



**Título del trabajo:**

La construcción de la ciudad en el siglo XXI, el proceso de urbanización y el problema de vivienda en el Estado de Morelos

**Estudiante:**

Carlos Uitzillihuitl Hernández del Pilar

**Carrera:**

Sociología

**Asesor:**

Dr. Jorge Eduardo Brenna Becerril

## **OBJETIVO GENERAL:**

Analizar cómo el proceso de urbanización ha afectado la vivienda y la construcción a gran escala por parte de las inmobiliarias, y si esta ofrece a los ciudadanos las necesidades básicas para su reproducción social, procurando la sostenibilidad/sustentabilidad de los conjuntos habitacionales.

## **OBJETIVO PARTICULARES:**

- Analizar si estos nuevos complejos habitacionales se guían por un proceso o hacia un fin de sostenibilidad.
- Observar la repercusión que estos complejos tienen en la vida diaria de sus habitantes.

## **PLANTENAMIENTO DEL PROBLEMA:**

En los últimos años se ha dado una explosión demográfica y poblacional en las grandes metrópolis, la constante migración que se da de lo rural a lo urbano en búsqueda de mejores oportunidades de vida, junto con la entrada de políticas neoliberales que aumentaron la industria y a su vez la migración de obreros, dio una creciente demanda del sector terciario de la economía, esto dio paso a una clase trabajadora demandante de servicios y de un derecho fundamental; el derecho a la vivienda. Este fenómeno ha beneficiado a la industria inmobiliaria y le ha dado un impulso en los últimos 40 años, se ha valido de la demanda de vivienda por parte de la gente que busca tener un espacio fuera de la ciudad, que gracias a su trabajo ya sea de un particular o del Estado, puede aspirar a un crédito para una casa. Lo que busca el presente trabajo es analizar cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario a gran escala, la participación del Estado, de la Iniciativa Privada (IP), tomando como variables la sustentabilidad, sostenibilidad y el efecto social que produce en quien habita estos Unidades/Conjuntos habitacionales.

Dentro de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad<sup>1</sup> se ejemplifica el problema que las ciudades tienen hoy en día: *“Las ciudades están lejos de ofrecer condiciones y oportunidades equitativas a sus habitantes. La población urbana, en su mayoría, está privada o limitada -en virtud de sus características económicas, sociales, culturales, étnicas, de género y edad para satisfacer sus más elementales necesidades y derechos. Contribuyen a ello las políticas públicas, que al desconocer los aportes de los procesos de poblamiento popular a la construcción de la ciudad y de ciudadanía, violentan la vida urbana. Graves consecuencias de esto son los desalojos masivos, la segregación y el consecuente deterioro de la convivencia social”*

Este breve párrafo consultado en la mencionada carta, nos da un panorama de lo que la ciudad se ha vuelto, cabe aclarar que este fenómeno no es de índole mundial, si no se ha presentado en aquellos países que están en vías de desarrollo como puede ser América Latina, se nota un fenómeno de ciudades no sustentables ni sostenibles, no viables para la ciudadanía, y que se han dejado a cargo de grandes inmobiliarias, que no buscan más que ganancias económicas para sus inversionistas, dejando a un lado las necesidades reales de los ciudadanos, al no tener un agente regulador.

Es de aquí de donde partimos de un concepto que nos ayuda a problematizar el fenómeno, es el de *desarrollo sostenible* ¿qué tanto aplica este concepto en las ciudades? o en este caso particular ¿las inmobiliarias están ayudando a crear conjuntos habitacionales con un desarrollo sostenible?, para este punto partamos a explicar este concepto: *a partir del desarrollo sustentable que se ocupa de la preservación de los recursos naturales, para garantizar que las futuras generaciones también puedan contar con este tipo de recursos, el Desarrollo sostenible tiene en cuenta además las condiciones sociales, políticas y económicas del conjunto social, por lo cual incorpora la visión humana , e que el humano se desarrolle además de satisfacer sus necesidades , y en este desarrollo sus acciones sean pro cuidado del ambiente y el entorno natural que vive*<sup>2</sup>

El desarrollo sostenible nos da pauta para poder analizar si los conjuntos habitacionales a gran escala como el que se analizara en el presente trabajo cumplen con los requerimientos

---

<sup>1</sup> <http://www.hic-al.org/documentos/cartaderechociudad.pdf>

<sup>2</sup> <https://definicion.mx/sustentabilidad/>

para que el ciudadano pueda satisfacer sus necesidades, y disfruten de una calidad de vida, es decir que ejerza de su derecho a la ciudad.

### **JUSTIFICACION:**

El capital en su búsqueda de auto-reproducirse, busca cualquier ruta para lograrlo, el mercado inmobiliario es una de las actividades económicas más lucrativas para el capital, se vale de un derecho social, como es el derecho a la vivienda y del valor simbólico que tiene la casa para el sujeto, como hace mención en el sociólogo Pierre Bourdieu quien comenta lo siguiente *“vinculada la familia al convertirla en propietaria, así como a su permanencia en el tiempo, que pretende garantizar y que presupone, la adquisición de la casa es, pues, a la vez una inversión económica –o, por lo menos, una forma de atesoramiento, en tanto que elemento de un patrimonio duradero y trasmisible- y una inversión social, en la medida en que entraña una apuesta sobre el porvenir o, más exactamente un proyecto de reproducción biológica y social”*.

Este derecho debería ser protegido por el Estado como agente regulador, más sin en cambio se ha olvidado de su responsabilidad dejando a libre albedrío a las inmobiliarias, dando como resultados una falla en la sustentabilidad, sostenibilidad de estos mega proyectos, y dejando a un lado el factor más importante; el desenvolvimiento social del sujeto en el entorno físico que ahora se encuentra.

El capital voraz en que estamos inmersos en el siglo XXI nos ha orillado a los científicos sociales, a ser un contrapeso para frenar las políticas neoliberales, que han sumergido al sujeto (empleado-obrero) a endeudarse por más de 30 años en la adquisición de un patrimonio simbólico-material; que debería brindarle todas las facultades para autoreproducirse en un entorno social, donde sea *“feliz”*, suena utópico, pero si estos agentes asumen una deuda que les costará la mitad de su vida , lo mínimo que deben recibir es un entorno social que brinde lo antes mencionado. Por eso desde la academia, la universidad, desde cualquier trinchera debemos buscar un derecho a la vivienda digna, para los trabajadores.

## **MARCO HISTORICO:**

Desde los años setenta el problema de la vivienda abrió paso a la creación de un mercado inmobiliario, tomando mayor participación por parte de los empresarios, siendo ayudados por las políticas del Estado, así se da paso a la creación de un mercado capitalista de vivienda, durante estos años se conjuntaron fenómenos que incentivaron el mercado;

- Se agravaron las condiciones de vida del sector popular por la creciente población y urbanización.
- El Estado incentivo grandes programas de vivienda que permitieron la consolidación de grandes constructoras y del capital financiero en el sector inmobiliario.

La intervención del Estado fue un éxito ya que logro una articulación de los recursos públicos, privados e incluso de los créditos otorgados por órganos internacionales para la construcción de viviendas. A consecuencia de estas acciones se da la creación de dos fideicomisos por parte del Banco de México; el Fondo de Operaciones Bancarias y Descuentos de Vivienda (FOVI), y el Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la Vivienda (FOGA) que en un periodo de 7 años lograron la construcción de 104,000 viviendas, un papel importante también se le dio al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO) que aportó para el programa de vivienda 1400 hectáreas distribuidas en diferentes estados de la república, ya que entre sus objetivos fue garantizar la disponibilidad de tierras urbanizables, para el asentamiento humano. (Reyes, 1991)

El sector inmobiliario junto con la industria de la construcción son uno de los sectores económicos más importantes para México, la vivienda es un tema siempre de gran importancia dentro de la agenda gubernamental, como lo afirma este párrafo dentro de la página de la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO): *“la política de promoción de la vivienda ha formado parte de la agenda gubernamental desde hace tiempo. En la década de los setenta, se implementaron políticas de apoyo por parte del sector público, que llevaron a la creación de instituciones nacionales y estatales cuyo objetivo era el financiamiento y la construcción de viviendas de interés social en zonas urbanas.”*

(PROFECO, 2012) . Como podemos ver la vivienda al ser una demanda social, el Estado debe proporcionar la viabilidad para satisfacer este derecho de la ciudad.

El Estado mexicano ha sido de vital importancia como agente regulador del mercado inmobiliario, desde la época postrevolucionaria hasta los años 50, el papel del Estado en materia de vivienda fue muy limitado, ya que durante este periodo, se priorizo la industrialización sobre todo en el cardenismo. Durante este periodo las políticas públicas destinadas a la vivienda apenas existían en lo que era la Dirección de Pensiones Civiles, lo que posteriormente se convertirían en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

Es bajo los gobiernos de Ávila Camacho y Miguel Alemán, se da impulso a la inversión pública en vivienda por el incremento de emigrantes provenientes del campo hacia la ciudad. Durante el gobierno de Miguel Alemán se da el Programa de Obras Públicas, que sirve como antesala para instituciones como el Banco Nacional Hipotecario y Obras Publicas en 1947, los programas de vivienda del Instituto Mexicano de Seguridad Social entre 1953 y 1963, y la fundación del Instituto Nacional de Vivienda en 1954. (Reyes, 1991)

A partir de 1975 se construyeron los primero conjuntos habitacionales multifamiliares en régimen tanto de condominio vertical, horizontal y mixto promovido principalmente por el INFONAVIT. En el periodo presidencial de Luis Echeverría (1970-1976) se da un cambio en las políticas públicas urbanas correspondientes al Estado:

- La aparición de un amplio programa público de vivienda para los trabajadores
- El impulso de una política de descentralización y desconcentración urbana
- Una política de regularización de la tenencia ilegal del suelo urbano
- Creación de un aparato institucional de decisión política y de técnica

Un aspecto importante es la modificación que se le da al apartado A del artículo 123 de la Constitución relativo a la vivienda de los trabajadores. Se crea el Fondo Nacional de la Vivienda alimentado por una aportación patronal equivalente al 5% del salario de trabajadores. (Reyes, 1991)

Es así como nace una nueva entidad con personalidad jurídica y patrimonio autónomo el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, que asegura el financiamiento, la construcción, la distribución y la gestión de los programas de vivienda para los trabajadores. El instituto produce casas para la venta a los trabajadores sin pago de enganche con intereses del 4% y un plazo no menor de 10 años, pero este derecho solo podía ser aplicado por aquellas personas que cumplieran las características exigida para ser un derechohabiente del INFONAVIT; es decir ser asalariado estable, para los servidores públicos a su vez se crea su entidad propia con un sistema similar el FOVISSSTE.

En el siguiente periodo presidencial bajo el mando de Miguel de la Madrid (1982-1988) dentro del Plan Nacional de Desarrollo correspondiente al mismo periodo, se nota la ferviente posición por el Estado por contribuir a solucionar el problema de la vivienda. Se crean instituciones e instrumentos para impulsar la construcción de las casas habitación de interés social, y con esto aminorar el descontento social por la carencia de vivienda, ya que se estaba dando una creciente migración interna, proveniente de las zonas rurales de México.

El crecimiento poblacional de México a lo largo del siglo XX se divide en tres fases; a) 1900-1940, b) 1940-1980 y c) 1980-2010, la fase que ocupamos para el presente trabajo es la correspondiente a los años 1940-1980; a partir del modelo de desarrollo orientado hacia la sustitución de importaciones, se lograron altas tasas de crecimiento de la riqueza nacional, pero a su vez se dio un incremento en la tasa poblacional pasando de 19.7 a 66.8 millones de habitantes, es decir una T CPA de 3.1%, esto se debió una alta tasa de natalidad junto con una drástica caída en la de mortalidad.

