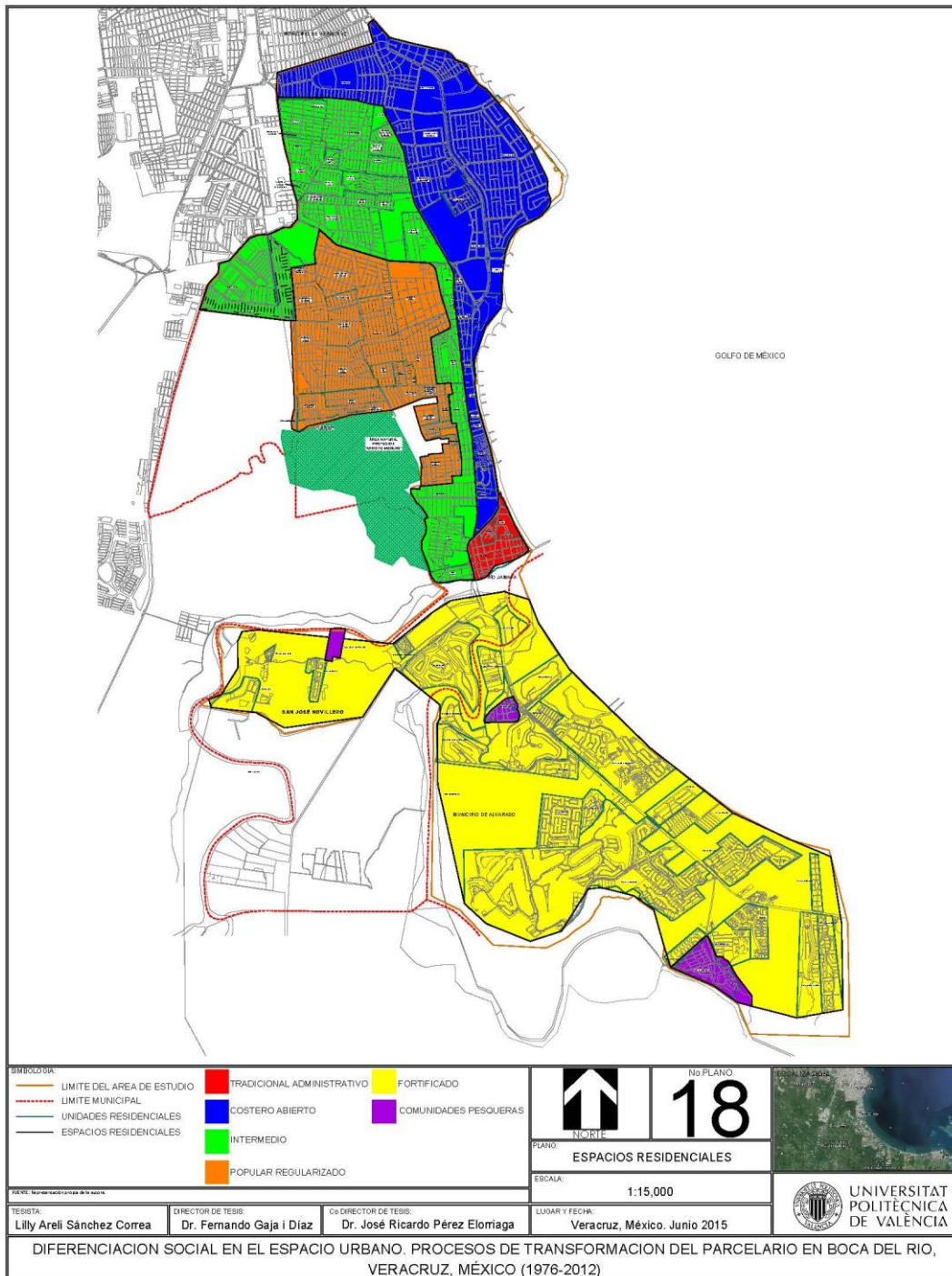
### **El espacio tradicional administrativo.**

La delimitación de este espacio corresponde a la ancestral cabecera municipal de Boca del Río. Es el espacio administrativo en el que se asienta el Gobierno Municipal; su denominación como centro urbano en la identificación local, no es aplicable a la dinámica urbana que ha experimentado el territorio, en función de que éste fue ocupado por la expansión de la ciudad de Veracruz, motivando el fenómeno de conurbación.

Por consiguiente, este espacio no es punto de origen, sino una localidad ancestral que fue absorbida por el crecimiento urbano sobre su territorio municipal. No obstante, su funcionalidad como espacio de encuentro corresponde a las características de un espacio central, principalmente por la vida administrativa que en el mismo se realiza y por la existencia de la plaza pública local.

Su traza reticular corresponde al tipo de villa costera ubicada en la confluencia del Golfo de México y el Río Jamapa, adquiriendo hasta 1989 el título de ciudad. Su población se ubica en forma homogénea en el estrato medio, su grado de conectividad y de previsión de espacios públicos es alta.

**Plano 18. Espacios residenciales.**



Fuente: Representación propia de la autora.

### **El espacio costero abierto.**

Este espacio abarca la zona norte del área de estudio en su colindancia con el municipio de Veracruz y su prolongación por la franja costera hasta el acceso a la cabecera municipal de Boca del Río. En gran escala presenta características homogéneas propiciadas por el establecimiento de grupos de población de estrato alto, sobre áreas de propiedad privada.

Conformada a través de varias décadas, esta zona presenta como cualidad común a su interior, una adecuada integración en su sistema vial, la cual permite el desplazamiento de la población en forma continua con diversas opciones de accesibilidad a través de enlaces que se interceptan con el recorrido vial primario, el cual delimita a la zona por las vialidades Juan Pablo II, Urano y Vía Muerta. Su homogeneidad al interior en gran escala es a la vez contrastante con áreas que se ubican detrás de las arterias mencionadas principalmente con respecto a la avenida denominada Vía Muerta, modificándose sustantivamente el paisaje al pasar de una zona con tipología de estrato alto a un conglomerado en vías de adecuarse al estrato medio y zonas populares.

Es el espacio que ha recibido los efectos de la globalización, integrado a su interior y con las economías nacionales e internacionales atraídas por la línea de mar, contrastando con el resto de la ciudad. En esta área se ubica un subcentro privatizado comercial, financiero y de servicios, que responde a la denominación de enclave como espacio colectivo controlado. La zona presenta alto grado de dotación de equipamientos o espacios parcelados comunes, principalmente educativos y deportivos.

### **El espacio intermedio**

La zona interior contigua al espacio costero muestra una homogeneidad en gran escala principalmente por su ocupación residencial por grupos sociales de estrato medio. Se limita al oeste por las Avenidas Díaz Mirón y

Ejército Mexicano y al Norte por la Avenida Juan Pablo II, recorriendo al Este la Avenida Urano, en la que se han emplazado unidades residenciales de tipo medio para continuar por la calle Libertad sobre la que se ubican unidades de este mismo estrato que coexisten con el área de estrato alto. Este espacio con intermitentes vistas al mar, dada su localización paralela a la franja costera muestra una tipología de vivienda dirigida al estrato medio, en unidades residenciales creadas para ese perfil de población sobre parcelas de origen privado.

La zona se complementa con unidades que mediante procesos de gentrificación han sustituido a las anteriores formas de habitación popular con origen informal sobre parcelas de propiedad privada, a las que se agregan unidades que aprovecharon el cambio de régimen ejidal para constituirse en propiedad privada. Su conectividad a través de ejes primarios es continua y permite el desplazamiento a través de extensos recorridos que son interceptados por vías secundarias inmersas en la zona.

El equipamiento presenta mayor frecuencia en las áreas de origen formal que en las áreas anteriormente populares que fueron sujetas a regularización. Su relación con el entorno muestra mayor contraste hacia las zonas populares colindantes, que hacia las áreas de estrato alto ubicadas en la franja costera, tratando de ser similares a estas últimas, con la diferencia de que estas zonas de estrato medio presentan un paisaje horizontal que contrasta con las alturas de las edificaciones sobre la línea de mar.

### **El espacio popular regularizado**

Esta zona tipificada es ocupada principalmente por unidades populares con algunas inserciones de unidades de tipo medio. Aun cuando el espacio presenta heterogeneidades a su interior propiciadas por el nivel de ingresos, su homogeneidad se muestra por su distanciamiento físico y social con respecto a la franja costera y por ende, de las áreas de alta

plusvalía. Se limita al Norte por la Avenida Ejército Mexicano, al Este por su colindancia con el área intermedia descrita con anterioridad, al Oeste con el Canal de La Zamorana y al Sur por el Área Natural Protegida Arroyo Moreno.

Su origen es en su totalidad ilegal sobre parcelas ejidales y privadas que fueron regularizadas, su traza es preferentemente reticular, lo cual ha permitido generar vías primarias de penetración interceptadas por ejes secundarios que otorgan accesibilidad al total de la zona. El paisaje es predominantemente homogéneo por su alta saturación residencial popular con reducida posibilidad de insertar equipamientos, los cuales han privilegiado los espacios deportivos en los reductos disponibles. La heterogeneidad con respecto a su entorno muestra una ciudad diferente dentro de la misma ciudad, alejada de la percepción de la población visitante por la actividad turística y de los residentes de la franja costera.

### **El espacio fortificado**

Es el espacio de reciente incorporación predominantemente emplazado sobre áreas que modificaron su anterior régimen ejidal, insertadas en un mercado inmobiliario plusvalizado. Se ubica en la franja costera de Alvarado en posición distante a la cabecera municipal de ese territorio. Su desarrollo no ha sido asimilado en la demografía municipal, la cual califica a estas unidades como rurales en contraposición a su evidente modalidad urbana, en razón de su densidad y su perfil socioeconómico; no obstante carece de espacios públicos lo cual hace dudosa su denominación como ciudad.

Esta zona es producto de la expansión sobre la linealidad de la carretera Boca del Río – Antón Lizardo, antiguo enlace regional que contactaba a las localidades rurales de ese territorio con la ciudad de Veracruz. Colinda al Noroeste con el Río Jamapa, al Sureste por el límite de las unidades residenciales Real de Mandinga y Playa Dorada y al oeste por el Sistema

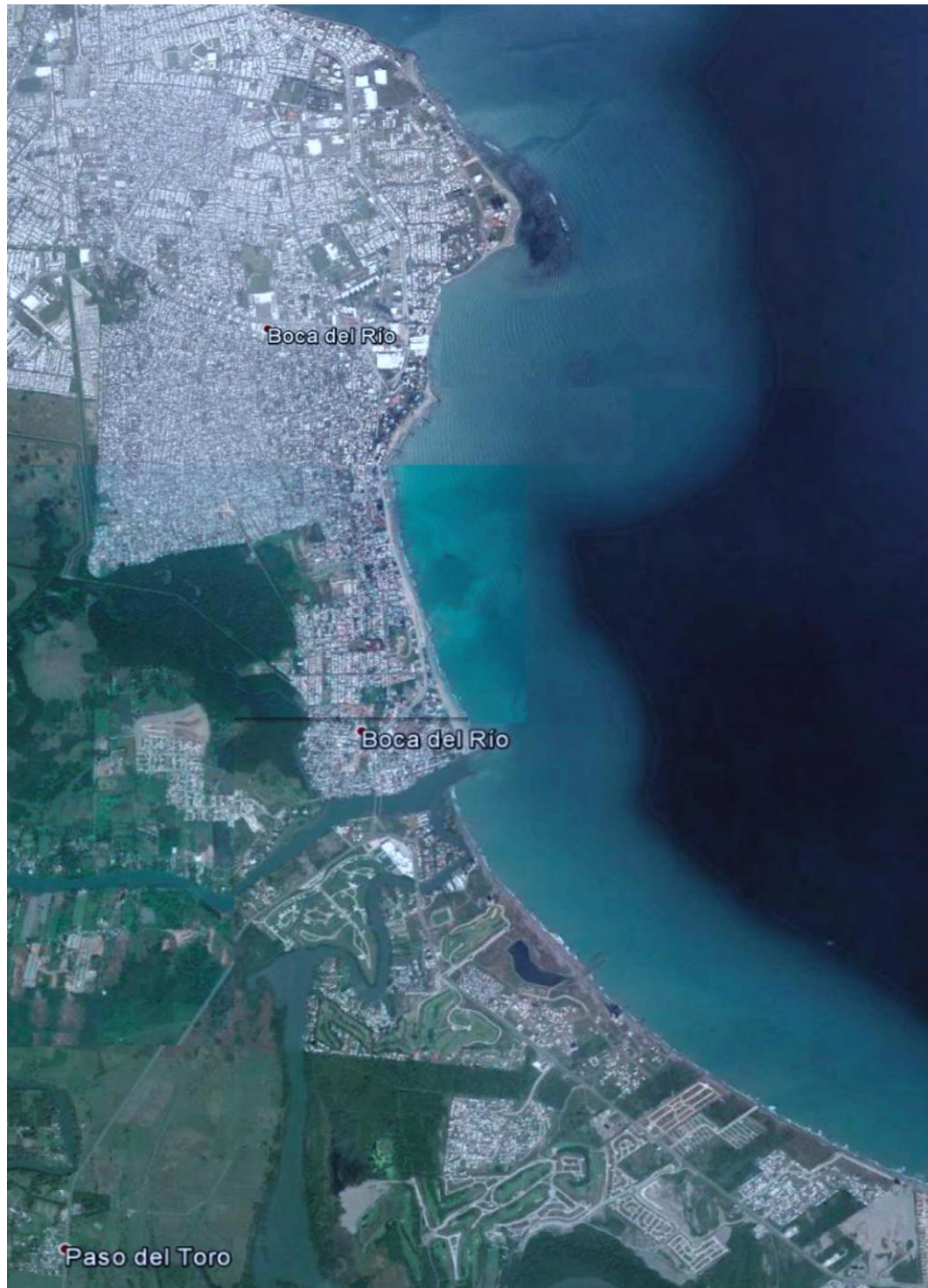


Lagunario de Mandinga y la carretera que conduce a la localidad Paso del Toro, complementando su delimitación la costa del Golfo de México.

Esta homogeneidad en gran escala muestra la repetitiva creación de unidades cerradas de alto y medio estrato desvinculadas entre sí, que a la vez son homogéneas a su interior. Su accesibilidad se genera por una única vialidad que inhibe una adecuada integración con el resto de la ciudad. El paisaje resultante muestra una dispersión lineal de portadas escultóricas en cada una de las unidades residenciales, con accesos controlados que fracturan la libre conectividad entre las partes. Su relación con el entorno es nula y carece en su totalidad de espacios públicos, salvo la vialidad de enlace señalada.

### **El espacio de las comunidades pesqueras.**

Sobre los territorios recién incorporados por la modificación de régimen ejidal a propiedad privada existen localidades cuya principal actividad económica es dedicada a la pesca. Su caracterización corresponde a la denominación de espacios ancestrales o pueblos conurbados (Duhau,2008; Cruz,2001). Destaca la presencia de las localidades El Conchal y Mandinga en la franja costera de Alvarado cuyo emplazamiento quedó inmerso entre las unidades residenciales; la posibilidad de relación de estas comunidades con los nuevos asentamientos se extingue mediante delimitaciones físicas perimetrales que inhiben su integración. Otra localidad ancestral es San José Novillero, frente a la cual se emplaza una unidad cerrada actualmente en expansión, modificando el entorno natural de esta comunidad.



**5. BOCA DEL RIO: ESCALA MORFOLOGICA.  
PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL  
PARCELARIO.**

---



## **5. BOCA DEL RIO: ESCALA MORFOLOGICA. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO.**

La escala morfológica en Boca del Río permite analizar la distribución de componentes de la configuración espacial a efecto de detectar la relación entre los espacios parcelados y los espacios comunes, cuya delimitación y participación permiten identificar las características esenciales de la ciudad.

Se trata de conjuntar los contenidos condicionantes analizados en la escala estructural con las expresiones morfológicas generadas (López Rangel, 2011), a partir de las formas parcelarias precedentes y su integración al tejido urbano según las tramas impuestas, la aplicación normativa y finalmente la proporción existente entre los espacios que corresponden a la satisfacción residencial y aquéllos que siendo comunes imprimen justamente al espacio resultante el carácter de ciudad.

### **5.1. Componentes morfológicos del espacio urbano.**

Como se ha mencionado, la lectura morfológica de la ciudad permite distinguir dos apartados excluyentes: el espacio parcelado y el espacio común. En una primera aproximación a la identificación de tales componentes, la normativa aplicada parte de reconocer la distinción entre bienes privados y bienes en dominio del poder público, considerándose necesario establecer algunas precisiones sobre tales conceptos en su operatividad reglamentaria urbana.

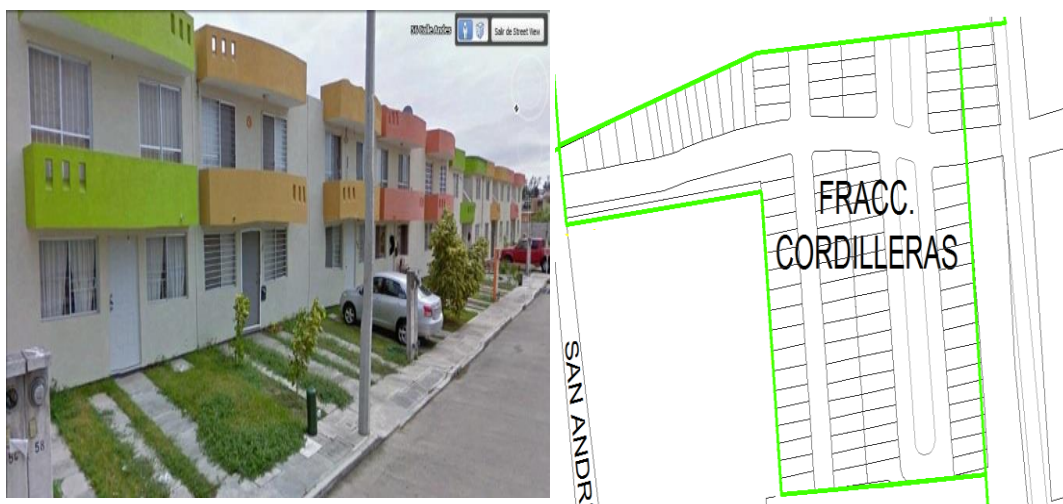
#### ***5.1.1. El espacio parcelado***

En la normativa urbana aplicada en el caso de estudio, el espacio parcelado que corresponde al área en dominio de particulares, se denomina área lotificada o área vendible, como parte integrante del fraccionamiento o lotificación, entendido como parcelación de la cual es posible separar o

individualizar lotes para satisfacer el requerimiento residencial, entre otros (Figuras 71,72 y 73).

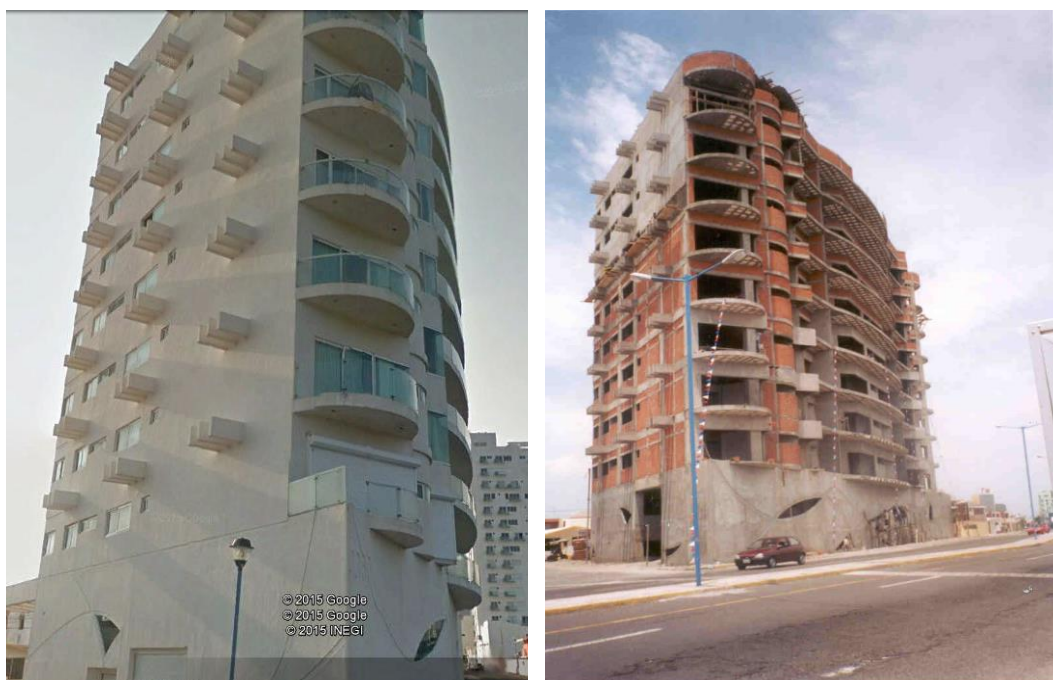


**Figura 71. Espacio parcelado en Calle 11 Col. Carranza II en Boca del Río, Mex.**  
Fuente: Google Earth (2015) y representación propia a partir de registros del H Ayuntamiento de Boca del Río.



**Figura 72. Espacio parcelado en Calle Andes, Fracc. Cordilleras en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015) y registro propio de la autora.





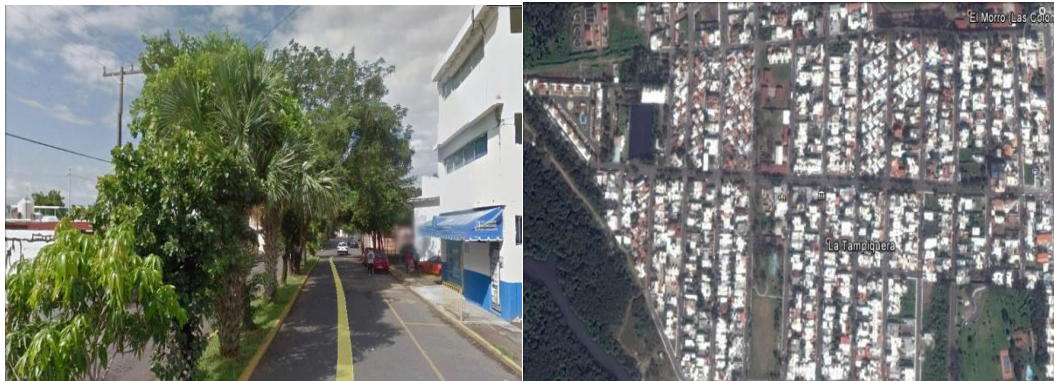
**Figura 73. Espacio parcelado en Boulevard Ávila Camacho. Torre Platino en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015) y registro propio de la autora.

### ***5.1.2. El espacio común.***

Los espacios comunes se identifican como bienes de uso común en dominio del poder público, los cuales integran las calles y plazas, reconocidos también como espacios no parcelados. En la normativa aplicada tales espacios se denominan vialidades y áreas verdes, siendo espacios de libre accesibilidad (*Figuras 74 y 75*).

Es importante mencionar que en el concepto de espacio parcelado se incluyen aquellos de carácter no lucrativo, que corresponden a las áreas de equipamiento urbano, siendo éstas las dedicadas a un servicio público y por ende, pertenecientes al dominio del poder público. Su inserción en el espacio urbano, además de dictaminarse por estándares dotacionales, debe considerar su ubicación, así como cualidades morfológicas de la parcela y topográficas del sitio, a dictaminarse por la entidad pública en convivencia con el interés privado, imponiendo su primacía (*Figuras 76 y 77*).

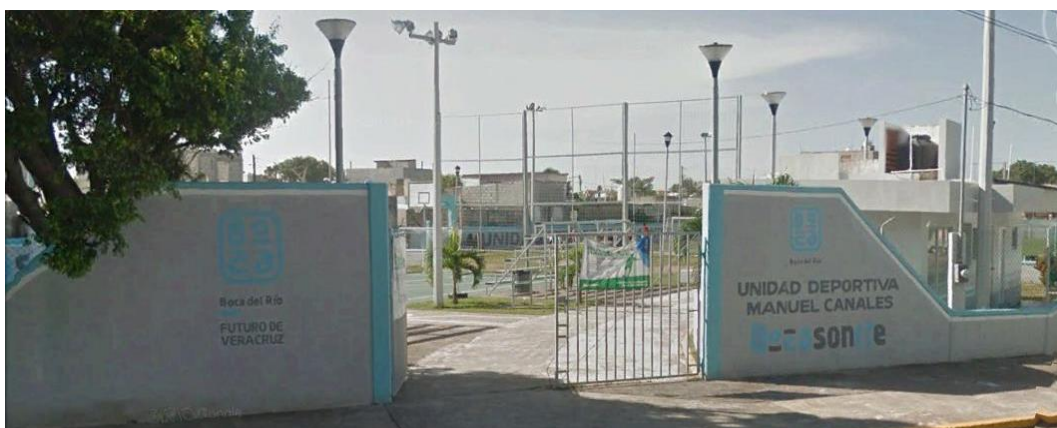




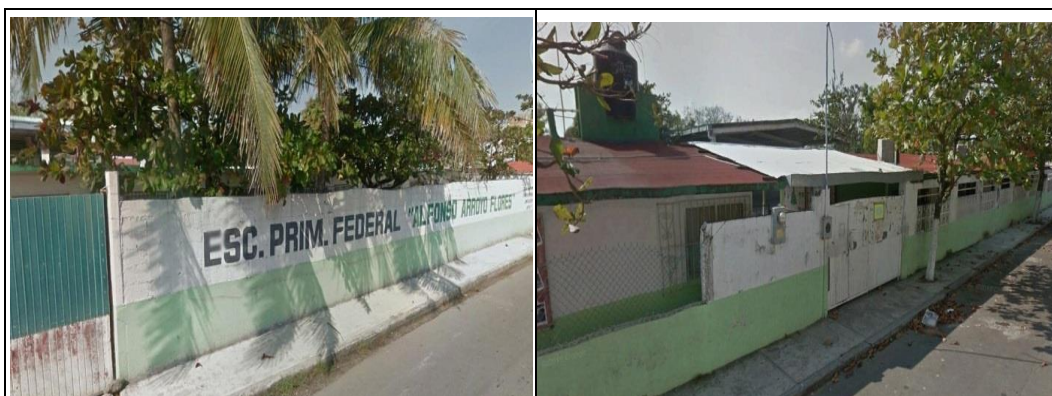
**Figura 74. Paseo Boca del Río Colonia Tampiquera en Boca del Río, Mex. Fuente: Google Earth (2015).**



**Figura 75. Parque Lineal en Colonia Carranza III en Boca del Río, Mex. Fuente: Google Earth (2015).**



**Figura 76. Unidad Deportiva Manuel Canales en Boca del Río, Mex. Fuente: Google Earth (2015)**



**Figura 77. Escuela Primaria Alfonso Arroyo Flores en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

## **5.2. La normativa residencial.**

El referente temporal que se analiza en Boca del Río corresponde a la aplicación normativa del Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos en el Estado de Veracruz, el cual fue expedido en 1979 siendo abrogado en 2007.

Es posible afirmar que la lectura morfológica de la configuración urbana formal de Boca del Río responde a la aplicación normativa de este ordenamiento, dada su vigencia por 28 años, exceptuando las áreas de ocupación informal -no sujetas a norma- y la reciente expansión sobre los límites municipales de Boca del Río además de la mayoría de las unidades residenciales de Alvarado, las cuales se rigieron por el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz a partir de 2007. Cabe agregar que al último año del periodo -2012- se expide por abrogación al último citado, el Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz.

La finalidad de reflexionar sobre tales disposiciones es otorgar respuesta a la interrogante sobre la incidencia de la normativa urbana en la distribución de espacios públicos y privados ante la crítica de la pérdida de ciudad.

Tangencialmente se aborda además la Ley 541 que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz (2009), cuyo contenido formaliza la tendencia hacia la carencia de ciudad. Se destaca en este apartado la participación de la vialidad como eje rector del desarrollo, la relación de la normativa con la diferenciación social, así como la previsión de áreas dotacionales.

### ***5.2.1. El papel determinante de la vialidad.***

Es posible afirmar que la vialidad es el componente conductor de la morfología de la ciudad, ya que orienta la expansión y configuración del espacio urbano a partir de su preexistencia o por su creación en el desarrollo de fraccionamientos.

De acuerdo a la Ley que regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz (2010) en sus artículos 11 y 12, las vías públicas se definen como los espacios destinados al libre tránsito y corresponden en el ámbito urbano, a la potestad municipal.

La determinación de la vialidad en la aplicación normativa permite distinguir el tipo de parcelación que se realiza, reiterando que la denominación de vialidad refiere precisamente a la distinción de un espacio público frente a cualquier otro tipo de área dispuesta a la circulación o tránsito que en consecuencia es de carácter privado.

En este sentido, es conveniente aclarar que en el desarrollo de la ciudad se distinguen tres tipos de ocupaciones con diferentes identificaciones de áreas de circulación, de acuerdo a su sustento jurídico:

a).- La subdivisión se define como la partición de un predio o parcela en lotes que no requiere el trazo de vías públicas, de acuerdo al artículo 15 del Reglamento citado expedido en 1979. Esta modalidad se realiza en su

totalidad al interior del espacio parcelado o lotificado. En el caso de que se disponga de lotes al interior de la manzana su acceso es resuelto a través de servidumbre de paso, siendo ésta del dominio privado y en copropiedad de los acreditados.

b).- El condominio se define como el inmueble perteneciente a dos o más personas a las que corresponde una unidad en propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre las áreas de uso común, siendo éstas indivisibles e inseparables de la propiedad. Estas áreas de circulación por lo tanto se encuentran en propiedad privada y forman parte del régimen condominial.

c).- El fraccionamiento es la división de un terreno que requiere el trazo de una o más vías públicas, siendo este concepto sobre el que se pretende reflexionar, en tanto que resulta imprescindible la previsión de su conexión y formas de integración para otorgar accesibilidad al total de partes que conforman la ciudad.

Esta distinción se considera sustantiva en el análisis de las posibles causas de generación de unidades cerradas que han ocupado múltiples investigaciones sobre el modelo latinoamericano, por motivo de la agregación de partes carentes de integración fomentando la fragmentación, como efecto de la política neoliberal privatizadora del espacio urbano.

Al respecto, la cuestión sustantiva de la existencia de la vialidad como eje estructurador en la creación de fraccionamientos, durante la vigencia del Reglamento de 1979 se sustenta en el artículo 43 inciso h) que menciona como requisito la previa autorización del proyecto de entronques del fraccionamiento con las vías de comunicación, lo cual operativamente se identificaba como autorización de integración vial, a la que de manera obligatoria habrían de sujetarse el total de unidades residenciales, resaltando que el señalamiento de entronques –en plural- refería a la



solución de dos o más accesos que en el contexto favorecen la continuidad vial (*Figura 78*).

Al expedirse el siguiente Reglamento en 2007, la disposición equivalente en el artículo 88 inciso X c) ordena la obtención de un dictamen de incorporación vial percibiéndose la alusión a un tipo de unidad residencial desarticulada de la continuidad de una trama con respecto a su entorno, dado que refiere a la acción de entrar y salir de un predio en el que se ubica la unidad residencial, lo cual permite inferir el inicio a la tendencia de creación de unidades con un solo acceso. Al respecto, el último Reglamento del periodo manifiesta su permisividad en los mismos términos.

La tendencia hacia menores condiciones de integración vial se muestra en su máxima expresión en la disposición normativa para la creación de unidades residenciales bajo la Ley 541 que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz, por la que a través de la figura de la concesión de vías públicas a un condominio o conjunto de condominios sobrepuestos que dejaron de tener límites <sup>16</sup>, se resuelve el



**Figura 78. Integración vial en el Fraccionamiento Costa de Oro en Boca del Río, Mex.**

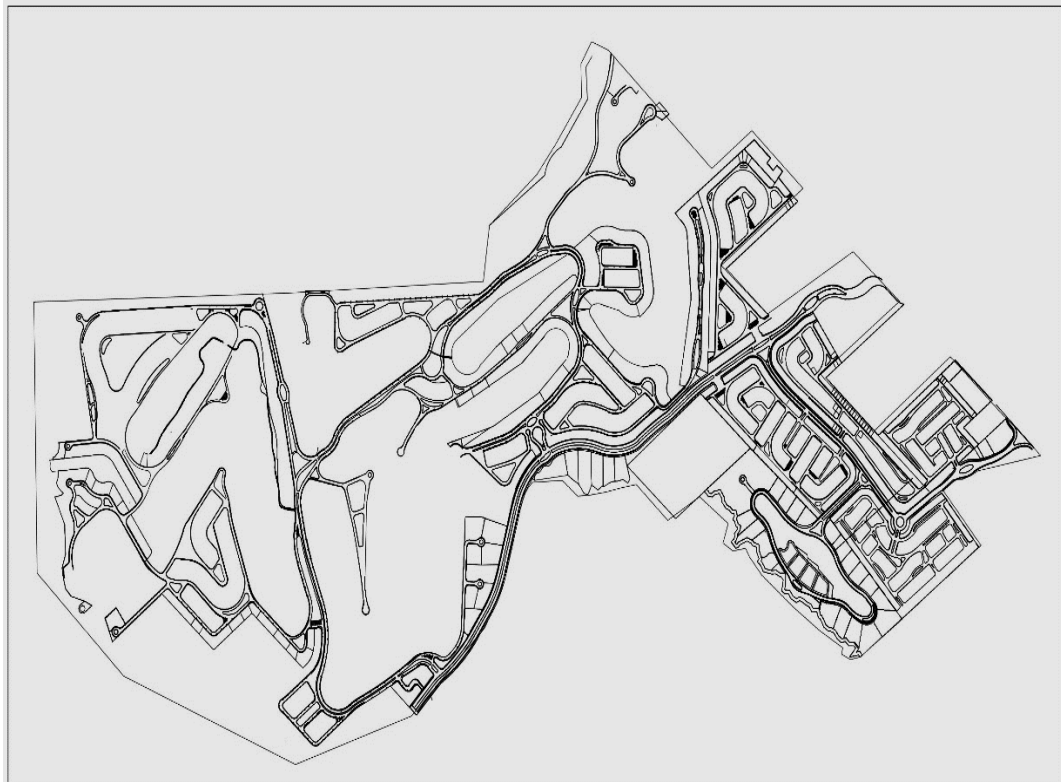
Fuente: Registro del H Ayuntamiento de Boca del Río y registro propio de la autora.

---

<sup>16</sup> La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz expedida en 1988 y actualmente abrogada imponía en su artículo 51 la limitación máxima de 120 viviendas en la constitución del condominio, deduciéndose su relación a un dimensionamiento posible dentro del área parcelada de una manzana que por definición es circundada por vías públicas.

acceso a las áreas parceladas en grandes extensiones con acceso a través de vías públicas otorgadas en concesión por la autoridad municipal (*Figura 79*).

