

Paulatina urbanización de la propiedad agraria en la CDMX: instrumentos facilitadores

Urbanização gradual da propriedade agrária na CDMX: Instrumentos facilitadores

Herman Barrera*, David Becerril Varela**, Alexandra Castillo Hernandez***

*Universidad Autónoma de Baja California, México, herman.barrera@uabc.edu.mx

**Universidad Autónoma de Baja California, México, becerrild@uabc.edu.mx

***Universidad Autónoma de Baja California, México, a1171741@uabc.edu.mx

usjt
arq.urb

número 41 | abr - dez de 2026

Recebido: 28/08/2024

Aceito: 16/03/2026

DOI: [10.37916/arq.urb.vi41.758](https://doi.org/10.37916/arq.urb.vi41.758)



Palabras-clave:

Propiedad social.
Ciudad de México.
Sistemas de información geográfica.
Crecimiento urbano.

Palavras-chave:

Propriedade social.
Cidade do México.
Sistemas de informação Geográfica.
Crescimento urbano.

Resumen

Se hace un análisis de la transformación de la propiedad social y su inserción al crecimiento urbano en la Ciudad de México. Se cuantifican los mecanismos, las acciones agrarias y el incremento de la población y la vivienda, como un proceso gradual que ha caracterizado la expansión de las áreas urbanas en nuestro país a raíz de las reformas a la Ley Agraria de 1992. Estas transformaciones están vinculadas a las directrices que emanan de la discusión internacional y de las agendas gubernamentales para impulsar las condiciones de desarrollo de las ciudades. Con el apoyo de herramientas como los Sistemas de Información Geográfica, la revisión bibliográfica, la estadística y el trabajo de campo, se identificaron las áreas de crecimiento articuladas con estas modalidades de población dentro del periodo de dotación de proyectos cerrados. El trabajo brinda información rigurosa para utilizarse no solo en acciones de administración, también de planificación urbana, necesaria de conocer, como parte de la ordenación del territorio metropolitano.

Resumo

Faz-se uma análise da transformação da propriedade social e sua inserção no crescimento urbano na Cidade do México. Distinguem-se os mecanismos, ações agrárias e se quantifica o aumento da população e das moradias, como um processo gradual que tem caracterizado a expansão das áreas urbanas em nosso país a partir das reformas à Lei Agrária de 1992. Reflete-se sobre se essas transformações estão vinculadas às diretrizes emanadas das discussões internacionais e das agendas governamentais para incentivar condições de desenvolvimento nas cidades. Com o apoio de ferramentas como Sistemas de Informação Geográfica, revisão bibliográfica, estatísticas e trabalho de campo, foram identificadas as áreas de crescimento articulado a certas modalidades de povoamento desde o período de dotação de ejidos até o presente. O trabalho oferece informações rigorosas para serem utilizadas não apenas em ações de administração, mas também de planejamento urbano, necessárias para compreender como parte do ordenamento do território metropolitano.

Introducción

Derivado de las Conferencias internacionales a partir de la década de 1970 y subsecuentes como: *Nuestro Futuro Común* (1992), *El Futuro que queremos* (2012), *Agenda 2030* (2018), la más reciente reunión de Hábitat III y su *Nueva Agenda Urbana* (2021) o las anuales Conferencias de las Partes (COP), en México el tema urbano-ambiental ha encontrado cabida como política en diferentes órdenes de gobierno, por medio de un marco legal e instrumental en diferentes escalas territoriales, mediante las cuales se ha buscado diseñar estrategias dirigidas a establecer un ordenamiento ecológico y ordenamiento territorial de asentamiento humanos con el objetivo de regular los usos del suelo en zonas de gran valor natural. Lo anterior supone el diseño de estrategias que permitan conservar y aprovechar los recursos para las actividades humanas diversificadas, así como estructurar, organizar las actividades socioeconómicas de las grandes ciudades al igual controlar los impactos del crecimiento sobre las áreas agrícolas y ecosistemas inmediatos.

En 2018 se publicó el documento de Índices Básicos de las Ciudades Prósperas (IBCP) para las 305 ciudades más importantes del país (ONU-HABITAT, 2018) incluyendo dentro de este listado a la Zona Metropolitana (ZM) de la Ciudad de México (CDMX), estudio que abarcó un análisis de los sistemas urbanos de México en donde se concentra el 90% de la población total del país, elaborado por el INFONAVIT con apoyo de Naciones Unidas – Hábitat, con la intención de conocer el estado actual en diferentes dimensiones, mediante la delimitación de indicadores como: productividad, sostenibilidad ambiental, infraestructura de desarrollo, equidad e inclusión social, calidad de vida y gobernanza y legislación urbana. Lo anterior como resultado de las directrices establecidas en la Nueva Agenda Urbana, adoptada por México en la Conferencia Hábitat III del 2016, que pone de manifiesto la necesidad de profundizar en los alcances de la política nacional de desarrollo urbano teniendo como base a los 17 Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) y sus 169 metas.

El presente trabajo se inserta dentro del marco de la sostenibilidad ampliamente manifestado en la discusión internacional y en las agendas de gobierno como el caso de México y su cabida en Planes de Desarrollo en sus distintos niveles. Esta investigación se orienta hacia un análisis de los cambios al uso del suelo sobre la propiedad social y su impacto en la consolidación del crecimiento disperso en la CDMX. Asimismo, este estudio toma como referencia teórica, metodológica los

trabajos e investigaciones nacionales e internacionales: Plan Base Desarrollo sostenible en Ciudades Intermedias (LLOP TORNÉ, 2014), Guía Metodológica, iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles (BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, 2014), Planeamiento urbano para Autoridades Locales (ONU-Habitat, 2014), Measurement of City Prosperity. Methodology and Metadata (ONU-Habitat, 2016), Guía Municipal de Acciones frente al Cambio Climático con énfasis en Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (SEDESOL, 2012), Índice básico de las ciudades prósperas (ONU-HABITAT, 2016). Los documentos anteriores, han abordado aspectos como el uso eficiente del suelo, marginalidad urbana, infraestructura de desarrollo, calidad de vida, habitabilidad, equidad e inclusión social, sostenibilidad ambiental, gobernanza y legislación urbana, sumado al reconocimiento de las dinámicas espaciales con características y atributos de la estructura urbana asociadas con el poblamiento, acceso al suelo, proyectos sociales en zonas específicas de la ciudad, organización de usos del suelo y actividades económicas, como parte de los estudios diagnósticos.