La política económica, junto con la inversión pública incentivó la migración interna de una población proveniente de zonas rurales del país a zonas urbanas, o zonas metropolitanas como se le conocería posteriormente, esto trajo a su vez un grado de urbanización que se elevó del 20.1% al 51.8%. La Zona Metropolitana de la Ciudad de México concentraría la mayor población migrante, cuyo monto demográfico ascendió de 1.5 millones habitantes en 1940 a 14.5 millones en 1980 es decir del 7.8 al 21.6% como se muestra en las siguientes tablas. (Sobrino, 2011)

México: población total y urbana, 1980-2010

Rubro	1980	1990	2000	2010
	<i>Miles de habitantes</i>			
Total	66 847	81 250	97 483	112 337
Urbana	40 872	52 414	66 225	78 981
Metropolitana	33 645	41 169	51 503	60 403
Ciudadina	7 227	11 245	14 722	18 578
Fuente: <a href="https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime_sobrino.pdf">https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime_sobrino.pdf</a>				

México: población urbana por regiones, 1980-2010

Región	1980	1990	2000	2010
Total	40 872	52 414	66 225	78 981
Frontera Norte	8 293	11 025	14 449	17 721
Norte	2 358	3 311	4 172	5 281
Occidente	6 308	8 902	11 076	13 487
Centro	18 501	21 352	26 326	29 884
Sur y Sureste	5 412	7 824	10 203	12 607
Fuente: <a href="https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime_sobrino.pdf">https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime_sobrino.pdf</a>				

A raíz de esto se dio un alto crecimiento de los asentamiento irregulares, es así como a partir de los años setenta estos crecieron aceleradamente en los municipios con-urbanos a las grandes ciudades, estos terrenos por lo regular eran predios privados, ejidales y públicos que sufrieron un proceso de lotificación, para que posteriormente se diera inicio a la edificación de viviendas unifamiliares.

En 1974 el gobierno del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, decreto la Ley de Fraccionamientos de terrenos, estableciendo los tipos habitacionales siguientes:

- Popular con obras de urbanización terminadas
- Residencial y Residencial campestre con obras de urbanización terminadas



Además se decreta el Reglamento de Construcción de Inmuebles en condominio, donde en su Artículo 24 define a los conjuntos habitacionales de interés social: en cuanto al número de vivienda que se pueden edificar por predio, se dieron áreas de donación para edificar, se construyeron obras de equipamiento urbano y obras de urbanización, para la adecuada funcionalidad e integración a la estructura urbana.

Hacia 1983 se decreta la primera Ley general de asentamientos Urbanos en donde surge la siguiente clasificación:

- Social progresivo con obras de urbanización y equipamiento progresista
- Habitación popular con obras de urbanización y equipamiento progresista
- Habitación residencial con obras de urbanización y equipamiento progresista
- Habitación Campestre con obras de urbanización y equipamiento progresista

Punto importante es que a partir de esta ley, la planeación urbana se convierte en Norma-ley y da paso a la implementación de los diferentes tipos de planes de desarrollo urbano, que tiene como objetivo: limitar la expansión de los asentamientos humanos de tipo urbano.

Es así como surge programas de vivienda de interés social, financiados por instituciones públicas, como INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, ISSFAM, AURIS, etc. Surgen los desarrollos multifamiliares en régimen de condominio de tipo vertical, esto trajo una reducción de la superficie cubierta por la vivienda pero elevo la tasa de densidad poblacional alcanzando 80 viviendas por hectárea.

La vivienda aumento como lo podemos observar en la siguiente tabla:

### México: Evolución de la población, vivienda y hogares (1950-2000)

Años	Población Censal	Vivienda Absolutos	Hogares Absolutos	% Población Urbana
1950	25,791,017	5,259,208	5,768,815	42.6
1960	34,923,129	6,409,096	6,784,093	50.7
1970	48,225,238	8,286,369	9,816,633	58.7
1980	66,846,833	12,074,609	13,540,699	66.3
1990	81,249,645	16,197,802	16,202,845	71.3
2000	97,483,412	21,513,235	22,640,391	74.6
Tasas de crecimiento de población y vivienda (1950-2000)				
Años	Población	Vivienda	Vivienda Rural	Vivienda Urbana
1950-1960	3.07	1.90	nd	nd
1960-1970	3.40	2.70	0.50	4.50
1970-1980	3.20	3.60	1.20	5.00
1980-1990	2.02	2.80	1.00	3.80
1990-2000	1.80	3.00	1.80	3.60

Fuente: INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda (varios años). Scheingart, Martha y Marlene Solís, *Vivienda y Familia en México: un enfoque socioespacial*, El Colegio de México, INEGI e IIS-UNAM, México, 1994.

A partir de esta última ley los empresarios se vuelven parte importante de la infraestructura de vivienda, al ser capacitados por el gobierno y convertirse en promotores de la vivienda de interés social.

La creación del INFONAVIT y el FOVISSTE ocurrió bajo la premisa de reconocer en el artículo 123 el derecho a la vivienda de la clase trabajadora. Paralelamente, se impulsó la constitución en 1981 de un organismo orientado a la creación de un fondo crediticio, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), dirigido hacia un segmento más vasto de la población para resolver los requerimientos de familias de bajos ingresos.

La elaboración de la Política Nacional de Vivienda sería responsabilidad de la recién creada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), en 1982. Esto originó una nueva reforma legal, en 1983, elevando a rango constitucional el derecho de la familia a una vivienda digna y decorosa, lo que quedó inscrito en la Ley Federal de Vivienda de ese año en el artículo 4º constitucional. (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Actualización: 23 de marzo de 2006)

A partir de 1992 la política nacional en vivienda sufrió una modificación, al pasar el gobierno de un Estado financiero-constructor a uno exclusivamente financiero, se responsabiliza al sector privado y social de ser los actores principales en la generación y construcción de vivienda, tan solo ese año el INFONAVIT ese año entregó 89 mil créditos.

En el año de 1993 se decreta la Segunda Ley General de asentamiento humano, la cual clasifica en la siguiente tipología:

- Social progresivo, con obras de urbanización y equipamiento progresivas.
- Habitación popular con obras de urbanización y equipamiento terminadas.
- Habitación residencial con obras de urbanización y equipamiento terminadas.
- Habitación campestre con obras de urbanización y equipamiento terminadas.

En esta disposición legal queda establecido que los desarrollos sociales progresivos, podrán ser realizados por personas físicas o morales de los sectores público social y privado.

En la configuración espacial de la vivienda de interés social se observa un cambio radical, pasando de los edificios verticales en régimen de condominio de 5 niveles, por la edificación de vivienda multifamiliar en régimen de condominio vertical con altura de 3 niveles y con frente de casa de 3 y 4 metros, los cuales adoptaron nombres comerciales como casas EGO, ARA, SADASI, BETA etc.

Desde mediados de la década de 1980, las políticas neoliberales afectaron drásticamente la estabilidad laboral y el salario directo del trabajador urbano, como consecuencia el desempleo aumenta y el acceso a prestaciones sociales disminuye, se da un aumento en la economía informal, además, los aumentos registrados en el precio del suelo y de los

materiales requeridos para la construcción habitacional afectan la operación de las instituciones públicas habitacionales. Las políticas nacionales se enfocan a atender estas problemáticas valiéndose de los llamados "fondos nacionales de solidaridad", de los que son expresión los programas Pronasol y Progresá, Oportunidades, etc. De 1988 a la fecha, una parte significativa de la política social mexicana se viene canalizando a través de estos programas.

El Programa Nacional de Solidaridad (Pronasol, 1988-1994) y la política urbana desplegada por él en los asentamientos populares nacieron, en buena parte, para legitimar el gobierno de Carlos Salinas, surgido de un proceso electoral fuertemente impugnado y muy probablemente fraudulento. El programa se basó en un doble principio: a) la formulación de propuestas, por parte de los grupos solicitantes de sus recursos, acerca de sus necesidades e intereses, y b) en el uso colectivo de los presupuestos financieros asignados. Éstos se destinaban a una amplia gama de objetivos, pero no específicamente a los habitacionales. Sin embargo, canalizó recursos para la introducción de servicios urbanos básicos (agua, drenaje, electrificación, escuelas, clínicas, mercados, etc.) para trabajadores informales de las colonias populares. (Sainz, 2005)

Estos programas partían de una base ya constituida de grupos perfectamente conformados para poder ser potenciales receptores de los beneficios de estas políticas, grupos pertenecientes al partido de Estado, dentro de su brazo sindical como la Confederación de Trabajadores de México (CTM) como de la Confederación Nacional de organizaciones Populares (CNOP) y las nuevas organizaciones que salían a partir de los sectores sociales que no podían ser atendidos por los grupos que pertenecían al partido de estado como es el Movimiento Urbano Popular (MUP).

En lo que respecta al tema habitacional, a punto de concluir su administración José López Portillo instauró una política y una institución habitacionales novedosas para el acceso de los trabajadores informales a la vivienda. Ésta estuvo acorde con el impulso que ese presidente dio a la planeación en general y a la urbana en particular. La institución fue el Fondo Nacional de la Habitación Popular (Fonahpo), creado en abril de 1981. Sus aportaciones principales fueron constituir reservas territoriales para fraccionamientos

populares, planificar su desarrollo, financiar la adquisición y la urbanización del terreno, establecer el modelo de la vivienda progresiva, ofrecer la opción de edificar las viviendas a través de constructoras profesionales o de autoconstruirlas colectivamente, instalar servicios urbanos fundamentales desde el inicio del asentamiento, aportar recursos para la asesoría (administrativa, legal, financiera y técnica) a los solicitantes y otorgar créditos.

Esta propuesta contrasta del modelo habitacional anterior, ya que los nuevos movimientos que no estaban subsumidos al PRI, empezaban a ser vistos y un contrapeso para la lucha contra las antiguas políticas de vivienda. Por ello, Fonahpo se conformó como una institución que atendía demandas habitacionales colectivas es decir, que respondía al carácter grupal de las Organizaciones Urbanas Populares (OUPs) y en una de las pocas salidas institucionales al alcance de los trabajadores informales para obtener vivienda. Durante los primeros siete años del funcionamiento de Fonahpo (1981-1987) un elemento político adicional fue su *modus operandi*. No aplicó criterios corporativos y aceptó y dio curso favorable a las solicitudes de los grupos sociales independientes, entre ellos, de las OUPs. Esto permitió atender las demandas habitacionales y urbanas planteadas por ellas, especialmente las de las organizaciones más consolidadas. Este cambio central en la política urbana para los asentamientos populares se debió a cuatro razones:

- La pérdida de convocatoria y de respuesta, así como el deterioro acelerado del sector popular del PRI, la Confederación Nacional de Organizaciones Populares (CNOP, después llamada Une), que era la responsable de integrar a los pobres de la ciudad al sistema, en una sociedad cada vez más urbana y que concentraba la mayor parte de su población en las grandes ciudades;
- La inviabilidad económica y planificatoria del viejo modelo de urbanismo populista ante el crecimiento exponencial de los asentamientos populares en las ciudades;
- El crecimiento significativo de las OUPs independientes, así como el incremento de su capacidad de protesta y de movilización; y
- El incremento de los recursos públicos destinables a la vivienda popular.

En términos políticos, este nuevo enfoque tenía un doble objetivo: responder más racional y eficientemente a las demandas de las OUPs y regular-controlar su fuerza social y política.

Pero, ante los resultados negativos de varias elecciones estatales y municipales, a los pocos años de su constitución (1988) el gobierno decidió modificar la forma de actuación del Fonahpo. Eliminó el crédito financiero para la adquisición de la tierra y progresivamente fue introduciendo criterios corporativos para la asignación de los créditos. Además, siguiendo los lineamientos sobre descentralización, establecidos por los organismos económicos multilaterales (Banco Mundial [BM] y Fondo Monetario Internacional [FMI]), parte de las funciones operativas de las instituciones nacionales de vivienda fueron transferidas a los poderes locales. Se crearon así los institutos de vivienda municipales. Como sucede también en muchos proyectos de descentralización, estos nuevos institutos disponían de escasos recursos para hacer efectivas sus funciones habitacionales. Esto repercutió de manera negativa en la dinámica de las OUPs. Significó la reducción del crédito institucional para adquirir vivienda acorde con su forma de actuar colectiva. Por ello, afectó su evolución posterior. En este contexto, en el D. F., se crearon varios organismos para la vivienda de 1989 a 1998 (Fideicomiso Casa Propia [Ficapro], Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano [Fividesu], Instituto de la Vivienda del D. F. (Sainz, 2005)

Para finalizar este primer capítulo tomaremos un concepto que nos ayuda a entender la conformación en cuanto a vivienda estamos hablando, el concepto de espacio insular (Duhau, 2008), es este apartado los autores hace ver que la ciudad en específico la Ciudad de México ha sido dividida en cuanto a la capacidad de consumo de sus habitantes, *“Desde el poniente de los ricos o el oriente de los conjuntos urbanos destinados a la clase media baja y también en parte hogares con ingresos bajos”* (Duhau, 2008)

La ciudad se ha dividido por zonas de consumo es decir al momento que un sujeto quiere comprar una casa, departamento etcétera, está consumiendo un capital inmobiliario y eso significa a su vez que tiene la capacidad económica de adquirirlo, es así como un empresario compra un departamento en Santa Fe, y así poder mantener su vida ahí con todo y el gasto que esto implica, y un obrero compra su casa de interés social en Aragón, porque es lo que su capacidad económica se lo permite, además cada uno se va a desenvolver en el ambiente de su *“habitus”* si retomamos a Bourdieu.