El devenir de la situación de la vialidad a través de las sucesivas reglamentaciones permite ver una tendencia fehaciente hacia el debilitamiento de un sistema de áreas de libre tránsito, al pasar de la necesaria solución de integración a través de dos o más entronques, a la solución de entradas y salidas de una unidad que se infiere cerrada, y finalmente plantear la posibilidad de otorgar en concesión las áreas de dominio público para su acceso controlado confinando las áreas de dominio público al servicio de las unidades condominiales privadas, sin sujetarse a un límite de superficie.



**Figura 79. Unidad residencial Punta Tiburón en régimen de condominio en Alvarado, Mex.** Fuente: Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz (2014).



### **5.2.2. Tipificación socioespacial de los fraccionamientos.**

La normativa para la creación de fraccionamientos reconoce una diferenciación social, sobre la cual sustenta su clasificación. Durante el largo tiempo de vigencia del Reglamento de 1979, es posible observar que si bien las unidades formales se sujetaron a esta disposición preferentemente en su trazo y coincidieron en el tipo de población según su estrato social, la dinámica urbana muestra resultados diferentes en cuanto al dimensionamiento de los lotes y a las modalidades de ocupación unifamiliares y multifamiliares.

Además, se ha comentado que el Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada Veracruz - Boca del Río formulado en 1994, expresamente señalaba la aspiración a una ciudad de crecimiento horizontal extensivo, en la tendencia del Reglamento de 1979, lo cual se corrobora en la lectura detrás de las superficies impuestas que evidencian un alto despilfarro de suelo.

El Reglamento de 1979 clasificó la realidad socioespacial específicamente dentro del ámbito urbano en una jerarquía descendente a partir de los fraccionamientos de primer y segundo orden, para grupos de estrato alto; de tercer orden e interés social para el estrato medio y los fraccionamientos populares en relación al estrato bajo.

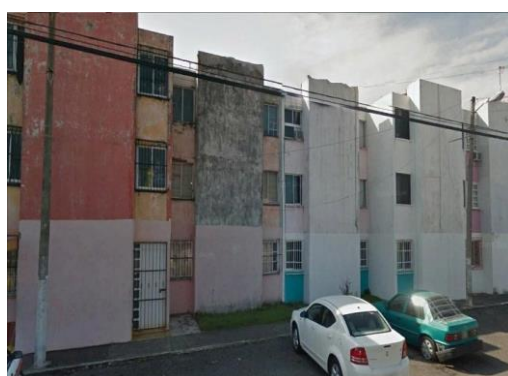
En análisis a los resultados obtenidos en el período se observa que el estrato alto ocupó fraccionamientos de primer orden como es el caso de los Fraccionamientos Costa de Oro y Virginia, con la diferencia de que este tipo de unidad no admitía la solución residencial multifamiliar, en contraposición a una realidad que empieza a mostrar el desarrollo edificatorio costero de altura contrario a lo previsto en la norma.

Los fraccionamientos de interés social se disponen en la norma en un desarrollo expansivo en el que únicamente el 25% del área parcelada es

permisible de optimizarse con vivienda multifamiliar. Por otra parte, la superficie normada en 105 m<sup>2</sup> frecuentemente fue superada mediante la disposición de viviendas en la modalidad denominada dúplex, sobre un lote de 135 m<sup>2</sup> en el que se edificaban dos viviendas, como única opción de saturar el espacio dado que el lote permisible mínimo era de 105 m<sup>2</sup>. De esta manera fue posible incrementar la densidad bajo esta parcelación que ocultaba unidades individuales efectivas de 67,50 m<sup>2</sup>, siendo el ejemplo de ello, la Unidad Las Vegas.

En algunas unidades de interés social existen viviendas unifamiliares que coexisten con un área de edificios de cuatro niveles, como la Unidad Estatuto Jurídico (*Figura 80*). Fuera de la norma local y no obstante en congruencia con los desarrollos que simultáneamente se construyen en el país en la década de 1980, la Unidad habitacional El Morro, supera en demasía la norma impuesta dado que en su totalidad fue desarrollada con edificios multifamiliares, a excepción de la hilera de viviendas unifamiliares ubicadas en la línea de mar.

El tipo de fraccionamiento que mayor incongruencia manifiesta es la unidad popular tanto en su proceso de inserción en el espacio urbano como en el dimensionamiento de sus lotes. Es posible afirmar que en Boca del Río, los desarrollos populares no cumplieron con esta



**Figura 80. Unidad de interés social Estatuto Jurídico en Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015) y registros del H Ayuntamiento de Boca del Río.

normatividad en primera instancia porque su origen se genera fuera de norma, y en segunda, porque la superficie de sus lotes es mayor.

Al evaluar el Reglamento de 1979 respecto de su aplicación en el periodo de vigencia es posible resumir que los fraccionamientos de primer y segundo orden cumplieron con la norma en el tamaño del lote unifamiliar no obstante requirieron soluciones verticales no permitidas en ese tiempo. Las unidades de interés social incrementaron sus niveles de densidad, generando lotes menores y mayor proporción de soluciones verticales. Las unidades populares se resuelven en lotes mayores al rango de 80 a 105 m<sup>2</sup> y en ningún caso se ocupa la modalidad multifamiliar normada, comprobándose que los lotes varían en promedio de 105 a 250 m<sup>2</sup>.

De lo anterior, resulta que el Reglamento de 1979 estableció una gradiente socioespacial de lotes de mayor a menor superficie y de estrato alto a bajo, respectivamente, siendo que la realidad muestra que la unidad mínima de habitación corresponde al estrato medio residente de las unidades de interés social. Esta situación relacionada con los procesos de expansión muestra un mayor efecto de despilfarro de suelo generado por los estratos alto y bajo.

Con la experiencia obtenida sobre los resultados del Reglamento de 1979, el siguiente ordenamiento expedido en 2007, reduce sustantivamente el dimensionamiento del lote en el total de los tipos de fraccionamientos, además de eliminar el fraccionamiento popular y su reducida superficie de lote. Así mismo, se formaliza el tamaño mínimo del lote de interés social que en la realidad se había generado mediante la frecuencia del lote dúplex, concluyendo en la permisividad del lote mínimo de 67,50 m<sup>2</sup>, condicionado a la existencia de vivienda edificada.

Con el Reglamento de 2007 se tiende a una mayor optimización del suelo, en función de que los lineamientos a nivel nacional apuntaban hacia ese propósito, debido a que el crecimiento expansivo obligó a generar nuevas

estrategias de ocupación, las cuales continúan dirigiendo el contenido del Reglamento de 2012.

Cabe hacer mención de la denominación de los fraccionamientos identificados como “residenciales” a partir del Reglamento de 2007, los cuales refieren en México al tipo de vivienda de alto estrato social.

La evolución en la normativa aplicable a la creación de unidades residenciales continúa mostrando una gradiente socioespacial por tamaño de lote según el estrato social. La legislación a partir de 1999 y su reglamentación en 2007 reconoce en su clasificación la creación de unidades con vivienda edificada lo cual asegura una mayor densificación, subsistiendo la horizontalidad. La menor participación en la aplicación normativa corresponde a las unidades de urbanización progresiva, cuyos procesos normados no se han aplicado de manera efectiva.

**Cuadro 8. Evolución de las disposiciones reglamentarias sobre dimensionamiento de lotes en Veracruz.**

Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos (1979)			Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda (2007)		
Tipo de fraccionamiento	Superficie de lote residencial (m <sup>2</sup> )		Tipo de fraccionamiento	Superficie de lote residencial (m <sup>2</sup> )	
	Unifamiliar	Multifamiliar		Unifamiliar	Multifamiliar
Primer orden	60% 450 m <sup>2</sup> 15% 300 m <sup>2</sup> 10% 200 m <sup>2</sup> 15% 105 m <sup>2</sup>	No permitido	Residencial Alto	250 m <sup>2</sup>	
Segundo orden	70% 300 m <sup>2</sup> 10% 200 m <sup>2</sup> 20% 105 m <sup>2</sup>		Residencial	160 m <sup>2</sup>	
Tercer orden	75% 200 m <sup>2</sup>		Medio	120 m <sup>2</sup>	

Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos (1979)			Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda (2007)		
	25% 105 m <sup>2</sup>				
Interés social	105 – 199 m <sup>2</sup>	25% para vivienda multifamiliar	Interés social	105 m <sup>2</sup>	
			Interés social con vivienda edificada	67,5 m <sup>2</sup> – 135 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Popular	80 – 105 m <sup>2</sup>	30% para vivienda multifamiliar	Urbanización progresiva	105 m <sup>2</sup>	

La tipificación los fraccionamientos en el Reglamento de 1979 muestra de igual forma una diferenciación en el tratamiento de las posibilidades de desplazamiento según diversas secciones viales, distinguiendo con mayor amplitud las correspondientes a los fraccionamientos de primer y segundo orden, en tanto que los estratos medio y bajo resolverían su circulación mediante vialidades de menor sección. Los fraccionamientos de estrato alto que iniciaron la urbanización de Boca del Río presentan efectivamente esa magnitud de vialidades, lo cual es necesario destacar al efecto de revisar el antecedente de los actuales desarrollos de estrato alto que han perdido conectividad.

**Cuadro 9. Evolución sobre las disposiciones reglamentarias sobre vialidad en Veracruz.**

Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos (1979)		Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda (2007)	
Tipo de fraccionamiento	Vialidad (sección ml)	Tipo de fraccionamiento	Vialidad (sección ml)
Primer orden	Principales.-25 m Colectoras.- 20 m	Residencial Alto	

Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos (1979)		Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda (2007)	
	Alimentadoras.- 15 m. De retorno.- 15 m. Andadores.- 9 m.		
Segundo orden	Principales.-20 m Colectoras.- 14 m Alimentadoras.- 12 m. De retorno.- 12 m. Andadores.- 5 m.	Residencial	
Tercer orden	Principales.-14 m Colectoras.- 12 m Alimentadoras.- 10 m. De retorno.- 10 m. Andadores.- 5 m.	Medio	Primarias.-21 m Secundarias o Colectoras.- 18 m Locales.- 12 m. De retorno.- 10 m. Andadores.- 5 m
Interés social	Principales.-14 m Colectoras.- 12 m Alimentadoras.- 10 m. De retorno.- 10 m. Andadores.- 5 m.	Interés social	
		Interés social con vivienda edificada	
Popular	Principales.-14 m Colectoras.- 12 m Alimentadoras.- 9 m. De retorno.- 9 m.	Urbanización progresiva	

### 5.2.3. Los estándares dotacionales

Los estándares dotacionales se refieren a la participación porcentual o proporcional de áreas que debe preverse para la instalación de equipamientos urbanos o para la creación de áreas verdes. Estos espacios se identifican como áreas de cesión o áreas de donación, las cuales se sujetan a la obligatoriedad de trasladarse al dominio de la autoridad municipal, y en su caso estatal, para adquirir la calidad de bienes de dominio público.



El propósito original de esta disposición tiene como finalidad aproximar los satisfactores de beneficio social de cobertura inmediata a la población residente de los fraccionamientos que se incorporan al espacio urbano, así como disponer de áreas libres con propósitos ambientales y recreativos que se adicione a la red de espacios públicos de la ciudad.

En el Reglamento de 1979, vigente en el periodo de análisis, la previsión de áreas de donación se calculaba –como actualmente- en proporción al dimensionamiento de la superficie vendible, distinguiendo las áreas de equipamiento urbano y las áreas verdes.

Sin fundamento alguno y actualmente en situación controvertida, el Reglamento distingue una menor proporción de áreas de equipamiento en los fraccionamientos populares, reduciendo del 15% aplicable al total de desarrollos a 10% en este último, considerándose que tal determinación resulta contrapuesta a la efectiva atención mediante satisfactores básicos de cobertura inmediata para la población más desfavorecida económicamente.

La situación de la proporción reglamentaria de las áreas verdes resulta también contrapuesta al requerimiento cuantitativo de esta dotación, observándose que a mayor estrato social se prevé mayor dotación de áreas verdes en contraposición al estrato medio, incrementándose nuevamente hacia el estrato residente de las unidades populares. A lo anterior habría que agregarse que la densidad es considerablemente mayor en los desarrollos de interés social, por lo que el índice de área verde por vivienda o habitante consecuentemente se reduce.

Los espacios dotacionales sostienen la calidad urbana de las unidades residenciales; su reducción o inadecuada distribución disminuye la viabilidad de otorgar satisfactores sociales, por lo que su inserción en la normativa es esencial.

**Cuadro 10. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (1979).**

Tipos	Áreas de donación (proporción con respecto a área vendible)	
	Equipamiento urbano	Áreas verdes
Primer orden	15%	8%
Segundo orden	15%	8%
Tercer orden	15%	4%
Interés social	15%	4%
Popular	10%	10%

Fuente: Reglamento para la Fusión Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos para el Estado de Veracruz (1979).

En 2007, la reglamentación modifica el estándar dotacional posiblemente considerando el alcance de un equilibrio entre la superficie de donación requerida y el número de residentes, por lo que es modificado el cálculo de las áreas de donación para su proporción con respecto al número de viviendas. En la norma se observa que a mayor densidad resulta menor la proporción del área dotacional, cuyo sustento posiblemente sea el gasto en el consumo de suelo para ese fin, lo cual desvirtúa el propósito fundamental y equitativo de la dotación.

El Reglamento de 2007 permite observar la tendencia a la privatización frente a un sector público imposibilitado para atender el déficit de equipamiento de mayor cobertura, el cual no debería considerarse en la zonificación secundaria de la ciudad. Es decir, la normativa para equipamiento urbano en las unidades de estrato alto permite exentar al desarrollo de este tipo de dotación, a cambio de que el inversionista otorgue suelo para equipamiento urbano de cobertura local, lo cual debería ser resuelto por el sector público.

Esta situación se percibe en la dotación reglamentaria perteneciente a los fraccionamientos de estrato alto, sobre los que se indica esta previsión para equipamiento local y regional, mostrando la tendencia al cierre controlado

de estas unidades, las cuales no contendrán a su interior este tipo de equipamiento de mayor ámbito.

Al respecto, los artículos 100 y 146 de este ordenamiento reiteran lo mencionado, dado que en los mismos se otorga la permisividad de trasladar del 80 al 100 % de la superficie dotacional fuera de los fraccionamientos de mayor estrato, sustentándose en la mejora de la cobertura de atención por los servicios públicos. En el caso excepcional de que la superficie resultante de donación sea menor de 500 m<sup>2</sup>, el mismo reglamento señala además la opción de otorgar el valor del inmueble en dinero al erario público, con lo que se puede deducir la tendencia a la reducción de las áreas públicas y su inadecuada distribución en el espacio urbano, en razón de iniciarse un proceso en el que extensiones significativas de ciudad carecerán de áreas públicas.

**Cuadro 11. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (2007).**

<b>Tipos de fraccionamiento</b>	<b>Aplicación de densidad (viv./ha.)</b>	<b>Superficie de donación por vivienda prevista</b>
Residencial Alto y Residencial		15 y 5 m <sup>2</sup> para equipamiento local y regional
Para el total de fraccionamientos Medio, Interés social, Interés social con vivienda edificada y Urbanización progresiva	Hasta 50	20 m <sup>2</sup>
	De 51 a 81	15 m <sup>2</sup>
	A partir de 81	12 m <sup>2</sup>

Fuente: Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz (2007).

Dada la relevancia del tema en la defensa del concepto de ciudad, cabe agregar que en el último año del periodo que se analiza, el contenido del reglamento expedido en 2012, separa una parte de la proporción de la

dotación para equipamiento urbano particular, lo cual contraviene el concepto de espacio público, estableciéndose en el artículo 189 fracción V inciso c, lo siguiente:

*“El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:*

*El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.”*

#### **Cuadro 12. Estándares dotacionales según tipo de fraccionamiento (2012).**

Tipo de fraccionamiento	Áreas de donación (proporción con respecto a área vendible)		
	Equipamiento urbano	Área verde	Equipamiento particular
Residencial	15%	8%	--
Medio	8%	4%	7%
Interés Social	8%	4%	7%
Popular	15%	4%	--

Fuente: Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Veracruz (2012)

### **5.3. Procesos de transformación del parcelario preexistente.**

La expansión de la ciudad está indisolublemente ligado a las formas de incorporación de anteriores parcelas rurales que se introducen en la dinámica urbana con una finalidad distinta a la de su origen. Siendo portador tal proceso de expresiones económicas, sociales y de tipo de

propiedad, es también aportante de formas o figuras de parcelas que arman o construyen el espacio urbano.

### **5.3.1. La delimitación de la ocupación formal e informal.**

Una primera distinción que marca una línea física se genera principalmente entre el área de dotación ejidal en su totalidad de ocupación inicial informal y las fincas anteriormente rurales que fueron ocupadas de acuerdo a la norma o fuera de la misma. Es posible encontrar diferencias de formas por el tipo de propiedad así como por su posición con respecto a barreras físicas inamovibles representadas por los enlaces terrestres regionales incorporados como vías primarias.

Boca del Río presenta una línea divisoria que recorre de Norte a Sur el área de estudio dividiendo la zona formal de la informal, por la que se reconocen distintas etapas de ocupación en razón de la limitante que significa la línea ejidal, situación que influye en la inexistencia de un crecimiento continuo, ya que el área informal y el área formal se expanden simultáneamente.

### **5.3.2. Las formas parcelarias.**

Las áreas ejidales originales presentan mayor uniformidad en su parcelario en razón de que éste fue originado por una disposición federal que obligó a un trazado de tierras de labor agrícolas o ganaderas, configurando parcelas que se transmiten con las mismas formas o con cambios poco perceptibles. Las fincas rurales en propiedad privada presentan por el contrario, formas más irregulares en razón de que al transitar en el libre comercio han sido objeto de subdivisiones constantes, adquiriendo formas más irregulares.

El parcelario ejidal que presenta mayor homogeneidad en el área de estudio corresponde al trazado del Ejido Mandinga y Matosa en Alvarado,

el cual manifiesta una cuadrícula parcelaria homogénea, así como el Ejido San José Novillero el cual presenta formas alargadas constantes.

En la percepción del tejido urbano es posible detectar la permanencia de aquellas formas que correspondían al ámbito rural sobre las que se han sembrado unidades residenciales, en función de que el diseño urbano que se implanta se constriñe a la figura de la parcela adquirida sin superar sus límites, de tal forma que la trama adquiere formas provocadas por el parcelario de fondo, coincidiendo con lo aportado por Muxí (2004) respecto a la subsistencia de las formas parcelarias en las delimitaciones de las unidades residenciales (*Figura 81*).

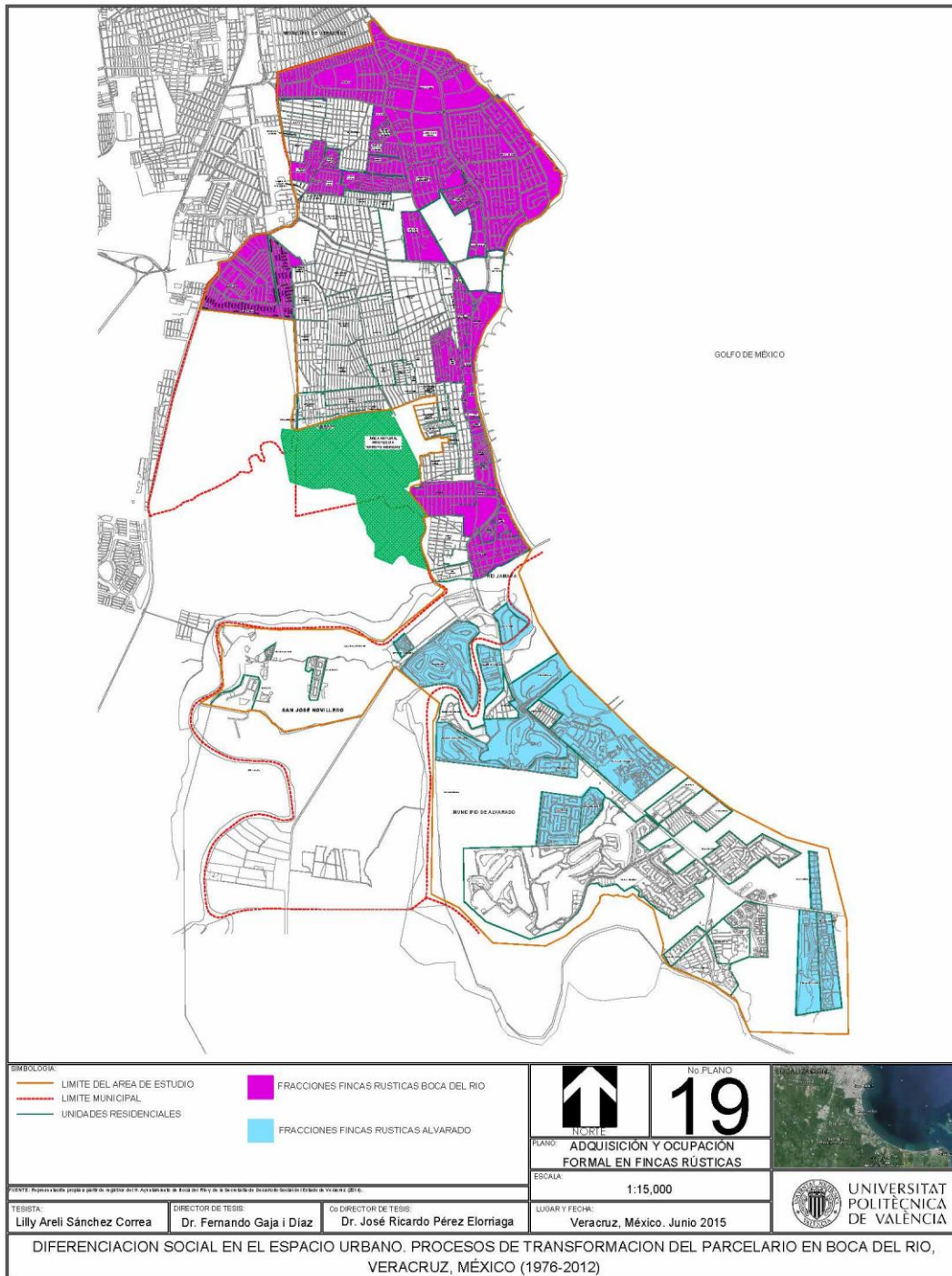
La revisión de la forma originaria del parcelario tiene como finalidad detectar posibles indicios de la actual configuración urbana, dado que sobre este soporte se generan las tramas que apoyan al concepto de ciudad, en tanto que las mismas no solo sumen parcelas sino que sean capaces de lograr una integración, en coincidencia con la aportación de Panerai (2002) quien afirma que frecuentemente solo se genera una adición de operaciones inmobiliarias autónomas imposibilitadas para favorecer a las características de la ciudad.



**Figura 81. Acceso a unidad residencial en la franja costera de Alvarado, Mex.** Fuente: Google Earth (2015).

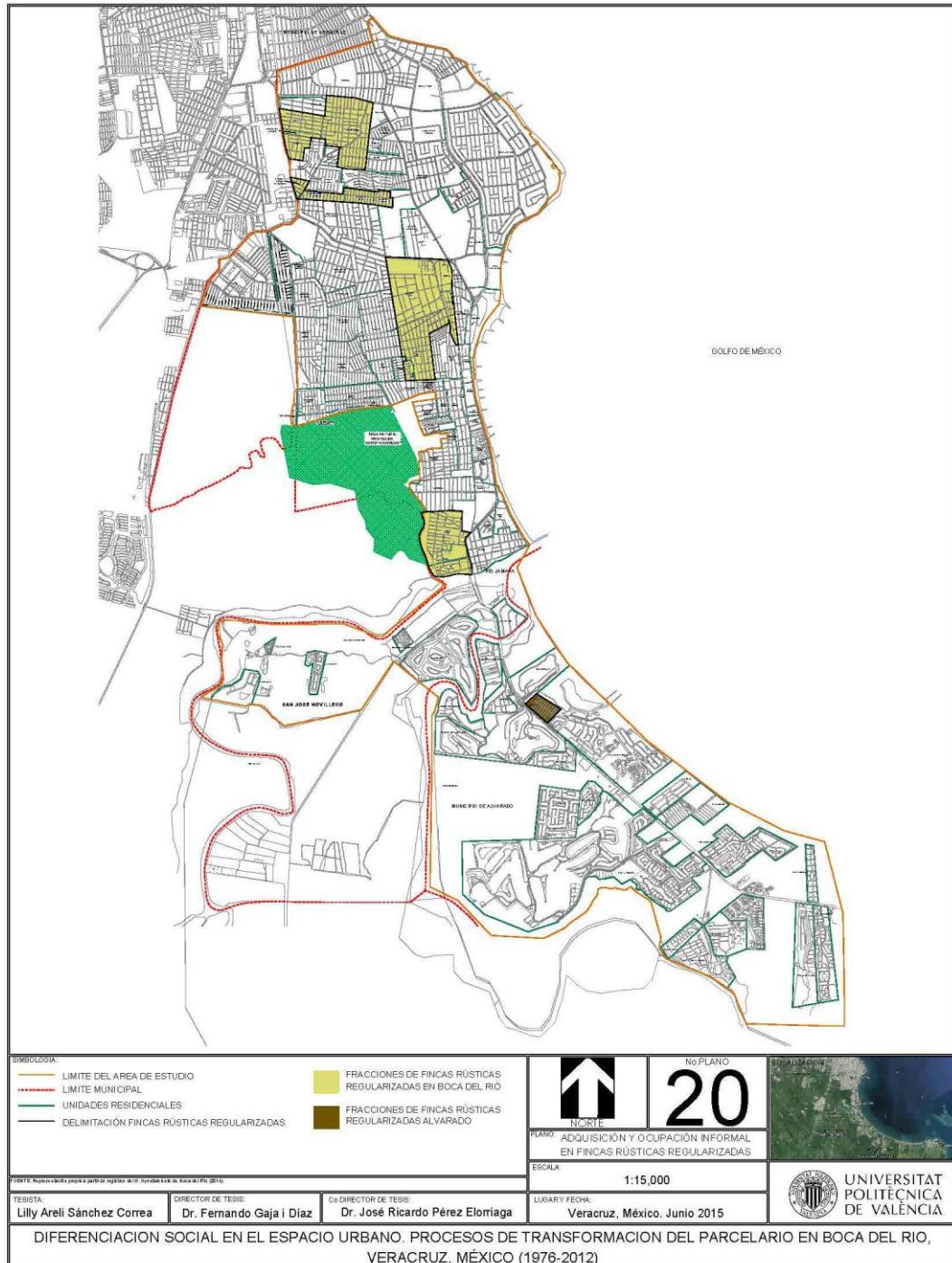


**Plano 19.- Adquisición y ocupación formal en fincas rústicas.**



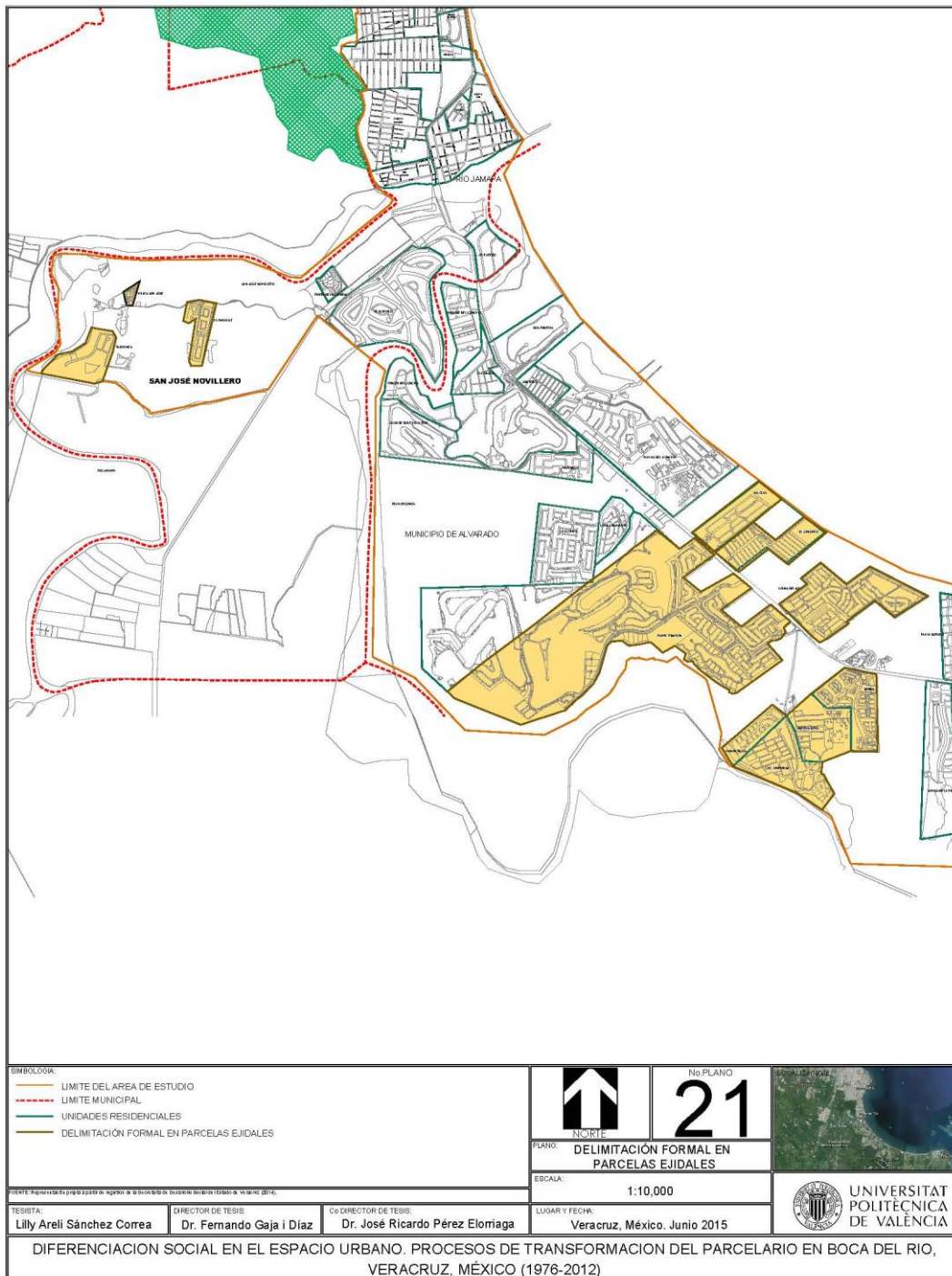
Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río y de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Veracruz (2014).

**Plano 20. Adquisición y ocupación informal en fincas rústicas regularizadas.**



Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río (2014).

## Plano 21. Delimitación formal en parcelas ejidales.



Fuente: Representación propia a partir de registros de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz (2014).



## **5.4. Generación de tramas.**

En la escala morfológica de Boca del Río se han seleccionado tres tipos de tramas, para el fin que se persigue referente a la detección de continuidades o discontinuidades que integran o fragmentan el espacio urbano. La primera trama, identificada como ortogonal o abierta refiere a su forma en retícula y su viabilidad de conectividad con el entorno; la segunda evidencia una transición de la trama ortogonal a la trama en circuito, que por motivos del cumplimiento de la norma permite percibir de manera tenue alguna posible factibilidad de integración; la tercer trama evidencia el franco encierro sin posibilidades de otorgar continuidad a una red vial que apoye a la noción básica de ciudad.

### **5.4.1. Ortogonal /abierta.**

El proceso de urbanización inicial de Boca del Río se caracteriza por este tipo de trama, cuyo trazado en retícula generó en su totalidad manzanas rectangulares, las cuales permiten que el total de frentes de las viviendas estén en contacto con las vías públicas que por definición rodean a la manzana. Esta relación con la calle favorece la interacción urbana, siendo este modelo de habitar el predominante hasta fines del pasado siglo.

Las unidades residenciales generadas bajo la normativa aplicada generaron el mayor número posible de entronques para lograr su integración, además de percibirse un modelo de ciudad en el que era favorable al mercado inmobiliario la ágil conexión hacia las vías primarias colindantes. Los fraccionamientos Virginia, Costa Verde y la continuidad de unidades ubicadas entre la franja costera y Vía Muerta presentan esta libre accesibilidad.

De igual forma las unidades creadas de manera informal y regularizadas otorgaron continuidad a esta forma de trama aspirando a su futura

integración a la ciudad. Destacan por su extensión bajo estas condiciones las Colonias Revolución, Primero de Mayo Norte y Sur y la secuencia de las Colonias Carranza, Graciano Sánchez y Linda Vista, esta última con trazos divergentes sin perder la integración (Figuras 82 y 83).



**Figura 82. Tramas ortogonales/abiertas en Boca del Río, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río y Google Earth (2015).

## TIPIFICACION TRAMAS URBANAS

TIPIFICACION ORTOGONAL



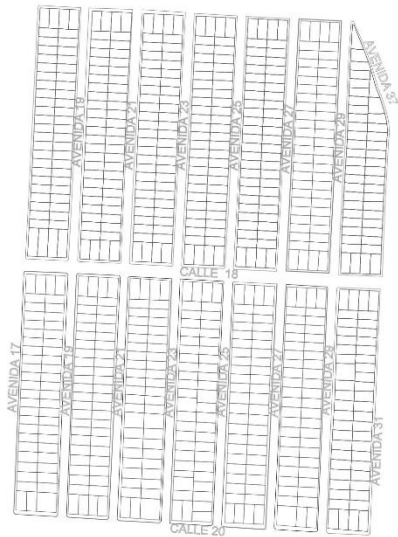
COLONIA LINDA VISTA

TIPIFICACION ORTOGONAL



VISTA COLONIA LINDA VISTA

TIPIFICACION ORTOGONAL



COLONIA CARRANZA III

TIPIFICACION ORTOGONAL



VISTA COLONIA CARRANZA III

**Figura 83. Tramas ortogonales/abiertas con variantes en trazo y longitud en Boca del Río, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río y Google Earth (2015).