Ante los desafíos antes mencionados que enfrentan las Zonas Metropolitanas del país, se destacan los siguientes cuestionamientos: ¿Cuáles son los actores sociales y los mecanismos de inserción del suelo agrario para el crecimiento urbano? ¿Cuál es la modalidad de urbanización (autoconstrucción o proyectos en serie de vivienda) que se han detonado al interior de las poligonales agrarias? ¿Qué acciones agrarias se han llevado a cabo dentro de las poligonales de parte de instituciones de gobierno de diferentes órdenes? ¿Cuál ha sido la superficie ocupada por el crecimiento urbano y los cambios al uso de suelo dentro de los Núcleos Agrarios? ¿Qué mecanismos de enajenación e incorporación de la propiedad agraria para los proyectos urbanos se han implementado dentro de los Núcleos Agrarios? ¿El proceso de dispersión es resultado de una planeación urbana inmersa dentro de una política de vivienda institucionalmente bien definida o más bien resultado de procesos políticos-privados con tendencia a la especulación del suelo por parte de ciertas empresas?

Dentro de la dinámica expansiva de la CDMX y su Zona Metropolitana, influenciada por los amplios espacios urbanizables, tierra relativamente más barata en la periferia, existencia de una red vial primaria dirigida a conectar mercados regionales o megalopolitanos cercanos, la importancia del vehículo en la movilidad y configuración urbana-metropolitana, se encuentran también elementos interrelacionados

como los proyectos de vivienda urbanos, que bajo una lógica de producción de ciudad privada, han sido artífices no solo del modelo de ciudad, de las tendencias de crecimiento y de la misma transformación y deterioro del medio natural, igualmente se han insertado dentro de un proceso de “planeación urbana” en donde el gobierno local ha “dejado hacer” por medio de una política permisiva para con los empresarios inmobiliarios (BARRERA et al., 2020).

No es raro que muchos de los proyectos edilicios en las periferias de las grandes ciudades se han dado sobre la propiedad social, donde además de la iniciativa privada y gobierno, los ejidatarios han sido copartícipes de los procesos de transformación de varios de los Núcleos Agrarios, principalmente los que se ubican más cercanos a las principales áreas urbanas. Evidentemente que la menor intervención del gobierno en asuntos y planeación, se encuentra intrínsecamente con cuestiones de gobernabilidad, participación ciudadana, mayor protagonismo de la Iniciativa Privada (IP), falta de información territorial-urbana y estudios más acotados del rol de los Núcleos Agrarios (NA) dentro del proceso de crecimiento urbano, los mecanismos de conversión como reservas territoriales o como propiedad privada, los actores sociales partícipes en las dinámicas de expansión sobre la propiedad social, resultan elementos de gran importancia para establecer directrices que permitan jerarquizar un reconocimiento real y actual del proceso de dispersión y desconcentración urbana en muchas de las metrópolis del país.

Materiales y métodos

La investigación requirió establecer 2 grandes fases: a) búsqueda de información bibliográfica, cartográfica, estadística y trabajo de campo; b) recolección de activos geográficos en plataformas de gobierno en formato .shp para el análisis territorial dentro de los Núcleos Agrarios (NA) estudiados. La primera fase incluyó diversas etapas de revisión documental y trabajo de campo; la segunda fue una fase técnica de procedimientos de medición (cuali-cuantificación) de las transformaciones territoriales con ayuda de sistemas de Información geográfica (SIG).

Se recurrió a la consulta de los Censos de Población y Vivienda del 1990, 2000 y 2020; del Inventario Nacional de Viviendas del INEGI, 2020; descarga de capas vectoriales del INEGI (AGEB, traza urbana, localidad urbana, sistema de vialidades); Datos Abiertos del Gobierno de México (capas de los polígonos agrarios); información sobre acciones agrarias del Padrón Histórico de Núcleos Agrarios

(PHINA); Documentos oficiales de la SEDATU, así como información consistente en activos vectoriales e imágenes raster de los años: 1990, 2000 y 2020 de Google satélite y de documentos institucionales. La información georreferenciada fue procesada por medio de un SIG con apoyo de la herramienta QGIS 3.22, bajo el sistema de referencia de coordenadas (SRC) geográficas: WGS84 que es compatible entre los servidores satelitales y el software antes mencionados.

Con relación a los NA estudiados, se recurrió al Registro Agrario Nacional (RAN) para la obtención de capas vectoriales y poligonales agrarias, así como al portal PHINA en donde se desglosa la información de ubicación, superficie, tipo, entidad, municipio al que pertenece, acciones, etc.; cuantificando 16 NA de tipo ejidal; comprendiendo un área total de 5012 hectáreas.

Dentro de las poligonales agrarias, se identificó el número de población, número de manzanas, la superficie (Ha) y número de viviendas tanto habitadas como no habitadas por cada NA. Para obtener esta información se revisó el conjunto de datos vectoriales del INEGI, así como al Inventario Nacional de Vivienda 2010 y 2020. La información se trabajó con apoyo del software QGIS 3.22, a través de la herramienta geo proceso para aplicar un corte de la capa vectorial de vivienda y población. Asimismo, se editó la tabla de atributos por medio de la herramienta calculadora de campos para generar el área por hectáreas.