Mientras unos dependen de las autoridades locales o del mismo Estado, para poder satisfacer su demanda de vivienda, los otros pueden satisfacerse a sí mismo gracias a su capacidad económica.

*“Mientras los más influyentes que residen en enclaves residenciales, están en posición de obtener, como en el caso de Santa Fe, la administración directa del impuesto predial a cambio de hacerse cargo del control y mantenimiento de su espacio, los habitantes del oriente se ven una vez más en la posición de pedir el apoyo (casi favor) de sus autoridades locales. Las islas de los ricos tienen cierto margen de autonomía mientras que la de los pobres solo pueden escapar a la marginalidad y al desorden por la vía del procetelismo partidista” (Duhau, 2008)*

Dentro de la metrópoli, hay una relación de comodidad entre las clases alta y otra de inconformidad incluso incomodidad por las clases media y baja, es decir la primera tiene dentro de su habitación servicios que requiere, hospitales escuelas, y la ventaja de una movilidad por medio de la *automovilización*, Al contrario de los sectores medios y bajos que deben desplazarse grandes distancias para poder acceder a los servicios básicos, o incluso a sus lugares de trabajo, es así como a las 6 de la mañana se tiene una saturación en el sistema colectivo de metro por la gran cantidad de personal que viene a laborar a la CDMX provenientes de las zonas habitacionales de la ZMCDMX, tardando hasta 3 horas por un servicio público ineficiente.

## **SUSTENTABILIDAD**

Para entender el concepto de sustentabilidad que manejaremos en el presente trabajo, nos basaremos en la definición que hace la Organización de la Naciones Unidas (ONU), cuando es utilizado por primera vez dentro de la Comisión sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo en 1983 o también conocida como la Comisión Brundland.

Dentro de esta comisión se hace mención que de seguir con el mismo estilo y hábitos de vida se puede dar paso a una crisis social y en la degradación de la naturaleza de manera irreversible.

Dentro de la comisión se da el informe Brundtland en el cual se define el concepto de Desarrollo Sustentable:

El desarrollo sustentable es el desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras, para satisfacer sus propias necesidades. Encierra en sí, dos conceptos fundamentales:

- El concepto de “necesidades”, en particular las necesidades esenciales de los pobres a los que debería otorgarse prioridad preponderante;
- La idea de limitaciones impuestas por el estado de la tecnología y la organización social entre la capacidad del medio ambiente para satisfacer las necesidades presentes y futuras. ( Alfredo Ramírez Treviño, 2019)

Es así como el desarrollo sustentable busca que todos los procesos se guíen hacia un desarrollo social, de tal manera que los recursos, los ecosistemas, garanticen un bienestar y una calidad de vida a las siguientes generaciones. El desarrollo sustentable debe tener una serie de atributos y características que le permita su capacidad de permanecer y reproducirse a niveles cada vez más amplios.

El desarrollo sustentable debe ser *“un desarrollo que permita satisfacer las necesidades de la generación presente, sin poner en riesgo la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas”* ( Alfredo Ramírez Treviño, 2019)



Es así como deben darse paso a políticas que intervengan dentro de los gobiernos que permitan que el principio de sustentabilidad se aplique en todos los procesos tanto de los órganos públicos como privados.

La ONU dentro de sus Objetivos de Desarrollo Sustentable comenta que en el 2015 hay cerca de 4000 millones de personas viviendo en ciudades, dato que aumentará a 5000 millones para el 2030, por lo cual se necesita mejorar la planificación y la gestión urbana para que los espacios urbanos del mundo sean más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Dentro de los datos importantes que nos da la ONU están los siguientes:

- La mitad de la humanidad, 3500 millones de personas, vive hoy en día en las ciudades y se prevé que esta cifra aumentará a 5000 millones para el año 2030.
- El 95% de la expansión de los terrenos urbanos en las próximas décadas tendrá lugar en el mundo en desarrollo.
- Actualmente, 883 millones de personas viven en barrios marginales y la mayoría se encuentran en Asia oriental y sudoriental.
- Las ciudades del mundo ocupan solo el 3% de la tierra, pero representan entre el 60% y el 80% del consumo de energía y el 75% de las emisiones de carbono.
- La rápida urbanización está ejerciendo presión sobre los suministros de agua dulce, las aguas residuales, el entorno de vida y la salud pública.
- Desde 2016, el 90% de los habitantes de las ciudades respiraba aire que no cumplía las normas de seguridad establecidas por la Organización Mundial de la Salud, lo que provocó un total de 4,2 millones de muertes debido a la contaminación atmosférica. Más de la mitad de la población urbana mundial estuvo expuesta a niveles de contaminación del aire al menos 2,5 veces más altos que el estándar de seguridad

Es por este hecho que tomamos el concepto de sustentabilidad para poder ejemplificar el problema de la construcción de las casas de interés social, ya que dentro de las políticas públicas en materia de construcción está especificado este concepto el cual abordaremos a continuación.

Para este apartado tomaremos dos archivos los cuales nos servirán para entender cómo se regula y se da paso al mercado inmobiliario en el Estado de Morelos el primero de ellos es la LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS y el segundo es el PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE MORELOS.

Dentro de la Ley de Vivienda se denota *“El artículo 4, párrafo quinto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece como garantía social, que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa”* es decir a que es derecho constitucional que todo ciudadano mexicano dentro de territorio nacional goce de estos beneficios, y a su vez el Estado Mexicano debe crear la leyes que establezcan los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar los objetivos.

Dentro del *“artículo 27 párrafo tercero de la Constitución, instituye el derecho de la Nación para imponer las modalidades que dicte el interés público y el beneficio social, con el propósito de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. De igual forma, sienta las bases para ordenar los asentamientos humanos, así como para planear y regular la fundación y crecimiento de los centros de población”*, es así como el Estado se vuelve el órgano regulador y capacitado para la regulación de los asentamientos humanos, procurando el mejoramiento de las condiciones de vida y el desarrollo social de la población.

Es en los artículos 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y art 2° de la Constitución Política del Estado de Morelos donde se reconoce la vivienda digna y decorosa, siendo un derecho social de naturaleza prestacional, donde el Estado es el órgano encargado de la satisfacción del mismo.

El concepto de la vivienda digna y decorosa se vuelve el objetivo transversal de la Ley de vivienda del Estado de Morelos, como se hace mención a continuación *“La vivienda digna y decorosa, es la cresta del desarrollo humano, en tanto convergen en ella no sólo otros derechos sociales, como el derecho a la salud, el derecho al medio ambiente y los derechos*

*de la niñez, sino además porque representa el hábitat para el desarrollo integral de la familia, base de toda sociedad.*

*Es por ello que el derecho a una vivienda digna y decorosa, se encuentra inmerso en una concepción extensiva, que trasciende el espacio-vivienda, para trascender al tejido urbano, en donde el derecho a la vivienda digna y decorosa, se convierte en un derecho a la ciudad, esto es, un derecho complejo que integra no solamente el espacio-vivienda, sino también la calidad ambiental, la no segregación social, la belleza del entorno y la movilidad.*

*Por ello, se considera necesario el presente Proyecto de Ley Estatal de Vivienda, la cual en su Capítulo I, integra las “definiciones”, en las que se atiende al objeto, las finalidades y otras disposiciones generales, con las que se pretende garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna y decorosa de toda familia morelense”*

La vivienda se vuelve un objeto fundamental y primario como base social dentro de la sociedad, tornándose en un derecho a la ciudad, donde se especifica el poder gozar de una vivienda digna, que permita una calidad ambiental, la no segregación social, y se goce de una movilidad dentro de la misma, estos aspectos son los que debatiremos en la tercera parte del presente trabajo, señalando si se cumple o no con lo estipulado en la ley con lo que se observa en la práctica.

A continuación se señalan algunos de los aspectos más importantes de la ley:

- El Capítulo V, provee sobre los diferentes instrumentos para el financiamiento, no solamente de acciones de vivienda, sino también de las acciones de suelo, en las que es de suma importancia la participación y concurrencia del sector público, el sector social y el sector privado.
- El Capítulo VI, proporciona un marco jurídico específico en materia de suelo, por ser un elemento indispensable en toda acción de vivienda.
- El Capítulo VII, introduce la noción de vivienda sustentable, para atender a las nuevas visiones que sobre la misma se están desarrollando, con criterios de tipo económico, ecológico y social.

- En el Capítulo VIII, se regulan los distintos tipos de estímulos para el desarrollo de acciones de vivienda, que sean congruentes con los principios y objetivos de la presente iniciativa de Ley.
- En el Capítulo IX, se hace referencia a la Producción Social de Vivienda, como el conjunto de actividades de gestión, elaboración de bienes o prestación de servicios de vivienda de interés social y popular, que realizan personas físicas o morales, familias, instituciones académicas y organizaciones sociales, sin fines de lucro.
- Por último, el Capítulo X regula la creación de una necesaria infraestructura de información sobre la vivienda, así como un sistema de indicadores que se debe también crear en aras de que sean elementos sólidos en la elaboración, evaluación y ejecución de las políticas y programas en materia de vivienda.

A continuación seguiremos analizando cada uno de artículos de la ley de vivienda del Estado de Morelos, para poder sentar las bases de lo que se debe cumplir en función de la participación del Estado en materia de la reproducción social de la vivienda en el Estado de Morelos.

De los puntos antes señalados podemos señalar la participación del sector privado en materia de vivienda, el financiamiento por parte del Estado, además de que se deben cumplir con principios y objetivos de la ley y finalmente el concepto de sustentabilidad que explicamos al principio del presente apartado, el cual debe ser alcanzado y promovido por el Estado en la construcción de la vivienda de interés social dentro del Estado de Morelos, como se hacen mención en el Art 1° párrafo 3°: *Regular las acciones de los sectores público, privado y social, dirigidas a garantizar el derecho; apegadas a los lineamientos generales y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda familia que habite el Estado de Morelos;* y el párrafo 2°: *Definir los lineamientos generales de la política y los Programas de Vivienda en la entidad; tomando en cuenta el déficit de cada tipo de vivienda, los Planes de Desarrollo y Programas de Desarrollo Urbano Sustentables y la normatividad Estatal en la materia.*

Dentro del Art 2° se observa *El Estado procurará, dentro del ámbito de sus alcances presupuestales, los elementos necesarios para coadyuvar a la obtención de una vivienda*

*digna y decorosa a los ciudadanos morelenses, con apego a lo establecido en la presente Ley.* En este apartado se explica que ante todo el Estado buscara por todas sus facultades adquiridas por la ley, el propiciar una vivienda digna.

En el art 3° correspondientes a definiciones encontramos en sus párrafos VIII, IX, X y XII conceptos que son de importancia para el presente trabajo:

*VIII. Vivienda digna y decorosa: Se considera vivienda digna y decorosa al espacio-vivienda en el que se satisfacen las disposiciones legales en materia de servicios básicos, asentamientos humanos, calidad del medio ambiente y movilidad, con orientación a la no segregación social;*

*IX. Espacio-vivienda: El entorno de la vivienda en el que se cumplen con las normas en materia de servicios básicos, asentamientos humanos, calidad del medio ambiente, movilidad y se orienta a la no segregación social;*

*X. Derecho a la ciudad: El derecho de los morelenses al acceso a un espacio-vivienda que cumpla con la normatividad en materia de equipamiento y servicios básicos, asentamientos humanos, calidad del medio ambiente adecuada y la no segregación social;*

*XII. Medio Ambiente: La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Morelos;*

Podemos notar que es una ley que en su contexto se toman temas de interés social, y su enfoque se busca atender la problemática con un sentido de responsabilidad social, el concepto de “derecho a la ciudad” o el “espacio vivienda” son conceptos que recuperaremos más adelante, ya que al ser empleados como objetivos de la Ley, son conceptos que se deben debatir y analizar en el trabajo de campo.