#### **5.4.2. Mixta.**

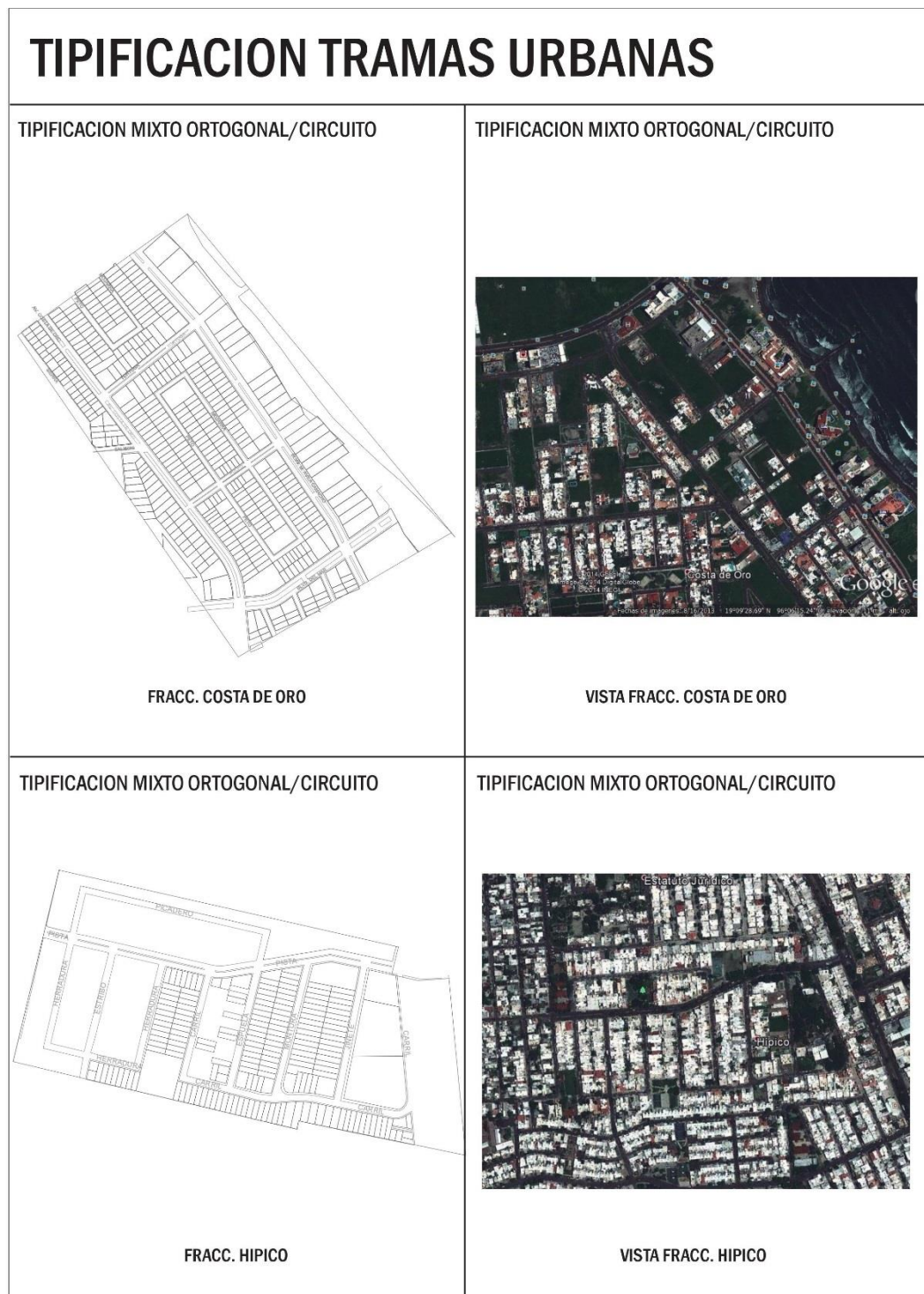
La trama mixta desarrolla preeminentemente una forma ortogonal con parcialidades resueltas en circuitos, con mayor presencia hacia el interior de la unidad residencial. Estas unidades, contando con varios entronques hacia los ejes primarios que las circundan, presentan eventualmente zonas tendientes a privatizarse o en las que han sido dispuestos elementos accesorios de control. Las unidades residenciales Costa de Oro y Jardines del Virginia integradas a su entorno presentan algunos circuitos de este tipo.

El Fraccionamiento Hípico por su forma parece evidenciar un primer intento de unidad cerrada, con una caseta de control inutilizada; esta unidad cuenta con tres accesos que permiten el libre tránsito (*Figura 84*). Las unidades de interés social insertadas en el espacio urbano en la misma época con tramas discordantes con su entorno, responden al modelo residencial de bloque exento; no obstante presentan libre accesibilidad, incluyendo el transporte público, como es el caso de la Unidad El Morro.

La transición franca hacia el modelo de ciudad fortificada con trama cerrada es evidente en el ejemplo de las unidades mixtas Las Lomas (*Figura 85*) y Rivera de la Condesa, creadas en el presente siglo y desde su inicio funcionalmente cerradas, aun cuando se deduce que en razón de la obligatoriedad de la norma, ambas dispusieron en su trazo, vialidades que expresan una posible continuidad y sin embargo, concluyen en un cierre físico sin conexión alguna.

#### **5.4.3. Circuito/cerrada**

Las tramas cerradas son una constante en la expansión de Boca del Río y sobre la franja costera de Alvarado. Como se ha mencionado con anterioridad, son los espacios encastillados o medievalizados que



**Figura 84. Tramas mixtas en Boca del Río, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río y Google Earth (2015).

## TIPIFICACION TRAMAS URBANAS

TIPIFICACION MIXTO ORTOGONAL/CIRCUITO



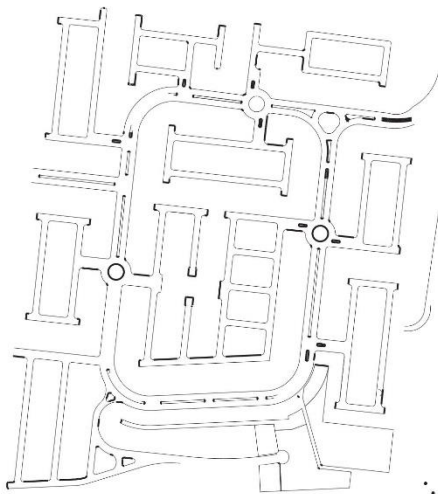
COLONIA JARDINES DE VIRGINIA

TIPIFICACION MIXTO ORTOGONAL/CIRCUITO



VISTA COLONIA JARDINES DE VIRGINIA

TIPIFICACION MIXTO ORTOGONAL/CIRCUITO



FRACC. LAS LOMAS

TIPIFICACION MIXTO ORTOGONAL/CIRCUITO



VISTA FRACC. LAS LOMAS

**Figura 85. Tramas mixtas. Contraste entre unidad integrada y con integración futura en Boca del Río y Alvarado, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río y Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz. Google Earth (2015).

promocionan otro estilo de vida (Gaja,2012;Muxí, 2004; Petzold,2012). La trama en circuito induce a un acceso único controlado que provoca en la fragmentación (Janoschka,2002). El recorrido sinuoso configura las áreas con dudosa calidad de manzanas, dada la incierta calidad de la vía pública.

La tendencia neoliberal en la privatización del espacio urbano se evidencia en la creación de estas unidades residenciales que resuelven un acceso único a partir de un eje primario, lo cual es permitido por la normativa. La trama urbana muestra áreas de circulación que rodean los espacios parcelados, contando además con áreas de equipamiento urbano y áreas verdes, de acuerdo a sus proyectos de lotificación registrados ante la autoridad municipal.

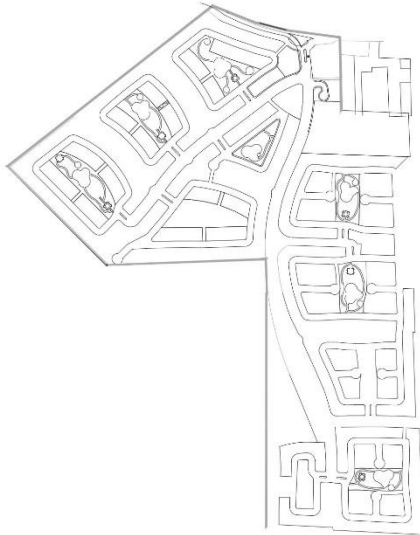
Esta expansión creciente propicia procesos ambiguos entre el patrón generalizado de unidades cerradas y el cumplimiento de la normativa en cuestión de fraccionamientos. El total de unidades cerradas creadas sobre las anteriores parcelas ejidales en San José Novillero, así como en Mandinga y Matosa se originan en calidad de fraccionamientos; sin embargo, las vías públicas y las áreas de donación se confinan al uso privado del conjunto, con el acuerdo entre el desarrollador y la Administración Pública de realizar el mantenimiento de la infraestructura urbana por parte de los residentes a cambio de resguardar las áreas de donación y vialidades, situación que evidencia el debilitamiento del sector público y la tendencia de privatización, en cuanto a su funcionamiento, dado que las áreas públicas no son traslativas en su dominio (*Figuras 86 y 87*).

Además de la solución con base en tramas de circuito, totalmente condicionada por la figura del parcelario inicial, se establecen también tramas cerradas en modalidad lineal y con retornos. Las figuras parcelarias alargadas o rectangulares muestran esta configuración de tramas lineales, como es el caso de las Unidades Playa Dorada, Manantiales y Real Mandinga, entre otras, las cuales se estructuran a partir de una vialidad eje



## TIPIFICACION TRAMAS URBANAS

TIPIFICACION CIRCUITO



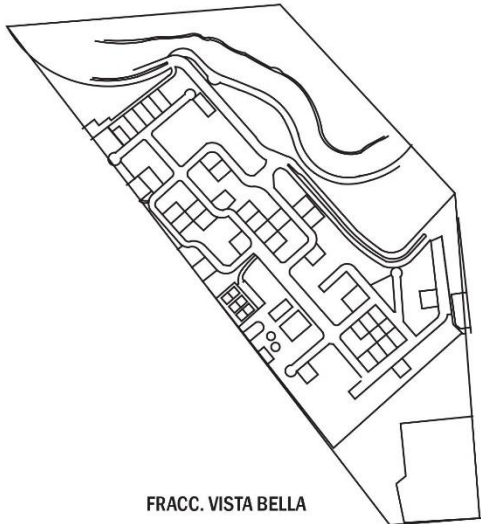
FRACC. BANUS

TIPIFICACION CIRCUITO



VISTA FRACC. BANUS

TIPIFICACION CIRCUITO



FRACC. VISTA BELLA

TIPIFICACION CIRCUITO



VISTA FRACC. VISTA BELLA

**Figura 86. Tramas en circuito/cerradas en Alvarado, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz. Google Earth (2015).



**Figura 87. Tramas en circuito/cerradas en Boca del Río y Alvarado, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río, Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz y Google Earth (2015).



que distribuye vías perpendiculares totalmente desvinculadas de su entorno (*Figura 88*).

Destaca al final del período la formalización de la concesión de vías públicas y de operación y mantenimiento de infraestructura en la unidad residencial Punta Tiburón, la cual al regirse bajo una nueva modalidad de condominio denominado “*concesionado*”, incorpora en su desarrollo la ocupación de las vías públicas con fines privados, con lo que finalmente logra formalizarse en términos de ley, el confinamiento de esta unidad residencial, que además por su naturaleza no cuenta con áreas dotacionales, con carencia de integración urbana en su máxima expresión.

### **5.5. La posición de las dotaciones.**

El análisis del posicionamiento físico de los espacios dotacionales muestra a través de la lectura de la evolución de la ciudad y sus reglamentaciones, la tendencia a la destitución y posiblemente extinción del espacio público en la zonificación secundaria generada por la agregación de unidades residenciales, pronosticándose la pérdida de ciudad.

Las modificaciones a la normativa conducen cada vez más a relegar el concepto dotacional, como espacio que brinde un servicio público o tenga un carácter ambiental, como las áreas verdes. Para su análisis, con el fin de demostrar la tendencia a la pérdida de espacios dotacionales, la previsión y existencia de éstos se clasificó en tres posiciones. La primera es una posición abierta, ubicada al interior de las unidades residenciales, con libre accesibilidad; la segunda posición es resultado de forzar el cumplimiento de la norma, acatando la previsión de las áreas dotacionales fuera o distantes de la unidad residencial creada; y la tercera, corresponde a la ambigüedad de su tratamiento como áreas públicas y no obstante, cerradas para su libre uso o la definitiva extinción de las áreas dotacionales.



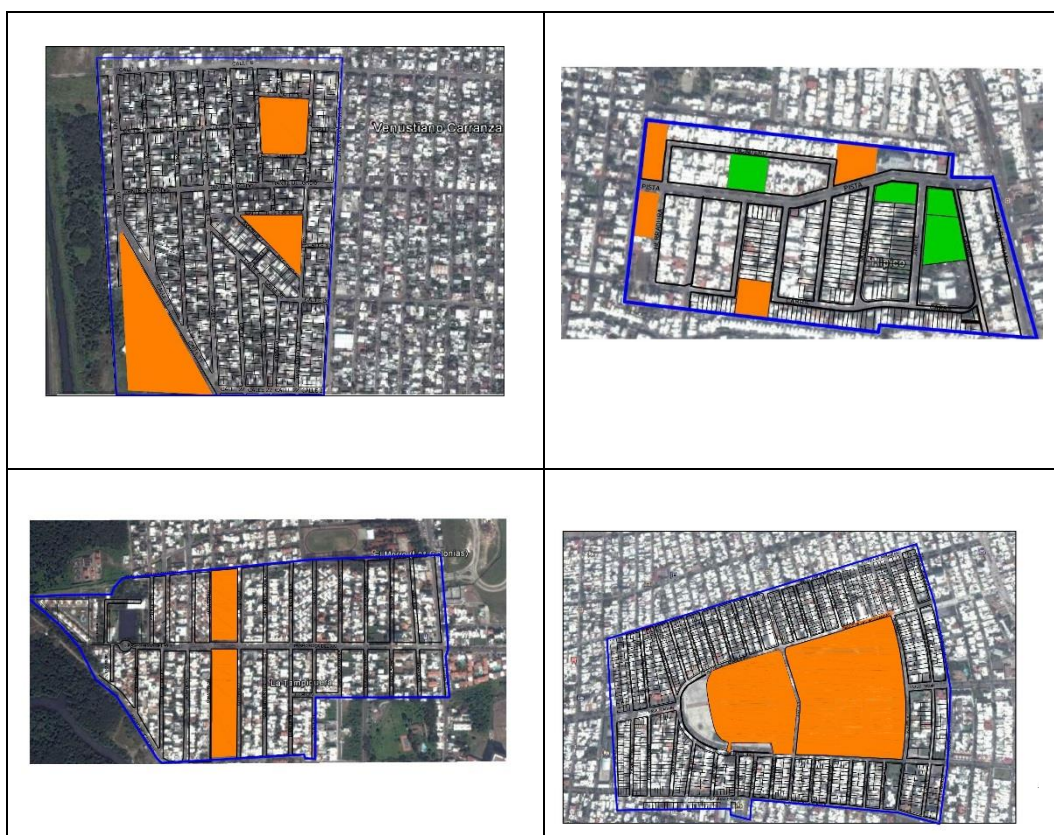
**Figura 88. Tramas lineales/cerradas en Alvarado, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz. Google Earth (2015).

### **5.5.1. Posición abierta.**

La aplicación de los estándares dotacionales en la creación de las unidades residenciales hasta finales del siglo pasado obligó a la disposición de áreas de equipamiento y verdes al interior de las mismas, a efecto de dotar de espacios de beneficio social a los residentes.

Estas áreas presentan como característica, la posibilidad de ingresar a ellas indistintamente del estrato social de la unidad residencial. Como ejemplos es factible mencionar el Fraccionamiento Virginia, que siendo de estrato alto, contiene en su área dotacional central un Estadio de cobertura nacional y una unidad deportiva. Con coexistencia de estratos alto y medio, el Fraccionamiento Tampiquera es también una muestra en la solución de su área dotacional centrada con una adecuada presencia de equipamientos. Las áreas que fueron sujetas a procesos de regularización, de igual forma presentan estas centralidades de equipamiento frecuente para la educación y el deporte.

Es posible afirmar que la totalidad de fraccionamientos creados bajo esa norma, además de las unidades regularizadas que contienen espacios de equipamiento y verdes manifiestan tal accesibilidad, sobresaliendo las instalaciones educativas públicas a las que ingresa población de distintas unidades, así como las áreas deportivas y recreativas como espacios públicos de convivencia (*Figura 89*).



**Figura 89. Posición abierta de áreas dotacionales en Boca del Río, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río. Google Earth (2015).

### **5.5.2. Posición en transición.**

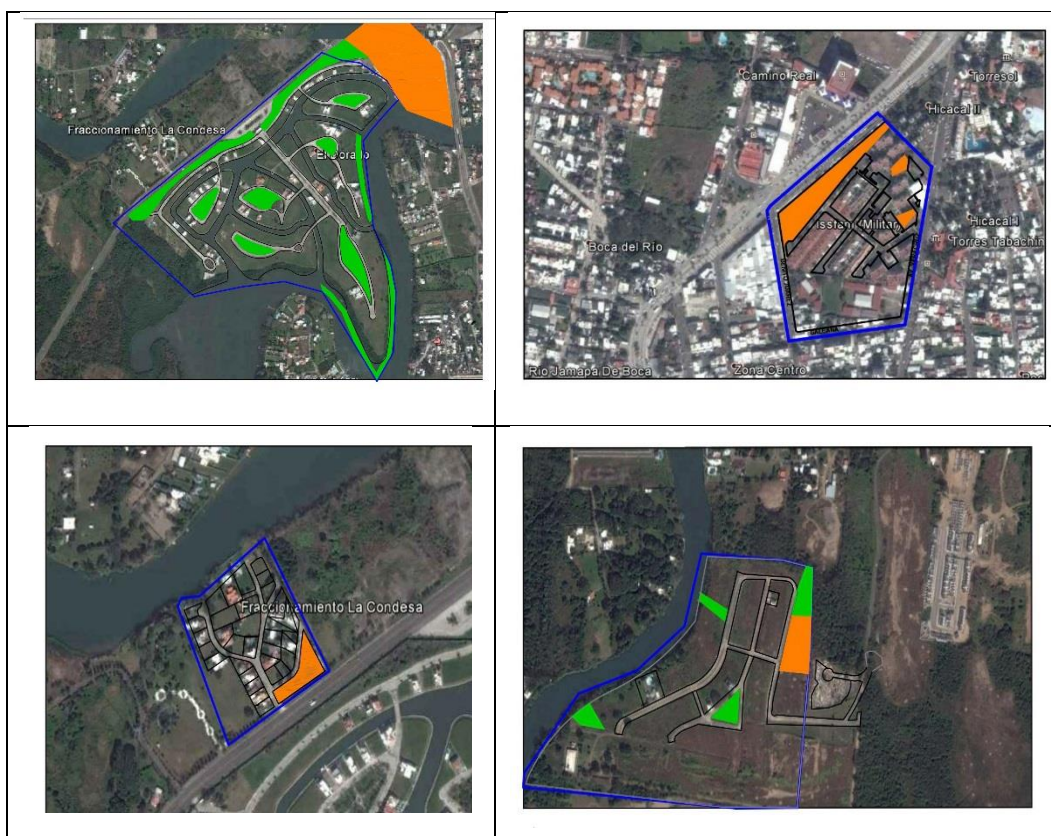
Se ha utilizado este término en la clasificación que se expone para mostrar los procesos de relegación de las áreas dotacionales. Tal situación se expresa en la expulsión de estas áreas hacia el límite de la urbanización y desvinculadas de las unidades creadas, con el argumento de otorgar cumplimiento a la normatividad, en cuanto al dimensionamiento marcado en el estándar dotacional sin importar la ubicación.

Esta posición de transición se manifiesta en los desarrollos creados a fines del siglo pasado y en el inicio del presente. En ejemplo, las unidades residenciales ISSSFAM, El Dorado y Rivera de la Condesa, entre otras, expresan esta modalidad, en la que las áreas de equipamiento urbano y verdes se posicionan fuera de las bardas que delimitan las unidades (*Figura*



90). Esta situación es físicamente imperceptible, no obstante el registro municipal de tales unidades muestra su pertenencia. Se infiere que esta forma de ubicar el espacio dotacional es permitido por la autoridad a efecto de abastecerse de suelo para generar otros equipamientos, situación que degrada evolutivamente el concepto de integración urbana.

A esta modalidad se agrega el caso de unidades residenciales que a efecto de cumplir con la disposición normativa, trasladan el requerimiento de dotación a otras localidades o zonas que la autoridad determina para reducir su déficit de espacios públicos, en tanto que la unidad residencial pierde su capacidad de relación pública.



**Figura 90. Posición en transición de áreas dotacionales en Boca del Río, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río. Google Earth (2015).

### 5.5.3. Posición cerrada

La frecuencia actual por la que se expresa la tendencia a la privatización se manifiesta en el confinamiento de áreas de equipamiento urbano y verdes que se registran en el proyecto ante la autoridad municipal y que no obstante, su fin fue distinto al previsto. Un ejemplo de ello se muestra en la Unidad Residencial Banús resuelta en *clusters* que a su interior cuentan con un área recreativa exclusiva para los residentes de ese conjunto, encontrándose sin embargo, tipificada como área de donación o espacio dotacional.

El resto de unidades existentes en esta zona como Lomas del Sol, Playa Dorada y Real Mandinga, entre otras, presentan áreas de donación confinadas (*Figura 91*).

Cabe agregar en el último año del periodo que se analiza, la aplicación del Reglamento de 2012, en la Unidad Residencial Lomas de la Rioja, en el que se perfecciona la privatización de las áreas de donación,



**Figura 91. Posición cerrada de áreas dotacionales en Alvarado, Mex.** Fuente: Representación propia a partir de registros de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz. Google Earth (2015).



incorporándose bajo disposición reglamentaria, equipamiento privado como parte proporcional del área que se contabiliza como dotacional, siendo eminentemente privada y condicionada a utilizarse con fines colectivos particulares.

## **5.6. El balance del espacio público.**

La definición de ciudad expresada en la investigación urbanística como aquella que diferencia los espacios públicos de los privados, que manifiesta libre accesibilidad y propicia lugares de encuentro, dista sustantivamente de la realidad expresada en Boca del Río, no solo como espacio que desacata el orden establecido, sino que la misma reglamentación se rediseña para formalizar el modelo neoliberal en el que la privatización de sus componentes es la condición clave que ha impuesto el mercado, en posición contrapuesta a una efectiva acción del sector público para hacer ciudad, desde el cambio estructural de la propiedad para favorecer este modelo hasta la configuración que adquieren las partes que se incorporan a la ciudad . Finalmente se trata de realizar un balance del espacio público a partir de dos componentes sustantivos: la integración vial y los espacios de reunión.

### ***5.6.1. La integración vial.***

En la ciudad de Boca del Río se detecta en su etapa inicial la capacidad de lograr una integración vial que permite transitar de una unidad residencial a otra, aun cuando éstas sean de distinto estrato social. La percepción de continuidad se favorece con la identificación de nomenclatura de las vías que inician en una de las unidades prolongándose por las colindantes.

Esta forma de hacer ciudad se evidencia en la continuidad vial que se presenta entre el Fraccionamiento Virginia y la colonias Nueva Era, Remes, Rigo, Bonos del Ahorro, Vista Alegre y Revolución, generando una trama

continúa aun cuando el estrato social y el origen son distintos (*Figura 92*). Esta porción del espacio urbano –muestra de conjunto 1- presenta la posibilidad de integrar espacios contrapuestos en una aspiración común de construir ciudad (*Plano 22*).

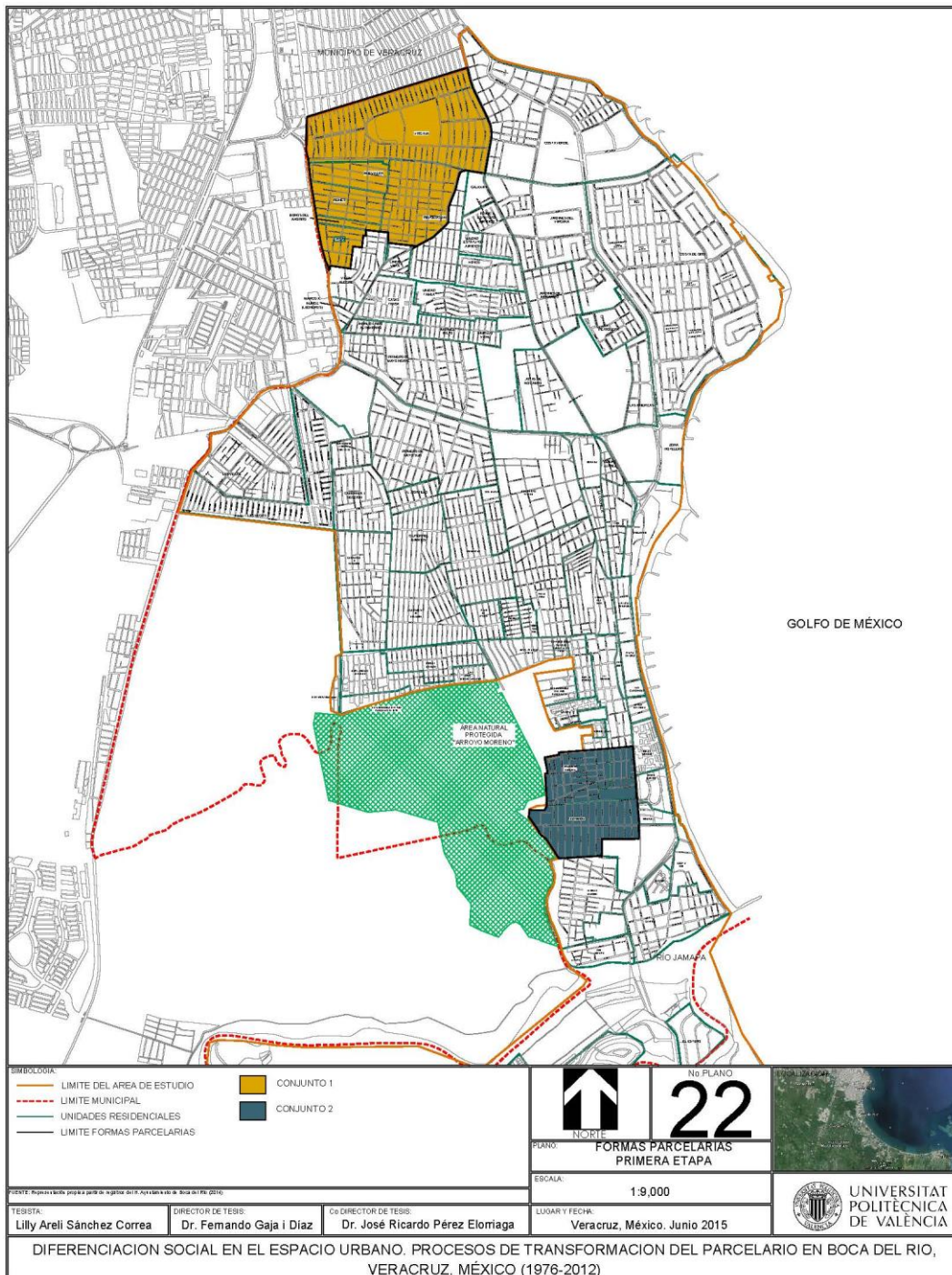
En ese modelo -actualmente no aplicado-, la trama continua favorecía tanto al mercado inmobiliario que promovía una adecuada integración a las redes viales primarias, como a la población de las unidades regularizadas que se esforzaban por lograr su incorporación.

De igual forma, en esta primera etapa, las Unidades Residenciales La Tampiquera, Graciano Sánchez y El Morro –muestra de conjunto 2- presentan continuidades viales en su trazo y denominación, indistintamente de su estrato social (*Plano 22*).



**Figura 92. Intersección entre las Unidades Residenciales Virginia, Revolución y Nueva Era en Boca del Río, Mex.** Fuente: Registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río y Google Earth (2015).

## Plano 22.- Formas parcelarias primera etapa.



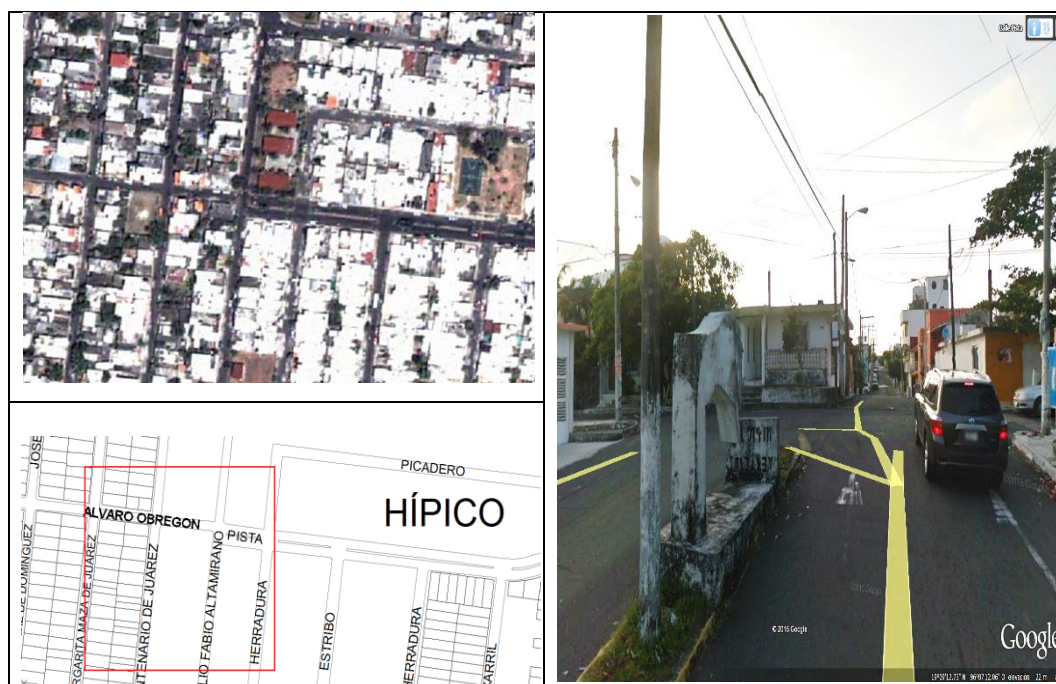
Fuente: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río (2014).



En la obligatoriedad de integración vial se detectaron de igual forma, incongruencias como en el caso del Fraccionamiento Hípico -de estrato medio- en el que se percibe la norma impuesta sin el análisis del entorno, en función de que la sección de la vialidad principal de la Unidad se interrumpe por la reducción de sección de la unidad colindante; siendo este un ejemplo de inoperante integración, no obstante su relación es continua (Figura 93).

El panorama de integración vial a través de tramas ortogonales en una gran porción de Boca del Río logra borrar las huellas parcelarias preexistentes como resultado de la conformación efectiva de ciudad.

Por su parte, la ciudad nueva o segunda etapa en el área de estudio, con sus tramas cerradas en círculo o lineal con retornos es la expresión de la pérdida de ciudad. Con anterioridad se había demostrado que la traza continua integraba estratos diferentes. En la realidad actual, las bardas y por ende la falta de continuidad e integración son la constante en la nula convivencia.



**Figura 93. Cambio de sección vial en el Fraccionamiento Hípico en Boca del Río, Mex.** Fuente: Registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río. Google Earth (2015)

Como ejemplo se observa en la muestra de conjunto 1 (*Plano 23*), la ubicación contigua de las Unidades Las Olas, El Sendero y Lomas del Sol, bajo las cuales se distingue la forma parcelaria agraria en áreas cuadradas que delimitan su lotificación sin lograr una integración. La muestra de conjunto 2 de igual manera, no modifica la figura parcelaria rectangular de las fincas privadas anteriormente rústicas y sobre las que se han creado las Unidades Playa Dorada, Lomas de la Rioja y Real Mandinga.

Por otra parte, la franja costera de Alvarado muestra localidades rurales y unidades de estrato bajo que recibieron como colindancia una barrera física impenetrable y propiciadora de la fractura de la ciudad. Así se evidencia la ciudad dividida como la expresión de una sociedad dividida (Ducci,2012)

Esta configuración con estratos sociales diferentes se muestra en la localidad Mandinga en su colindancia con la Unidad Manantiales, así como en el Fraccionamiento Playas del Conchal separado de la Colonia Libertad; y en la Unidad Banús que aún no ha establecido su barrera física con la Colonia Antorchistas (*Figuras 94,95 y 96*).



**Figura 94. Desintegración del Fraccionamiento Manantiales y la localidad Mandinga en Alvarado, Mex.** Fuente: Google Earth (2015)

**Plano 23.- Formas parcelarias segunda etapa.**



Fuente: Representación propia a partir de registros de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz (2014).





**Figura 95. Desintegración del Fraccionamiento Banús y la Colonia Antorchistas en Alvarado, Mex.** Fuente: Google Earth (2015)



**Figura 96. Desintegración de la Colonia Libertad y el Fraccionamiento Playas del Conchal en Alvarado, Mex.** Fuente: Google Earth (2015)

La actuación del mercado inmobiliario inicia esta pérdida de ciudad, seguida por la actualización de la normativa en la tendencia privatizadora que el mercado diseña; de tal manera que si bien los unidades residenciales cerradas nacen en desacato a la normativa en su tiempo, las nuevas disposiciones de ley se han ajustado a los requerimientos de privatización y a resolver acciones frente a la incapacidad del sector público.

La lectura de la reglamentación muestra la relación idónea entre los propósitos del mercado y las justificantes de la Administración Pública, en razón de que la obligatoriedad de integrar por varios puntos a los nuevos desarrollos se redujo posteriormente a solo resolver la entrada y salida de la unidad, para concluir en un espacio cerrado en el que se ha concesionado el bien público por el que se transita, la vialidad.

Las tramas se configuran por tanto, por una suma de piezas juntas pero separadas entre sí que no logran borrar el parcelario rural preexistente, haciendo a la ciudad una suma de partes rurales en la que no existen los espacios públicos urbanos.

### **5.6.2. Los espacios de reunión.**

El espacio público como componente indispensable de la ciudad para el fomento de la convivencia social y de la vida pública, en los últimos tiempos es tema central en los eventos y en las investigaciones urbanísticas. Los estudios en la materia revelan una pérdida de ciudad en tanto que se diluye la delimitación entre espacios públicos y privados, y una constante fragmentación urbana, que físicamente fractura el espacio y socialmente, la vida pública.

Ante esa situación, parece que la actividad pública se vuelve irrelevante e innecesaria en el arte de la vida urbana (Bauman,2003), en una dinámica que parece no percatarse de la extinción de la ciudad, en función de que la visión de la realidad físico espacial se ha ejercido desde la percepción individual de los grupos sociales y del mercado inmobiliario.

Se detecta ahora una falta de actuación de la Administración Pública como entidad cuya denominación se soporta precisamente en dos conceptos fundamentales: la administración como capacidad de organizar el espacio encomendado y el interés de lo público como el ejercicio de acciones colectivas no susceptibles de apropiación individual.

Los espacios colectivos comerciales en las nuevas morfologías dominadas por los negocios inmobiliarios atraen a la población hacia un supuesto sitio de reunión (Hidalgo Datwyler,2012), dado que su finalidad es el consumo, aun cuando pareciera que se trata de un espacio que convoca a la congregación.