Lo anterior, con apoyo de imágenes aéreas georreferenciadas en el SRC: WGS84 EPSG 4326, por medio de operaciones geométricas con ayuda de la calculadora de campos aplicando la función de áreas (Coeficiente de Ocupación del Suelo de las viviendas) de los periodos: 1990-2010 (año en que se detectaron las dinámicas de cambio) y 2010-2020, todo con herramientas de QGIS. Posteriormente se corroboraron datos en plataformas de gobierno como INEGI y su Mapa Digital. Los resultados se presentan en tablas y mapas de las zonas de estudio. La información sobre los fraccionamientos y los mecanismos de acceso al suelo se obtuvo por medio de revisión documental de fuentes como Periódicos Oficiales, así como directamente en recorridos de campo.

Finalmente, con apoyo de herramientas de estadística y sumatoria del SIG utilizado se obtuvieron los datos totales y por cada NA de la población y vivienda más la cantidad de manzanas que hay dentro de sus poligonales, lo que permitió adicionalmente conocer las superficies de crecimiento urbano, sobre lo que en 2020 son

colonias agregadas al área urbana. Con apoyo de la capa de colonias obtenida en el portal del CONAPO (2020), además se pudo identificar su grado de marginación (GM¹).

El rol de los NA en el proceso de crecimiento urbano-metropolitano en la CDMX

México en 2023 ocupa el lugar 8 como uno de los países con el mayor grado de urbanización en el mundo con casi 80% (99 millones) de su población total (126 millones) viviendo en ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional (SUN²). Datos de la SEDATU (2018), demuestran que las Zonas Metropolitanas (ZM) en México han ido en aumento, ya que en 1960 se contabilizaban 12, mientras que en 2018 se contabilizaban 75³ (Figura 1).

En el documento más reciente *Las Metrópolis de México* publicado por la SEDATU (2023) el número de Zonas Metropolitanas se incrementó a 92. En este trabajo se establece que 48 ZM se caracterizan por desbordarse sobre varios municipios; en 22 su área urbana solo se ubica en el municipio que la contiene; y las restantes 22 se clasifican como zonas conurbadas. En el caso de la Ciudad de México (en sus 16 alcaldías) es posible encontrar 9,209,944 habitantes, si se suma la población que vive en los 47 municipios conurbados (12,226,967), se tiene un total de 21,436,911 habitantes de la Zona Metropolitana CDMX (INEGI, 2020; BARRERA et al., 2024).

El crecimiento de estos sistemas urbanos, además de incorporar paulatinamente varias unidades político administrativas también ha significado la expansión física de las áreas urbanas sobre terrenos agrícolas y forestales pertenecientes a Núcleos

Agrarios (NA), una propiedad que históricamente ha “aportado” grandes extensiones para el crecimiento de las grandes ciudades.

¹Indicadores básicos del GM del CONAPO: educación, vivienda, ingresos, distribución de la población-lejanía a centros urbanos, por colonia.

²De acuerdo a SEDATU más de tres cuartas partes de la población total en México, vive en las 401 ciudades que conforman al SUN (195 Centros urbanos; 132 Conurbaciones; 74 Zonas metropolitanas), sistema que tiene la finalidad de apoyar en la planeación estratégica y toma de decisiones en

Indicador	1960	1980	2000	2020
Zonas metropolitanas	12	26	55	92
Población total que habita en las Zonas Metropolitanas	8,925,601	21,533,788	54,139,814	82,500,000

Figura 1. Zonas Metropolitanas y su población total de 1960 al 2020. Fuente: Garza, G. (2000). Urbanización de México en el Siglo XX: Principales Resultados por localidad (ITER) del INEGI, 2010 y SEDATU (2023) Las metrópolis de México 2020.

Resulta importante contextualizar que, es en la década de 1990, cuando México adopta un cambio de modelo económico: pasando de uno proteccionista a uno neoliberal, lo que abrió las puertas al capital privado en diferentes áreas de la economía nacional, así como de territorios y recursos naturales, traduciéndose en un menor intervencionismo del Estado. Con la reforma a la Ley Agraria de 1992 se inicia un proceso gradual para la enajenación de las tierras agrarias mediante diferentes instrumentos, lo que ha significado la paulatina privatización de la propiedad social resultado de la misma Revolución mexicana (PRADILLA, et al., 2016). Este tipo de propiedad, a su vez forma parte de los 5 tipos que se tienen en el país, de acuerdo al Marco Jurídico Catastral Mexicano (INEGI, 2018), en donde se suman la propiedad pública federal, pública estatal, pública municipal y la privada con sustento jurídico en el artículo 27 de la Constitución Política Mexicana (Figura 2).

el ámbito urbano y proporcionar a todos los sectores y municipios información para el análisis geoespacial y estadístico.

³Cabe señalar que en el documento “Delimitación de Zonas Metropolitanas” publicado por la SEDATU-CONAPO se retoman datos de 2015 en donde destacan 74 Zonas Metropolitanas en México. A partir de 2015, el criterio mínimo de población es de 100 mil, ya que en el año 2000 era de 50 mil habitantes.