A continuación se muestran los tipos de vivienda y densidad reconocidos en la ley:

Tipos de Vivienda:	Meses de Salario Mínimo General vigente en el Estado
Popular	Hasta 211
Económica	Hasta 350
Interés social	Hasta 540
Interés medio	Hasta 750
Residencial tipo A	Hasta 1500
Residencial tipo B	Sin límite

Densidad:

Económica	Para este tipo de vivienda La densidad deberá de ser 150 VIV. /HA.
Interés Social	Para este tipo de vivienda La densidad deberá de ser 95 VIV. /HA.
Interés Medio	Para este tipo de vivienda La densidad deberá de ser 71 VIV. /HA.
Residencial Medio	Para este tipo de vivienda La densidad deberá de ser 62 VIV. /HA.
Residencial Tipo A	Para este tipo de vivienda La densidad deberá de ser 47 VIV. /HA.
Residencial Tipo B	Para este tipo de vivienda La densidad deberá de ser 31 VIV. /HA.
Residencial Tipo C	Para este tipo de vivienda La densidad deberá de ser 24 VIV. /HA.

En el capítulo 2 de la política y el programa estatal de vivienda se menciona dentro del artículo 5°:

La Política Estatal de Vivienda, deberá fomentar y reconocer la participación de los diferentes productores de vivienda de los sectores público, social y privado, estableciendo criterios de coordinación entre los diversos organismos públicos de vivienda, tanto federales como locales, y la concertación con los sectores público, social y privado; para

estimular la construcción de vivienda, dando preferencia a la vivienda económica dirigida a la población local de menores ingresos, y a la vivienda turística de nivel medio y residencial; además, deberá propiciar el diseño y construcción de la vivienda considerando el desarrollo integral de las personas.

I.- Igualdad social.- Todo ciudadano morelense, en igualdad de circunstancias, tiene oportunidad de acceso a la vivienda digna y decorosa, pero otorgando preferencia a los que se encuentren en condiciones de pobreza, marginación y vulnerabilidad;

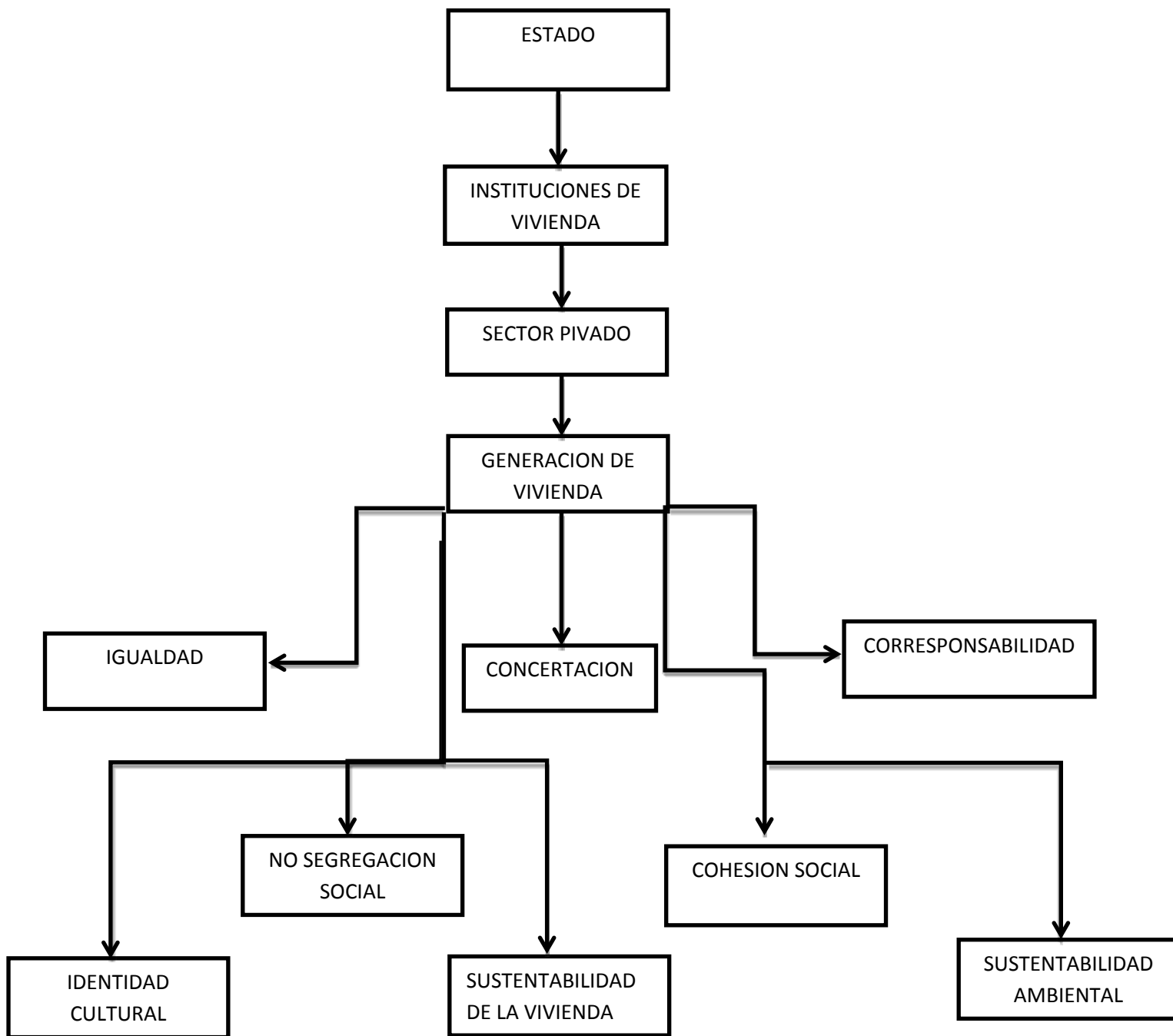
II.- Concertación.- Fomento de la participación conjunta de los sectores público, privado y social, en la realización de acciones de vivienda;

IV.- Corresponsabilidad.- Los tres ámbitos de gobierno en el ejercicio de sus competencias que incidan en materia de suelo y vivienda, concurrirán de manera corresponsable en la generación de la vivienda digna y decorosa;

VI.- No segregación social.- Toda acción de vivienda debe evitar la concentración en territorios circunscritos, de núcleos de población en condiciones de pobreza, marginación y vulnerabilidad;

VII.- Cohesión social.- Toda acción de vivienda debe considerar la necesidad de generar espacios urbanos de convivencia común y evitar toda clase de discriminación;

A partir de este Art. 5° notamos la amplia participación en materia de regulación en cuanto a la construcción de la vivienda, siempre procurando “el desarrollo integral” de las personas, además se detalla la participación de los órganos públicos de vivienda y el sector privado para “estimular la construcción de vivienda, como lo describe en su párrafos I, II, IV, VI, VII, IX, X y XI. (Cuadro 1)



CUADRO 1

En el Art 6° se anota que dentro del “Programa Estatal de Vivienda deberá llevarse a cabo... lo previsto en la Ley Estatal de Planeación, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, el Plan Estatal de Desarrollo, el



Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, el Programa Estatal de Reserva Territorial y el Programa Nacional de Vivienda” (UNAM, 2012) de todos estos documentos el que rescatamos para el presente trabajo es el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, que analizaremos más adelante.

Dentro del Art 8° dice que el órgano encargado de llevar a cabo el Programa Estatal de Vivienda, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Social, este a su vez debe ser aprobado por el Ejecutivo y este a su vez debe estar sometido:

I. Las disposiciones jurídicas federales, estatales y municipales, aplicables en materia de vivienda, uso de suelo, reservas territoriales y las contenidas en sus planes y programas; y  
II. La coordinación y colaboración entre el Estado y sus Municipios, así como la Federación, con el fin de cumplir con los objetivos del Programa Estatal de Vivienda. (Morelos., 2015)

Pasando al capítulo 3 correspondiente a lo Órganos responsables y las competencias, se enumeran los órganos competentes para la aplicación de la Ley Estatal de Vivienda,

- El Ejecutivo;
- La Secretaría;
- La Secretaría de Desarrollo Social, y
- Los Ayuntamientos.

A continuación detallaremos las funciones más importantes de cada una de los órganos mencionados;

Al ejecutivo le corresponde:

- Establecer, conducir y evaluar la política en materia de vivienda, acorde con el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, así como otros programas que incidan en la acción de vivienda, expidiendo los ordenamientos reglamentarios que sean necesarios;

- Planear, programar y presupuestar, las acciones de suelo y vivienda, atendiendo al principio de igualdad social, pero otorgando preferencia a las personas de menores ingresos.

La secretaria:

- Verificar el cumplimiento de las disposiciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable de los centros de población;

La Secretaria de Desarrollo Social:

- Formular, ejecutar y evaluar el Programa Estatal de Vivienda;
- Ejecutar, dentro del ámbito de su competencia y en coordinación con la Secretaría, el Programa Estatal de Vivienda.;
- Planear, formular, coordinar y ejecutar programas y acciones para el desarrollo de la vivienda Turística, de interés social, económica, popular y rural, así como Instalar y operar el Comité Técnico de Vivienda;
- Establecer e instrumentar un sistema de indicadores de las tendencias de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, a mediano y largo plazo, estableciendo, al finalizar cada año, calendario de cuál es el rezago por tipo de vivienda en el Estado;

A demás de que se contara con u un Comité Técnico de Vivienda; el cual será un “órgano permanente de consulta y asesoramiento del Gobierno del Estado, en asuntos relacionados con la definición de políticas, elaboración, ejecución y evaluación de programas, así como otros mecanismos e instrumentos concernientes al desarrollo de la vivienda.” (Morelos., 2015) por lo cual el comité fungirá como autoridad competente para vigilar la aplicación correcta de la Ley Estatal de Vivienda.

Pasando a capitulo IV correspondiente a De los municipios y los programas municipales de vivienda. Se anota que estos están sujetos a la Ley Estatal de Vivienda; y con todas sus observaciones que aquí hemos detallado.

El capítulo VI correspondiente al Suelo en su Art 29° menciona; que el Ejecutivo junto con la Secretaría apeándose a la Ley Estatal de Vivienda, utilizara sus facultades para llevar a

cabo los estudios para la utilización de los suelos para vivienda, y estos deben estar sujetos a disposiciones jurídicas al efecto previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos, y las que resulten aplicables en materia agraria; así como observar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Municipal de Desarrollo correspondiente, y los Programas de Desarrollo Urbano vigentes.

El capítulo VII correspondiente a “De la producción sustentable y de calidad de la vivienda” dentro de este apartado se engloba el concepto de sustentabilidad que explicamos al principio y como es aplicable en materia de vivienda, en su Art 32 hace mención:

*“Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda, se orientarán a ofrecer calidad de vida a sus ocupantes, por lo que se propiciará que las viviendas cuenten con espacios habitables y de higiene en función al número de sus ocupantes; provea los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica; y garantice la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados.” (Morelos., 2015)*

Queda por entendido que la vivienda se vuelve parte del entorno social del sujeto; que esta debe brindar todas las facilidades para que el sujeto tenga una reproducción social plena, brindándole todos los servicios que por ley le corresponden para tener una vivienda digna y decorosa, además de gozar de su pleno derecho a la ciudad, que está ya establecido como derecho constitucional, basándose en los criterios de sustentabilidad, y entendiendo que el sujeto debe gozar de un espacio adecuado para su vivir.

En cuanto a la regulación en materia de construcción en su Art. 33° dice:

“Las normas aplicables para la construcción de vivienda que deberán atender los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y de los municipios, serán las siguientes:

I.- La utilización de atributos ecológicos y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda y de nuevas tecnologías de la vivienda. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sean factibles sus sistemas de reutilización así como gas y energía eléctrica;

II.- La observancia de los sistemas y procedimientos para la mejor utilización y aprovechamiento tendiente a la producción masiva de vivienda, en términos de calidad, precio y cantidad;

III.- El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;

IV.- La observancia de las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad;

V.- La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente; y

VI.- La observancia de los atributos de la vivienda sustentable, tales como: entorno próspero, vivienda de calidad y comunidad solidaria.” (Morelos., 2015)

Las desarrolladoras o promotores de vivienda, deben seguir los lineamientos de sustentabilidad, aplicando las tecnologías y técnicas para su efectiva utilización en la construcción de las viviendas, procurando generar las condiciones para edificar viviendas sustentables que proporcionen una calidad de vida a largo plazo, generando una comunidad, en la cual la reproducción social del sujeto esté asegurada, esto significa, que goce de una vivienda que le permita desenvolver sus capacidades individuales para alcanzar un estilo de vida digno.