Boca del Río al igual que las demás ciudades, incorpora en su configuración urbana, centros comerciales que propician subcentros a falta de efectivos espacios públicos de reunión. La plaza o centro comercial Las Américas, justo colindante al Centro de Convenciones, es un espacio de consumo no civil (Bauman,2003) que recrea la ciudad análoga (Duhau,2008), ya que a su interior establece recorridos lineales y áreas que simulan plazas, e incluso se realizan en ese espacio cultos religiosos en el propósito de centralizar los requerimientos dominicales de la mayoría de la población.

El espacio público como sitio de reunión se representa por la plaza cívica del centro urbano de Boca del Río por la influencia que genera el equipamiento administrativo en donde reside la autoridad municipal, como espacio abierto (*Figura 97*), además de los equipamientos que se han descrito que parcialmente otorgan libre acceso a la población como el Centro de Convenciones y las unidades deportivas, salvo su limitación en horario o parcialmente en algún evento restringido (*Figura 98*).



**Figura 97. Plaza Cívica y Palacio Municipal de Boca del Río, Mex.** Fuente: Google Earth (2015)





**Figura 98. Centro de Convenciones y Exposiciones World Trade Center en Boca del Río, Mex.** Fuente: disponible en <http://www.wtcveracruz.com.mx>. Consultado 15/05/15.

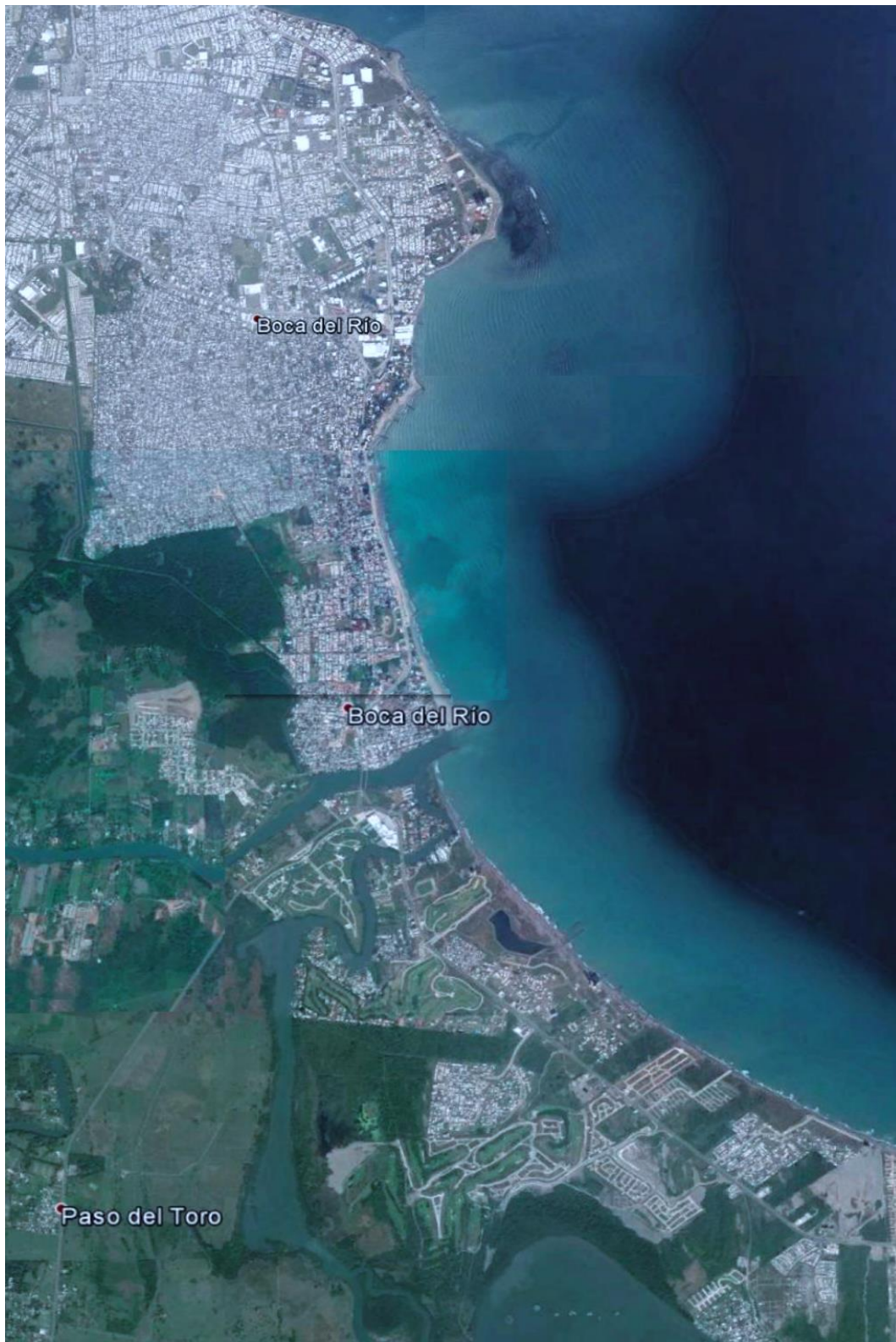
Conforme la ciudad se expande el espacio público se reduce. En 2001 se reconoce en los instrumentos de planeación a nivel nacional que se han creado espacios urbanizados sin ciudad, aludiendo a esta falta de áreas de convivencia, de conciliación y de actividad urbana. No obstante, los programas de desarrollo urbano locales no prevén la instalación de espacios públicos, solo equipamientos de cobertura inmediata a las localidades rurales o las unidades de estrato bajo.

Bajo los efectos de la globalización, el espacio urbano se privatiza sin que se genere la contraparte administrativa pública que prevea la disposición de espacios públicos, para conciliar intereses entre los requerimientos del mercado y las necesidades de ciudad (Bauman,2011). La zona de expansión de Boca del Río sobre la franja costera de Alvarado es la evidencia de la sobreposición de intereses inmobiliarios sobre un área de ciudad que poco ha interesado que lo sea, desde la denominación rural

impuesta a las unidades residenciales, su morfología indeleble de parcelas ejidales o privadas rústicas, su falta de integración entre las unidades y finalmente una total ausencia de espacios públicos.

Paradójicamente para finalizar el periodo de estudio, cuando se establecen en 2011 en la Ley de Ordenamiento Urbano local, los derechos fundamentales de la ciudad, es cuando se evidencia más su pérdida, en cuanto al libre tránsito en vialidades y el disfrute del espacio público.

La ciudad no es reducible a un conjunto de intereses particulares. La permanencia y continuidad en la creación de espacios públicos que otorguen libre accesibilidad y condiciones de encuentro posiblemente permita la conciliación de intereses, la cual no elimina y no atenúa los propósitos de los intervinientes, salvo las limitaciones que impone el bien común, precepto fundamental en las directrices de la vida urbana.



## 6. CONCLUSIONES

---





## 6. CONCLUSIONES

Como resultado de la investigación realizada, es posible plantear algunas afirmaciones que interesen a la reflexión, al sumarse a las experiencias que sobre el tema han sido aportadas a la investigación urbana. Se trata por tanto de exponer una serie de conclusiones para agregarse a los recientes puntos de debate y a la continuidad de líneas de investigación que recién han iniciado en la contemporaneidad del estudio de la ciudad latinoamericana.

**1. La diferenciación social se expresa en la configuración urbana en una realidad flexible y cambiante, en la que la división por estratos sociales manifiesta condiciones excluyentes y segregantes, influidas por una escala extraterritorial representada por la globalización y las actuales preferencias por el modo de habitar que derivan en la fragmentación de la estructura urbana.**

La diferenciación social se sustenta estadísticamente en el nivel de ingreso. Para la investigación urbanística no debe ser la única variable, puesto que la relación con el espacio obliga a vincular el estrato social con la unidad de residencia que se tipifica según la diferenciación social. Por tanto el nivel de ingreso no es el único indicador ya que interesa la materialización de esa realidad social.

En Boca del Río se evidencia la diferenciación social en la diversificación de unidades residenciales que transita desde conglomerados de estrato alto en la franja costera en gradiente descendiente hacia el interior. Las unidades se tipifican atendiendo a su estrato social en residenciales, - término inadecuado aplicado a las edificaciones de estrato social alto-, medio, interés social -referido a una disposición de ley aplicada a la solución masiva de unidades para población carente de vivienda-, popular y precaria. La lectura de esta diferenciación dentro de un espacio dinámico

conduce a incorporar otras modalidades de separación como la exclusión y la segregación.

Las condiciones de exclusión e inclusión, si bien corresponden a una situación de dualidad, sus coberturas no son ambivalentes. La dualidad es una aproximación para comprender las condiciones de exclusión, dada su contraparte, la inclusión. No obstante, este binomio no se limita a una situación de opuestos en el escenario urbano que se analiza ya que la condición de inclusión supera la territorialidad en un mundo globalizado que abarca una extensión mayor.

Son evidentes en el referente las condiciones que impone la globalización en el espacio urbano, observándose en la franja costera un paisaje más coincidente a las características nacionales e internacionales de otras ciudades, que con su interior, el cual presenta una separación física y social.

La situación de exclusión local presenta desventajas ante la inclusión global, porque sus ámbitos de actuación son desiguales. Es más difícil encontrar soluciones locales frente a la globalidad de las relaciones extraterritoriales. Si la inclusión sostiene su estado en relaciones globalizadas, la exclusión debería superar su escala local insertándose en un ámbito mayor que permita relaciones exteriores, buscando superar su posición excluyente a través de contactos internacionales que atienden problemáticas comunes para buscar soluciones de beneficio social.

Las condiciones de segregación se miden por los estados de homogeneidad y heterogeneidad, como condiciones contrapuestas. Sin embargo, esta aplicación no distingue una diferenciación social; siendo el tiempo y la actuación de los agentes productores de ciudad, los factores determinantes de las modificaciones del espacio urbano que tienden a abandonar la heterogeneidad para incentivar la homogeneidad. Esta última

ha propiciado la pérdida de ciudad, en tanto que la heterogeneidad permite una mayor flexibilidad del espacio y mejores niveles de convivencia.

El estado de segregación ha incrementado su presencia por la autosegregación. La diferencia reside en la voluntad de segregarse de los estratos medio y alto en las unidades residenciales recientes y la aspiración del estrato bajo a integrarse. La heterogeneidad de las antiguas unidades residenciales en Boca del Río, incluyendo el estrato alto y medio coincide más con el propósito de hacer ciudad, el cual permite la conectividad entre las partes, a diferencia de las nuevas unidades cerradas totalmente desintegradas de su entorno. El factor tiempo es determinante en las condiciones de segregación pues la ciudad se dinamiza incentivando actualmente la homogeneidad.

Es factible observar en la ciudad inicial que aun cuando la tipificación edificatoria es distinta entre las unidades de estrato alto y las de tipo popular existe una continuidad vial que integra ambas zonas, como el caso del Fraccionamiento Virginia, cuyos sistema vial se continua sobre las zonas populares colindantes –Nueva Era y Revolución-. La distinción en el tiempo marca la diferencia en las nuevas formas de habitar, por las que aun cuando las unidades de estrato alto se ubican en colindancia a conglomerados populares, se establecen delimitaciones físicas que inhiben el libre tránsito entre ellas. La franja costera en Alvarado es evidencia de ello, ya que sobre la misma se han ubicado unidades cerradas sin conexión alguna con localidades que no pertenecen a ese estrato.

La diferenciación social en el espacio urbano por lo tanto no solo es resultado de la desigualdad en ingresos sino que involucra la fractura de la estructura social que se materializa en la fragmentación, la cual muestra una diversidad de agregados que supera la dualidad, en la que además de la diferenciación por estratos, las condiciones de exclusión y segregación dinamizan el espacio. La ciudad así se muestra como una entidad en

constante cambio, con mutaciones no solo por la diferenciación social sino por nuevas modalidades de ocupación.

**2. El suelo rural preexistente en el entorno de la ciudad es el receptor de la ocupación que ejerce la población para satisfacer su necesidad de habitar, siendo el estrato social el conductor de la selección del sitio, condicionado por situaciones físicas y económicas sobre las que se imprime su caracterización socioespacial.**

El espacio urbano expresa físicamente la diferenciación social, en razón de que el asentamiento de los grupos sociales manifiesta orientaciones y agregaciones condicionadas por el medio físico natural y las posibilidades económicas de su adquisición. En principio es posible leer dos situaciones contrapuestas en la configuración del espacio urbano, de acuerdo al estado de adaptación que presenta el sitio. Una tendencia de ocupación se genera sobre espacios previamente urbanizados que reciben a la población para su consumo inmediato en las condiciones requeridas; en tanto que la tendencia divergente muestra espacios que mezclan el consumo con la progresiva domesticación del lugar.

En el espacio urbano de Boca del Río es posible inferir la forma en que se originó la selección del sitio. El total de unidades residenciales creadas para los estratos alto y medio ofrecieron a sus ocupantes un espacio previamente urbanizado, ello se comprueba por la antelación o simultaneidad entre el poblamiento y la evidencia en los proyectos registrados ante la autoridad municipal, las cuales se ubican con mayor proximidad a la franja costera.

En contraposición, los sitios ocupados por grupos de estrato bajo, muestran un poblamiento progresivo a partir de un incipiente trazo vial que únicamente sirve para definir la delimitación de lotes no domesticados. La población en estas áreas consume su habitación al mismo tiempo que ingresa a un proceso de adaptación del lugar hacia el interior de la ciudad.

La identificación de unidades distingue estos dos tipos de selección, la primera adaptada al medio físico natural y la segunda en condiciones de difícil habitabilidad.

La revisión del caso de estudio se realiza a partir del levantamiento histórico catastral de la información, ya que la realidad actual evidencia el dinamismo de la ciudad, al incorporar suelo anteriormente ocupado sin domesticación a su utilización con nuevas unidades residenciales que olvidan su origen no domesticado, como es el caso de la franja ubicada colindante al área de mayor plusvalía que en la actualidad se ocupa por estratos medios, destacando por su magnitud y ascendencia en su estrato, las colonias Adalberto Tejeda, Primero de Mayo, Benito Juárez y El Morro, entre otras.

**3. El régimen de propiedad del suelo preexistente y sus formas de apropiación son el soporte del emplazamiento de los grupos sociales, por el que se distingue la formalidad y la informalidad con la que se fragmenta el espacio; no obstante, después de incorporarse el suelo rural a la complejidad urbana, éste modifica su rigidez experimentando cambios propios de una sociedad flexible, más allá de la dualidad que representa la adquisición.**

Las formas de adquisición del suelo han dividido la realidad urbana en espacios formales e informales. La formalidad refiere a las formas de apropiación del espacio bajo las reglas establecidas en el código urbano, en tanto que la informalidad refiere al hecho de la ocupación fuera de la normativa estipulada, distinción que si bien se relaciona con el régimen de propiedad, no significa que este último se manifieste en una simple forma dual entre los tipos de propiedad, sino que la realidad muestra variantes que expresan un espacio diversificado, como evidencia de la fragmentación de la ciudad.

En las ciudades mexicanas coexisten dos tipos de regímenes de propiedad, un espacio perteneciente a la propiedad privada, colocado en el mercado,



el cual es posible adquirir bajo mecanismos formales e informales, en tanto que su ocupación se realice dentro o fuera de la normatividad establecida; el otro espacio pertenece al régimen ejidal, dotado a la población de origen rural para sus actividades productivas primarias, el cual es incorporado de manera ilegal al mercado, provocando los asentamientos en su totalidad informales.

De lo anterior se deduce que el espacio, si bien se dualiza en formal e informal y en privado y ejidal, la variante de la adquisición legal o ilegal dentro de la misma propiedad privada supera la posición contrapuesta, derivando en tres formas de adquisición atendiendo a su situación legal y al tipo de propiedad; es decir, existen espacios privados formales, privados informales y ejidales informales.

En Boca del Río se comprueba plenamente esta distinción de unidades en función del tipo de propiedad original y su tratamiento mediante mecanismos de regularización. La franjas establecidas en gradiente a partir de la línea de mar, presenta un estrato alto que va descendiendo hacia el interior de la ciudad y coincide con el tipo de propiedad y su incorporación a la legalidad.

La franja costera ubicada específicamente en el territorio municipal de Boca del Río es de origen privado, sobre ella se asienta el estrato alto en condiciones de formalidad, destacando por su magnitud en superficie las unidades residenciales Costa de Oro y Costa Verde, así como la linealidad de edificios con vista al mar. En colindancia a esta franja continúa el régimen de propiedad privada pero en condiciones de informalidad, producto de la venta ilegal de suelo privado en tanto que su ocupación no se ajustó a la norma establecida. Corresponden a esta situación parcelas privadas que se subdividieron con fines de habitación con evidente irregularidad en su trazado. Hacia el extremo interior se ubica una extensa zona ocupada por unidades de estrato bajo sobre suelo de régimen ejidal

en condiciones iniciales de informalidad, que posteriormente fueron regularizadas.

A lo expuesto sobre las formas de adquisición, se agrega el dinamismo que expresa el ámbito urbano. Los procesos de regularización de los aprovechamientos informales terminan por acreditar el espacio incorporado inicial trasladándolo a la formalidad con el mismo trazado y ocupación. El origen la propiedad informal sea privada o ejidal, generado fuera de norma, evidencia un espacio gestado por la necesidad de grupos preferentemente de bajo estrato de abastecerse de suelo para habitar, ubicándose en un segundo lugar la importancia de hacer ciudad.

El efecto negativo de la ocupación informal y su regularización es por tanto, la falta de previsión para configurar un territorio que inserte en una adecuada proporción y ubicación los espacios públicos requeridos para reducir el déficit de ciudad limitándose a la satisfacción inmediata del requerimiento residencial y su acreditación, con el resultado común de insertar al contexto urbano una masa edificada cuya finalidad fue individual, en contraposición a la colectividad de la ciudad.

No obstante, la situación no se radicaliza en un efecto negativo, pues la ventaja del asentamiento informal es su heterogeneidad y su aspiración aun cuando sea posterior a la integración urbana.

Por lo tanto, el régimen de propiedad es conductor de los procesos de ocupación del espacio urbano por unidades formales e informales que evidencian una fragmentación generada por la agregación de partes en distintas formas y en diferentes tiempos, las cuales al trasladarse a su regularización insertan en la formalidad las mismas configuraciones de inicio sin cumplir con los requerimientos normativos sobre la previsión de espacios públicos. Estos asentamientos de origen son modificados por la inserción de estratos medios que si bien es cierto, ascienden en su nivel social, conservan la configuración informal de inicio, sin una adecuada

adaptación física al sitio y con carencia o deficiencia en espacios dotacionales.

**4. El cambio estructural en el régimen de propiedad ejidal para su incorporación a la propiedad privada en la ciudad ha sido el transformador protagónico de la configuración urbana contemporánea en México, al abrir las posibilidades de acceso a la inversión inmobiliaria a un espacio anteriormente inaccesible, desplazando la tendencia de la informalidad hacia limitados reductos de suelo.**

El cambio de régimen de propiedad que se gesta en la esfera de actuación agraria ha significado la apertura al libre mercado de las anteriores tierras sometidas a un régimen que imposibilitaba su ocupación formal en el espacio urbano. La baja productividad del suelo agrícola y la creciente informalidad por las ventas ilegales fueron los justificantes que velaron el propósito de la política neoliberal.

La aplicación de esta disposición reduce el esfuerzo de búsqueda de suelo apto para la inversión del sector privado, ya que la obtención de dominio pleno del parcelario ejidal significa para sus acreditados, la viabilidad de transmitir el suelo en mayor proporción y con una recuperación económica más rápida que solo el sector privado es capaz de ofrecer.

La expansión urbana propiciada por el cambio de régimen de propiedad ejidal a privada se comprueba en Boca del Río y su crecimiento sobre la franja costera del territorio municipal de Alvarado. Hasta el año 2000, el sector inmobiliario enfrentaba dificultades para abastecerse de espacios urbanizables con el fin de ejercer su inversión. El suelo se había agotado y se encarecían las reducidas superficies disponibles en propiedad privada, cuya condición es indispensable en razón de que las empresas laboran con financiamientos que sujetan los procesos a aportaciones de garantías

hipotecarias, además de que su mercado se dirige a los estratos medio y alto, los cuales aspiran a la obtención de espacios acreditados.

La franja costera de Alvarado, actualmente identificada como Riviera Veracruzana constituía el espacio idóneo para otorgar continuidad al desarrollo experimentado en la línea de mar de Boca del Río, la cual fue ocupada hasta las fincas rústicas privadas que concluían en la colindancia con el Ejido Mandinga y Matosa; creándose hasta finales del siglo pasado las unidades residenciales Las Lomas y Playas del Conchal en ese límite.

En el presente siglo, el cambio estructural del régimen de propiedad privada a ejidal comprueba que la configuración urbana se modifica sustantivamente, ya que habiéndose cumplido los procesos de acreditación de dominio pleno del parcelario ejidal, la mejor opción para los acreditados fue ofrecer conjuntos de parcelas a los inversionistas, los cuales en forma inmediata iniciaron sus procesos de urbanización, promoviendo unidades residenciales en los espacios recién incorporados.

Relegados de esta dinámica quedan los grupos sociales carentes de suelo ante la imposibilidad de competir con el sector privado en la compra de las parcelas en régimen privado, reduciendo su posibilidad de adquisición dada la disminución de oferta de espacio acorde a su situación económica. Así, el plano de la expansión urbana cambia radicalmente, ubicándose en las nuevas áreas urbanizables de la franja costera de Alvarado, unidades residenciales dirigidas a los estratos medio y alto, como grupos con capacidad económica para satisfacer su necesidad de habitar en esta opción.

Esta situación se evidencia en el referente en el hecho de que la ocupación informal se reduce a la incorporación de parcelas insertas en la dinámica de cambio de régimen pero en ubicación y dimensionamiento distinto. El Ejido Boca del Río es el espacio que históricamente había sido el receptor de poblamiento del estrato bajo en un proceso anterior de ocupación y

regularización que se incrementaba de acuerdo a la demanda de este estrato, con mecanismos de acreditación conocidos, que iniciaban en la ilegalidad para posteriormente conseguir su legalidad.

Al modificarse el régimen de propiedad las ocupaciones informales quedan insertas en parcelas de propiedad particular no urbanizadas cambiando el proceso de regularización tradicional por el que el suelo se desincorporaba de su régimen nacional, para contar actualmente con el apoyo de gestión que ejerce la autoridad municipal ante los propietarios de las últimas parcelas que previamente han sido vendidas en forma ilegal bajo una vertiente de atención social.

Por lo tanto, la mayor incorporación de suelo anteriormente ejidal a la dinámica formal, se dirige a satisfacer el requerimiento del sector privado, el cual aprovecha la oferta de suelo, incentivando el expansivo crecimiento horizontal, sin más limitación que la propia conveniente a la inversión. La ocupación del espacio se conduce más por la capacidad de negociación mercantil que por un proyecto de ciudad, por lo que amplias áreas vacantes se ubican de manera intermedia entre el anterior límite de la ciudad y las parcelas adquiridas, las cuales son ocupadas intensivamente pero separadas entre sí.

Los efectos de las disposiciones en materia agraria presentan estos efectos colaterales en la expresión urbana, la cual adquiere una configuración diferente a la que se hubiere desarrollado sin esta intervención, con el resultado común de un crecimiento horizontal sin límites, evidenciándose un despilfarro de suelo indistintamente del estrato social.

**5. La estructura urbana se modela por la actuación de la inversión inmobiliaria privada frente a un sector público debilitado que tiende a retirarse del ejercicio de sus atribuciones para hacer ciudad, al dirigir la estrategia del desarrollo a la privatización del espacio urbano. Este espacio se construye por tanto por la actuación de diferentes agentes**

**productores de ciudad sin contar con una directriz integradora hacia un propósito único de conciliación de intereses.**

La conformación de la estructura urbana deriva del ejercicio de intereses de los agentes que producen ciudad, siendo posible distinguir tres tipos de sectores. El primero es un sector generador de suelo no regulado representado por propietarios, ejidatarios o gestores que propician un mercado informal para atender la demanda de población de estrato bajo carente de otra opción, cuyo interés es mercantil en reducida escala y de gestión social frente al sector público, a efecto de que éste cumpla con su atribución de atender a la población más desfavorecida. Su interés es individualizado en la atención de grupos requirentes de espacios para habitar sin considerar un proyecto de ciudad.

El segundo sector corresponde a la iniciativa privada y es productor de ciudad con un interés evidente en la generación de capital mediante la inversión inmobiliaria, realizando acciones reguladas o permitidas por el sector público. Su propósito es colocar en el mercado los bienes producidos, que aseguren la recuperación de la inversión y sean atractivos para su adquisición. Su proyecto es individual para responder a los requerimientos propios de su inversión, el cual debe asegurar condiciones favorables para la inserción del producto en el área de su ubicación.

Por último, el sector público presenta entre sus atribuciones la correspondiente a la formulación de los programas de ordenamiento urbano a efecto de establecer las estrategias necesarias hacia la consecución de un proyecto de ciudad. Asimismo, con base en su potestad ejerce acciones de control sobre el sector inmobiliario privado en cuanto a la ocupación del suelo urbano y los procesos de urbanización. Por último, en acción contrapuesta a la imposición de normas al mercado formal, regulariza las actuaciones del sector generador de informalidad, atendiendo a su vertiente social, para otorgar certeza jurídica a los adquirentes de suelo no regulado.



En Boca del Río se muestra la participación de los agentes productores de ciudad formal e informal con posiciones contrapuestas, en tanto que el sector público en un esquema con propósitos de integralidad ha formulado los programas de ordenamiento urbano a los cuales deben sujetarse las actuaciones de los sectores restantes. Estos programas frecuentemente son actualizados en razón de ajustarse a la dinámica propia del crecimiento y saturación de la ciudad y recientemente han parcializado su cobertura dirigida por el interés de resolver la estrategia puntual en zonas que interesan a la inversión de recursos privados o públicos, como ha sido el caso de los programas parciales del corredor urbano Boca del Río – Antón Lizardo, correspondiente a la franja costera de Alvarado y del polígono de reordenamiento urbano de Ampliación El Morro, aplicado a la zona de más bajo estrato de la ciudad, por el cual se insertaron espacios públicos con mayor integralidad que en las zonas dirigidas por el sector privado.

La estrategia planteada en la franja costera de Alvarado no concreta en la realidad el proyecto integral de ciudad, siendo superado constantemente por la actuación del sector privado, lo cual se evidencia en la falta de aplicabilidad de las disposiciones contenidas en el Programa, por falta de observancia de la autoridad local.

Un problema de inicio en el diagnóstico de la realidad urbana es la falta de reconocimiento de la dinámica de la conglomeración urbana que habría de evidenciarse en el registro censal de población oficial a cargo del gobierno federal. Al respecto, el sector público aún no ha sido capaz de asimilar los procesos de expansión, mostrando nulo interés en la construcción de una base estadística que permita reconocer las parcelas incorporadas como efecto y con pertenencia al conglomerado urbano, ya que a las unidades residenciales urbanas gestadas por la propia dinámica de la ciudad se les considera como localidades rurales, situación que desvirtúa tanto las expresiones urbanas como la realidad rural, por lo que un balance del nivel económico del medio rural lo haría aparentar con un alto estrato social, falseando la realidad del ámbito agrario.

Por otra parte, el sector público como encargado del control urbano, ha perdido posicionamiento en la estructura de la ciudad, en un primer momento porque los intereses inmobiliarios frecuentemente requieren modificaciones puntuales a los programas para que estos se ajusten a sus propósitos, destacando los cambios de uso de suelo, los incrementos de densidad y las alturas en números de pisos o niveles, en zonas no previstas para ello; y en un siguiente momento, porque se repite constantemente la permisividad de privatizar los espacios dotacionales normados como públicos a cambio de no recibir la carga de operación y mantenimiento de los servicios de infraestructura.

Por tanto, el escenario de la estructura urbana tiende a la privatización de los fragmentos de la ciudad, sin operar la aplicabilidad de las disposiciones normadas en los instrumentos directrices de la planeación urbana.

**6. La permanencia de la figura parcelaria inicial que subyace a las unidades residenciales y las tramas contenidas evidencian la imposibilidad de incorporación urbana, al no abandonar su configuración rural, expresada por la agregación discontinua de parcelas sin integración, en las que la pérdida de relación de espacios públicos y privados distancia al patrón de ocupación incentivado del concepto de ciudad.**

Las investigaciones urbanísticas han planteado como modelo de ciudad latinoamericana al generado por diseños defensivos delimitados por bordes físicos sin integración a su entorno, en el que las áreas de circulación y las previstas para uso colectivo se han resuelto al interior de las unidades privatizadas.

Este modelo que se ha identificado como urbanismo carcelario, ciudad fortificada, unidad insular o de encastillamiento y unidades de autosegregación, responde al requerimiento actual en dos fines: la seguridad y el prestigio o exclusividad.

El propósito de la creación de estas unidades en el ámbito latinoamericano, en lo que respecta a la seguridad, se ha señalado como una solución privada a un problema público. El otro fin, expresado simultáneamente a la seguridad es la obtención de prestigio o exclusividad, lo cual revierte la percepción de la anterior segregación, para actualmente promover la autosegregación, mediante la separación de manera voluntaria.

Lo anterior se evidencia con alta frecuencia en la franja costera de Alvarado, la cual muestra esta forma de habitar con alta difusión de su atractivo. Las promociones inmobiliarias conducen la percepción hacia un sitio homogéneo deseable separado de la heterogeneidad o el desorden, influyendo en la aspiración a nuevas formas residenciales ordenadas, a habitar en convivencia con la naturaleza y hasta reestructurar la vida familiar.

El tema constantemente se encuentra en la mesa de debate de la cuestión urbana en una posición contraria a la aceptación del total de los actores involucrados, ya que al sector privado le favorece la venta total del área urbanizada incluyendo las áreas colectivas -no públicas-, el sector público excluye de su erogación el mantenimiento de esas áreas y los residentes expresan satisfacción por el lugar adquirido, incluyendo posibles dobles discursos entre los intervinientes en el debate defensores de la ciudad y a la vez residentes de estas unidades.

En el caso de Boca del Río, en la ciudad construida en la etapa anterior a esta contemporaneidad, el modelo aparecía esporádicamente en las unidades edificadas a partir de la década de 1980 y con anterioridad en el contexto nacional. Se trataba de unidades homogéneas creadas en bloques con alta densidad y difícilmente articuladas con su entorno. Su dimensionamiento no impactaba de manera significativa en el contexto urbano, tratándose de unidades de vivienda masificada dirigidas a un estrato medio, creadas por organismos institucionales de vivienda; en tanto

que la población de estrato alto resolvía su hábitat en unidades abiertas integrándose por todas las vías posibles con el resto de la ciudad.

Las tendencias neoliberales hacia la privatización son las que modelan la actual configuración de las unidades residenciales, con trazas en circuitos y un único acceso con portada monumental. Al relacionar la disposición física de estas unidades con la forma parcelaria adquirida por el agente inmobiliario, es posible detectar el trazado agrícola original, dado que la configuración no cambia y el diseño se delimita y encierra en el polígono.

Esta situación se evidencia en el parcelario original del Ejido Mandinga y Matosa, sobre el que se diseñan unidades residenciales a base de la agregación de formas cuadradas con bardas perimetrales y trazas interiores en circuito y con retornos. El hecho es más perceptible por la separación de las unidades aún con áreas vacantes entre las mismas, no obstante, es previsible la continuidad del modelo aun cuando el área sea ocupada en su totalidad en razón de la carencia de integración. La constante con respecto a la ciudad anterior abierta es el diseño urbano adaptado al parcelario inicial; la diferencia reside en el hecho de que las anteriores unidades residenciales, al integrarse a través de continuidades viales, borran o eliminan el parcelario inicial.

Por lo tanto, es evidente que el modelo de ciudad cerrada, amurallada o encastillada, se distancia del concepto de ciudad siendo una de las cualidades de ésta, la libre accesibilidad además de la diferencia fehaciente entre espacios privados y públicos, en los que sea posible propiciar condiciones de encuentro.

**7. La exclusión de áreas dotacionales de las unidades residenciales conduce a la extinción de la noción de ciudad, al generar un modelo insostenible para la permanencia de la vida urbana.**

El tema de las áreas dotacionales ha representado como constante en el hacer ciudad, una situación secundaria, una disposición que se relega a la posteridad, después de haber satisfecho el requerimiento de crear espacios parcelados con fines residenciales, indistintamente del estrato social que se atiende.

En la actuación de los agentes generadores de suelo no regulado, el interés se ha conducido por parcelar el total del espacio que se comercializa, para el que la obligatoriedad de disponer de espacios dotacionales no ha sido aplicable, en razón de tratarse de unidades generadas en la informalidad.

En este caso, la actuación del sector público en una postura contrapuesta a su propia normativa urbana, se conduce en un discurso legal de atención social, por el que se regulariza la propiedad que se consume con uso residencial. Ante la constante necesidad de habitación, la previsión de espacios públicos, no es considerada o se dispone con áreas mínimas que se insertan en el proceso de regularización con el consecuente déficit de ciudad.

El estudio de caso realizado evidencia esta situación en el Ejido Boca del Río, parcelario agrario que ha soportado desde fines del siglo pasado, el asentamiento de población que no encuentra otra opción de residencia, más que la informalidad., con una integración vial que trata de resolverse, pero sin posibilidades de incrementar sus índices dotacionales para espacios de encuentro.

En contraposición, las unidades residenciales, que se crearon bajo la obligatoriedad de sujetarse a la normativa, cumplieron con la sujeción establecida por los programas de ordenamiento urbano o en disposiciones del sector público, a efecto de ubicarse en áreas previstas para la expansión, y sometiendo sus diseños urbanos a la previsión de disponer de áreas de equipamiento urbano y verdes, bajo los estándares señalados

en la reglamentación, en participaciones porcentuales con respecto al área vendible o de acuerdo al número de viviendas.

Bajo este esquema, el sector privado coadyuvó en una zonificación secundaria al dotar de espacios públicos a la ciudad además de obligatoriamente insertarse a la red vial establecida. Esta forma de hacer ciudad hasta fines del siglo pasado había distinguido en el caso de Boca del Río, las unidades residenciales sujetas a norma, del resto de la ciudad creada de manera informal.

El seguimiento a la posición de las áreas dotacionales muestra tres fases de ubicación. La primera manifiesta una centralidad en la solución al interior de la unidad residencial que se crea o en su caso, ubicaciones no centrales pero con disposición al interior del desarrollo para dotar de estos espacios a la población residente. Al respecto, los fraccionamientos creados en Boca del Río en forma inicial disponen de estas áreas al interior, como es el caso de la mayoría de las unidades incorporadas hasta el año 2000.