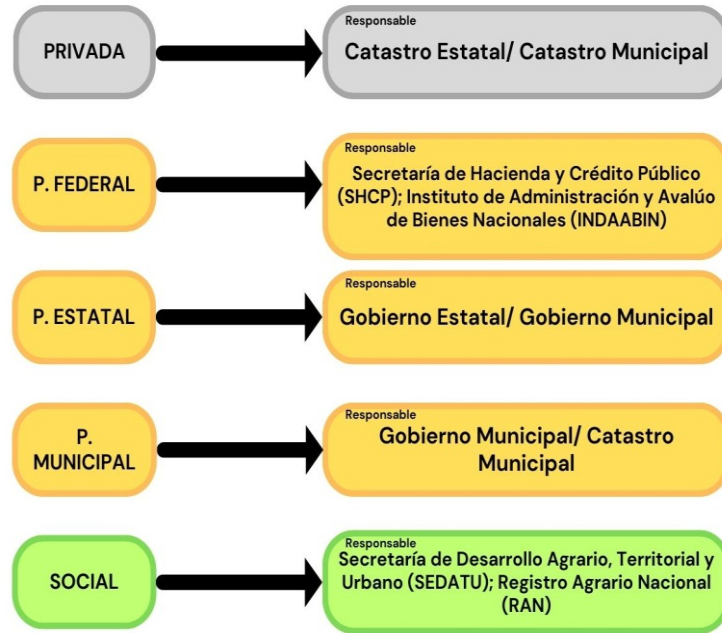


Figura 2. Tipos de propiedad en México. Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2018.

El antecedente más directo de los repartos agrarios en el país, se puede encontrar en el periodo posrevolucionario con sus dos tipos de tenencia: ejidal y comunal. Los primeros impulsores de la Ley agraria de 1915 fueron Venustiano Carranza de 1917 a 1920, seguido de Álvaro Obregón (1920-1924) quienes comenzaron las dotaciones de tierra a grupos campesinos e indígenas, repartos asociados también a las leyes “De colonización” (1926) y “De dotaciones y Restituciones de Tierras” (1927), que sirvieron como un mecanismo de poblamiento de algunas regiones relativamente deshabitadas, como el norte del país (BARRERA et al., 2020).

Las Entidades más beneficiadas en los inicios de siglo XX fueron Morelos, Estado de México, Guerrero, Puebla, Veracruz; posteriormente con Lázaro Cárdenas (1934-1940) se conforman NA en entidades como Campeche, Chihuahua, Durango, Coahuila, Zacatecas, Nuevo León, Jalisco, Baja California, Yucatán, Michoacán. De 1915 hasta 1992 (año en que se reforma el artículo 27 constitucional y se

dan por concluidas las dotaciones) se conformaron 32,229 NA distribuidos dentro de las 32 Entidades federativas cuya superficie total alcanzó: 1,030,000 km² (de dotación), es decir más de la mitad del territorio nacional.

A partir de 1988, con la entrada al neoliberalismo, la propiedad agraria ha ido experimentando reformas a su marco legal, acompañadas de instrumentos que han facilitado su inserción a los procesos de crecimiento en las 401 ciudades más pobladas que integran el Sistema Urbano Nacional (SEDATU, 2018), especialmente en las 92 Zonas Metropolitanas (de al menos 100,000 hab.) que en conjunto concentran más de 82 millones de habitantes y en donde se presenta una intensa demanda de terrenos para la urbanización.

Ante el encarecimiento del suelo en las zonas centrales de las principales metrópolis y el valor más alto con respecto a la periferia donde comúnmente se pueden encontrar ejidos, sumado a la necesidad de insertar terrenos inmediatos para los procesos edilicios, se pueden encontrar distintos actores sociales que convergen de manera sistemática sobre la propiedad agraria contigua a las áreas urbanas. De este modo aparecen los gobiernos locales, las constructoras privadas, propietarios agrarios, invasores, organizaciones civiles ligadas a partidos políticos, lotificadoras, como impulsores de los modelos de ciudad dispersa que cuenta a su vez de un marco legal, instrumental e institucional facilitador.

De 1993 a 2006 el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE), buscó otorgar certeza jurídica a los poseedores de tierras agrarias mediante certificados parcelarios y/o derechos sobre tierras de uso común; durante su vigencia se certificaron el 92% de los NA del país. De manera articulada, en 1996 entra en vigor el Programa de Incorporación de suelo Social (PISO) que dio continuidad a los trabajos de certificación, para poder tramitar e incorporar de manera legal los terrenos al crecimiento urbano, lo que permitió la transferencia del control institucional del proceso ejidal-urbano desde la gestión agraria al sector y administración urbanos. Con el PROCEDE se establecieron dos procedimientos jurídicos: la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil inmobiliaria y la adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas, que se unieron a un tercero que ya existía consistente en el recurso de expropiación por parte del Estado, por causa de utilidad pública para proyectos de infraestructura o para conformación de reservas territoriales (Barrera et al., 2020).

En 2007, entra en marcha el Fondo de Apoyo para los Núcleos Agrarios sin Regularizar (FANAR), dirigido al 8% de los NA (2400) que no habían sido certificados durante el PROCEDE a cargo de la extinta Secretaría de la Reforma Agraria. Dicho Fondo permitió la inscripción de los ejidatarios y la posterior certificación de los derechos parcelarios para finalmente obtener la adopción del dominio pleno sobre dichos terrenos: haciéndolos propietarios. Este trámite ha implicado el pago de impuestos que genera cualquier propiedad privada, al transitar legalmente el suelo de una administración de competencia agraria a una urbana como el registro público. En 2022 se crea el Programa de Regularización y Registro de Actos Jurídicos (RA-JJA) que da continuidad a las acciones de certificación jurídica y documental agrarias en todo el país de instrumentos anteriores.