Después de mostrar los datos más importantes de la Ley Estatal de vivienda del Estado de Morelos vamos a contraponer a partir de los cambios más importantes sufridos a partir de la reforma de 1992 que toca directamente el uso del suelo y el cambio entre un Estado constructor-financiero a un Estado totalmente financiero, la reforma al Art 27 constitucional junto con la reforma a la Segunda Ley General de asentamiento urbano da paso a la creación de un mercado del suelo para la construcción de vivienda.

Retomamos el trabajo que hace Guillermo Olivera Lozano, en su artículo: La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de

suelo urbano en México; (Morelos., 2015), en el cual se hace un análisis de la transición de la tierras ejidales a un mercado de venta y compra, a su vez daremos el enfoque de cómo estas tierra y las políticas públicas aplicadas en su época se usaron para crear un mercado capitalista del suelo con el fin , de crear la producción de vivienda de interés social dentro del Estado de Morelos.

El art 27° dentro de su contexto enmarcaba que las tierras de uso ejidal o comunal no podían ser usadas para el uso urbano, pero esto no necesariamente prohibía que la tierras fueran vendidas de manera ilegal, por lo cual se dio una proliferación de colonias irregulares carentes de servicios, ya que no se contaba con los argumentos jurídicos para regular estos nuevos asentamientos urbanos.

Con la reforma de 1992 al artículo 27, se da paso a que los terrenos que caían en la categoría de ejidales o comunales, se incorporarían de manera ordenada al desarrollo urbano de manera legal, al permitirse la venta de estos con esto nos dice Lozano *“La reforma introduce para ello un cambio radical a la situación prevaleciente desde principios del siglo XX, ya que rompe con el tabú del ejido como una institución intocable; se le retira, a partir de entonces, su carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, permitiendo por primera vez la posibilidad de que se venda, se arriende o se hipoteque”* (Morelos., 2015)el suelo empieza su camino a ser un objeto de venta y compra por parte de particulares.

A su vez la reforma a la Ley Agraria de 1992, dispone que permita el cambio de status de la tierra de propiedad colectiva a individual es decir hacia una capitalización de campo. Debemos notar que se dio una correspondencia entre ambas leyes, por su parte la Ley Agraria en su artículo 87 anotaba que

*“cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos”.*  
(Morelos., 2015)

Mientras la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 38 declara el:

*“aprovechamiento de áreas y predios ejidales y comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras de asentamiento urbano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios”*

La correlación entre ambas leyes denota el sentido de capitalizar las tierras para el inicio del mercado inmobiliario en la construcción de la vivienda de interés social.

Este momento es de suma importancia porque con estas reformas se da una expropiación de tierras para delegar su administración a reciente creada Secretaria de desarrollo social SEDESOL, para incorporarlas a programa de Reservas territoriales de la nación pertenecientes al Programa de 100 ciudades de la SEDESOL. Y están sean utilizadas para el desarrollo urbano.

A partir del Plan nacional de Desarrollo de 1995-2000, se da el Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (PISO) que tiene como fin lograr una disponibilidad del suelo, para el crecimiento de las ciudades, y asegurar la vivienda a los ciudadanos.



Durante el año 2015 Morelos participó con el 1.6% de la población total del país y 1.7% de la población urbana total; la *región centro*, concentró el 32.9% de la población total del país y 35.6% de la población urbana. El grado de urbanización regional, medido en 83.2% en 2015, superó el promedio nacional (77%); por otra parte, entidades como la Ciudad de México y el Estado de México se ubicaron en el rango de 99.5% y 86.1%, posicionándose por arriba del promedio de la región. (UNAM, 2012)

En el caso de Morelos el grado de urbanización registrado fue de 82.6%, bastante más alto que el promedio del país. Una consecuencia de lo señalado son las altas densidades de población, que para Morelos es de 390 habitantes por km<sup>2</sup>, sólo por debajo de las cifras del Estado de México y la Ciudad de México (Tabla 1, Tabla 2)

Tabla 1. Población urbana en entidades de la zona centro

Nacional	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Densidad (hab./Km <sup>2</sup> )	2000		2010		2015	
			97,483,412	100.0	112,336,538	100.0	119,530,753	100.0
Región Centro	99,540	395.3	32,936,450	33.8	37,246,889	33.2	39,348,533	32.9
Ciudad de México	1,495	5,965	8,605,239	8.8	8,851,080	7.9	8,918,653	7.5
Hidalgo	20,813	137	2,235,591	2.3	2,665,018	2.4	2,858,359	2.4
Estado de México	22,351	724	13,096,586	13.4	15,175,862	13.5	16,187,608	13.5
Morelos	4,879	390	1,555,296	1.6	1,777,227	1.6	1,903,811	1.6
Puebla	34,306	180	5,076,686	5.2	5,779,829	5.1	6,168,883	5.2
Querétaro	11,599	174	1,404,306	1.4	1,827,937	1.6	2,038,372	1.7
Tlaxcala	3,997	318	962,646	1.0	1,169,936	1.0	1,272,847	1.1
Guerrero	63,596	56	3,079,649	3.2	3,388,768	3.0	3,533,251	3.0

Fuente: PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE MORELOS

Esto refleja una elevada densidad poblacional de Morelos, en consecuencia esto implica una alta demanda de recursos naturales, movilidad urbana, oferta de empleo bien remunerado, vivienda digna, disposición de residuos domésticos e industriales, entre otros que deben ponerse en perspectiva con la dinámica económica.

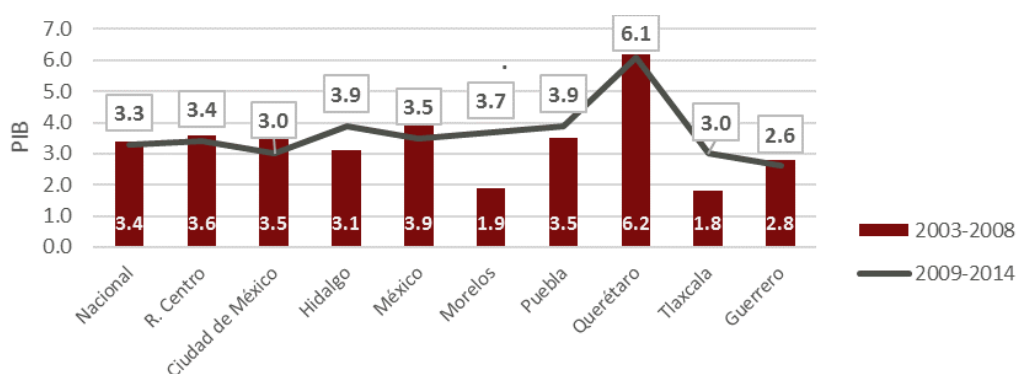


## Situación económica

La zona centro del país siempre ha sufrido un dinamismo económico superior a las demás regiones, esto debido a su posición como centro neurálgico que contiene a la Ciudad de México, sede de los poderes de la unión y concentradora de servicios financieros, turísticos, de negocios y elevados flujos de inversión extranjera directa.

Como consecuencia de la crisis de 2009, en el periodo 2009-2014 la región creció tan sólo dos décimas porcentuales (3.4), menos que el periodo 2003-2008 (3.6). Sin embargo, en Morelos la evolución del PIB tuvo un claro contraste con las entidades de la *región centro* durante el periodo 2003-2008, al presentar el segundo crecimiento más bajo (1.9%), inferior incluso al de Guerrero (2.6), debido a un comportamiento negativo (-1.4) en 2007-2008. En 2008-2009 el decrecimiento se acentuó (-2.7), para recuperarse los tres años siguientes y volver a descendente en 2013 y 2014, en este año presentó el tercer peor desempeño a nivel nacional, después de Baja California Sur y Campeche (UNAM, 2012)

Gráfica. PIB en entidades de la zona centro



FUENTE: PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE MORELOS

Morelos tiene una economía diversa, lo que constituye una ventaja competitiva que le ha permitido enfrentar periodos de recesión y crisis económica. Conforme a la información del Sistema de Cuentas Nacionales y la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (INEGI, 2016), los sectores con mayor fuerza en el Estado corresponden al *comercio y servicios*, la

*actividad industrial* (minería, electricidad, gas, agua, construcción y manufactura), así como un *sector primario* considerable.

En el caso de los servicios, el turismo representa un apartado relevante que favorece la interacción con otros Estados de la *región centro* y el resto del país, gracias a la infraestructura en materia de turismo, recreación y cultura.

La Ciudad de México es la entidad vecina donde residen los principales consumidores de los servicios y comercios turísticos de Morelos, seguida del Estado de México y demás entidades limítrofes. En sentido inverso, los habitantes de Morelos consumen servicios de salud, educativos, culturales y de asistencia social, mientras las empresas morelenses comercio y servicios al productor, principalmente en la Ciudad de México.

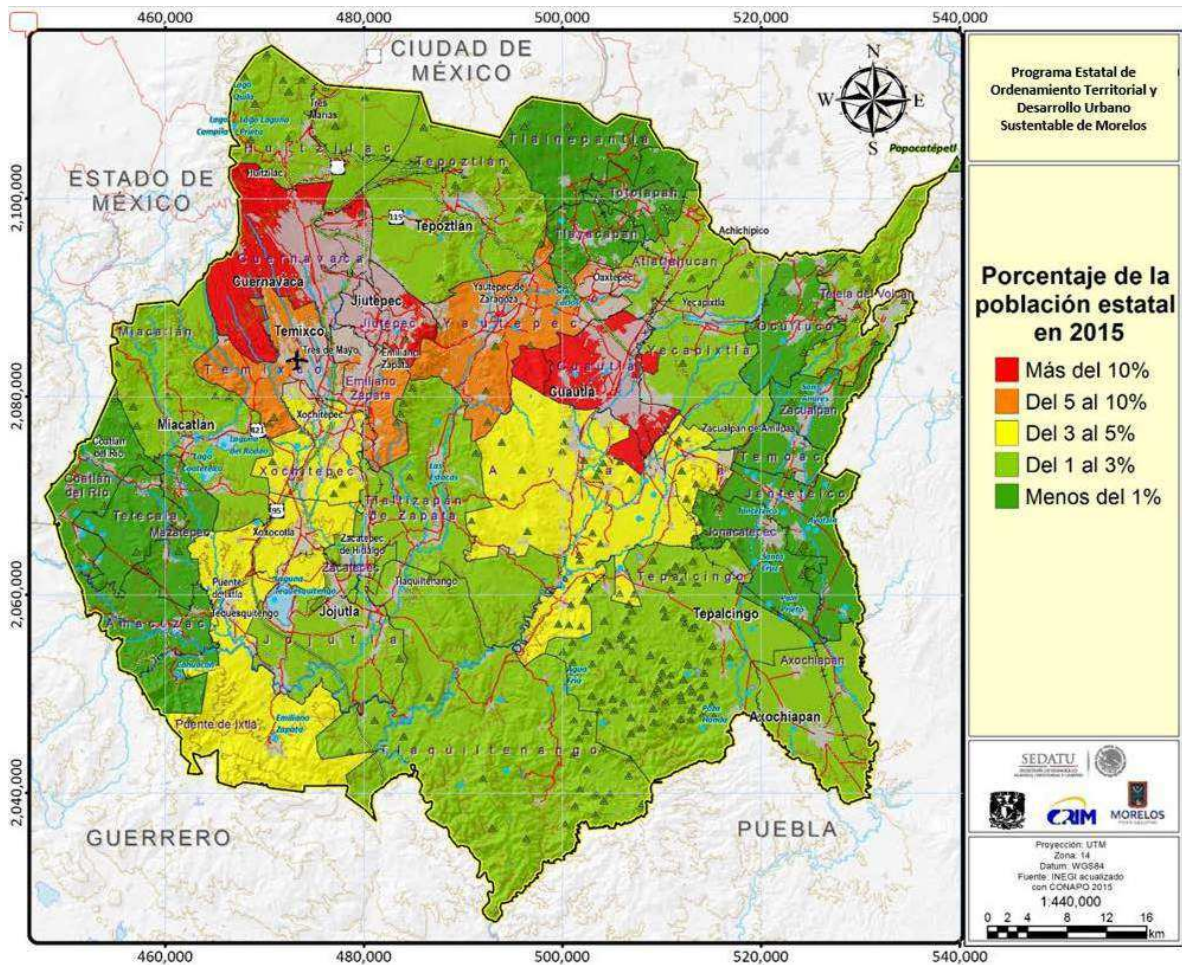
## **Población**

Podemos sostener que la distribución de la población en el territorio estatal se caracteriza por tres grandes grupos de municipios:

- Un primer grupo de siete municipios concentra el 62% de la población estatal, todos ellos de carácter urbano. Dentro de este segmento, tres municipios más importantes de este tipo, contienen cada uno más de 10% de la población: Cuernavaca (que concentra cerca del 20%), Cuautla y Jiutepec. Los otros cuatro municipios contienen porcentajes de la población estatal entre 4.5 y 6.1%: Temixco, Yauatepec, Emiliano Zapata y Ayala.
- Un segundo grupo de municipios, también de carácter urbano, tienen individualmente una participación de la población estatal por arriba de 2%: Jojutla, Puente de Ixtla, Tepoztlán, Tlaltizapán, Xochitepec y Yecapixtla.
- El tercer grupo es de municipios que tienen porcentajes de la población estatal por abajo del 2%, entre ellos, 7 tienen entre 1 y 2% y son los municipios de Zacatepec,

Tlaquiltenango, Atlatlahucan, que también son de carácter urbano, así como Axochiapan, Miacatlán, Tepalcingo y Tetela del Volcán, de carácter urbano o mixto. Los restantes 13 municipios participan con menos del 1% de la población estatal, y se distinguen por su carácter más rural.

Mapa 3. Porcentaje de población estatal en 2015



Fuente: PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE MORELOS

La densidad de población o número de habitantes por km<sup>2</sup> es un indicador sencillo que muestra la intensidad de poblamiento en la superficie, es sensible al proceso de urbanización, a la expresión del fenómeno migratorio por la salida y entrada de población

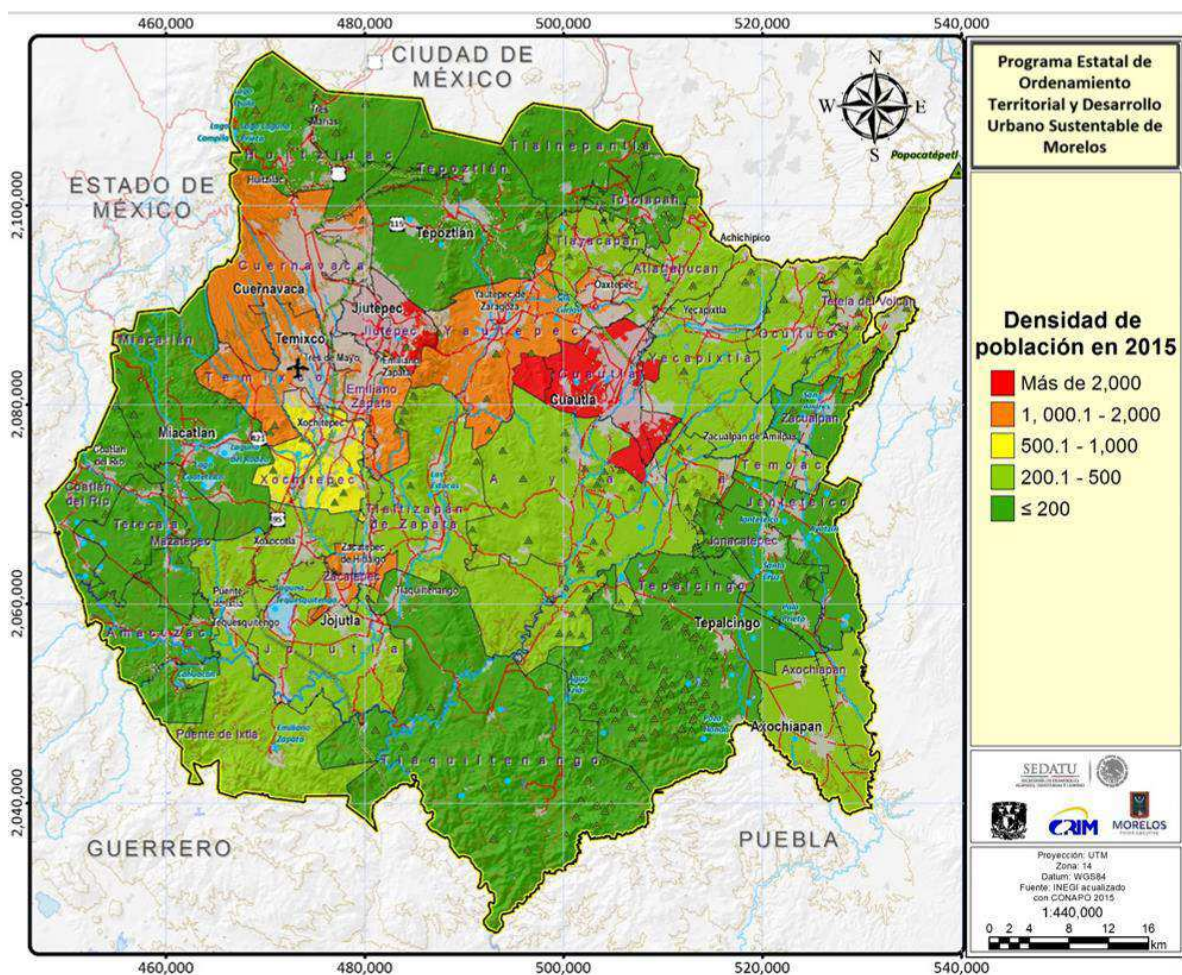


en el mediano y largo plazos y a la creación de nuevos asentamientos humanos en áreas rurales.

El Mapa 4 presenta la densidad de población en los municipios de Morelos. A nivel estatal, dicha densidad es de 384 hab/km<sup>2</sup>. La densidad de los municipios que forman parte de alguna zona conurbada es de las mayores observadas en estado: en Jiutepec la densidad es de 3,859 hab/km<sup>2</sup>, en Cuautla de 2,008.3 hab/km<sup>2</sup>, en Cuernavaca de 1,827.9 hab/km<sup>2</sup>, en Emiliano Zapata de 1,455.2 hab/km<sup>2</sup>, en Zacatepec de 1,375.9 hab/km<sup>2</sup>, en Temixco de 1,128.8 hab/km<sup>2</sup>, y en Yautepec de 1,005.7 hab/km<sup>2</sup>.

El resto de los municipios tienen densidad entre 62.3 hab/km<sup>2</sup> (Tlaquiltenango) y 742.3 hab/km<sup>2</sup> (Xochitepec). (UNAM, 2012)

Mapa 4. Densidad de población 2015



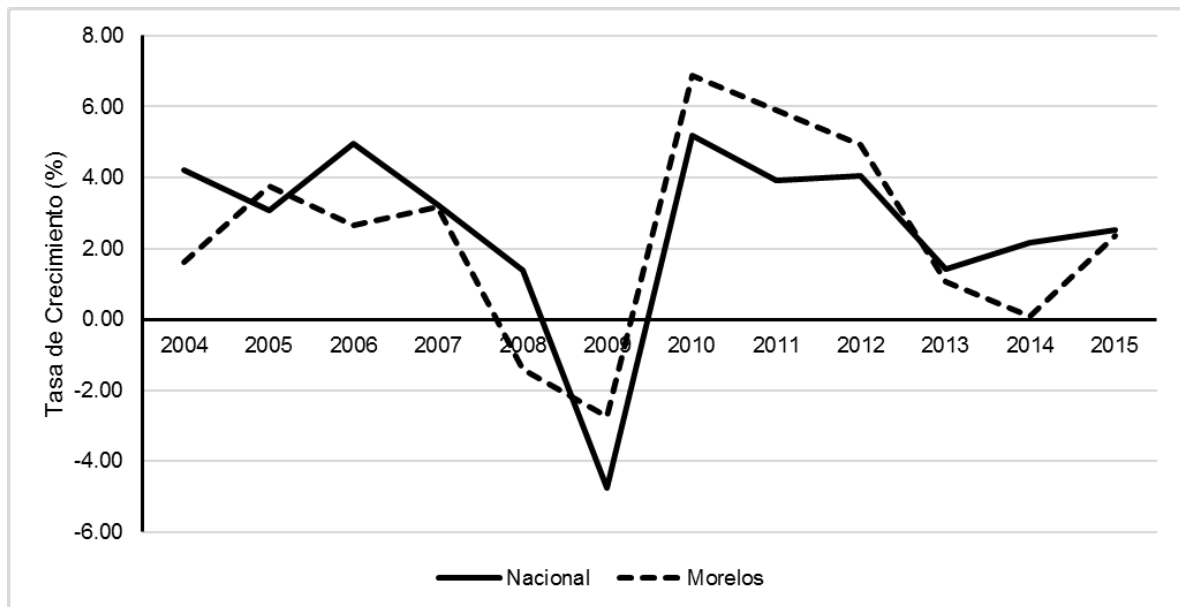
## Aspectos económicos

### Producto Interno Bruto

De acuerdo con la información oficial disponible y reciente, el PIB de Morelos en 2014 fue de 155,936 millones de pesos lo que equivale al 1.16 por ciento del PIB nacional y ubicando al estado en la posición 27, en cuanto a su participación en la economía de México. La tasa de crecimiento promedio anual del PIB de Morelos durante el periodo 2003-2014 fue de 2.3%, una tasa que en promedio fue menor a la observada en el país, la cual fue de 2.6% en el mismo periodo.

Durante 2009 y 2013, la tasa de crecimiento del PIB de Morelos fue superior que la registrada en el país; sin embargo, en los años recientes del 2013 y 2014, la tasa de crecimiento ha sido menor que la observada a nivel nacional. El indicador se recupera para el año 2015, con una tasa más cercana al crecimiento nacional. (UNAM, 2012)

Tabla 3. Dinámica de crecimiento PIB nacional y estatal.

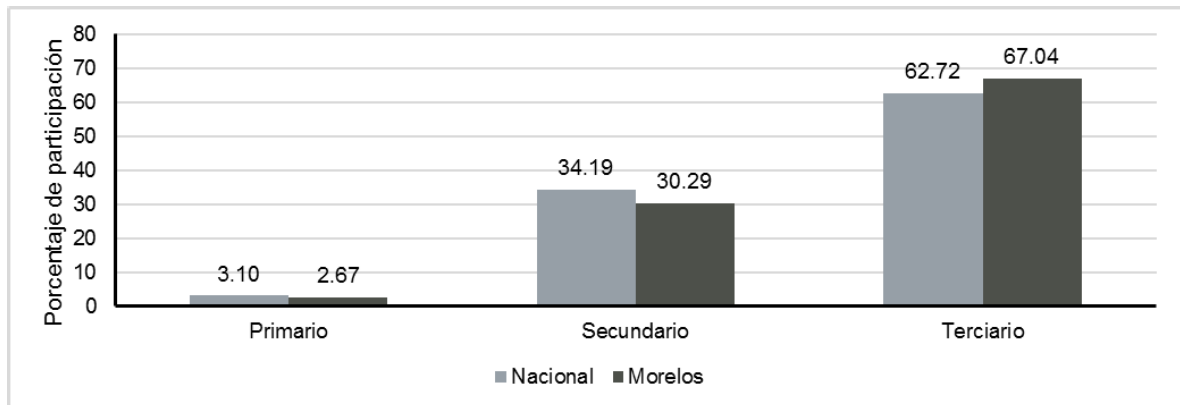


Fuente: PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE MORELOS

Desde el sentido económico el Estado de Morelos, actúa semejantemente al comportamiento nacional, el sector de mayor peso viene siendo el terciario, como se observa en la tabla 4, con el 65% del PIB estatal en 2015, siendo las actividades terciarias las de mayor impacto.