La segunda fase muestra una transición de las áreas dotacionales hacia el exterior de la unidad; ello en razón de la obligatoriedad de cumplir con el dimensionamiento más no con el requerimiento de una funcionalidad al interior. Estas formas de resolver el espacio muestra el inicio del confinamiento de las áreas residenciales y la expulsión de las áreas dotacionales hacia posicionamientos dentro del mismo predio que se parcela pero desvinculadas funcionalmente de su interior. Esta modalidad se comprueba en Boca del Río por ejemplo en la Unidad Isssfam que cumple con la dotación no obstante separada del área residencial y la Unidad El Estero en la que el área de donación es imperceptible en el espacio físico, aun cuando se registra en los proyectos autorizados.

La tercera fase corresponde al proceso inminente de extinción de las áreas dotacionales. El efecto privatizador de las unidades residenciales derivó finalmente en expresiones amorfas del concepto de dotación,



observándose una aplicación falsa del concepto, dado que cumpliéndose con las superficies requeridas en cuanto a su dimensionamiento, éstas se insertan en los espacios cerrados que constituyen las actuales áreas residenciales.

El tema es propicio al sustento de un debate que recién inicia en suma a las experiencias en las ciudades latinoamericanas que experimentan estos procesos, aceptados por el total de intervinientes, por los que el sector privado ofrece a la demanda los espacios requeridos por seguridad y exclusividad y el sector público hace permisible la situación canjeando el encierro de sus espacios dotacionales de ciudad por evitar erogaciones por mantenimiento público.

La vida urbana se extingue frente a una subsistencia que se sostenía con anterioridad en las áreas reguladas, agregándose al déficit de ciudad que existía únicamente en las áreas mas desfavorecidas; por lo que es posible afirmar que indistintamente del estrato social las áreas dotacionales pierden presencia frente a un mercado de suelo activo y un debilitamiento del sector público en hacer ciudad.

**8. Una distribución coherente de espacios públicos y privados coadyuvará a reducir el déficit de ciudad, en tanto que sean previstas las necesarias condiciones de convivencia en la diferencia, mediante la conciliación de intereses de los intervinientes en la configuración urbana.**

Los componentes fundamentales de la ciudad refieren como constantes la libre accesibilidad y la generación de espacios de encuentro. Los intereses individuales parcelan el espacio con fines residenciales, en tanto que hacer ciudad corresponde a un fin público y a un beneficio común.

El ideario de la planeación urbana contiene en sus aspiraciones el logro de un espacio justo en el que el interés público se privilegie sobre los propósitos de los particulares. De lo anterior deriva el conjunto de disposiciones que tratan de ordenar el espacio con un objetivo común, por el que los agentes productores de ciudad deben ser sujetos al cumplimiento de la norma.

La política urbana en términos generales persigue la consecución de un espacio que estratégicamente sea tendiente a la optimización de las áreas inmersas en la ciudad mediante acciones de densificación que eviten en lo posible una mayor expansión, la orientación de áreas de crecimiento en la magnitud justamente requerida hacia espacios adecuados para su incorporación evitando el despilfarro de suelo, la preservación de áreas de valor ambiental que coexista con la presión urbana sobre su entorno y la equilibrada distribución de espacios privados y públicos que permitan satisfacer el requerimiento individual de residencia y la vida ciudadana.

La expresión material de la ciudad muestra en el extremo opuesto, aun con sus matices posibles, una subutilización del suelo urbano existente por la especulación ejercida por las preferencias individuales; una expansión dirigida por las fuerzas del mercado ya sea por el interés inmobiliario o por la falta de capacidad económica de los usuarios lo cual ha significado un consumo excesivo de suelo, además de las mismas preferencias individuales; una confrontación constante con las áreas de valor ambiental que inhiben los propósitos de los productores de suelo urbano; y un interés por satisfacer en primera instancia el déficit del hábitat residencial y después, en segundo lugar, la disposición de áreas públicas que otorguen accesibilidad y condiciones de encuentro.

El caso de Boca del Río expresa esta realidad por la que se evidencia una ocupación horizontal del espacio urbano exceptuando la línea de mar cuya optimización responde a intereses inmobiliarios. La expansión muestra tendencias divergentes en cuanto a su estrato social pero comunes

respecto al consumo excesivo de suelo, motivadas por el interés de obtener suelo a bajo costo, como sucede en el área del Ejido Boca del Río o por las preferencias de habitar separados y no obstante, inmersos en la complejidad urbana, lo que se evidencia en la creciente ocupación de la franja costera de Alvarado.

Las áreas de valor ambiental normativamente se encuentran custodiadas, no obstante es frecuente la demanda ciudadana por los efectos negativos que propicia la expansión en detrimento de su preservación, como es el repliegue que manifiesta el área natural protegida Arroyo Moreno, así como otras áreas de valor ambiental.

Respecto a la distribución de espacios privados y públicos, la zonificación primaria en Boca del Río y su continuidad sobre Alvarado muestra un descenso en la previsión de espacios públicos de cobertura local, los cuales si bien están relativamente resueltos en el territorio de Boca del Río, al ingresar al territorio de Alvarado resultan totalmente inexistentes. A lo anterior se agregan los efectos provocados por las unidades residenciales cerradas en este déficit de espacios de encuentro.

El escenario expuesto se resume en una agregación de intereses individuales permitidos, en función de la aspiración y requerimientos propios de los grupos sociales y de las reglas que impone el mercado de suelo en su legitimidad de privatización. Asimismo, es evidente la falta de claridad en la sujeción a las reglas para la consecución de un espacio en la justa proporción de áreas privadas y públicas, que finalmente sería el componente básico de la noción de ciudad.

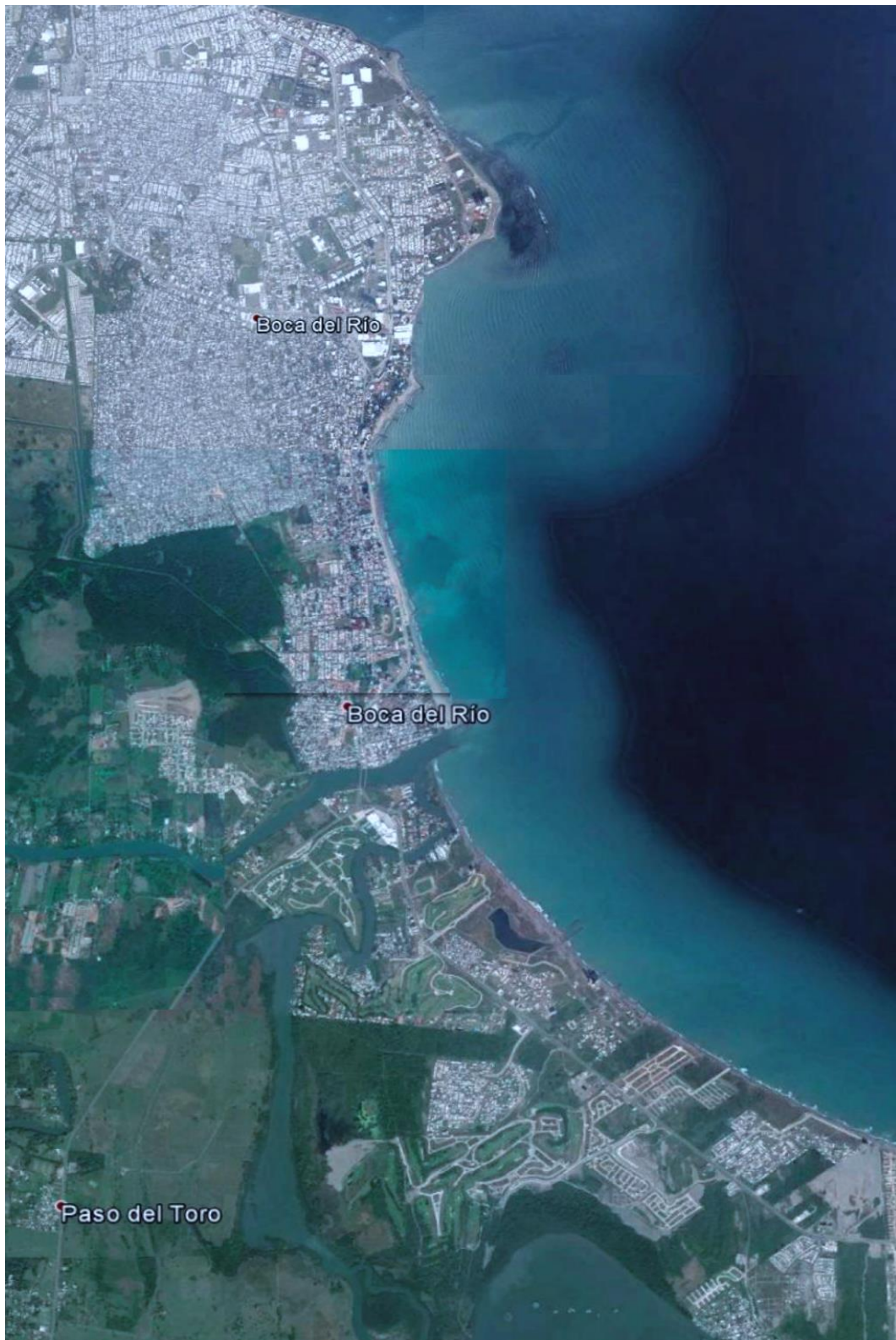
En este sentido, se exponen dos condiciones a la reflexión; la primera reconoce el requerimiento de los grupos sociales de abastecerse de un espacio para habitar privatizando su espacio residencial, lo cual debería resolverse sin detrimento de la necesidad de contar con espacios de accesibilidad y de satisfacción colectiva previstos desde las líneas de la

planeación urbana a ejercerse por el sector público en su cometido de hacer ciudad. La segunda refiere a la intervención del sector privado en la comercialización de espacios residenciales, de igual forma privatizados, con la exclusividad, seguridad y áreas colectivas particulares que la demanda de los grupos sociales exige, lo cual no debería extralimitarse del espacio parcelado en menor escala y rodeado por áreas públicas, lo cual requiere de la antelación del sector público en el ejercicio operativo de las directrices de la planeación urbana, al efecto de que las unidades residenciales de este tipo se ubiquen en las parcelas previamente delineadas para tal fin.

La situación que se manifiesta por el emplazamiento de extensas unidades residenciales cerradas que asimilan las vialidades públicas concesionadas o no, es un problema de escala, posible de contrarrestar con dimensionamientos menores sujetos a una previa trama de ciudad, como materialización efectiva de lo que constitucionalmente se dicta, es decir, un interés privado sujeto a un previo interés público.

La conciliación de intereses implica en el área de estudio el reconocimiento de la presencia del sector inmobiliario como parte del desarrollo económico del país y no obstante sujeto a las condiciones que impusiera el sector público en su administración efectivamente pública de la ciudad, mediante la previsión de una red vial primaria local y la disposición de espacios públicos.





## Referencias bibliográficas.

---





## Referencias bibliográficas.

Abba, Pedro Artemio (2007). “Densidad. ¿cual, cuando, donde, por qué? Distintos enfoques para un debate que recién comienza.” Revista *Café de las Ciudades* No. 56. Buenos Aires. Disponible en [www.cafedelasciudades.com.ar](http://www.cafedelasciudades.com.ar). Consultado el 13/08/14.

Aguilar Sánchez, M. y Ortíz Escamilla, J. (Coord.) (2011). *Historia General de Veracruz*. Gobierno del Estado de Veracruz, Universidad Veracruzana, México.

Alonso, J. (1980). *Lucha urbana y acumulación de capital*. Instituto Nacional de Antropología e Historia -INAH-, México.

Alvarado Rosas, C. y Di Castro Stringher, M. (2012). “¿Un estilo de vida o inseguridad? Urbanizaciones cerradas”. En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Álvarez Villalobos, L. (2009). “La paradoja de la dinámica habitacional en el Municipio de Guadalajara, en los albores de un nuevo siglo”. En: Pérez Carabias, V. y Del Río López, M. (Coord.) *Vivienda en Guadalajara. Una visión de arquitectos*. Universidad de Guadalajara, -Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño-, México.

Arguelles León, B. y Vieyra Medrano, J. (2012). “Expansión urbana y fragmentación espacial en Tuxtla Gutierrez, Chiapas.” En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Artigas, A., Chabalgoty, M., García, A. et al. (2002). “Transformaciones socioterritoriales del Área Metropolitana de Montevideo”. Revista *EURE*

(Santiago) Vol. 28 No. 85 Diciembre 2002. Disponible en [www.scielo.cl](http://www.scielo.cl). Consultado el 04/10/14.

Atria, R. (2004). *Estructura ocupacional, estructura social y clases sociales*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe -CEPAL-, Santiago de Chile. Disponible en [www.cepal.org/publicaciones](http://www.cepal.org/publicaciones). Consultado el 01/03/08.

Barbosa Ramírez, R. (1975). *La estructura económica de la Nueva España 1519/1810*. 4ª Ed. Siglo XXI, México.

Bartra, R. (1974) *Estructura agraria y clases sociales en México*. Era, México.

Bauman, Z. (2003). *Modernidad líquida*. Fondo de Cultura Económica, México.

Bauman, Z. (2003). *La globalización. Consecuencias humanas*. Fondo de Cultura Económica, México.

Bauman, Z. (2006) *En busca de la política*. Fondo de Cultura Económica, México.

Bauman, Z. (2011). *Daños colaterales. Desigualdades sociales en la era global*. Fondo de Cultura Económica, México.

Bayón, M. (2008). "La privación social en el actual escenario: dimensiones, procesos y tendencias". En: Cordera, R., Ramírez Kuri, P. y Ziccardi, A. (Coord). *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI, México.

Bazant, J. (2001). *Periferias urbanas. Expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*. Trillas, México.

Bazant, J. (2011). "El dilema de la dispersión y la compactación en el desarrollo urbano. Segregación espacial y desarticulación funcional en las ciudades mexicanas". En: Pradilla E. (Comp). *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. Universidad Autónoma Metropolitana - Xochimilco-, México.

Bedregal Villanueva, J. (2008). "Constelaciones urbanas. Variaciones sobre el espacio abigarrado de la Ciudad de La Paz, Bolivia". En: *Memorias del IV Seminario Internacional de Urbanismo*, Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Bettin, G. (1982). *Los sociólogos de la ciudad*. Gustavo Gili, Col. Arquitectura/Perspectivas, Barcelona.

Blázquez Domínguez, Carmen (1986) *Estado de Veracruz. Informes de sus Gobernadores 1826 – 1986*. Editora del Gobierno del Estado de Veracruz, México.

Boils Morales, G. (2008). "Segregación y modelo habitacional en grandes conjuntos de vivienda en México". En: Cordera, R. Ramírez Kuri, P. y Ziccardi, A. (Coord). *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI, México.

Borsdorf, A. (2002). "Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socioespacial en capitales andinas. En: Cabrales Barajas, L. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades-, UNESCO, México.

Bournazou, E. (2008). "La segregación social del espacio y la dimensión territorial" En: Cordera, R., Ramírez Kuri, P. y Ziccardi, A. (Coord) *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI*. Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI, México.

Bragos, O., Mateos, A. y Pontoni, S. (2002). "Nuevos desarrollos residenciales y procesos de segregación socioespacial en la expansión oeste de Rosario". En: Cabrales Barajas, L. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades-, UNESCO, México.

Burgess, R. (2011). "Determinismo tecnológico y fragmentación urbana. Un análisis crítico". En: Pradilla Cobos, E. (Comp.) *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. Universidad Autónoma Metropolitana -Xochimilco-, México.

Cabrales Barajas, L. y Canosa Zamora, E. (2002) "Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara". En: Cabrales Barajas, L. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades-, UNESCO, México.

Calvo Camacho, A. (2012). "Mitos y realidades de la planeación urbana de la ciudad de Oaxaca". En: *Memorias del VIII Seminario Internacional de Urbanismo*, Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Camacho Cardona, M. (1998) *Diccionario de Arquitectura y Urbanismo*. Trillas, México.

Cámara de Diputados (1985). *Los Presidentes de México ante la Nación*. Coord. Enrique Soto Izquierdo, 2ª Ed. Edit. Quetzal, México.

Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Del Serbal, Barcelona.

Capel, H. (2013). *La morfología de las ciudades. III Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Del Serbal, Barcelona.

Carballo, C. (2002). "Buenos Aires y urbanización cerrada: nuevas formas de apropiación y fragmentación del espacio urbano." En: Cabrales Barajas, L. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades-, UNESCO, México.

Cárdenas Munguía, F. (2002). *Pequeños espacios abiertos de encuentro vecinal: Caso Colima – Villa de Álvarez*. Universidad de Colima, México.

Carvalho, S. (2008). "Favelas en Río de Janeiro, Brasil. El proceso de urbanización". En: *Memorias del IV Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Castells, M. (1976). *La cuestión urbana*. Fondo de Cultura Económica, México.

Castillo Pavón, O. (2012). "La ciudad dividida: El caso de Cancún". En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Cerasi, M. (1990). *El espacio colectivo de la ciudad*. Oikos-tau, Barcelona.

Clichevsky, N. (2007). "Regularización y prevención de la irregularidad del suelo urbano." En: Iracheta Cenecorta, A. y Medina Ciriaco, S. (Comp.) *Irregularidad y suelo urbano ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho*



*fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*, El Colegio Mexiquense, A.C., México.

Connolly Dietrichsen, P. (2007). "Urbanizaciones irregulares como forma dominante de ciudad." En: Iracheta Cenecorta, A. y Medina Ciriaco, S. (Comp.) *Irregularidad y suelo urbano ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*, El Colegio Mexiquense, A.C., México.

Connolly Dietrichsen, P. (2008). "Mapas de pobreza ¿La dimensión territorial?" En: Cordera, R., Ramírez Kuri, P. y Ziccardi, A. (Coord.) *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI, México.

Cruz Rodríguez, M. (2001). *Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Red de Investigación Urbana, A.C., Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Cruz Rodríguez, M. y Cerbono S. (2012). "Los pueblos urbanos y la ciudad: miradas distintas desde la planeación". En: Cruz Rodríguez, M. (Coord.) *Periferias metropolitanas. Políticas públicas y medio ambiente*. Red de Investigación Urbana, A.C., Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Cruz Rodríguez, M y Chávez M. (2012). "PROCEDE: privatización y urbanización de la tierra de propiedad ejidal. El caso de la ciudad de Colima". En: Cruz Rodríguez, M. (Coord.) *Periferias metropolitanas. Políticas públicas y medio ambiente*. Red de Investigación Urbana, A.C., Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Díaz Arellano, G. (2012) “El movimiento moderno. Pruitt Igoe, experiencias a considerar”. En: *Memorias del VIII Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Domínguez Mújica, J. y Parreño Castellano, J. (2005). “Los sistemas de información corporativos y su utilización para el microanálisis sociodemográfico: una propuesta metodológica.” *Cuadernos Geográficos* No. 036, Universidad de Granada, España. Disponible en <http://redalyc.uaemex.mx>. Consultado el 20/03/2008.

Dougnat Rodríguez, A. (1994). *Manual de historia del Derecho Indiano*. Universidad Nacional Autónoma de México -UNAM-, México.

Ducci Valenzuela, M. (2008). “La política de vivienda en Chile 1990 – 2008”. En: *Memorias del IV Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Ducci Valenzuela, M. (2012). “La ciudad dividida. Segregación en la ciudad latinoamericana”. En: *Memorias del VIII Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, Siglo XXI, México.

Durand, J. (1983). *La ciudad invade al ejido. Proletarización, urbanización y lucha política en el Cerro del Judío, D.F.* Ediciones de la Casa Chata No. 17, México.

Echeverri, A. (2007). “Políticas y proyectos en Medellín, Colombia”. En: *Memorias del III Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Espinoza Dorantes, E. (2007). "El crecimiento explosivo al Oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". En: *Memorias del III Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Espinoza Dorantes, E. (2012). "Traza urbana en la Ciudad de Cusco". En: *Memorias del VIII Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Fausto Brito, A. (2011). "La provisión de suelo para infraestructura y equipamientos en asentamientos y colonias populares en el Estado de Jalisco." En: Iracheta Cenecorta, A. y Soto Avila, E. (Comp.) *Suelo para infraestructura. Memorias del IV Congreso Nacional de Suelo Urbano*. El Colegio Mexiquense, A.C., México.

Felber, C. (2012). *La economía del bien común*. Deusto, Bilbao España.

Fernández Chedraui, R. (2012). *Ciudad y Puerto: Veracruz, ayer y hoy*. H. Ayuntamiento de Veracruz, Las Animas, México.

Fogues, A. (2012). Reseña de "The Precariat: the new dangerous class" de Standing, G. *Profesorado*. Revista de *Curriculum y Formación de Profesorado*, Vol. 16, No. 1, Universidad de Granada. Disponible en: <http://www.ugr.es/~recfpro/rev> . Consultado el 22/05/15.

Gaja i Díaz, F. (2002). "Formas de cerrar la ciudad: de los barrios a las manzanas". En: Cabrales Barajas, Luis Felipe (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades-, UNESCO, México.

Gaja i Díaz, F. (2005). *Revolución informacional, crisis ecológica y urbanismo*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño-, México.

Gaja I Díaz, F. (2012). *Urbanismo estacionario*. Universidad Politécnica de Valencia, Valencia.

Gallegos Jiménez, O. (2008). “Organización espacial del Corredor Turístico Veracruz – Boca del Río”. Revista *Teoría y Praxis*, Año 4 No. 5, Cozumel, Q.R. México.

Gallegos Jiménez, O. y López López, A. (2006). “Fragmentación y segregación en el espacio litoral-urbano: el caso del Corredor Turístico Veracruz-Boca del Río”. En: Guevara Ramos, R. (Comp.) *Estudios Multidisciplinarios en Turismo*, Vol. 1, Secretaría de Turismo, Centro de Estudios Superiores en Turismo, Red de Investigadores y Centros de Investigación en Turismo, México.

García Coll, J. (2013). “Desarrollo regional y planeación metropolitana”. En Urquidiz, O., Cebrales Barajas, L. et al. *Metrópolis en movimiento*. Colegio de Jalisco, México.

Gilbert, A. y Ward, P. (1987). *Asentamientos populares versus poder del Estado: tres casos latinoamericanos: Ciudad de México, Bogotá y Valencia*. Gustavo Gili, Serie: Arquitectura Latinoamericana, México.

Gobel, C. (2007). “Transformaciones en la aglomeración urbana en Querétaro”. En: *Memorias del III Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana –Azcapotzalco-, México.

Gómez Maturano, R. (2012). “La fragmentación urbana producto de las políticas neoliberales”. En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y*

*segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Gutiérrez Bahena, E. (2011). “La producción y el consumo de la arquitectura en la Ciudad de México y la actual organización espacial”. En: *Memorias del VII Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad social*. 3ª Ed. Siglo XXI: México.

Hérin, R. (2008). “Violencias en las periferias urbanas francesas. Los disturbios del otoño de 2005”. En: *Scripta Nova*. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. XII, No. 270. 1º Agosto. Universidad de Barcelona. [www.ub.edu/geocrit/nova.htm](http://www.ub.edu/geocrit/nova.htm). Consultado el 30/05/15.

Hidalgo Dattwyler, R. y Arenas Vásquez, F. (2012). “Negocios inmobiliarios, transformación metropolitana y la nueva morfología de Santiago de Chile: desde la renovación del espacio central a los barrios cerrados de la periferia”. En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Huaman Herrera, E. (2007). “Cambiándose de asentamiento irregular. El hábitat irregular y la movilidad residencial intraurbana de Chimalhuacán, Estado de México.” En: Iracheta Cenecorta, A. y Medina Ciriaco, S. (Comp.) *Irregularidad y suelo urbano ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*, El Colegio Mexiquense, A.C., México.

Instituto de Geografía e Instituto Nacional de Ecología (2007). *Análisis del crecimiento urbano e impacto en el ambiente biofísico del área conurbada de la ciudad de Veracruz: el caso del Municipio de Boca del Río*. Informe

*técnico del proyecto*. Universidad Nacional Autónoma de México -UNAM-, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales –SEMARNAT-, México.

Instituto Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (1988). *La vivienda comunitaria en México*. INFONAVIT, México.

Janoschka, M. (2002). “Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?”. En: Cabrales Barajas, L. (Coord). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades-, UNESCO, México.

Jiménez Huerta, E. (2007). “Nuevos instrumentos para la regularización. ¿Quién controla el territorio y quien se queda con las ganancias?”. En: Iracheta Cenecorta, A. y Medina Ciriaco S. (Comp.) *Irregularidad y suelo urbano ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*, El Colegio Mexiquense, A.C., México.

Kozak, D. (2011). “Fragmentación urbana y neoliberalismo global”. En Pradilla Cobos, E. (Comp). *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. Universidad Autónoma Metropolitana -Xochimilco-, México.

Lara Navarrete, I. (2011). “Espacio público y urbanizaciones cerradas, paradoja en la ciudad actual”. En: Martí Capitanachi, D. y Hernández Bonilla, M. *Ciudad y espacio público*. Universidad Veracruzana, México.

León, C. y Rodríguez, H. (2004). “Ambivalencias y asimetrías en el proceso de urbanización en el Golfo de México: presión ambiental y concentración demográfica” En: Caso, M., Pisanty, I. y Ezcurra, E. *Diagnóstico ambiental*



*del Golfo de México*. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales - Instituto Nacional de Ecología-, Instituto de Ecología, A.C., México.

López de Lucio, R. (1993). *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Universidad de Valencia, Valencia.

López Mares, L. (2012). "Poder y planeación en la reproducción de espacios de exclusión: El caso de Ciudad Satélite, S.L.P." En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

López Rangel, R. (2011). "De la ciudad compacta a la ciudad fragmentada: el caso de la Ciudad de México." En: Pradilla Cobos, E. (Comp.) *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. Universidad Autónoma Metropolitana -Xochimilco-, México.

Martí Capitanachi, D. (2009). *Espacio urbano y propiedad privada en México 1824 - 2000*. Facultad de Arquitectura, Universidad Veracruzana, México.

Martí Capitanachi, D. (2011). "Consideraciones jurídicas sobre el espacio público en México". En: Martí Capitanachi, D. y Hernández Bonilla, M. *Ciudad y espacio público*. Facultad de Arquitectura, Universidad Veracruzana, México.

Martínez Báez, A. (1931). "El ejido en la legislación de la época colonial". En: Revista *Universidad de México*. No. 8. Disponible en [www.revistadelauniversidad.unam.mx](http://www.revistadelauniversidad.unam.mx) . Consultado el 08/06/15.

Medina Ciriaco, S. (2007). "Suelo y servicios en colonias de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca 1980 – 2005". En: Iracheta Cenecorta, A. y Medina Ciriaco, S. (Comp.) *Irregularidad y suelo urbano ¿Cómo incidir en*

*las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano.* El Colegio Mexiquense, A.C., México.

Melgarejo Vivanco, J. (1985). *Historia de Boca del Río.* H. Ayuntamiento de Boca del Río, Veracruz, México.

Méndez Rodríguez, A. (2006). "Tendencias del pensamiento social urbano". En: Méndez Rodríguez, A. (Coord.) *Estudios urbanos contemporáneos.* Universidad Nacional Autónoma de México, Miguel Ángel Porrúa - Colección Jesús Silva Herzog -, México.

Moya González, L. (1999). "Planes de reforma interior y estudios de detalle". En: Moya González, L. (Editor). *La práctica del planeamiento urbanístico.* (2ª. reimp), Síntesis, Madrid.

Munizaga Vigil, G. (2000). *Macroarquitectura. Tipología y estrategias de desarrollo urbano.* (2ª ed), Alfa Omega, México.

Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global.* Gustavo Gili, Barcelona.

Olvera Rivera, A. y Quiñones León, E. (2007). *El Instituto Metropolitano de Planeación del Desarrollo Sustentable de Veracruz – Boca del Río. Los actores ciudadanos en un espacio de innovación institucional (2000-2005).* Programa Interinstitucional de Investigación – Acción sobre democracia, sociedad civil y derechos humanos. Cuadernos para la democratización No. 5, Centro de Investigaciones y Estudios en Antropología Social –CIESAS-, Universidad Veracruzana, México.

Ortiz Struck, A. (2014). "El espejismo de la vivienda mínima" . Revista Nexos, Septiembre 1. Disponible en <http://www.nexos.com.mx>. Consultado el 30/09/14.

Panerai, P. y Mangin, D. (2002). *Proyectar la ciudad*. Celeste, Madrid.

Paquette Vassalli, C. (2011). "Urbanismo insular. Ciudad habitable". En: *Memorias del VII Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Pérez Campuzano, E. y Santos Cerquera, C. (2012). "Segregación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Comparando dos formas de medir la segregación". En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Pérez Igualada, J. (2005). *Manzanas, bloques y casas*. Universidad Politécnica de Valencia, Valencia.

Petzold Rodríguez, A. (2012). "Los límites de lo público en el espacio urbano de la Ciudad de Maracaibo, Venezuela". En: *Memorias del VIII Seminario Internacional de Urbanismo*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Pradilla Cobos, E. (1978). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*. Universidad Autónoma Metropolitana -Xochimilco-, México.

Pradilla Cobos, E. (2011). "Zona Metropolitana del Valle de México: una ciudad baja, dispersa, porosa y de poca densidad." En: Pradilla Cobos, E. (Comp.) *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. Universidad Autónoma Metropolitana -Xochimilco-, México.

Ramírez Kuri, P. (2008). "La fragilidad del espacio público en la ciudad segregada". En: Cordera, R., Ramírez Kuri, P. y Ziccardi, A. (Coord.) *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI, México.

Ramírez Kuri, P. y Ziccardi, A. (2008).- “Pobreza urbana, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI. Una introducción”. En: Cordera, R. Ramírez Kuri, P. y Ziccardi, A. (Coord.). *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI, México.

Ramírez Valdivia, A.(2003). “Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra –CORETT-“. Revista *Podium Notarial* No. 28. Diciembre. Disponible en [www.juridicas.unam.mx](http://www.juridicas.unam.mx). Consultado el 08/06/15.

Rapoport, A. (1978). *Aspectos humanos de la forma urbana. Hacia una confrontación de las Ciencias Sociales con el diseño de la forma urbana*. Gustavo Gili, Col. Arquitectura/Perspectivas, Barcelona.

Raposo Moyano, A. (2007). “El paradigma de la CORVI en la arquitectura habitacional chilena”. *Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje*, Volumen IV No. 10: Santiago de Chile. Disponible en [www.ucentral.cl](http://www.ucentral.cl). Consultado el 17/02/08.

Rébora Togno, A. (2000). *Hacia un nuevo paradigma de la planeación de los asentamientos humanos*. Miguel Porrúa, Colección Las ciencias sociales, México.

Redondo Gómez, M. (2011). “Veracruz: de la villa colonial a la ciudad puerto”. En: Padilla Galicia, Sergio (Coord.) *Seis ciudades mexicanas: 1810/ 1910/ 2010: Guadalajara, México, Morelia, Oaxaca, Querétaro y Veracruz*. Universidad Autónoma Metropolitana -Azcapotzalco-, México.

Riveros Fragoso, L. (2007). “La expropiación y los terrenos ejidales y comunales”. En: *Estudios agrarios*, Revista de la Procuraduría Agraria, Año 13, Número 33, enero –abril. Disponible en [www.pa.gob.mx](http://www.pa.gob.mx) .Consultado el 30/01/15.

Rodríguez Acosta, C. (2013). "Gobierno local y administración de las áreas metropolitanas en América Latina". En: Urquidiz, O., Cabrales Barajas, L. et al. *Metrópolis en movimiento*. Colegio de Jalisco, México.

Rodríguez Tarduchy, M. et al. (2011). *Forma y ciudad. En los límites de la arquitectura y el urbanismo*. Cinter Divulgación Técnica, España.

Rovira Pinto, A. (2002). "Los barrios cerrados de Santiago de Chile: en busca de la seguridad y la privacidad perdidas." En: Cabrales Barajas, L. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara -Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades-, UNESCO, México.

Rueda, S. (2015) "¿Qué son las supermanzanas y como benefician a las ciudades?" Entrevista por Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles -ICES-. Banco Interamericano de Desarrollo. Disponible en [blogs.iadb.org/ciudadessostenibles/2015/01/07](http://blogs.iadb.org/ciudadessostenibles/2015/01/07). Consultado el 14/02/15.

Sabatini, F. (2003). "La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina". En: *Serie Azul* No. 35, Pontificia Universidad Católica de Chile -Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-, Chile.

Salazar Cruz, C. (2009). "La disponibilidad de suelo social en las áreas metropolitanas del país". En: *Estudios agrarios*, Revista de la Procuraduría Agraria, Año 15, Número 41, mayo –agosto. Disponible en [www.pa.gob.mx](http://www.pa.gob.mx) Consultado el 30/01/15.

Sassen, S. (2007). "Ciudades globales e inmigración". En: Navia, P., Zimmerman, M., Sassen, S. et al. *Las ciudades latinoamericanas en el nuevo (des)orden mundial*. Siglo XXI, México.

Schmidt- Relenberg, N. (1976) *Sociología y urbanismo*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.

Secchi, B. (2015). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Catarata, Madrid.

Segarra Idiazábal, J. (2003). *100 Obras Veracruz – Boca del Río: Imágenes de un siglo de historia construida (1902 – 2002)*. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción –CMIC-, Delegación Veracruz, México.

Sentíes Santos, M. y Moreno Chazarini, G. (2013). *El impacto del comercio y el turismo en el desarrollo de la Ciudad de Veracruz*. Cámara Nacional de Comercio Servicios y Turismo de Veracruz –CANACO-, Universidad Veracruzana, México.

Téllez Fuentes, C. (2012). “Perspectivas teóricas y conceptuales de la segregación socioespacial”. En Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Timms, D. (1976). *El mosaico urbano. Hacia una teoría de la diferenciación residencial*. Instituto de Estudios de Administración Local, Colección Nuevo Urbanismo, Madrid.

Urquidiz, O. (2013). Anverso y reverso ¿Planeación vs. Gestión metropolitana? En: Urquidiz, O., Cabrales Barajas, L. et al. *Metrópolis en movimiento*. Colegio de Jalisco, México.

Valenzuela Aguilera, A. (2012). “Circuitos globales: clase, poder y segregación socioespacial en la Ciudad de México”. En Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.



Veiga, D. (2005). *Desigualdades sociales y fragmentación urbana: obstáculos para una ciudad democrática*. Argentina. Disponible en: [www.bibliotecavirtual.clacso.org.ar](http://www.bibliotecavirtual.clacso.org.ar), Consultado el 29/10/14.