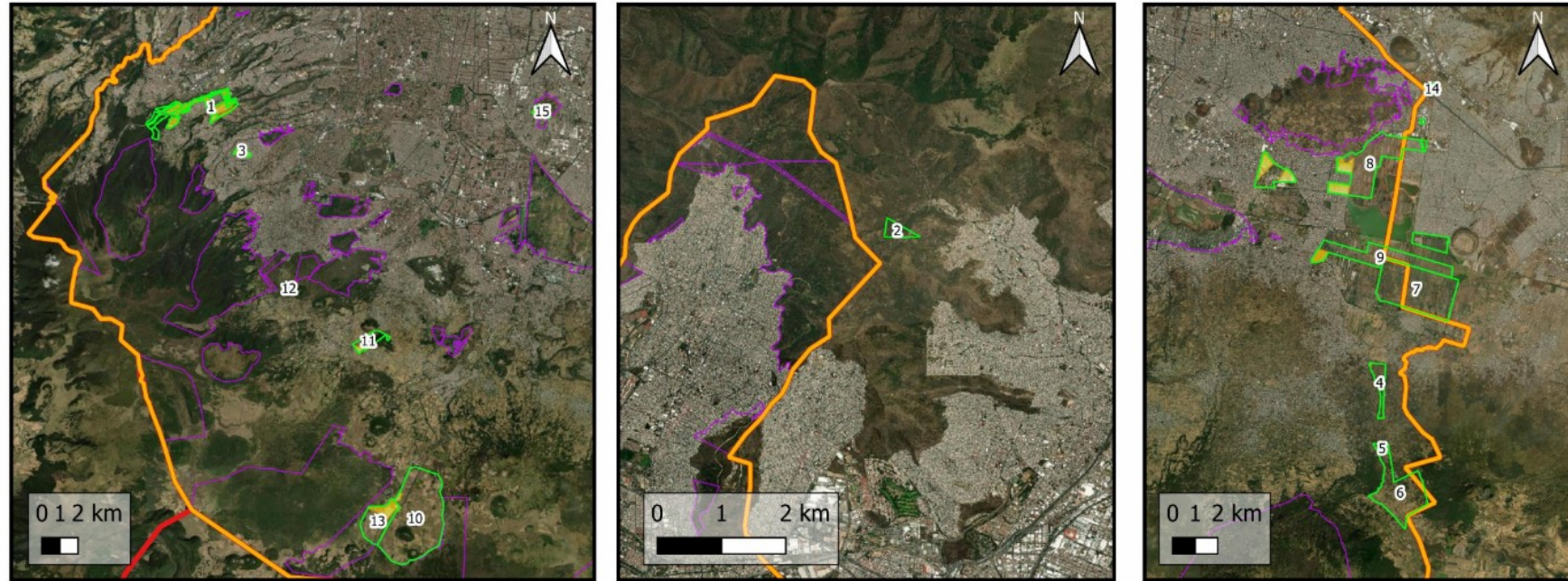
En el caso de la Ciudad de México, en las últimas décadas las poligonales de los 16 NA ejidales que se encuentran en la entidad han tenido una gradual transformación territorial en cuanto al uso del suelo, pero también en temas de propiedad jurídica conllevando en muchos casos a su privatización. El antecedente más antiguo de dotación se encuentra de 1918 y 1922 con la conformación de los Ejidos de Mixquic, San M. Tlaltenango y Santiago Atzacualco, de los cuales, el primero posee la asignación de superficie más amplia con 764 Ha (Figura 3) y el de menor área el ejido Colonia Héroes de 1910 (5.30 Ha) conformado hasta 1951 (RAN, 2023). Para el caso de Santiago Atzacualco, su poligonal aparece fuera de la CDMX, pero el asentamiento humano se ubica dentro de esta entidad de acuerdo al Registro Agrario.

Cabe señalar que de los 16 Núcleos que conforman la propiedad social en CDMX, 13 se localizan al interior de la superficie considerada por el Programa General de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México 2022 como: suelo rural y de conservación, en donde hay zonificaciones más restrictivas asociadas a la existencia de ordenamientos ecológicos como decretos de Áreas Naturales Protegidas.

Asimismo, es posible encontrar 3 ejidos sobre el suelo urbano (denominado así por el mismo Programa) a los que sus poligonales agrarias se han visto cercadas por el área urbana en su totalidad; los 16 ejidos ya han sido certificados por el FANAR.

Es importante comentar que también se tiene conocimiento de 7 NA de tipo comunal dentro de CDMX, y que debido a las inconsistencias detectadas en el RAN y a la poca claridad de los límites de sus poligonales no se analiza la transformación abrupta de sus superficies por la urbanización en esta entrega, debido a la falta de disponibilidad de datos vectoriales y de sus acciones agrarias. Sí se puede distinguir que las comunidades que han experimentado una transformación por cambios al uso del suelo dentro de sus superficies son: Magdalena Petlacalco, S. Fco. Tlalnepantla, Santiago Tepalcatlalpan y las que aún se mantienen con pocas alteraciones al interior de sus perimetrales son San Bernabé Ocotepc y S. miguel Topilejo al estar bajo decreto de Áreas Naturales Protegidas.

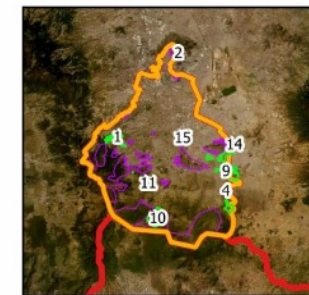
Pese a que no es nada extraño que al interior de los NA de tenencia ejidal se hayan promovido proyectos habitacionales en serie de interés social en muchas de las grandes ciudades del país, resulta llamativo que en los 16 ejidos ubicados dentro de los límites de la CDMX no se encuentra este tipo de proyectos de vivienda masiva. Lo que sí se ha detonado es la urbanización atribuida a la autoconstrucción en donde entran en juego los mismos posesionarios, avecindados y particulares que participan en procesos de compra-venta de los terrenos. También se han detonado los asentamientos irregulares mediante transacciones y acuerdos entre ejidatarios e interesados en acceder al suelo, así como las invasiones han resultado en un tipo de poblamiento que consume asentamientos que paulatinamente han sido regularizados logrando su consolidación en la estructura urbana.