Este resultado va de la mano con el hecho de que las actividades terciarias han mostrado un mayor dinamismo que las actividades secundarias durante el periodo 2003-2015, pues mientras las primeras crecieron a una tasa promedio anual de 2.54 por ciento en dicho periodo, el sector secundario creció a una tasa menor de 2.06 por ciento; finalmente, las actividades primarias son las que exhiben el menor crecimiento promedio con tan solo 0.20 por ciento. Tabla 4

Tabla 4. Estructura productiva del Estrado de Morelos.

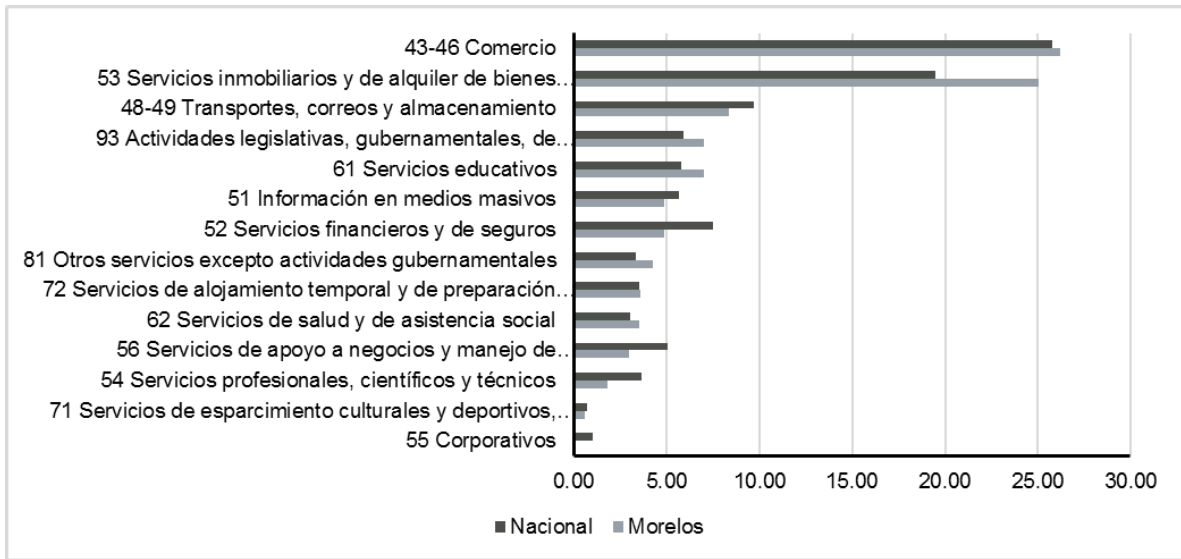


Fuente: PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE MORELOS

De los 15 sectores que integran las actividades terciarias, destacan por su mayor participación en 2015, el comercio (43-46) con el 26%, seguido del sector 53 correspondiente con servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles con un 25 % del total de las actividades terciarias –teniendo este último sector un sesgo a la alza, respecto al que se registra a nivel nacional. Ambos sectores mostraron un crecimiento promedio anual entre 2003 y 2015 del 3.63% y 3.16% en el Estado. (UNAM, 2012)

Grafica 2

Grafica 2 Estructura de las actividades terciarias de Morelos y a nivel nacional 2015



Fuente: PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE MORELOS

## **Estudios de caso: Ciudad Industrial del Valle de Cuernavaca (Civac), y Desarrollo inmobiliarios Campo Verde y Punta Verde.**

### **CIVAC**

Este complejo industrial se sitúa en el municipio de Jiutepec, colindante con la capital del Estado de Morelos, Cuernavaca, se inauguró en 1966 con la puesta en marcha de la primera fábrica fuera de Japón de la marca automotriz NISSAN, siendo una de las principales industrias establecidas en este complejo.

En entrevista tuvimos la oportunidad de platicar con el cronista Alejo Pichardo, residente de más de 50 años del municipio de Jiutepec, quien fue además de los primeros trabajadores de la planta Nissan en CIVAC, por lo cual ha observado la transformación mediante la industrialización y urbanización que ha sufrido el municipio.

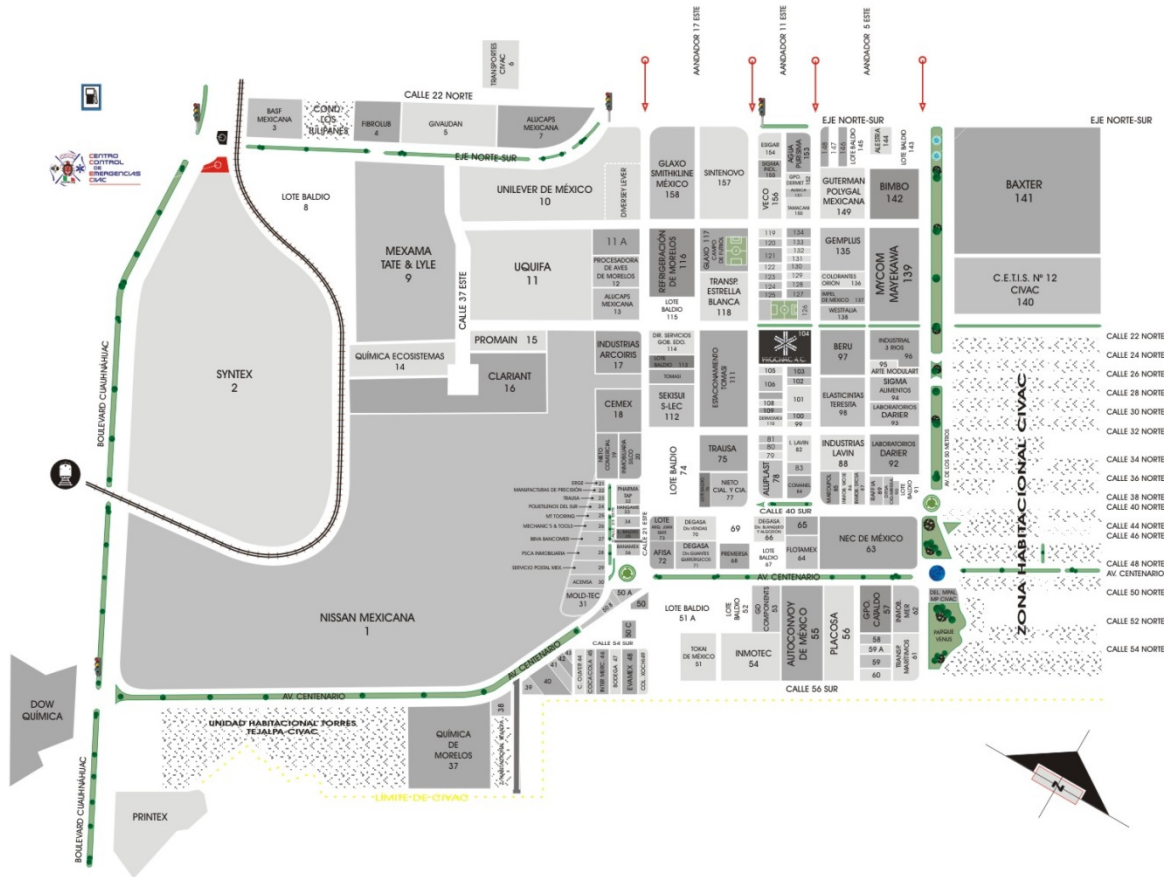
CIVAC, surge como un proyecto del gobierno federal para alejar las industrias de la capital del país, es decir mover las fábricas de la capital a la periferia, estados como Puebla, Morelos, Estado de México, serían los receptores de estos proyectos.

El señor Pichardo dentro de sus crónicas nos dice *“Jiutepec era un poblado muy pequeño, tan solo para 1938, se tenía registro en el archivo histórico de Jiutepec de solo 28 familias, era una población tranquila y pequeña”* para 1966 se inaugura CIVAC, esto con la compra de las tierras a los ejidatarios de Tejalpa de 50 centavos por metro, así se constituye una de las primeras Zonas industriales en la región centro del país, que albergaba una área industrial, una área de servicios y una zona habitacional, todo esto dentro de una participación del sector privado y público, dentro de sus 300 hectáreas que lo constituyen.

Mapa 5



Mapa 5. Constitución geográfica de CIVAC



Dentro del área que constituye CIVAC se puede observar una ciudad planificada, con avenidas grandes trazadas de norte a sur y de este a oeste, con servicios básicos de educación, salud, vivienda, y transporte.

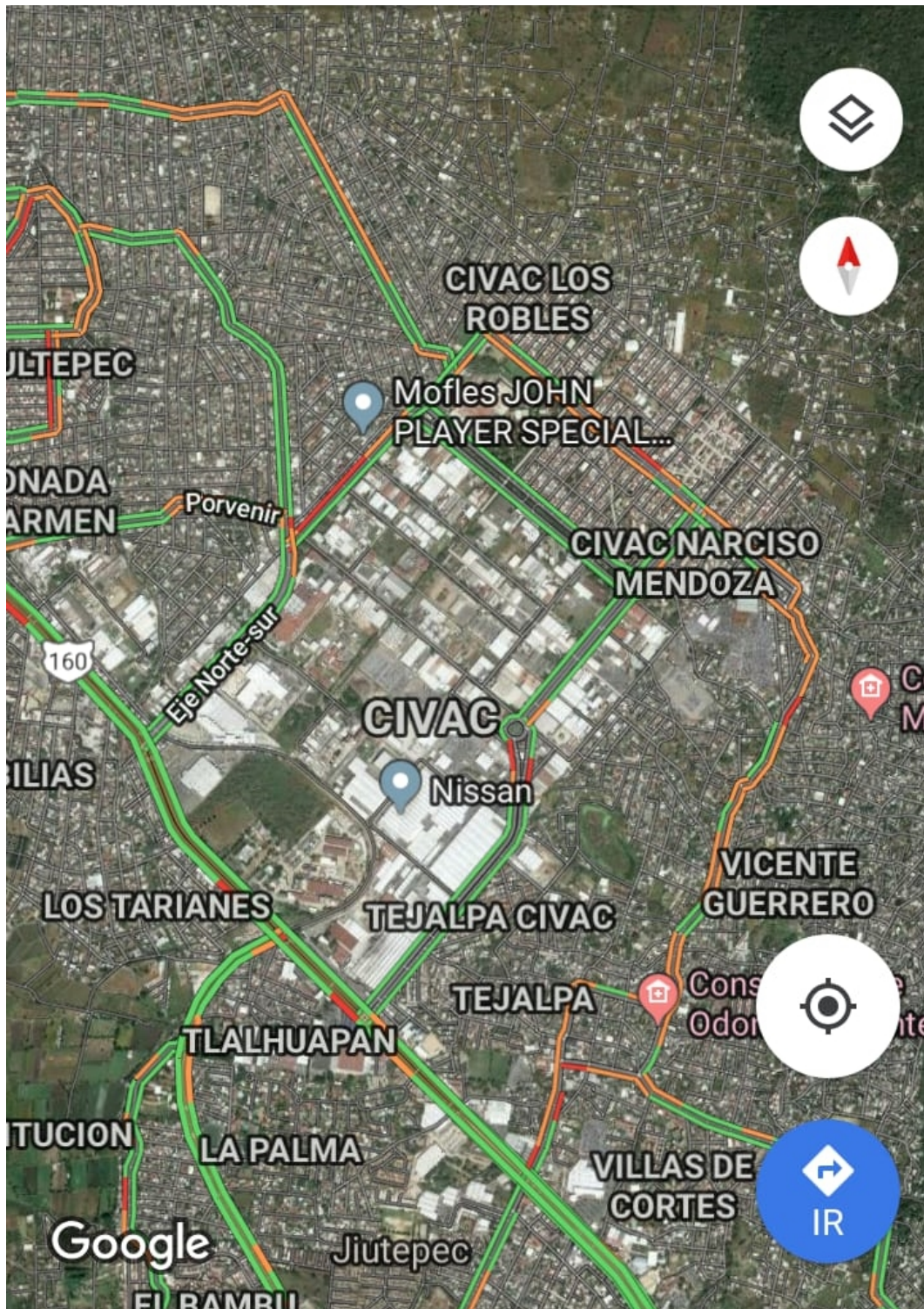
CIVAC se maneja a partir de una organización civil llamada PROCIVAC, integrada por las empresas establecidas, por autoridades del municipio, e integrantes de la comunidad. Esto ha permitido que el área de CIVAC este constantemente en mantenimiento, que las demandas sociales sea atendidas, que se provea de los servicios básicos, que a industria se vea beneficiada.