Villar Calvo, A. (2012). “Vacío gubernamental en la gestión urbana y participación social en los conjuntos urbanos del EdoMex.: El caso del Municipio de Tecámac”. En: Alvarado Rosas, C. (Coord.) *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*. Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Juan Pablos ed., México.

Ward, Peter. (2004). *México megaciudad: desarrollo y política, 1970 – 2002*. El Colegio Mexiquense, Porrúa, México.

Ziccardi, A. (2008). “Ciudades Latinoamericanas: procesos de marginalidad y de exclusión social”. En: Cordera, R., Ramírez Kuri, P. Ziccardi, A. (Coord.) *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI, México.

Zurita, Carlos Virgilio (1999). “Estratificación social y trabajo: Imágenes y magnitudes en Santiago del Estero”. *Revista Trabajo y Sociedad*. No. 1, Vol. 1: Santiago del Estero, Argentina. Disponible en [www.unse.edu.ar](http://www.unse.edu.ar) Consultado el 10/03/08.

#### Legislación y documentos institucionales

--- *Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado*. (2001). Gaceta Oficial No. 267. de fecha 18 de Agosto de 2008. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río – Medellín – Alvarado* (1998). Gaceta

Oficial No. 74. de fecha 20 de junio de 1998. Gobierno del Estado de Veracruz: México.

-- *Catálogo de localidades*. Secretaría de Desarrollo Social (2013). Secretaría de Desarrollo Social –SEDESOL-, México. Disponible en: [www.microrregiones.gob.mx/catloc](http://www.microrregiones.gob.mx/catloc). Consultado el 14/05/15.

--- *Censo General de Población y Vivienda* (2000). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -INEGI-: México. Disponible en [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx). Consultado en 30/11/14.

--- *Censo General de Población y Vivienda* (2010). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -INEGI-: México. Disponible en [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx). Consultado en 30/11/14.

--- *Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos* (1934). Diario Oficial de fecha 9 de Abril de 1934. Transcripción por Fabila, M. *Cinco siglos de legislación agraria en México*. México. Disponible en: [www.ran.gob.mx/ran/index.php](http://www.ran.gob.mx/ran/index.php). Consultado el 19/05/15.

--- *Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos* (1940). Diario Oficial de fecha 29 de Octubre de 1940. México. Disponible en: [www.ran.gob.mx/ran/index.php](http://www.ran.gob.mx/ran/index.php). Consultado el 19/05/15.

--- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (1917). Diario Oficial Tomo V. 4ª Época No. 30 Lunes 5 de febrero de 1917. Transcripción por Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, México. Disponible en: [www.juridicasunam.mx/infjur/leg/conshist/pdf/1917.pdf](http://www.juridicasunam.mx/infjur/leg/conshist/pdf/1917.pdf) Consultado el 19/05/15.

-- Decreto por el que se declara Zona Conurbada la comprendida por los municipios Veracruz, Boca del Río, Medellín, Alvarado, La Antigua, Puente

Nacional, Ursulo Galván, Paso de Ovejas, Cotaxtla, Jamapa, Manlio Fabio Altamirano, Soledad de Doblado y Tlaxicoyan. (2007). Gaceta Oficial No. 341, 14 Noviembre 2007. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- Decreto por el que se reforma el párrafo tercero del artículo 27; se adicionan el artículo 73 y el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial de la Federación, 6 de febrero de 1976, México. Disponible en: [www.scjn.gob.mx](http://www.scjn.gob.mx). Consultado el 12/05/15

-- *Delimitación de las zonas metropolitanas de México* (2010). Consejo Nacional de Población –CONAPO-, México. Disponible en: [www.conapo.gob.mx](http://www.conapo.gob.mx). Consultado el 14/05/15.

*Información Básica Municipal* (2002). Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Ley 188 de Asentamientos Humanos para el Estado de Veracruz Llave*. (1977). Gobierno del Estado de Veracruz, Editora de Gobierno. México.

--- *Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz*. (2011) Gaceta Oficial No. 109. Gobierno del Estado de Veracruz, México

--- *Ley 26 de Desarrollo Regional y Urbano del Estado de Veracruz* (1999). Gobierno del Estado de Veracruz, Editora del Gobierno. México.

--- *Ley 541 que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz*. (2009). Gaceta Oficial No. 124. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Ley 823 que regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz*. (2010). Gaceta Oficial No. 103. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

- Ley Agraria (1992). Procuraduría Agraria, México.
- Ley Federal de la Reforma Agraria (1971). Diario Oficial de la Federación, de fecha 16 de abril de 1971. Disponible en: [www3.diputados.gob.mx](http://www3.diputados.gob.mx). Consultado el 10/01/15.
- *Ley General de Asentamientos Humanos* (1976). Editorial Porrúa, México.
- *Ley General de Asentamientos Humanos* (1993). Texto original Diario Oficial de la Federación. México, <http://www.diputados.gob.mx/>. Consultado en 16/08/14.
- *Ley General de Asentamientos Humanos (1993, última reforma 2014)*. Cámara de Diputados, México. <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/133.pdf> Consultado en 16/08/14.
- *Mapoteca digital* (s/f). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática –INEGI-, México. Disponible en: <http://solgeo.inegi.org.mx/mapoteca/frames.html>. Consultado el 14/05/15.
- *Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1977 – 1978*. (1977). Libros INE, Instituto Nacional de Ecología. México. [http://repositorio.inecc.gob.mx/ae/ae\\_004193\\_.pdf](http://repositorio.inecc.gob.mx/ae/ae_004193_.pdf). Consultado en 14/08/14.
- *Programa de incorporación de suelo ejidal* (1998). Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra –CORETT-, México.
- *Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2009 – 2012* (2009). Secretaría de Desarrollo Social. Subsecretaría de Desarrollo urbano y Ordenación del Territorio, México. Disponible en:

[http://centro.paot.org.mx/documentos/sedesol/prog\\_desarrollo\\_urbano2009\\_2012](http://centro.paot.org.mx/documentos/sedesol/prog_desarrollo_urbano2009_2012). Consultado el 09/11/14.

--- *Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 – 2006*. (2001). Secretaría de Desarrollo Social, México. Disponible en:

[http://centro.paot.org.mx/documentos/sedesol/prog\\_desarrollo\\_urbano2001\\_2006](http://centro.paot.org.mx/documentos/sedesol/prog_desarrollo_urbano2001_2006). Consultado el 09/11/14.

--- *Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Reserva Territorial de la Zona Conurbada Veracruz - Boca del Río – Medellín – Alvarado* (2008) Gaceta Oficial No. 269. Gobierno del Estado de Veracruz: México.

--- *Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Turístico Boca del Río – Antón Lizardo* (2009). Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda. Gaceta Oficial No. 348 Ext. de fecha 9 de noviembre de 2009. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Programa Parcial de Desarrollo Urbano para San José Novillero y Paso Colorado*, (2008). H. Ayuntamiento de Boca del Río, Veracruz. Gaceta Oficial No. 435 Ext. de fecha 31 de diciembre de 2008. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Programa Parcial de Reordenamiento Urbano del Polígono Urbano Ampliación El Morro*.(2008). H. Ayuntamiento de Boca del Río, Veracruz. Gaceta Oficial No. 435 Ext. de fecha 31 de diciembre de 2008. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007 – 2012* (2007) Secretaria de Desarrollo Social, México . <http://www.2006-2012.sedesol.gob.mx> Consultado en 16/08/14.

--- *Programa Veracruzano de Desarrollo Regional y Urbano 2005 – 2010* (2006). Gaceta Oficial No. 285. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Veracruz* (2012). Gobierno del Estado de Veracruz, México. Disponible en <http://www.veracruz.gob.mx/desarrollosocial>. Consultado el 15/12/14.

--- *Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz* (2007). Gaceta Oficial 125. Gobierno del Estado de Veracruz, México.

--- *Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos en el Estado de Veracruz* (1979). México. Editora de Gobierno del Estado de Veracruz.



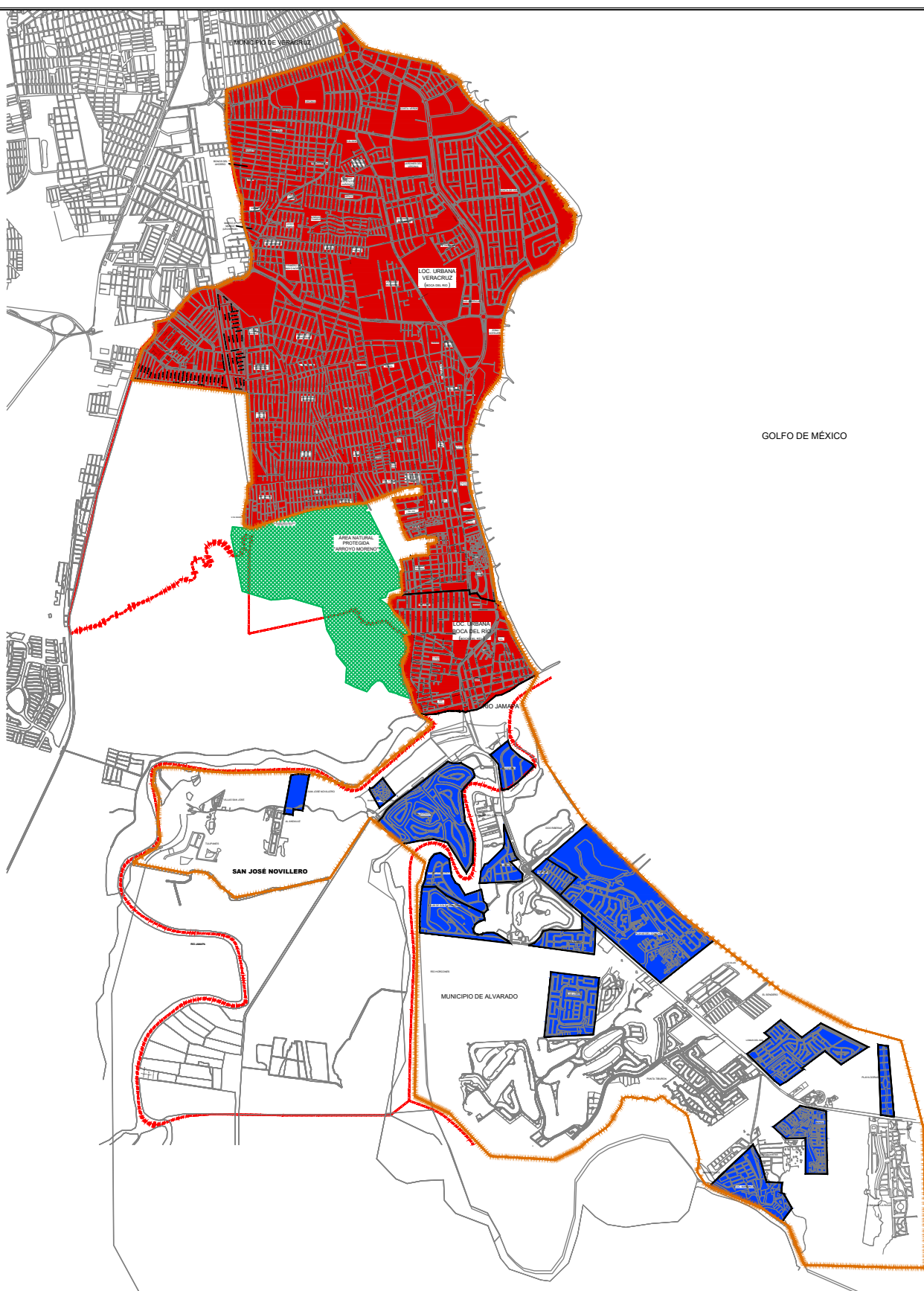




**Anexo cartográfico.**

---



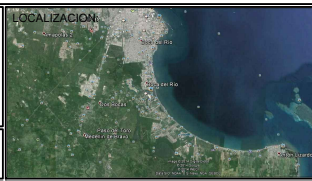


**SIMBOLOGÍA:**

LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO	LOCALIDADES URBANAS
LIMITE MUNICIPAL	LOCALIDADES RURALES
LIMITE LOCALIDADES	



No. PLANO  
**01**



PLANO:  
**DISTRIBUCION POBLACIONAL**

ESCALA:  
**1:15,000**

FUENTE: Representación propia a partir de Catalogo de Localidades, SEDESOL (2013).

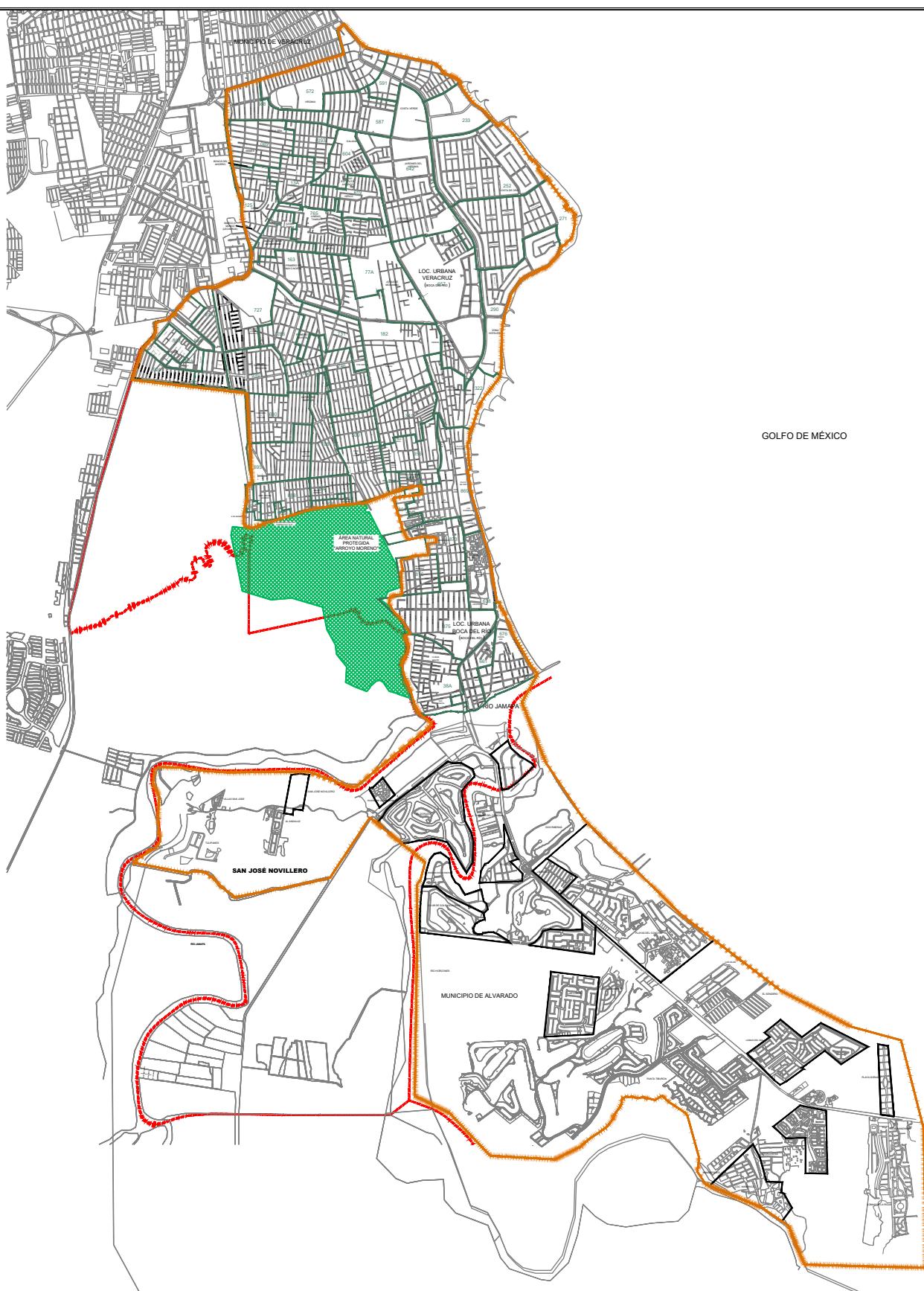
TESISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga
--	--	---

LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**



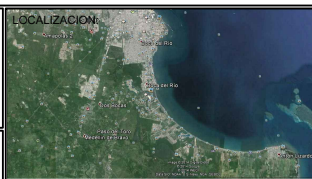


GOLFO DE MÉXICO

- SIMBOLOGIA:**
-  LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
  -  LIMITE MUNICIPAL
  -  LIMITE RURALES
  -  AGEB (Áreas Geoestadísticas Básicas)



No. PLANO  
**02**



PLANO:  
**ÁREAS GEOESTADISTICAS BÁSICAS**

ESCALA:  
**1:15,000**

LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015



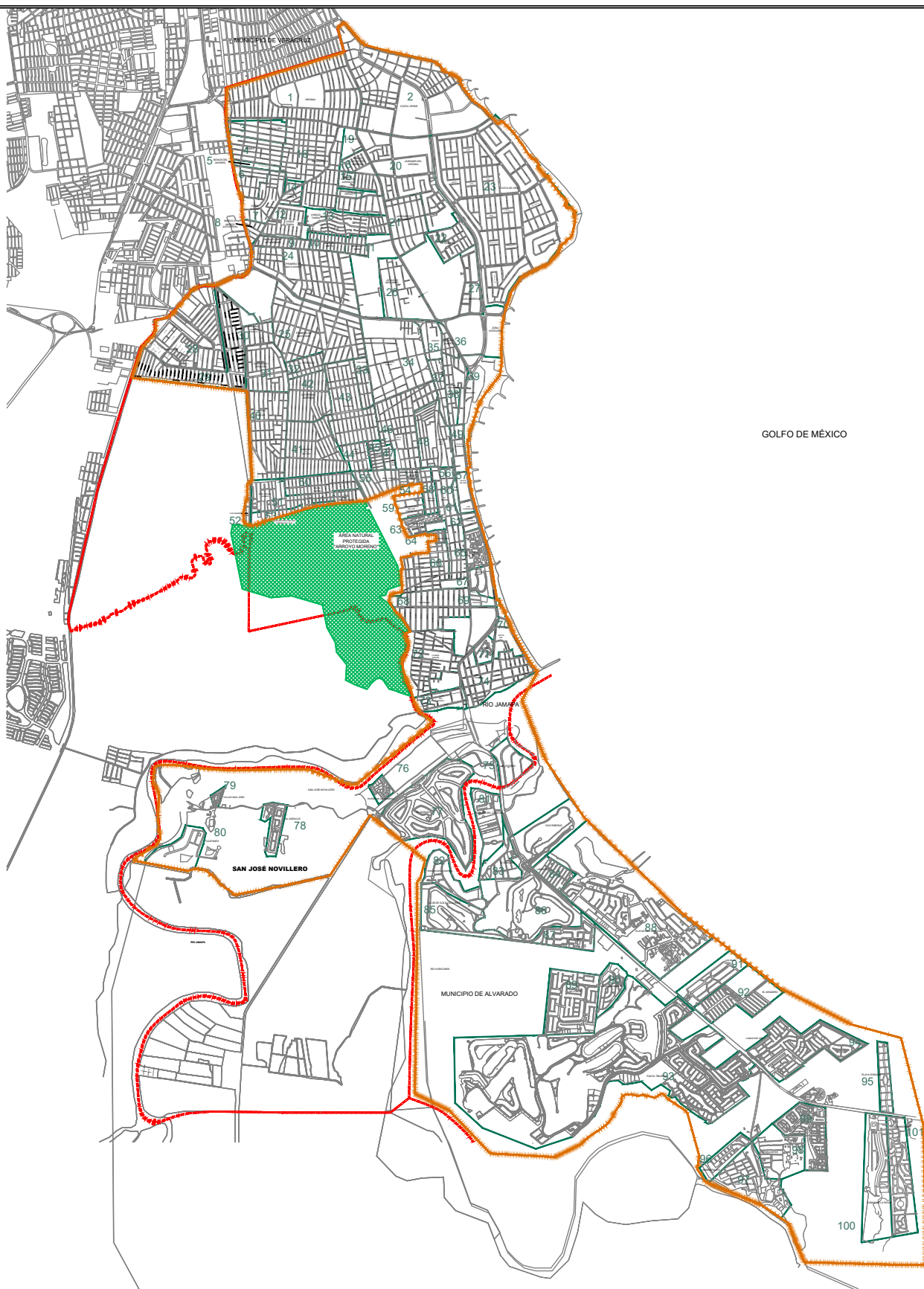
FUENTE: Representación propia a partir de Censo General de Población y Vivienda. (INEGI (2010)).

TESISTA:  
Lilly Areli Sánchez Correa

DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. Fernando Gaja i Díaz

Co DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**



GOLFO DE MÉXICO

ÁREA NATURAL PROTEGIDA RÍO JAMÍN

SAN JOSÉ NOVILLERO

MUNICIPIO DE ALVARADO

- SIMBOLOGIA:**
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
  - LIMITE MUNICIPAL
  - UNIDADES RESIDENCIALES

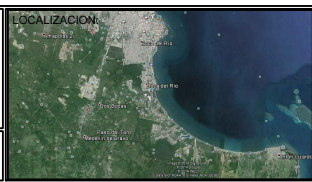


PLANO: IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES RESIDENCIALES

ESCALA: 1:15,000

LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015

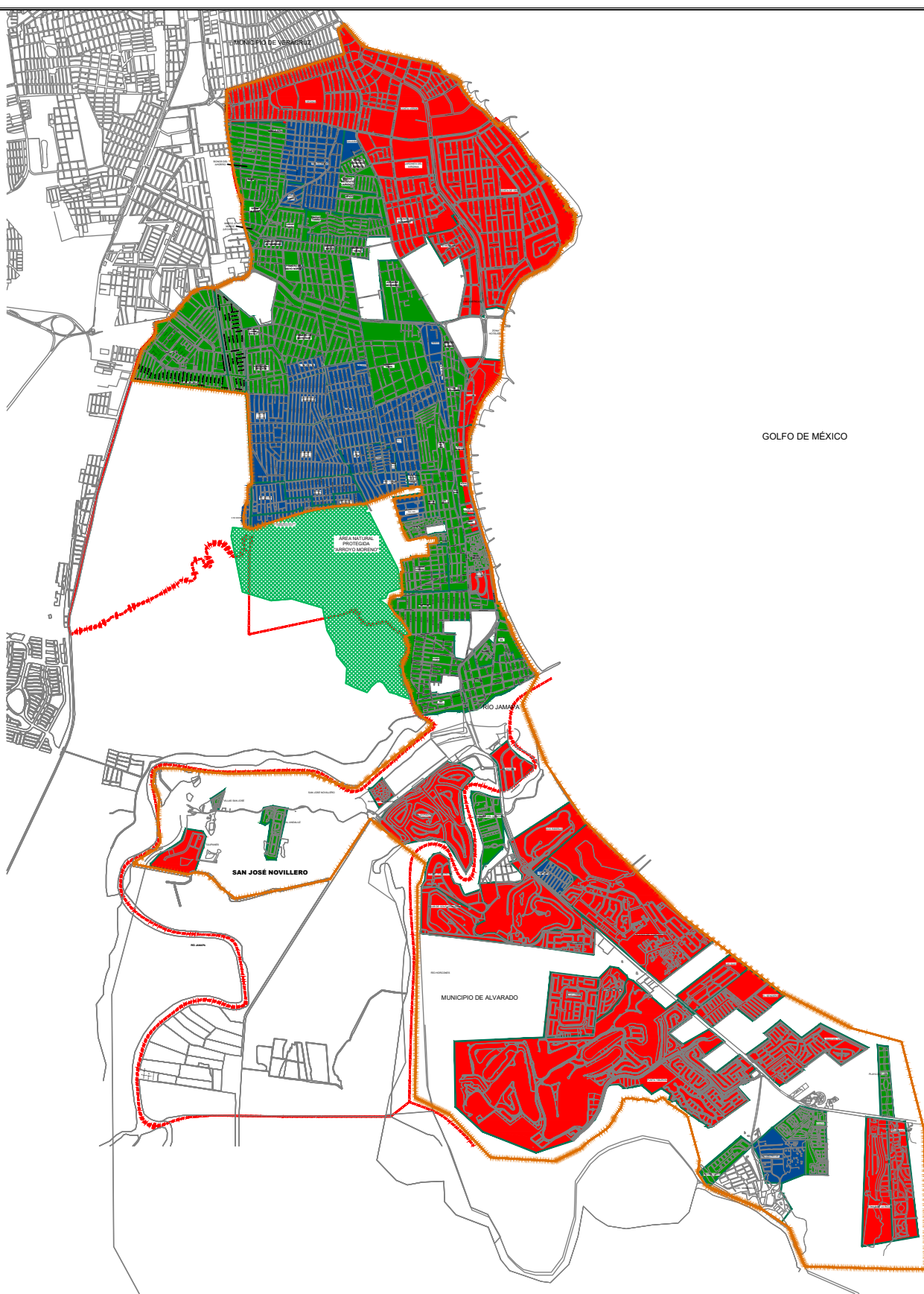
Nº.PLANO  
**03**



TESISTA: Lilly Areli Sánchez Correa  
 DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz  
 Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**





GOLFO DE MÉXICO

ÁREA NATURAL PROTEGIDA RÍO JAMÍN

SAN JOSÉ NOVILLERO

MUNICIPIO DE ALVARADO

SIMBOLOGÍA:	
	LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
	LIMITE MUNICIPAL
	UNIDADES RESIDENCIALES
	Alto (más de 5 s.m.)
	Medio (de 2-5 s.m.)
	Bajo (menos de 1-2 s.m.)

NORTE

No. PLANO

**04**

PLANO:

ESTRATOS SOCIALES

ESCALA:

1:15,000

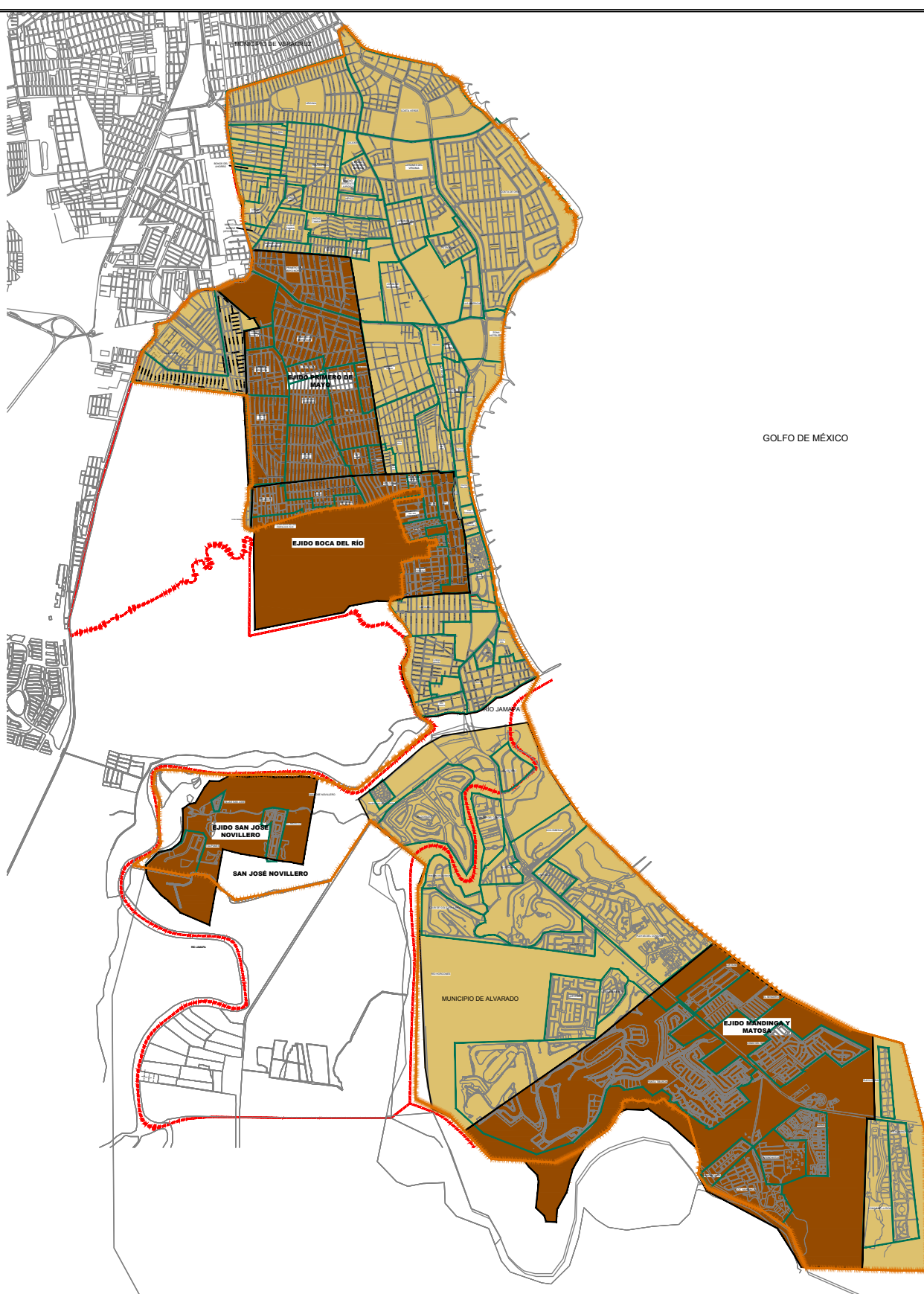
LOCALIZACIÓN

FUENTE: Representación propia a partir de Censo General de Población y Vivienda, INEGI (2010) e información de campo.		
TESISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015
--



DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)



**SIMBOLOGÍA:**

- LIMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO
- LIMITE MUNICIPAL
- UNIDADES RESIDENCIALES
- LIMITE DE PROPIEDAD EJIDAL
- PROPIEDAD EJIDAL
- PROPIEDAD PRIVADA



No. PLANO  
**05**



PLANO: EL ORIGEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ESCALA: 1:15,000

LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015

FUENTE: Representación propia a partir de información del H. Ayuntamiento de Boca del Río, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y del Registro Agrario Nacional (2014)

TESISTA: Lilly Areli Sánchez Correa

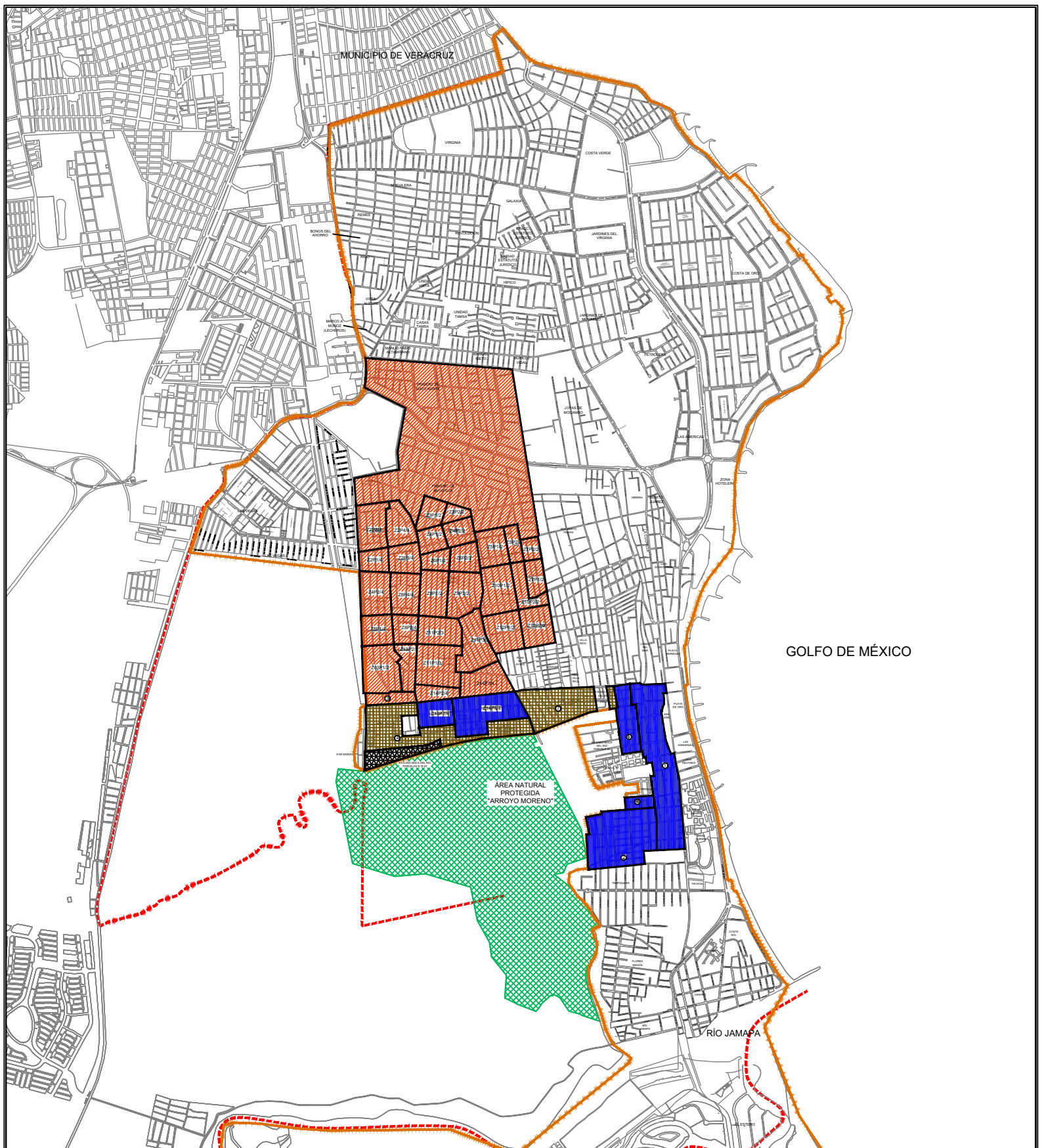
DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz

Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**





GOLFO DE MÉXICO

RÍO JAMAPA

ÁREA NATURAL PROTEGIDA 'ARROYO MORENO'

MUNICIPIO DE VERACRUZ

<b>SIMBOLÓGIA:</b> LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO LIMITE MUNICIPAL LIMITE DE POLIGONOS DE REGULARIZACION (CORETT)		POLIGONOS EJIDO PRIMERO DE MAYO (CORETT) POLIGONOS DE EJIDO BOCA DEL RIO (CORETT) REGULARIZACION EN PROYECTO DE EXPROPIACION A FAVOR DE CORETT PROPUESTA DE REGULARIZACION DEL H. AYUNTAMIENTO DE BOCA DEL RIO	
--	--	---	--

NORTE

No. PLANO  
**06**

PLANO: PROCESO DE REGULARIZACION DE EJIDOS EN BOCA DEL RIO

ESCALA: 1:9,000

No. PLANO  
**06**

PLANO: PROCESO DE REGULARIZACION DE EJIDOS EN BOCA DEL RIO

ESCALA: 1:9,000

LEGALIZACION

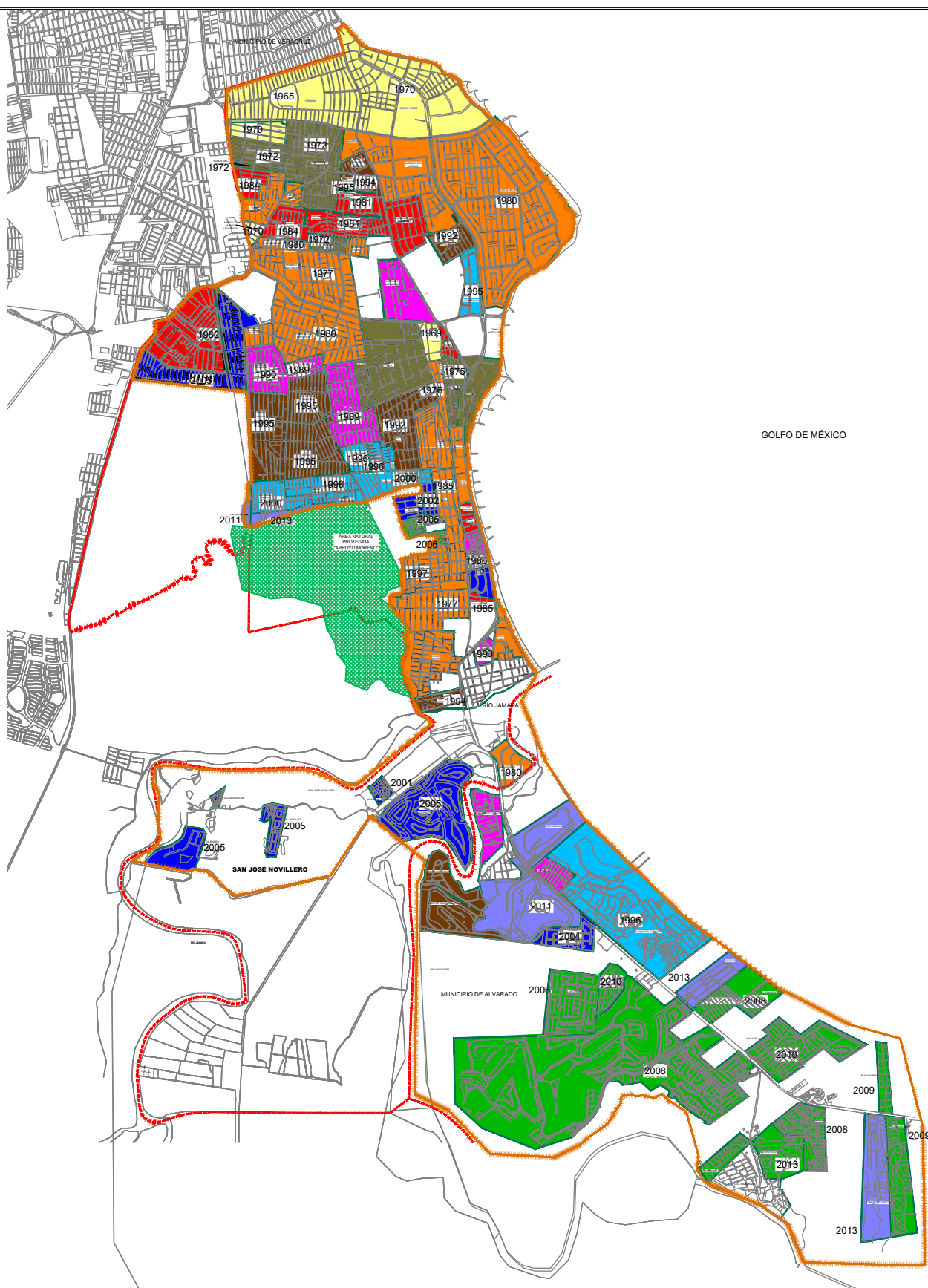
FUENTE: Representación propia a partir de registros de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y del H. Ayuntamiento de Boca del Río (2014).

TESISISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga
--	--	---

LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015

**UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA**

**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**



GOLFO DE MÉXICO

ÁREA DE NATURAL PROTECCIÓN AMBIENTAL

SAN JOSÉ NOVILLERO

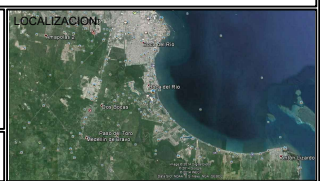
MUNICIPIO DE ALVARADO

PUERTO JAMAICA

SIMBOLOGÍA:		AVANCE DE INCORPORACIÓN DEL PARCELARIO RURAL.			
	LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO		1970		1985
	LIMITE MUNICIPAL		2000		2013
	UNIDADES RESIDENCIALES		1975		2005
			1990		1995
			1980		2010



No. PLANO  
**07**



PLANO:  
PROCESO HISTÓRICO

ESCALA:  
1:15,000

FUENTE: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río, Secretaría de Desarrollo Urbano Social e Información de campo.

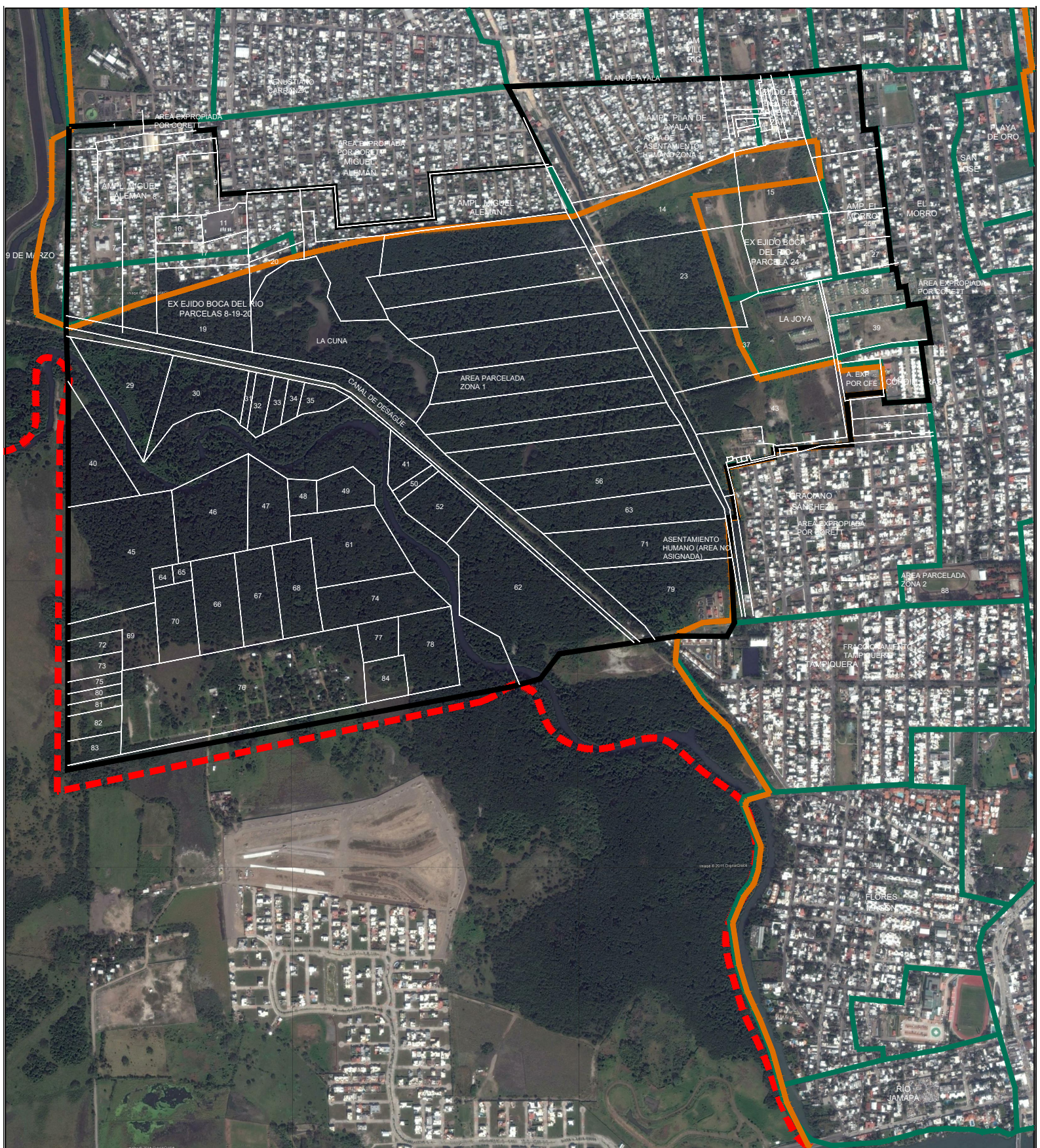
TESISTA: Lilly Areli Sánchez Correa  
DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz  
Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**





<b>SIMBOLOGIA:</b>	LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
	LIMITE MUNICIPAL
	UNIDADES RESIDENCIALES
	LIMITE DE PARCELAS
	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CERTIFICACIÓN PARCELARIA

NORTE

No. PLANO  
**08**

PLANO:  
**PARCELARIO DEL EJIDO BOCA DEL RÍO**

ESCALA:  
1:3,000

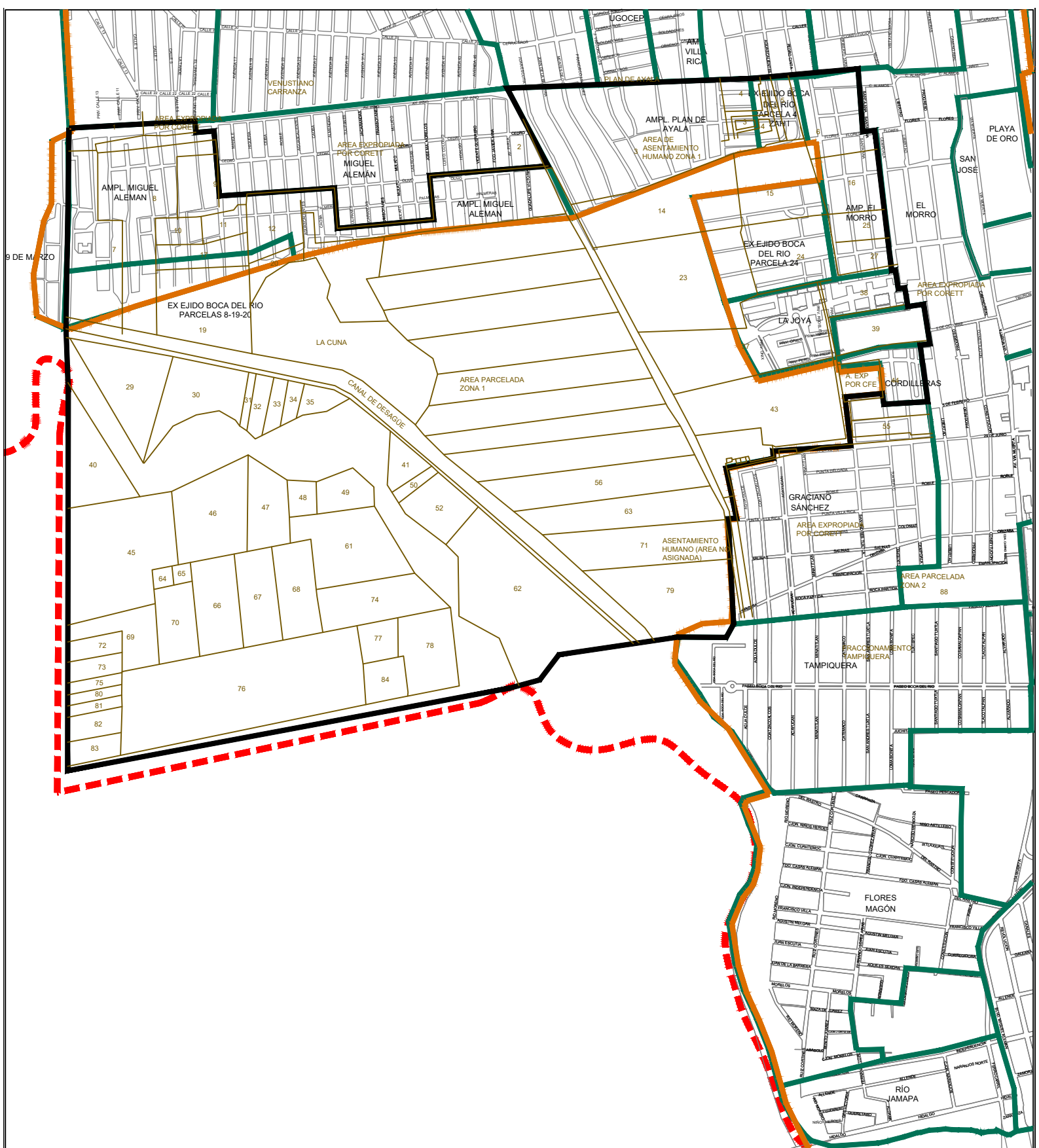
LOCALIZACIÓN:

<small>FUENTE: Representación propia a partir de información del Registro Agrario Nacional (1999).</small>			
TESISTA: <b>Lilly Areli Sánchez Correa</b>	DIRECTOR DE TESIS: <b>Dr. Fernando Gaja i Díaz</b>	Co DIRECTOR DE TESIS: <b>Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga</b>	LUGAR Y FECHA: <b>Veracruz, México. Junio 2015</b>



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**



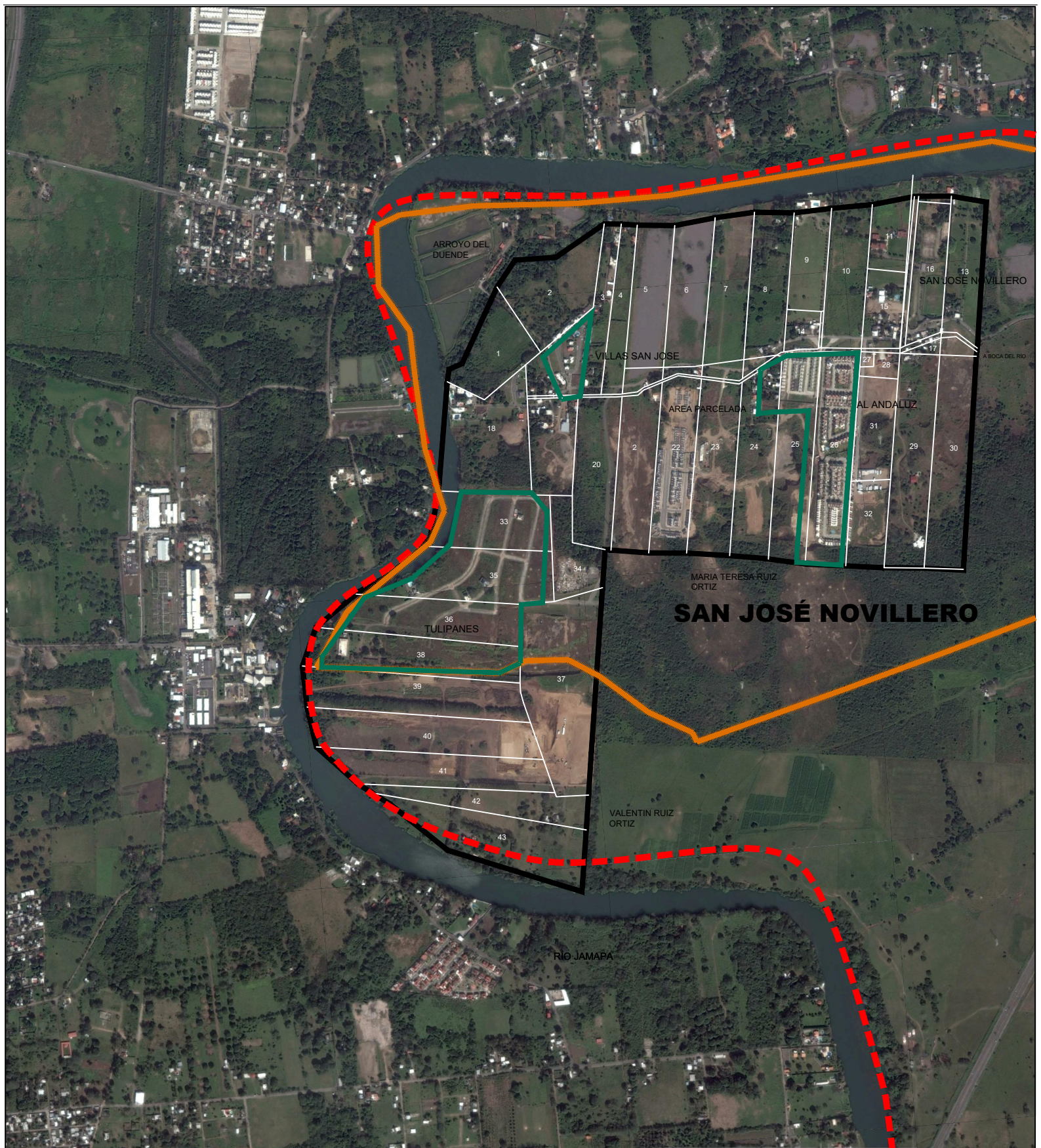


<b>SIMBOLOGÍA:</b> LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO LIMITE MUNICIPAL UNIDADES RESIDENCIALES LIMITE DE PARCELAS DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CERTIFICACIÓN PARCELARIA		
<small>FUENTE: Representación propia a partir de información del Registro Agrario Nacional (1999).</small>		
TESISISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

 NORTE	No. PLANO <h1>09</h1>
PLANO: <b>CAMBIO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL EJIDO BOCA DEL RÍO</b>	
ESCALA: 1:3,000	
LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015	

LOCALIZACIÓN 	 <b>UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA</b>
------------------	--





<b>SIMBOLOGÍA:</b> LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO LIMITE MUNICIPAL UNIDADES RESIDENCIALES LIMITE DE PARCELAS DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CERTIFICACIÓN PARCELARIA	 NORTE	No. PLANO <h1>10</h1>	LOCALIZACIÓN: 
ESCALA: 1:3,000			

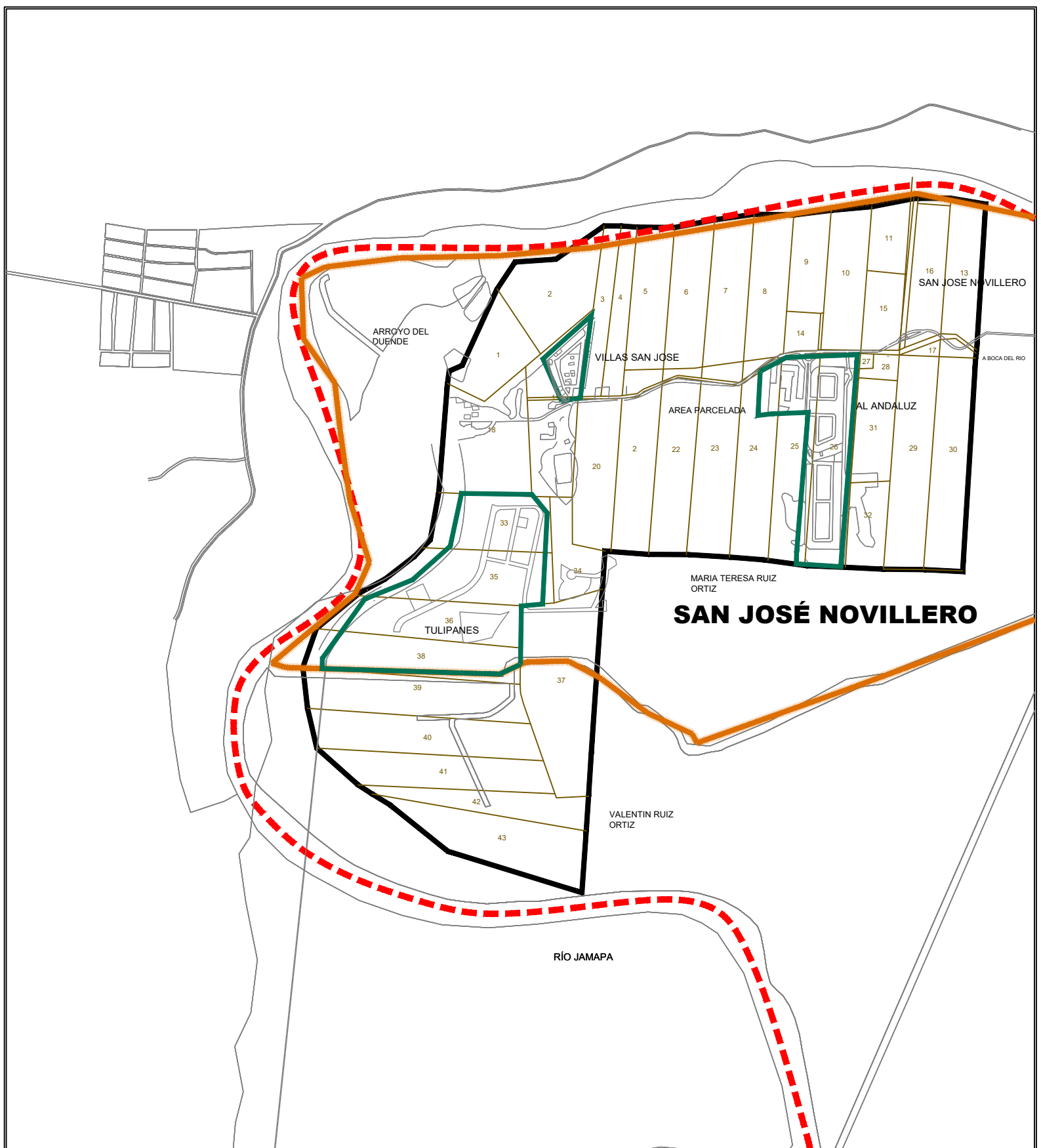
FUENTE: Representación propia a partir de información del Registro Agrario Nacional (1995).

TESISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga	LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015
--	--	---	--



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**





SIMBOLOGÍA:			
	LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO		LIMITE MUNICIPAL
	UNIDADES RESIDENCIALES		DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CERTIFICACIÓN PARCELARIA
	LIMITE DE PARCELAS		




	NORTE	No. PLANO	11
PLANO: CAMBIO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL EJIDO SAN JOSÉ NOVILLERO			
ESCALA:		1:3,000	

LOCALIZACIÓN:	
<b>UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA</b>	

TESISTA:	DIRECTOR DE TESIS:	Co DIRECTOR DE TESIS:	LUGAR Y FECHA:
Lilly Areli Sánchez Correa	Dr. Fernando Gaja i Díaz	Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga	Veracruz, México. Junio 2015



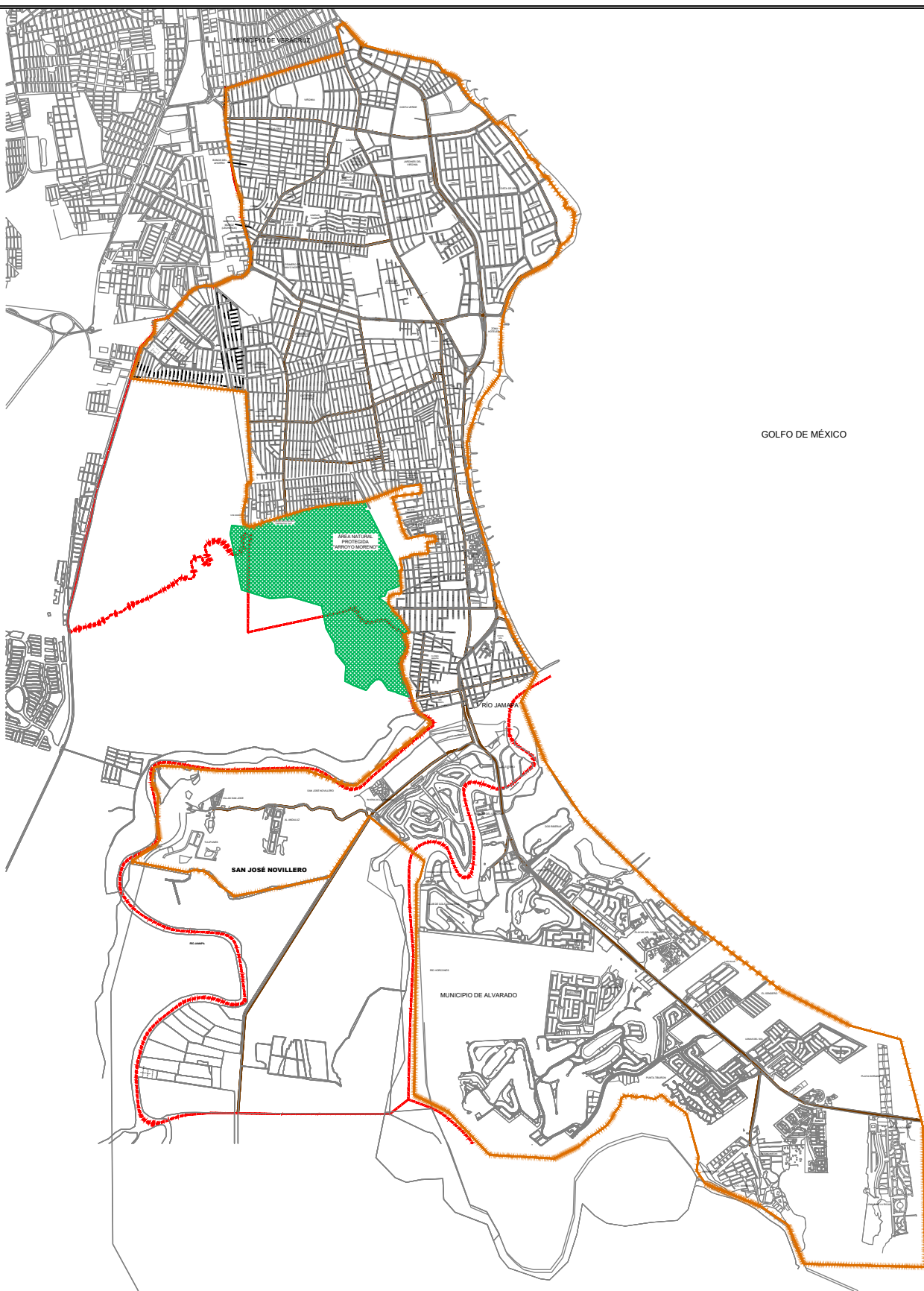


<p><b>SIMBOLOGÍA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">—</span> LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO</li> <li><span style="color: red;">- - -</span> LIMITE MUNICIPAL</li> <li><span style="color: green;">—</span> UNIDADES RESIDENCIALES</li> <li><span style="color: black;">—</span> LIMITE DE PARCELAS</li> <li><span style="color: black;">—</span> DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE CERTIFICACIÓN PARCELARIA</li> </ul>	 NORTE	No. PLANO <h1 style="font-size: 2em;">12</h1>	<p>LOCALIZACIÓN:</p> 
<p>FUENTE: Representación propia a partir de información del Registro Agrario Nacional (1997).</p>		PLANO: PARCELARIO DEL EJIDO MANDINGA Y MATOSA	 <b>UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA</b>
TESISISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga	LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015

**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**







GOLFO DE MÉXICO

ÁREA NATURAL PROTEGIDA BOSQUE MESTIZO

SAN JOSÉ NOVILLERO

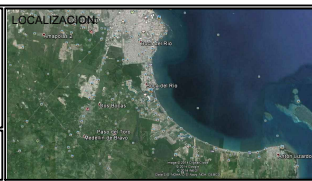
MUNICIPIO DE ALVARADO

PUERTO JAMÍN

- SIMBOLOGÍA:**
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
  - LIMITE MUNICIPAL
  - VIALIDADES PRIMARIAS



No. PLANO  
**14**



PLANO:  
**SISTEMA VIAL PRIMARIO**

ESCALA:  
**1:15,000**

FUENTE: Información de campo (2014).

TESISTA:  
Lilly Areli Sánchez Correa

DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. Fernando Gaja i Díaz

Co DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

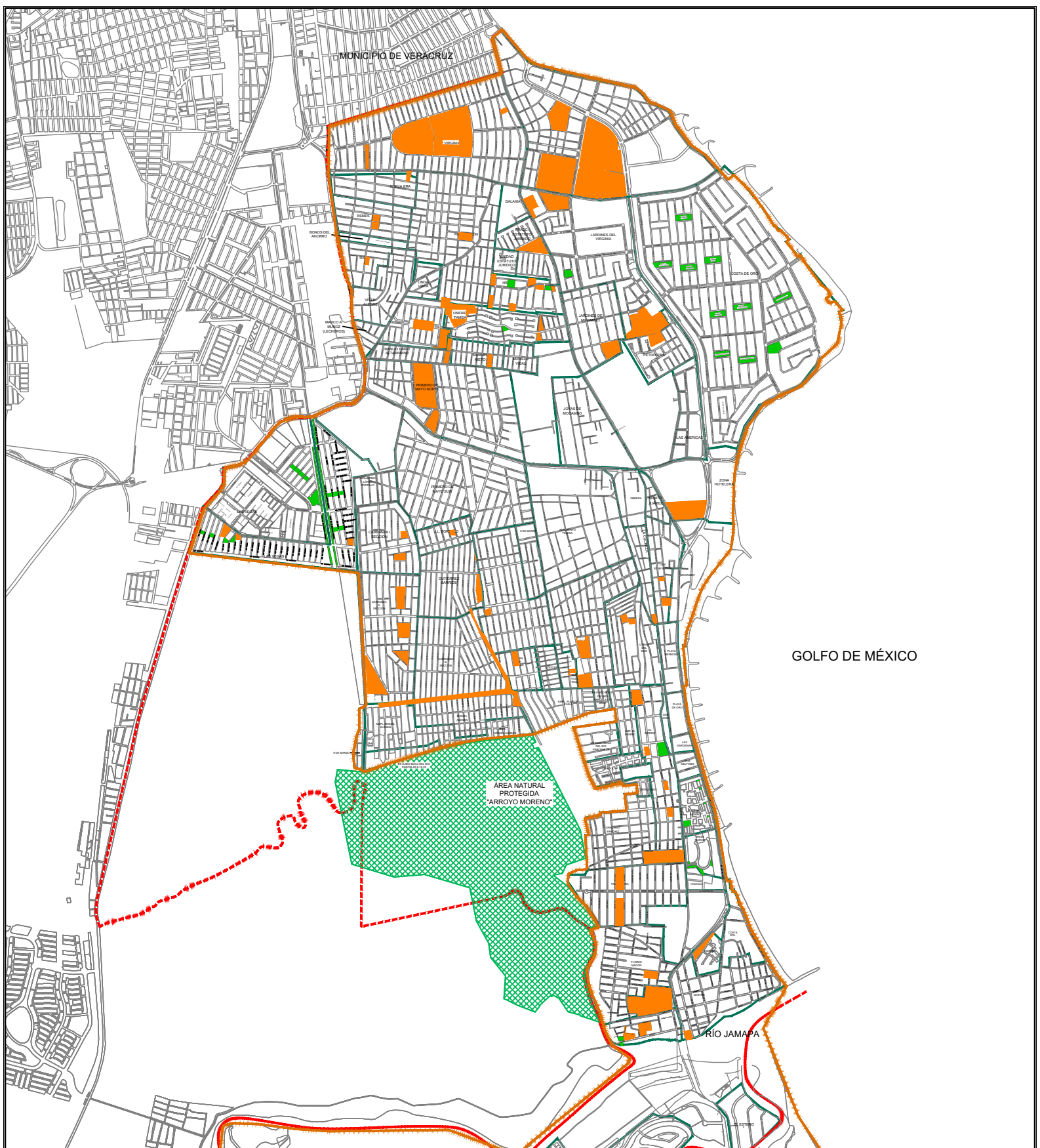
LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**





GOLFO DE MÉXICO

ÁREA NATURAL  
PROTEGIDA  
(ARROYO MORENO)

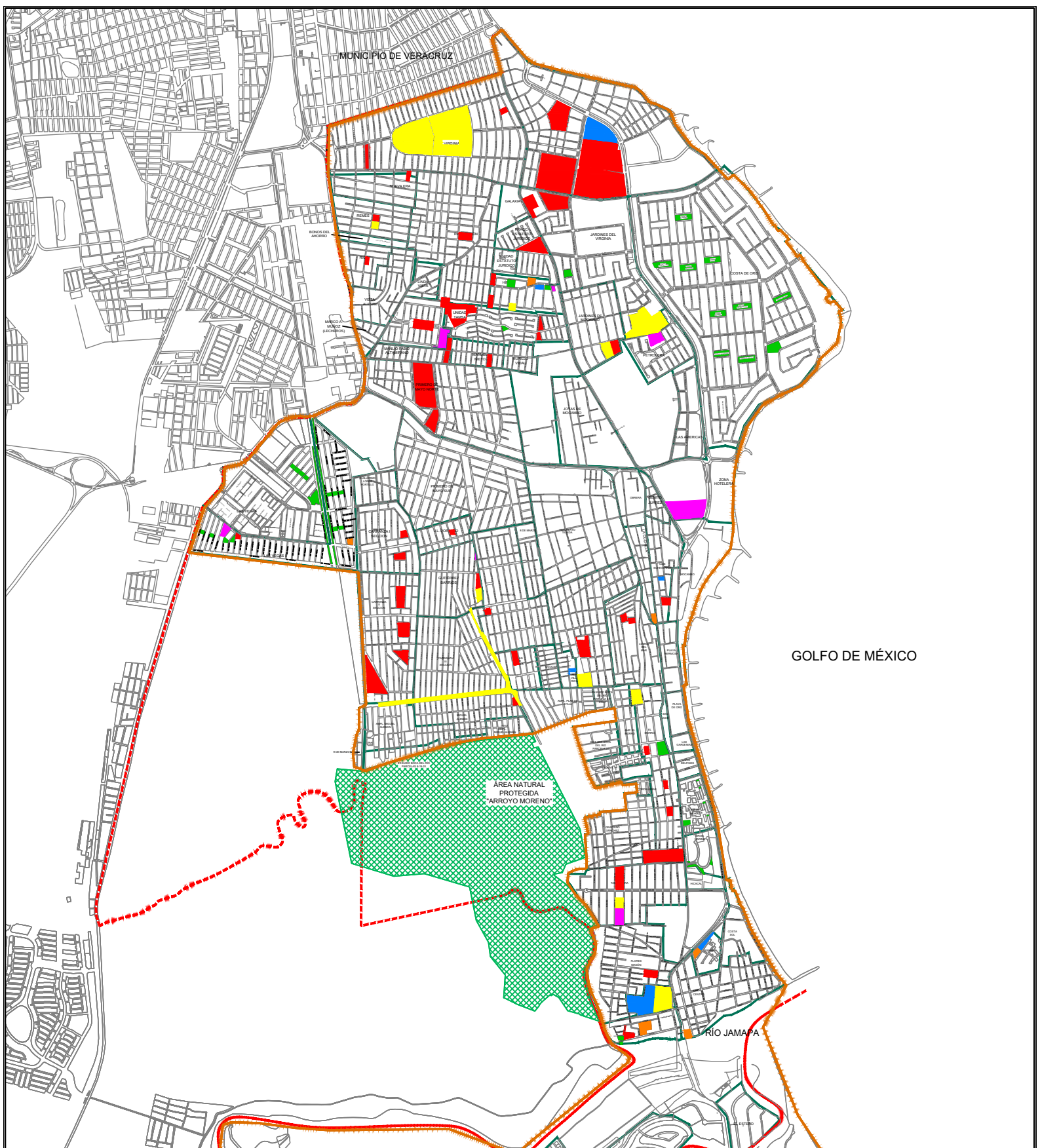
RÍO JAMAPA

<b>SIMBOLOGÍA:</b> LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO LIMITE MUNICIPAL UNIDADES RESIDENCIALES EQUIPAMIENTO ÁREAS VERDES		No. PLANO NORTE <b>15</b>	LOCALIZACIÓN: 
FUENTE: Información de campo.		ESCALA: 1:9,000	

TESISISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga	LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015
--	--	---	--

DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)





<b>SIMBOLOGÍA:</b> LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO LIMITE MUNICIPAL UNIDADES RESIDENCIALES			EDUCATIVO SALUD DEPORTIVO	CULTURA Y RECREACIÓN SERVICIOS PUBLICOS AREAS VERDES
--	--	--	---------------------------------	--

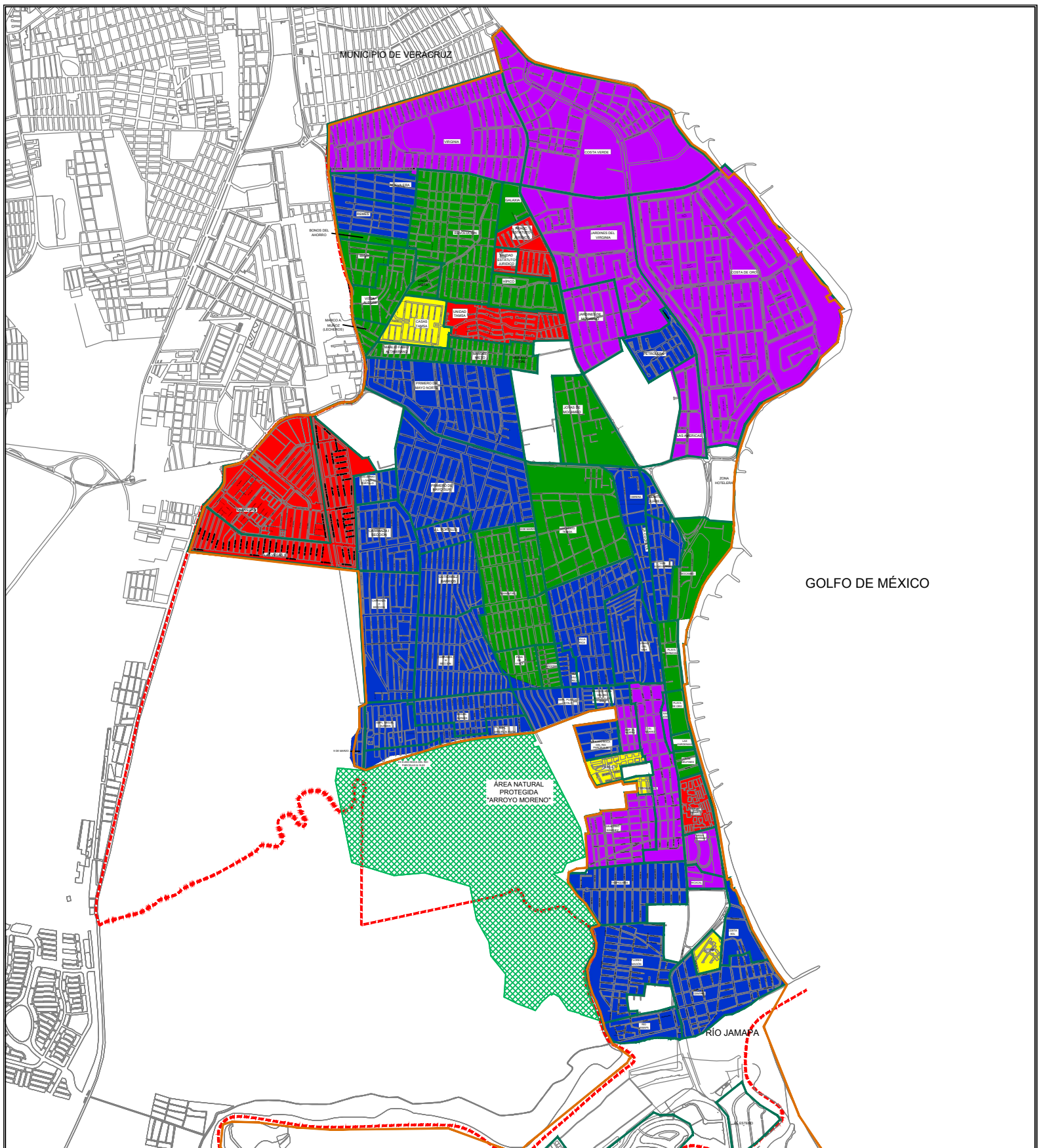
NORTE  
 No. PLANO  
**16**  
 PLANO:  
**TIPOS DE EQUIPAMIENTO LOCAL**  
 ESCALA:  
 1:9,000

LOCALIZACIÓN

FUENTE: Información de campo.  
 TESISISTA:  
 Lilly Areli Sánchez Correa  
 DIRECTOR DE TESIS:  
 Dr. Fernando Gaja i Díaz  
 Co DIRECTOR DE TESIS:  
 Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

LUGAR Y FECHA:  
 Veracruz, México. Junio 2015





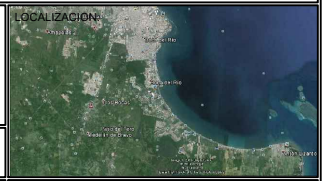
SIMBOLOGIA:		
	LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO	
	LIMITE MUNICIPAL	
	UNIDADES RESIDENCIALES	



No. PLANO  
**17**

PLANO:  
**NIVELES DE DENSIFICACIÓN**

ESCALA:  
1:9,000



FUENTE: Representación propia a partir de Actualización del Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Veracruz - Boca del Río - Medellín - Alvarado (2001)

TESISTA:  
Lilly Areli Sánchez Correa

DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. Fernando Gaja i Díaz

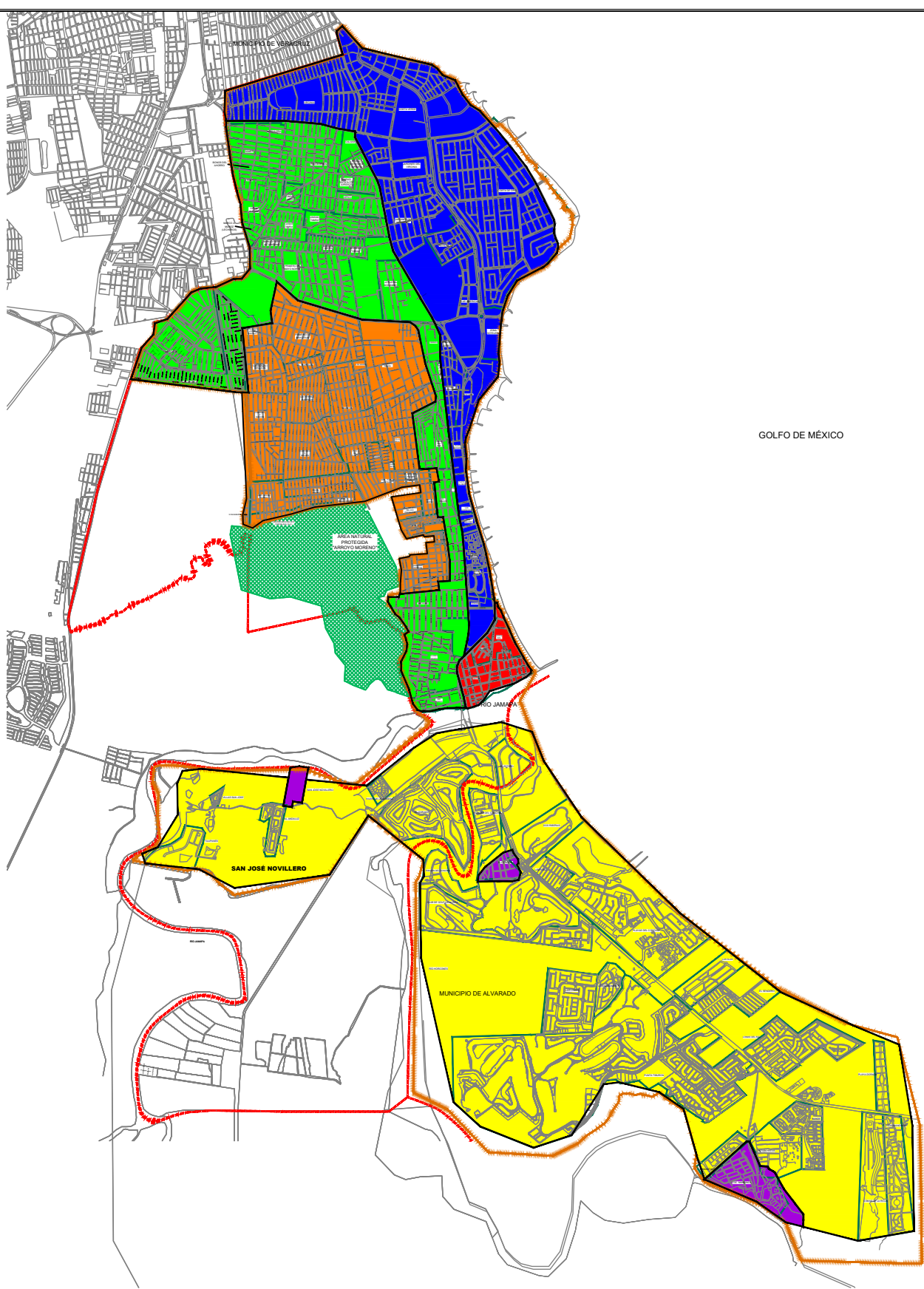
Co DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**





GOLFO DE MEXICO

LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO	TRADICIONAL ADMINISTRATIVO	FORTIFICADO
LIMITE MUNICIPAL	COSTERO ABIERTO	COMUNIDADES PESQUERAS
UNIDADES RESIDENCIALES	INTERMEDIO	
ESPACIOS RESIDENCIALES	POPULAR REGULARIZADO	



No. PLANO  
**18**



PLANO:  
ESPACIOS RESIDENCIALES

ESCALA:  
1:15,000

TESISTA:  
Lilly Areli Sánchez Correa

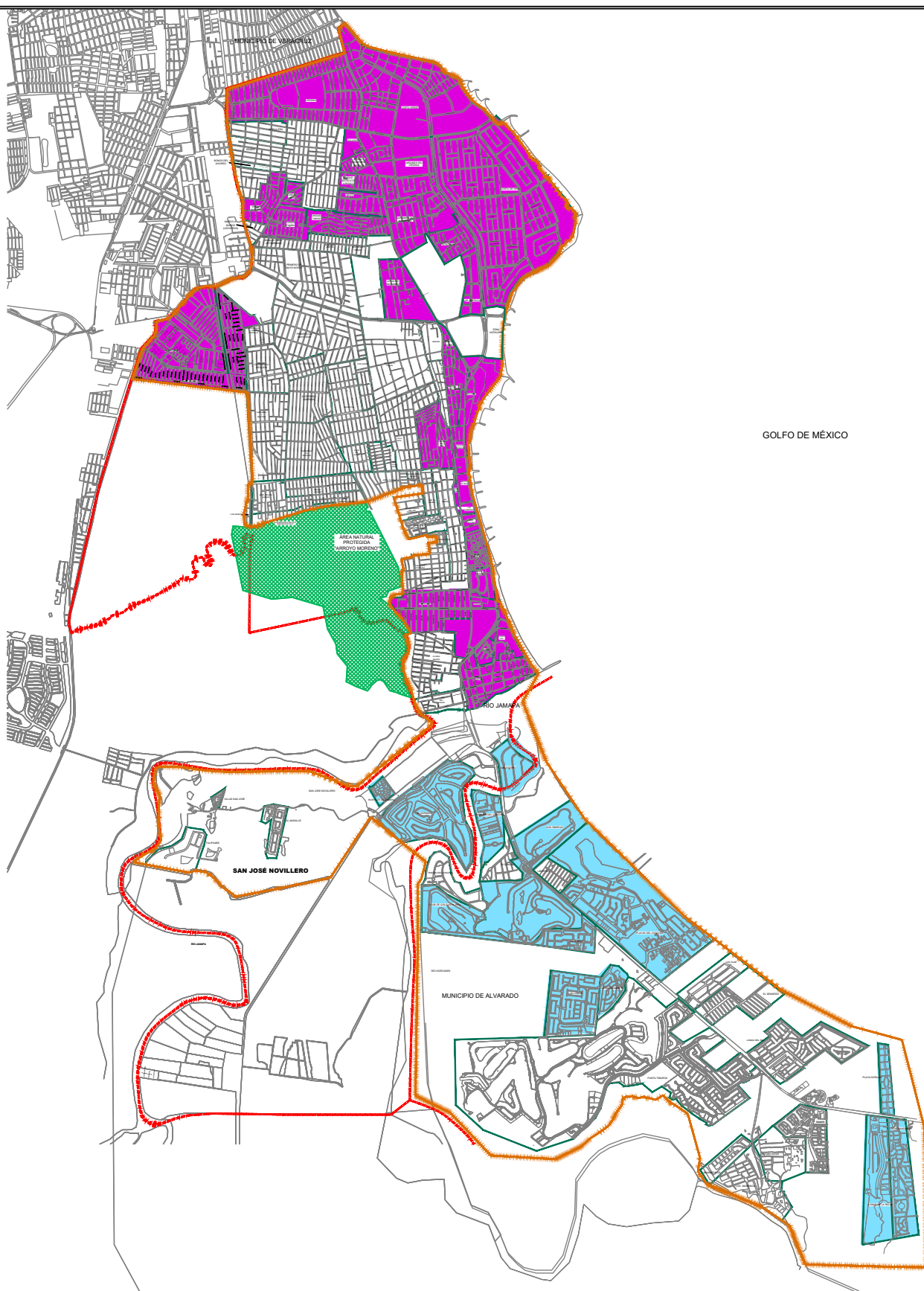
DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. Fernando Gaja i Díaz

Co DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015



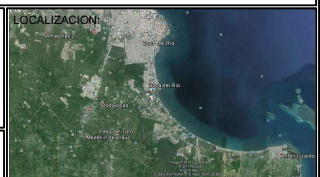
DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)



 LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO	 FRACCIONES FINCAS RUSTICAS BOCA DEL RIO
 LIMITE MUNICIPAL	 FRACCIONES FINCAS RUSTICAS ALVARADO
 UNIDADES RESIDENCIALES	

  
NORTE

No. PLANO  
**19**



PLANO: **ADQUISICIÓN Y OCUPACIÓN FORMAL EN FINCAS RÚSTICAS**

ESCALA: **1:15,000**

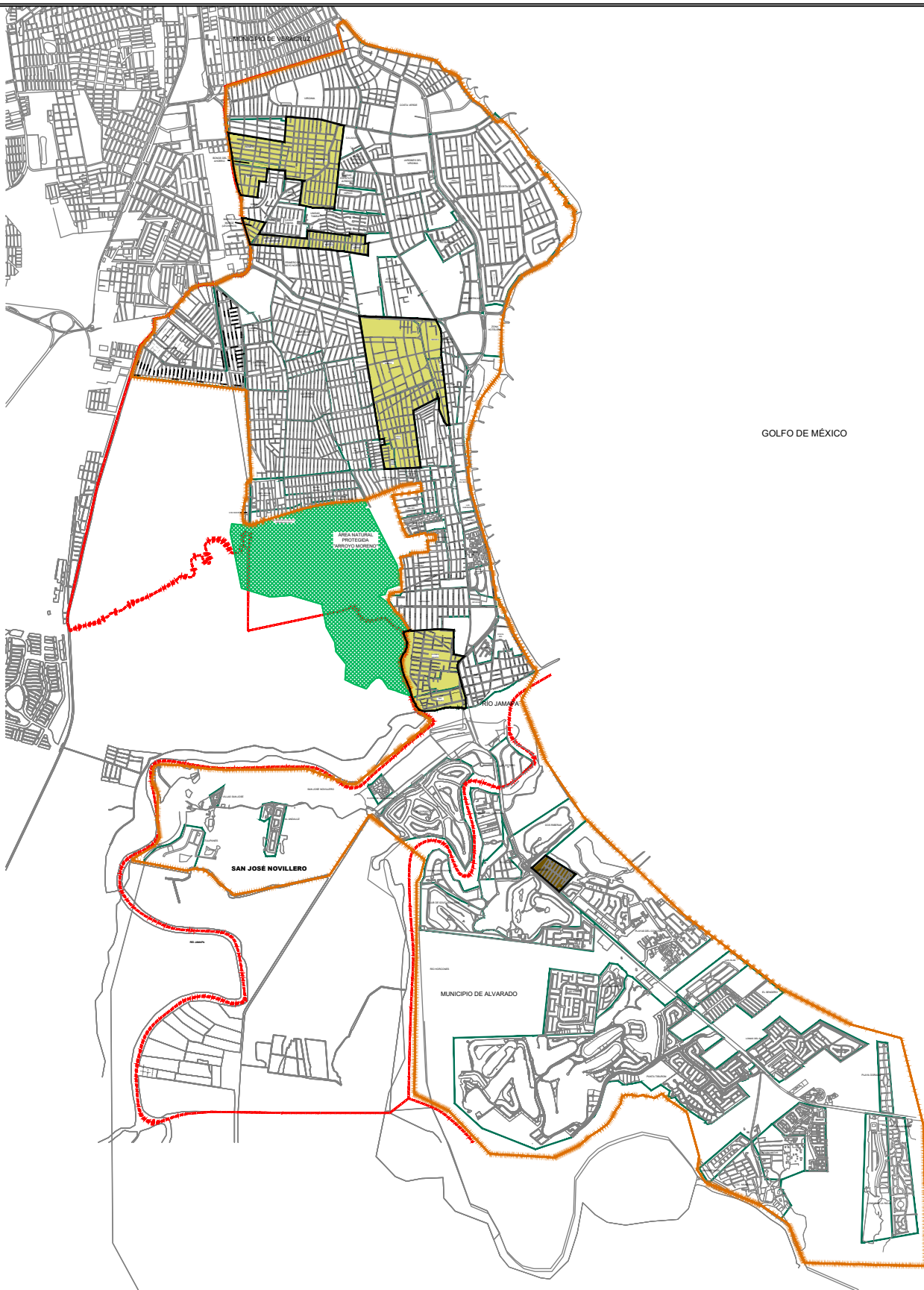
<small>FUENTE: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río y de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Veracruz (2014).</small>		
TESISTA: <b>Lilly Areli Sánchez Correa</b>	DIRECTOR DE TESIS: <b>Dr. Fernando Gaja i Díaz</b>	Co DIRECTOR DE TESIS: <b>Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga</b>

LUGAR Y FECHA:  
**Veracruz, México. Junio 2015**



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**

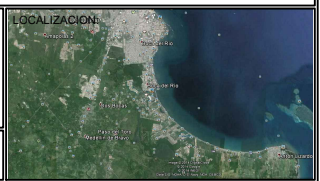




**SIMBOLOGÍA:**

	LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO		FRACCIONES DE FINCAS RÚSTICAS REGULARIZADAS EN BOCA DEL RÍO
	LIMITE MUNICIPAL		FRACCIONES DE FINCAS RÚSTICAS REGULARIZADAS ALVARADO
	UNIDADES RESIDENCIALES		
	DELIMITACIÓN FINCAS RÚSTICAS REGULARIZADAS		

 NORTE	No. PLANO <h1 style="margin: 0;">20</h1>
	PLANO: ADQUISICIÓN Y OCUPACIÓN INFORMAL EN FINCAS RÚSTICAS REGULARIZADAS



FUENTE: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río (2014)

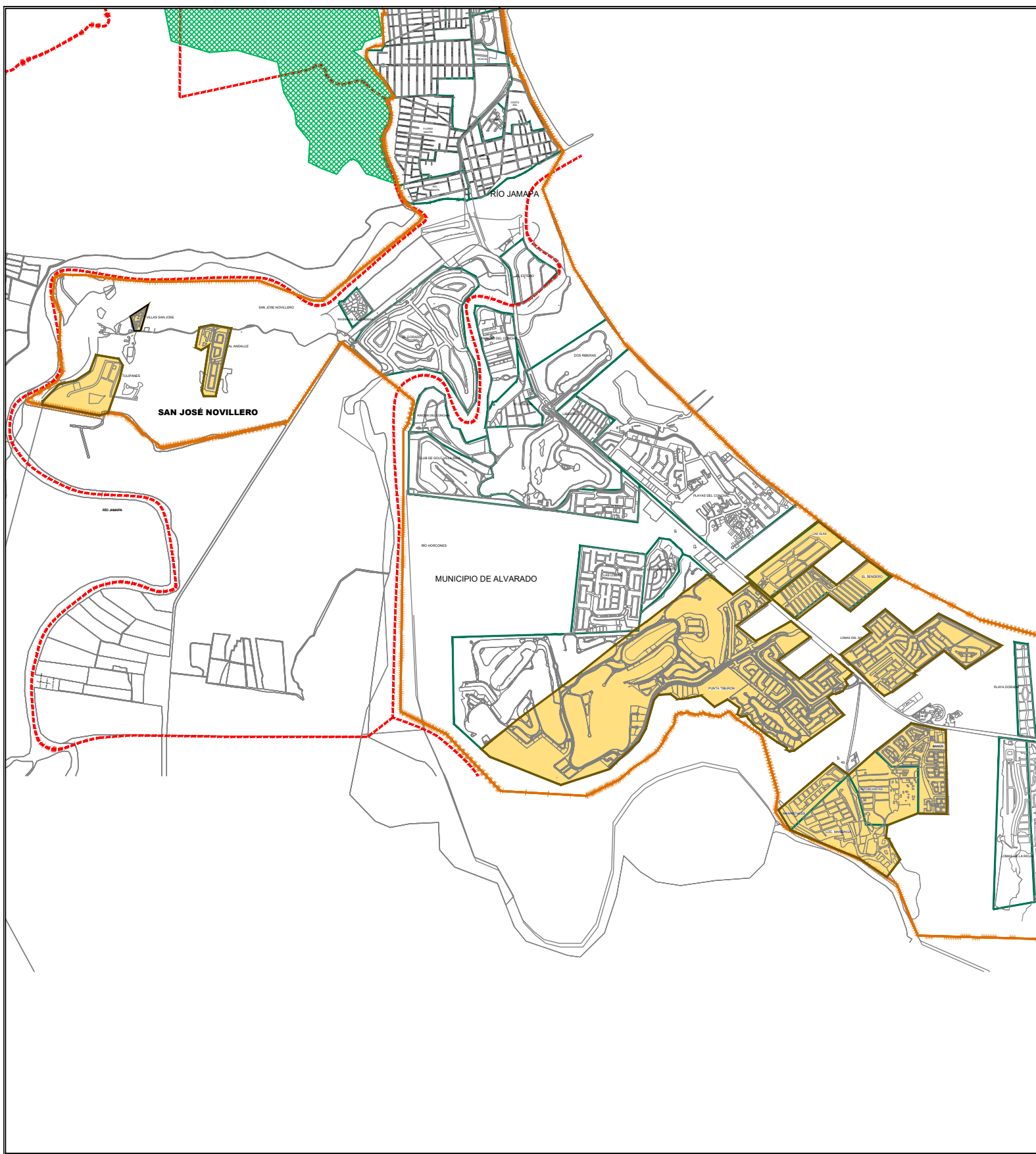
TESISTA: Lilly Areli Sánchez Correa	DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz	Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga
--	--	---

ESCALA: 1:15,000	LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015
---------------------	--



**DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)**





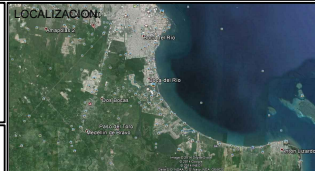
**SIMBOLOGÍA:**

- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
- LIMITE MUNICIPAL
- UNIDADES RESIDENCIALES
- DELIMITACIÓN FORMAL EN PARCELAS EJIDALES

FUENTE: Representación propia a partir de registros de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Veracruz (2014).



No. PLANO  
**21**



PLANO: **DELIMITACIÓN FORMAL EN PARCELAS EJIDALES**

ESCALA: **1:10,000**

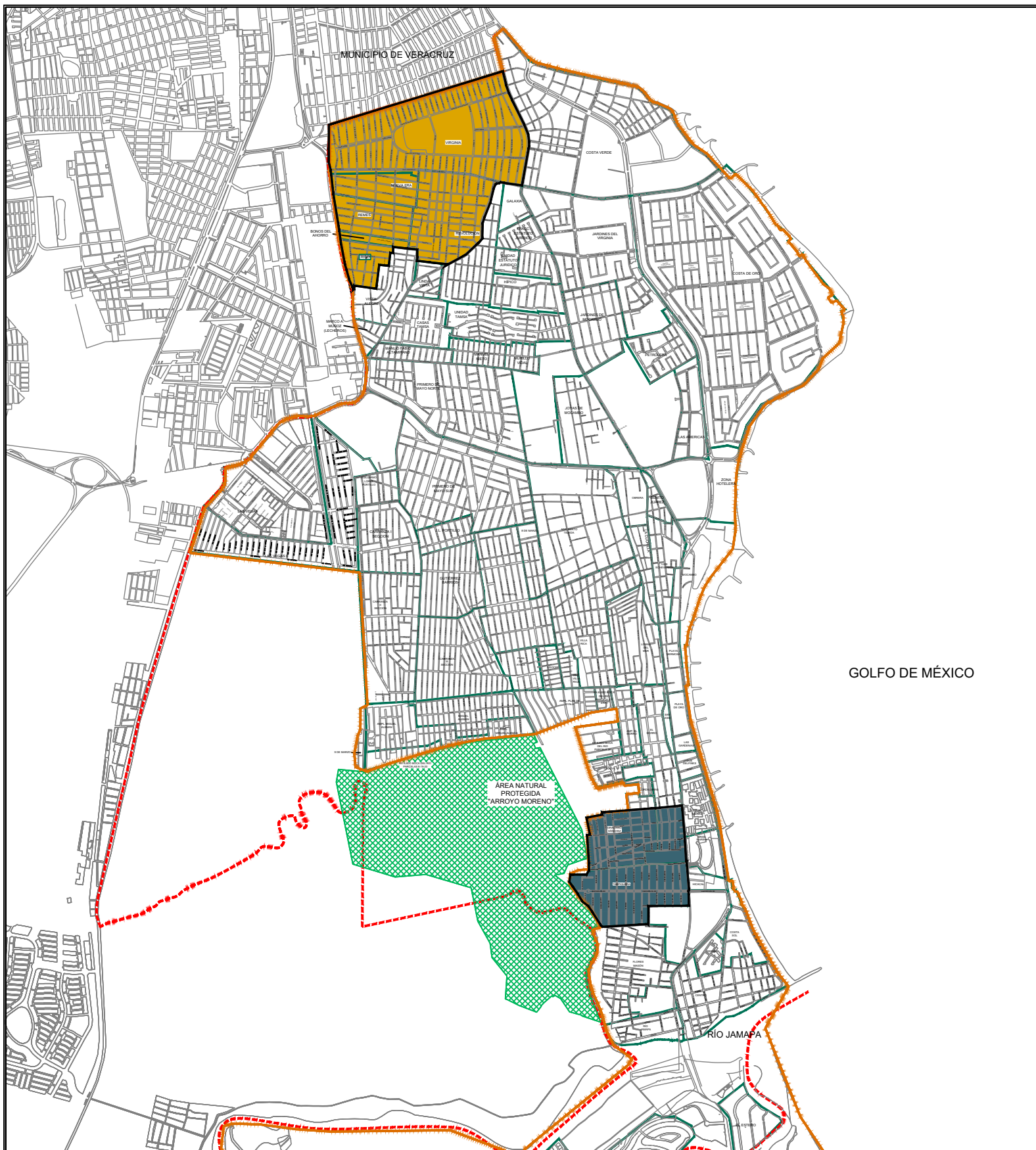
LUGAR Y FECHA:  
Veracruz, México. Junio 2015



TESISTA:  
Lilly Areli Sánchez Correa

DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. Fernando Gaja i Díaz

Co DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga







GOLFO DE MÉXICO

RÍO JAMAPA

ÁREA NATURAL PROTEGIDA 'ARROYO MORENO'

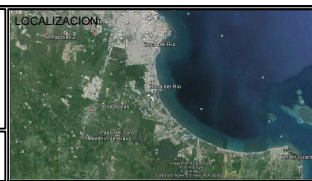
MUNICIPIO DE VERACRUZ

- SIMBOLOGÍA:**
-  LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
  -  LIMITE MUNICIPAL
  -  UNIDADES RESIDENCIALES
  -  LIMITE FORMAS PARCELARIAS

-  CONJUNTO 1
-  CONJUNTO 2



No. PLANO  
**22**



PLANO: FORMAS PARCELARIAS PRIMERA ETAPA

ESCALA: 1:9,000

LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015

FUENTE: Representación propia a partir de registros del H. Ayuntamiento de Boca del Río (2014)

TESISTA:  
Lilly Areli Sánchez Correa

DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. Fernando Gaja i Díaz

Co DIRECTOR DE TESIS:  
Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga

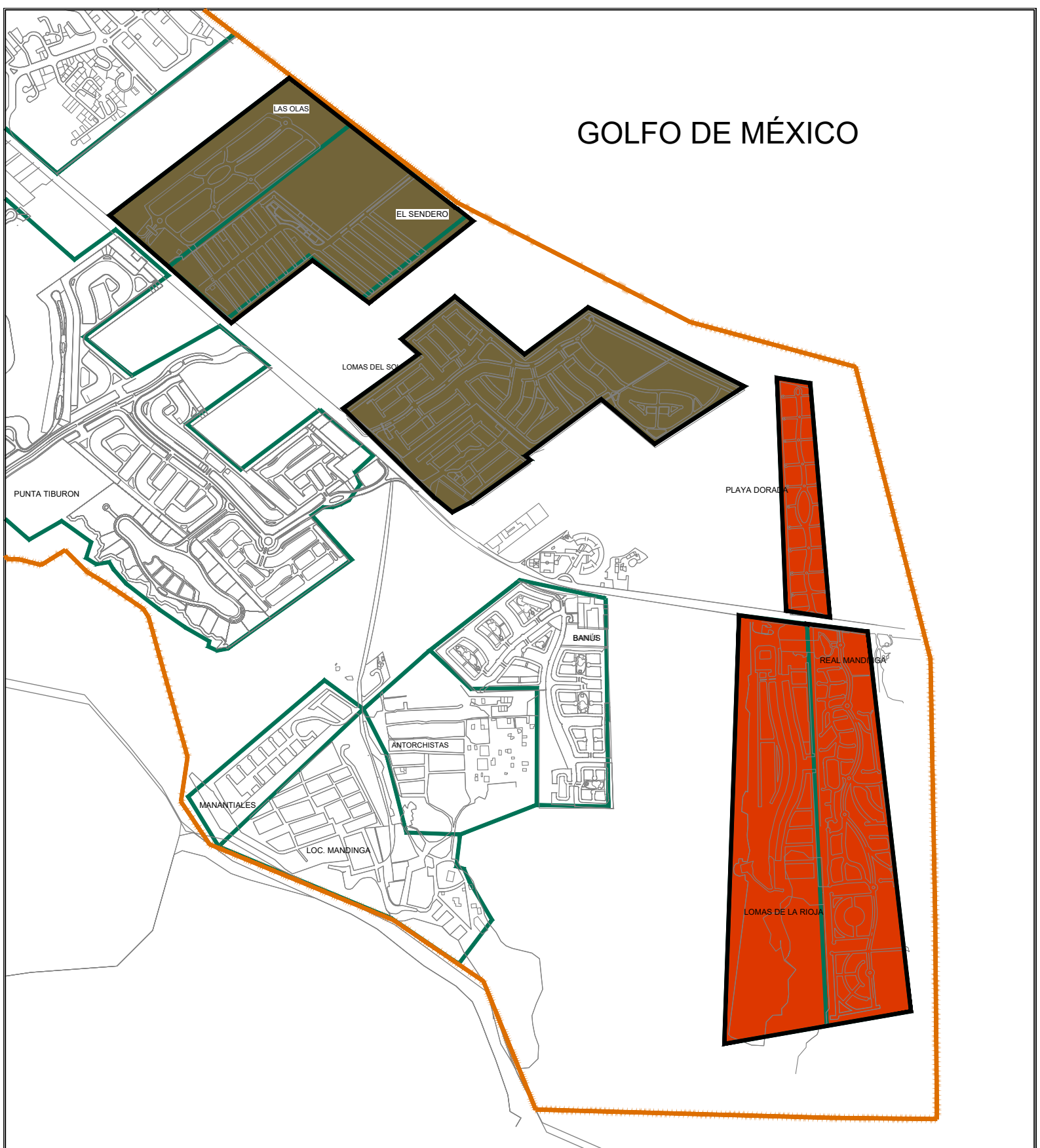


UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

DIFERENCIACION SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO. PROCESOS DE TRANSFORMACION DEL PARCELARIO EN BOCA DEL RIO, VERACRUZ, MÉXICO (1976-2012)



# GOLFO DE MÉXICO



<b>SIMBOLOGÍA:</b> LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO LIMITE MUNICIPAL UNIDADES RESIDENCIALES FORMAS PARCELARIAS SEGUNDA ETAPA		CONJUNTO 1 CONJUNTO 2		 NORIE		No.PLANO <h1>23</h1>		LOCALIZACION: 	
PLANO: FORMAS PARCELARIAS SEGUNDA ETAPA				ESCALA: 1:4,000		UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA			
FUENTE: Representación propia a partir de registros de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Veracruz (2014).		LUGAR Y FECHA: Veracruz, México. Junio 2015		TESISISTA: Lilly Areli Sánchez Correa		DIRECTOR DE TESIS: Dr. Fernando Gaja i Díaz		Co DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Ricardo Pérez Elorriaga	