Simbología

- Límite Ciudad de México
- Núcleos agrarios
- Crecimiento urbano dentro de los núcleos agrarios
- Áreas Naturales Protegidas

fid	NOM_NUC	MUNICIPIO	FECHA DE DECRETO	SUPERFICIE (HA)
1	SAN MATEO TLALTENANGO	CUAJIMALPA DE MORELOS	1922-11-23	215.736991
2	SANTIAGO ATZACOALCO	GUSTAVO A. MADERO	1922-11-30	9.047612
3	SAN BERNABE OCOTEPEC	LA MAGDALENA CONTRERAS	1924-02-20	30.494082
4	SAN FRANCISCO TECOXPA	MILPA ALTA	1930-02-01	81.665208
5	SAN JUAN TEPENAHUAC	MILPA ALTA	1930-02-01	26.172869
6	SANTA ANA TLACOTENCO	DELEGACION MILPA ALTA	1930-02-01	402.629405
7	MIXQUIC	TLAHUAC	1918-01-24	764.776808
8	SAN FRANCISCO TLALTENCO	TLAHUAC	1923-07-19	479.268805
9	TULYEHUALCO	XOCHIMILCO	1923-08-02	362.465379
10	TOPILEJO	TLALPAN	1936-09-09	648.139126
11	SAN MIGUEL XICALCO	TLALPAN	1930-02-01	107.957222
12	COLONIA HEROES DE 1910	TLALPAN	1951-01-31	5.302525
13	EL GUARDA O PARRIS	TLALPAN	1936-09-09	232.982306
14	SANTA CATARINA	TLAHUAC	1924-05-08	152.221343
15	LOS REYES	IZTAPALAPA	1950-03-22	47.952122
16	SAN JUAN TLILHUACA	AZCAPOTZALCO	1929-12-05	10.127



Fuente: Elaboración propia con base en información tomada del INEGI, PHINA y SEDEMA

Figura 3. Ubicación de los Núcleos Agrarios en la Ciudad de México. Fuente: elaboración propia con base en información tomada del INEGI, PHINA y SEDEMA

Entre las acciones agrarias al interior de los 16 NA se encuentran: dotaciones, expropiaciones, ampliaciones, segregaciones, restituciones, incorporaciones de tierra al régimen ejidal, aportaciones, cambios de destino, divisiones, sumas y permutas.

Entre las instituciones y organismos promoventes destacan: SCT, CFE, Sistema Colectivo Metro, SEMARNAT, SEDENA y Secretaría de Salud, así como los extintos: Departamento de Distrito Federal, SARH, CONASUPO, y Corett, que han tenido intervenciones dentro de las poligonales analizados para construir obra pública,

infraestructura y equipamiento urbano, así como para regular y consolidar el crecimiento de los asentamientos humanos. En este sentido, la superficie total del crecimiento urbano en los 16 NA en 2020 es de 566.7 Ha, y concentran una población total de 36,176, siendo los NA que más transformación presentan por cambios al uso del suelo e incremento de habitantes: San M. Tlaltenango, S. Bernabe O., San F. Tlaltenco, Tulyehualco y El Guarda (Figura 3).

Cabe señalar, que la urbanización de los ejidos se ha traducido en la consolidación de colonias que paulatinamente se han ido agregando al área urbana de la CDMX. En este sentido resulta importante mencionar que la superficie construida al interior de los NA estudiados hasta 2024 es de 1,176 Ha., dando lugar a 45 colonias en donde los grados de marginación (GM) de acuerdo al CONAPO (2020) están entre bajo (5 colonias), medio (8) y alto (3), (Figura 4).