En materia de sostenibilidad, a establecerse empresas transnacionales se debe llevar a cabo una serie de acciones para el bien de la comunidad, esto incluye un manejo propio de los desechos generados por ellos, se instruyó también la implementación de una planta tratadora de agua para la zona CIVAC, se tienen horarios específicos para la liberación de los gases etcétera, que se generan.

Pero la creciente población y la industria, atrajo un problema, migración y falta de una planeación en materia de vivienda, esto a los alrededores del complejo habitacional, el señor Pichardo comenta *“allá detrás del cerro hay una colonia llamada hidalgo, y es que ahí llegaron todos los provenientes del estado de Hidalgo, del otro lado tenemos la Colonia Guerrero, entonces son todos los vinieron de Guerrero, esto fue por que venían a trabajar a las fabricas”* esta migración se logra observar en el mapa 6.

En la cual se puede observar que a los alrededores se dio una explosión demográfica sin control incluso invadiendo la zona natural protegida del el Texcal. Muchas de estas colonias fueran repartidas durante los movimientos obreros de los años 70, se dieron a través de los sindicatos manejados por el partido en el poder etc.

Mapa 6. Foto aérea actual de CIVAC y sus alrededores.





Desarrollo inmobiliarios Campo Verde y Punta Verde.

Estos desarrollos inmobiliarios se encuentran dentro del municipio de Temixco, que colinda con la capital del Estado de Morelos Cuernavaca, son dos desarrollos pertenecientes a la extinta constructora GEO<sup>3</sup>, estos desarrollos se encuentran lejos de la zona metropolitana ya que para poder llegar a ellos es necesario contar con vehículo o pasar un mínimo de dos horas en servicio desde el centro de Cuernavaca, ya que se encuentra pasando dos barrancas del municipio de Temixco, como se muestra en el siguiente mapa:



<sup>3</sup> <https://www.excelsior.com.mx/nacional/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-quebra-de-casas-geo-y-que-hacer/1301270>

Para este caso entrevistamos a una residente del desarrollo habitacional campo verde, que adquirió su departamento mediante un crédito, por parte de su trabajo en la industria privada. Se llama Elizabeth, y lleva ya 3 años pagando el crédito de un periodo de 25 años, nos comenta que *“adquirí el prestamos más que nada por la seguridad de tener algo propio, y en el trabajo donde estaba me dieron la facilidad ya que llevaba bastante años trabajando ahí”* .

Debemos recordar como un bien físico es el único bien que se puede heredar como un bien material, por lo cual el poder poseer una casa significa poder tener algo que heredar y ver consolidado el patrimonio de uno.

Se le pregunto que la motivó a comprar ahí, a lo cual nos responde; *“ la verdad no tenía muchas opciones, para el tipo de crédito que podía obtener estos eran los que se encontraban a mi capacidad de pago, en un principio no comentaron que era un desarrollo excepcional que contaba con todo... y que posteriormente se haría un puente para conectar a Cuernavaca en menos tiempo, puente que a la fecha no se ve para cando”*

Como todo desarrollo habitacional dentro de la campaña de mercadotecnia nunca se va evidenciar las deficiencias de los complejos, la constructora siempre buscara vender sin importar que los conjuntos deban cumplir con toda la normatividad que ya se mostró en párrafos anteriores.

Publicidad como la que se muestra a continuación es común verla:

Residencial Los Sauces ofrece una forma de vida integral donde pensamos en cada detalle del diseño: espaciosas casas de gran calidad, increíbles áreas verdes, alberca gigante, privacidad y seguridad.



## PROYECTO

Ubicada a 15 minutos de Cuernavaca, en el municipio de Emiliano Zapata. El proyecto cuenta con condominios con alberca, generosas áreas de construcción y amplias áreas verdes.



## CARACTERÍSTICAS

- \* Casas de 3 y 4 recámaras con 2 y 3 baños completos.
- \* Sala/Comedor
- \* Cocina
- \* 2 baños completos
- \* Áreas Verdes
- \* Sala de TV
- \* Patio de Servicio



## CONCEPTO

Este conjunto fue diseñado de forma innovadora buscando mantener la mayor privacidad para sus habitantes, por lo que cuenta con klostros con piscina, palapa y jardín privados, estacionamiento por cada casa, espacio para visitas y roof garden.

Este tipo de publicidad solo muestra la cercanía con la capital y algunos otros beneficios, en si publicidad que busca atraer al cliente.

Como nos comentaba nuestra entrevistada para los desarrollos de grupo Geo que son el objeto de la presente investigación se afirmó que se iba a construir un puente para conectar a Cuernavaca en menos tiempo, puente que lleva más de 7 años en construcción y aunque ya se termino es un puente que no lleva a ningún lado, incluso como sátira se dio esta noticia en sitio web el DEFORMA<sup>4</sup>. Imagen 1 y 2

---

<sup>4</sup> <https://eldeforma.com/2019/03/15/en-este-pueblito-llamado-morelos-construyeron-un-puente-que-no-va-ningun-lado/>

Imagen 1





Imagen 2



Resulta que en este poblado **están construyendo un puente que no conduce a ningún lado**, y aunque todavía no se inaugura, el gobierno de dicha entidad ya planea cerrarlo en cuanto la obra sea terminado debido precisamente a que ¡no lleva a ninguna parte!

No, no es broma, lo lamentamos.



Dentro de la misma entrevista se comentó cual era la convivencia social que se tenía con los vecinos y que servicios son los que presta la unidad habitacional a lo cual nos responde lo siguiente: *“ son unidades vacías, la mayoría son como yo, que trabajan toda la semana y solo llegamos a dormir, y al final no buscamos convivir mucho ya que o que uno quiere descansar, los fines de semana es cuando uno platica o se ve con los vecinos, se hacen juntas para ver que se puede hacer en cuanto al mantenimiento, seguridad y cosas así, mucha gente viene de la Ciudad de México por lo cual luego ni los conocemos...los servicios son pésimos, ósea ahorita se tiene una deuda con CFE y no hay luz en las calles; y no sabemos que hacer porque ni Geo dejo arreglado eso, solo contamos con primaria y secundaria, a prepa se tienen que ir hasta el centro de Temixco o Zapata o Cuernavaca, y si hablamos de universidad, solo tenemos la UTEZ o la UAEM hasta Cuernavaca, y de rutas hablamos se tardan casi dos horas en llegar a Cuernavaca”*

Podemos observar la cohesión social está ausente dentro de estos desarrollos, se crean como dice el sociólogo francés Bourdieu, ciudades dormitorio, que solo se llega y no se logra alguna interacción social, propiciando así que otros factores como los delitos se incrementen, además la carencia básica de servicios hace que la gente incluso no viva ahí, prefieren seguir más cerca de la capital para poder acceder a servicios de salud, de transporte, de educación, incluso para tener acceso a cultura o espacios de diversión.

## **Conclusiones**

El presente trabajo trato de abordar como el proceso de urbanización se ha venido desarrollando no solo en las grandes metrópolis, también es un fenómeno que se da en las ciudades pequeñas como es el caso el Estado de Morelos, un fenómeno que abordamos desde las metrópolis pero que también se repite socialmente en sujetos integrados a estas pequeñas urbes.

En un primer enfoque se demostró que la vida digna la vivienda decorosa esta provista por la ley es decir constitucionalmente está estipulado que todo sujeto mexicanos, tiene derecho de tener una vida digna que provea al sujeto las capacidades de reproducirse socialmente, esto implica en todas las facetas, económicamente, profesionalmente, etc. Dentro del contrato social que hemos aceptado implícitamente, desde que nacemos, sabemos que el Estado es el órgano regulador, para poder llevar a cabo nuestras actividades sociales, es decir para poder convivir en sociedad, pero hemos olvidado que así como le delegamos el poder de regularnos, nosotros tenemos la obligación de exigir que cumpla con su papel, de propiciarnos los que nos corresponde como es una vivienda digna si la aplicamos al a estudio que estamos realizando.

Dentro de lo legal todo está muy claro, como lo vimos al analizar la Ley de vivienda del Estado de Morelos, desafortunadamente como sucede en todo o en la mayoría de los casos, en papel es un caso y en la práctica es totalmente diferente.

Se llevó a cabo el estudio de dos casos particulares, Civac y los desarrollos inmobiliarios de grupo Geo, ambos pertenecientes a municipios que sufrieron el proceso de industrialización y urbanismo, aunque uno fue planeado en colaboración con la industria privada y el Estado, no se llevó a cabo un programa de sostenibilidad a largo plazo ya que la migración, la sobrepoblación, hizo que se diera una explosión demográfica sin control, afectando directamente con la falta de servicios básicos, y propiciando una falta de cohesión social, dando como resultado una alta tasa de inseguridad, invasión a zonas protegidas, etc.

El proyecto CIVAC es la clara muestra de los años 60 donde se ilusionaba a la población que con la modernidad la industria se tendría una mejor calidad de vida, y funciono, pero el

capital siempre necesitara de una mano de obra barata, y la migración y la falta de políticas públicas en materia de población lograron vencer este proyecto.

El segundo caso de estudio abordado fue los desarrollos inmobiliarios, como ciudadanos tenemos un derecho a la ciudad, derecho que marca la ley, en este caso se afirma que el Estado cumple con su labor; que gracias a sus instituciones se logra dar créditos de vivienda para los trabajadores, hasta este punto el Estado cumple.

Pero no da un seguimiento a la industria inmobiliaria, representación textual del capital en esta materia, ya que los desarrollos siempre se construyen en tierras que pertenecían ya sea a campos de cultivo, o zonas protegidas, o de vital importancia para el ecosistema, además de que no son sustentables desde un principio, está dando al sujeto solo un techo y una deuda de 30 años por un bien que posteriormente carecerá de los servicios básicos.

Las constructoras trabajan bajo un libre albedrío que les permite construir casas de bajo costo pero con materiales de pésima calidad, y en zonas tan alejadas de la urbe que solo propician la individualidad del sujeto.

Se debe tomar más control de los terrenos que se brindan, los métodos de construcción, los planes de sostenibilidad a 30, 40 50 años a futuro, las ciudades que construimos hoy en día no propician para nada un futuro próspero de la sociedad.

El proceso de urbanización ha sobrepasado al Estado, influenciado por el capital, que logra corromper a la ley, se debe tomar más conciencia social de cómo se está constituyendo las ciudades actualmente y como aspiramos a vivir dentro de ellas a futuro, se debe implementar políticas públicas para contrarrestar la falta de una planeación de la ciudades que viene desde los años 50.

## Bibliografía

- Alfredo Ramírez Treviño. (20 de 07 de 2019). El Desarrollo Sustentable: Interpretación y Análisis. *Revista del Centro de Investigación*, 55-57. Obtenido de <http://www.redalyc.org/pdf/342/34202107.pdf>
- Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (Actualización: 23 de marzo de 2006). *CESOP*. Obtenido de [www.diputados.gob.mx/cesop/](http://www.diputados.gob.mx/cesop/)
- Duhau, E. (2008). *LAS REGLAS DEL DESORDEN: HABITAR LA METROPOLI*. Ciudad de Mexico : Siglo XXI.
- Morelos., C. J. (2015). *Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos*. Obtenido de Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.: <http://marcojuridico.morelos.gob.mx/archivos/leyes/pdf/LVIVIENDAEM.pdf>
- PROFECO. (03 de 09 de 2012). *Secretaría de economía*. Obtenido de [https://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj\\_2012/bol228\\_sec\\_inmobiliario.asp](https://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol228_sec_inmobiliario.asp)
- Reyes, J. A. (1991). *Ensayos sobre economía y administracion*. Ciudad de Mexico: Universidad Autonoma Metropolitana.
- Sainz, J. M. (2005). *SCIELO*. Recuperado el 20 de 06 de 2019, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1607-050X2005000300008&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1607-050X2005000300008&lng=es&tlng=es).
- Sobrino, J. (Agosto de 2011). *CEPAL*. Obtenido de CEPAL: [https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime\\_sobrino.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime_sobrino.pdf)
- UNAM. (2012). *PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO*. CUERNAVACA : UNAM.