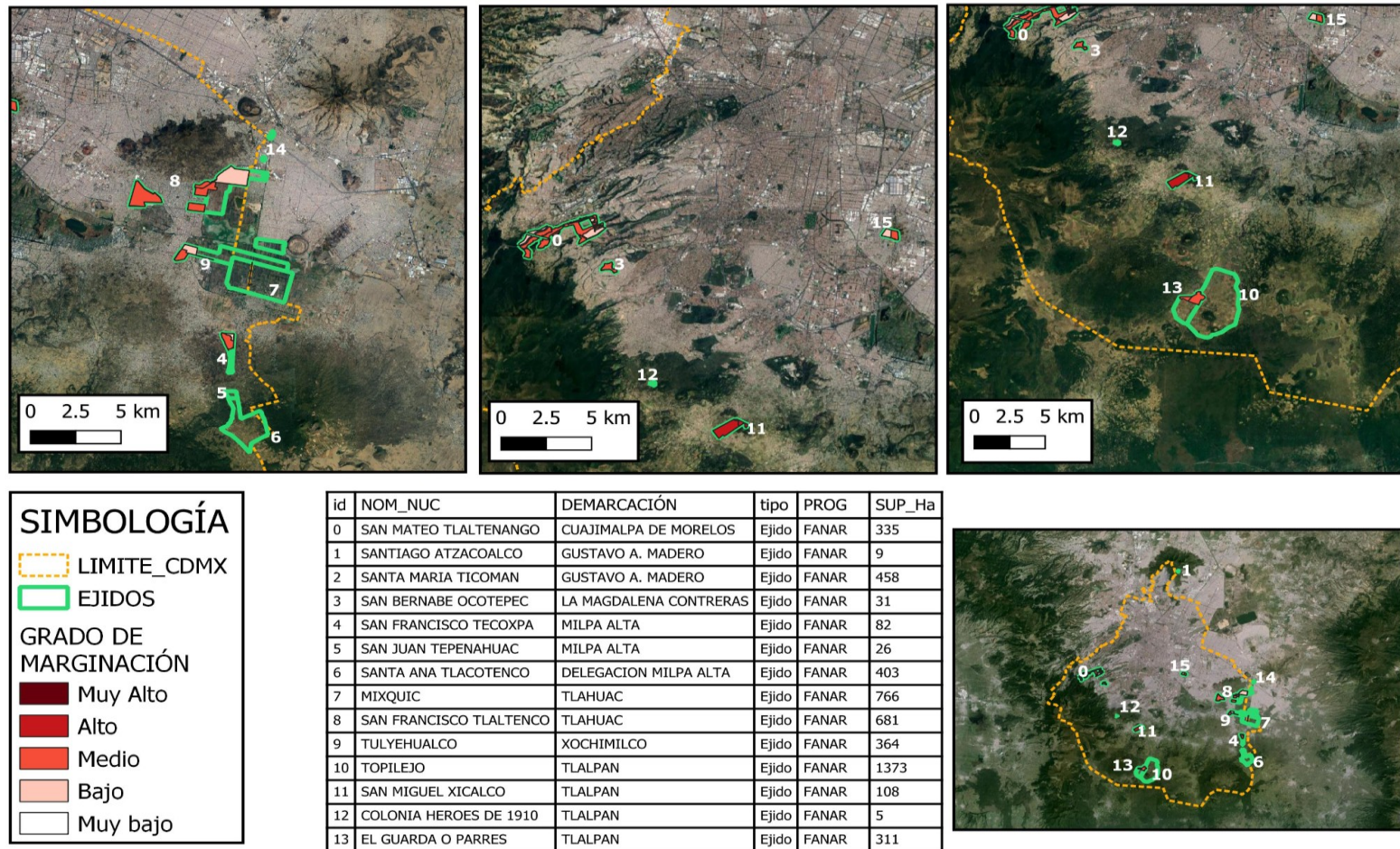


Figura 4. Grados de Marginación en las colonias dentro de los ex ejidos estudiados. Fuente: elaboración propia con base en información del CONAPO, 2020

De acuerdo a las dimensiones socioeconómicas: Salud (afiliación a servicios de salud), educación (asistencia a la escuela de nivel básico o sin educación básica completa), vivienda (atributos distintos en la vivienda), disponibilidad de bienes y TIC (viviendas sin refrigerador, internet o celular), se puede encontrar que en la mayoría de los asentamientos estudiados los GM son medio y altos.

Reflexiones finales

La reestructuración económica de las décadas de los ochenta y noventa del siglo pasado y la entrada al modelo neoliberal, ha tenido repercusiones en el aparato de Estado, y especialmente al diseño e instrumentación de la política territorial en materia urbana y agraria, manifestándose en una paulatina desregulación de la propiedad social y su inminente privatización, por lo menos en los casos de los NA inmediatos a las grandes metrópolis.

En la mayoría de las 92 zonas metropolitanas de México, el crecimiento de sus áreas urbanas se ha dirigido en buena parte hacia poligonales agrarias pertenecientes a la propiedad social, detonando los proyectos de vivienda en serie y de obra pública, esto facilitado a partir de las modificaciones al artículo 27 constitucional y la subsecuente aparición de instrumentos como el PROCEDE, FANAR o RAJJA. Lo anterior, además de significar el evidente cambio al uso del suelo que conlleva, también representa un tránsito legal de administración agraria a una de tipo urbana como el registro público, sin dejar de acentuar la paulatina transformación y pérdida de la propiedad agraria resultado de los postulados revolucionarios de inicios de siglo XX (PRADILLA et al., 2016).

El contexto es otro, al igual que los instrumentos de ordenación del territorio, al igual que el modelo económico imperante con implicaciones territoriales en las metrópolis y sus actividades socioeconómicas diversificadas. Aunque es palpable que el disminuir la "rigidez" normativa y de gobierno en materia de planeación urbana, para con ello favorecer la intromisión directa de agentes privados en el territorio bajo la lógica del negocio ha dado como resultado la propagación de proyectos de vivienda que se alejan de las directrices y estándares internacionales, contribuyendo con la dispersión y desarticulación de la estructura urbana, complicando las acciones del gobierno, su gestión institucional financiera-operativa así como en su capacidad de guiar de forma sostenible el modelo de crecimiento urbano con tendencia a la especulación y desregulación del suelo como es el caso de la propiedad social.

El crecimiento urbano sobre los NA estudiados dio lugar a colonias con grados de marginación medio, alto y bajos, así como las características en cuanto a la tipología de vivienda que encontramos es predominantemente popular y de interés social. Una buena parte de las colonias se caracterizan por estar alejados de servicios urbanos como transporte y de gobierno, así como presentan déficit de elementos básicos de equipamiento urbanos.

El proceso de incorporación del suelo social para el crecimiento urbano tiene como actores de transformación territorial a constructores inmobiliarios, industriales, ejidatarios, fraccionadores privados, sectores pobres, al propio Estado y sus instituciones que han diseñado instrumentos y conformado mecanismos con alcances diferenciados que ha tenido impacto en la inserción y en las actividades productivas de la propiedad agraria. La regularización que ha acompañado al proceso de consolidación de asentamientos humanos ha sido un instrumento político que ha requerido la conformación tanto de la extinta Corett (1976) y más recientemente, en 2016, el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS), sin dejar de lado que el rol de estas acciones "correctivas" se asocian como parte de instrumentos y mecanismos político-electorales, y que da lugar a un crecimiento urbano sustentado en un consumo de suelo ineficiente.

Resulta necesaria una coordinación gubernamental junto con ONG y redes de interesados en los procesos urbanos-metropolitanos que permitan un control del suelo para el crecimiento urbano, que no incentive su crecimiento disperso o desarticulado, además de que no vaya en detrimento de las áreas forestales y agrícolas de gran valor ecológico para la metrópoli. Los proyectos urbanos de gran magnitud y que satisfacen la demanda de vivienda como un eje de la política de desarrollo, deben estar orientados hacia las centralidades y no hacia espacios dispersos que amplían las problemáticas como dotación de agua potable, energía eléctrica, drenaje, tránsito, basura, contaminación atmosférica, ineficiencia en uso del suelo, etc.

Los asuntos de gobierno en materia metropolitana deben exaltar una gestión que implique planeación a corto plazo, a su vez, enmarcada dentro de acciones prontas y expeditas que eviten la consolidación de asentamientos no planeados, lo cual se asume, deben estar acompañadas de gobiernos fuertes que no estén condicionados por partidos o grupos civiles que asumen roles de manipulación con las administraciones en turno, gobiernos con una capacidad jurídica e instrumental que

reoriente los modelos de expansión actuales, modelos que han repercutido significativamente sobre muchos Núcleos Agrarios inmediatos a las principales metrópolis del país.

Referencias

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO. **Guía metodológica. Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles**. Washington, DC: Banco interamericano de Desarrollo, 2014. Disponible em: <https://prod-edxapp.edx-cdn.org/assets/courseware/v1/85c01368b4e6d1217b158deb814ad68b/c4x/IDBx/IDB_LSC101x/asset/2.1_Intro_y_Vision_General_ICES.pdf>. Acceso em: 14 mar. 2024.

BARRERA, Herman; ARREOLA, Cosme; MOLINA, Karla. Síntesis del Crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, de 1900 a 2020. **International Journal of Human Sciences Research**, v. 4, n. 1, p. 2–9, 2024. Disponible em: <<https://doi.org/10.22533/at.ed.558412402019>>. Acceso em: 14 mar. 2024.

BARRERA, Herman; LEYVA, Osvaldo; GARATE, Ana. Paulatina transformación de la propiedad agraria en la zona metropolitana de Mexicali de 1990 a 2018: su rol para los proyectos inmobiliarios y para la expansión urbana. **DECUMANUS, Revista Interdisciplinaria de Estudios Urbanos**, v. 5, n. 5, p. 1–22, 2020. Disponible em: <<https://doi.org/10.20983/decumanus.2020.1.1>>. Acceso em: 14 jun. 2024.

CONSEJO NACIONAL DE POBLACIÓN. Índices de marginación urbana por colonia del CONAPO. México: CONAPO, 2020. Disponible em: <<https://www.gob.mx/conapo/acciones-y-programas/marginacion-en-mexico>>. Acceso em: 14 mar. 2024.

GARZA, Gustavo, coord. **La ciudad de México en el fin del segundo milenio**. México: Gobierno de México, 2000.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. **Censo de Población y Vivienda: Inventario Nacional de Viviendas**. México: INEGI, 2020. Disponible em: <<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>>. Acceso em: 14 mar. 2024.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. **Inventario Nacional de Viviendas**. México: INEGI, 2020. Disponible em: <<https://www.inegi.org.mx/rnm/index.php/catalog/80>>. Acceso em: 13 mar. 2024.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. **Marco jurídico catastral en México: Aspectos Relevantes**. México: INEGI, 2018.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. **Principales resultados por localidad (ITER): Censo de Población y Vivienda**. México: INEGI, 2010.

LLOP TORNÉ, Jose María, ed. **Plan Base desarrollo sustentable en ciudades intermedias**. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, 2014. Disponible em: <<https://mdut.duot.upc.edu/publicaciones-plan-base-en-ciudades-intermedias/>>. Acceso em: 17 mar. 2024.

NACIONES UNIDAS. **El futuro que queremos: el documento final de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el desarrollo sostenible**. Río de Janeiro, Brasil: Naciones Unidas, 2012. Disponible em: <<https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/764Future-We-Want-SPANISH-for-Web.pdf>>. Acceso em: 16 mar. 2024.

NACIONES UNIDAS. **La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: una oportunidad para América Latina y el Caribe**. Santiago: CEPAL, 2018. Disponible em: <https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40155/24/S1801141_es.pdf>. Acceso em: 14 mar. 2024.

ONU-HABITAT. **Measurement of city prosperity: methodology and metadata**. [s.l.]: ONU-HABITAT, 2016. Disponible em: <<https://unhabitat.org/sites/default/files/2019/02/CPI-METADATA.2016.pdf>>. Acceso em: 14 mar. 2024.

ONU-HABITAT. **Planeamiento Urbano para autoridades locales**. Bogotá, Colombia: ONU-HABITAT, 2014. Disponible em: <<https://unhabitat.org/planeamiento-urbano-para-autoridades-locales>>. Acceso em: 18 mar. 2024.

ONU-HABITAT; INFONAVIT. **Índice de las ciudades prósperas: CPI México 2018**. México: ONU-HABITAT, 2018. Disponible em: <<https://onu-habitat.org/index.php/indice-de-las-ciudades-prosperas-cpi-mexico-2018>>. Acceso em: 16 mar. 2024.

ONU-HABITAT; INFONAVIT. **Reporte nacional de tendencias de la prosperidad urbana en México**. México: ONU-HABITAT, 2016. Disponible em: <https://dduia.puebla.gob.mx/datos/SITEP/apartados/Referencias_documentales/Estudios/RepNaICPIMexico.pdf>. Acceso em: 15 mar. 2024.

PRADILLA, Emilio, coord. **Zona Metropolitana del Valle de México: Las políticas urbanas metropolitanas**. México: UAM-X, 2016.

REGISTRO AGRARIO NACIONAL. **Catálogos del padrón histórico de núcleos agrarios: Padrón Histórico de Núcleos Agrarios (PHINA)**. México: Registro Agrario Nacional, [s.d.]. Disponible en: <<http://www.ran.gob.mx/ran/index.php/sistemas-de-consulta/phina>>. Acceso en: 15 mar. 2024.

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. **Metrópolis de México 2020**. México; SEDATU, 2020. Disponible en: <<https://www.gob.mx/sedatu/documentos/metropolis-de-mexico-2020?state=published>>. Acceso en: 18 mar. 2024.

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. **Sistema Urbano Nacional 2018**. México: SEDATU, 2018. Disponible en: <http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Marginacion/Datos_Abiertos/SUN/SUN_2018.csv>. Acceso en: 18 mar. 2024.

SEDESOL. **Guía Municipal de acciones frente al cambio climático con énfasis en desarrollo urbano y ordenación del territorio**. México: SEDESOL, 2012.