

# Procesos de ocupación informal del suelo en tierras ejidales: caso de la Colonia Nuevo Progreso, Chetumal, Quintana Roo

Pedro Leobardo Jiménez Sánchez<sup>1</sup>

Francisco Javier Rosas Ferrusca<sup>2</sup>

María Angélica González Vera<sup>3</sup>

## Resumen

En las últimas décadas, los procesos de ocupación del suelo en la periferia de las ciudades se han modificado de manera constante, cuya manifestación espacial se ha dado a través del desarrollo de asentamientos humanos irregulares; estas modificaciones se sustentan en la forma en que la población se apropia de las tierras ejidales ocupadas con áreas naturales, para dar cauce a la transformación con usos urbanos para el desarrollo de vivienda y demás equipamientos y servicios que satisfagan las necesidades de la población. Una constante en estas nuevas formas de ocupación del suelo es que ya no se desarrollan en las áreas inmediatas al área urbana consolidadas, ahora estos asentamientos humanos se desarrollan de manera dispersa y fragmentada en el territorio. En el caso de la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, la demanda de suelo y vivienda por parte de la población, ha generado la necesidad de buscar nuevas tierras más allá de las fronteras y límites permitidos para urbanizar; la población busca tierras donde adquirir un predio y construir su vivienda, cuya alternativa más sobresaliente es la adquisición del suelo en zonas ejidales para, posteriormente, en un proceso complejo y lento, involucrarse en incorporación de la infraestructura y servicios básicos municipales. De esta forma, son los propios ejidatarios los que, derivado de esta necesidad, hacen uso de sus tierras para cambiar os usos de suelo de áreas naturales a usos urbanos, a partir de la subdivisión terrenos y venta de lotes para la población que así lo demanda. La Colonia Nuevo Progreso, se caracteriza por este proceso, en cuyo desarrollo se encuentra la intervención inicial de los ejidatarios, en beneficio propio y de la población demandante; esta Colonia surgió como un asentamiento irregular en 1990, actualmente se encuentra en proceso de consolidación, sin embargo, aun cuando ha habido la intervención de autoridades municipales para su desarrollo, adolece de equipamientos y servicios que hacen que le hacen depender de otros sectores de la ciudad de Chetumal para su satisfacción.

**Conceptos clave:** tierras ejidales; venta de lotes; producción de vivienda; urbanización

---

<sup>1</sup> Doctor en Ciencias Sociales. Profesor de Tiempo Completo de la Universidad Autónoma del Estado de México. pljimenezs@uaemex.mx

<sup>2</sup> Doctor en Administración Pública. Profesor de Tiempo Completo de la Universidad Autónoma del Estado de México. fjrosasf@uaemex.mx;

<sup>3</sup> Doctora. Profesora de Tiempo Completo de la Universidad de Quintana Roo. magv@uqroo.edu.mx;

## **Introducción**

El crecimiento de la mancha urbana de las ciudades de México presentan procesos inusuales de ocupación del suelo por parte de la población demandante de suelo y vivienda, cuya alternativa, al no tener programas oficiales para su adquisición mediante vías formales, explora su acceso en tierras que están más allá de los límites permisibles para urbanizar; de acuerdo a Iracheta (2002), la causa fundamental de este fenómeno es la falta de programas oficiales de suelo y vivienda por parte del Estado, que ofrezcan y satisfagan las necesidades de la población de bajos recursos económicos; el resultado, por lo tanto, es que la población, encuentra tierras en la periferia de las ciudades, fuera de la mancha urbana consolidada donde, debido a su poca capacidad adquisitiva, adquiere terrenos más baratos.

Iracheta (2002) señala, asimismo, que la ocupación ilegal del suelo en las ciudades mexicanas, se relacionan con el acceso de un pedazo de suelo, especialmente en las ciudades, que se da a partir de las capacidades de pago de cada persona; aquellos con los menores recursos económicos, tienen la oportunidad de decidir donde asentarse y por ello pueden acaparar las mejores localizaciones en las ciudades; por el contrario, aquellos que carecen de recursos económicos, carecen también de oportunidades para contar con un lote de suelo, simplemente porque ese suelo tiene un precio que esta fuera del alcance de los más pobres.

De esta manera, el proceso de ocupación informal del suelo en tierras ubicadas más allá de las fronteras permisibles para urbanizar, se ha vuelto la práctica constante de la población de bajos recursos económicos, que se les ha negado adquirir un pedazo de suelo o vivienda en las áreas urbanas consolidadas. Esta práctica se pone de manifiesto cuando la población busca terrenos más baratos y accesibles a sus capacidades económicas en la periferia de las ciudades, cuya alternativa más frecuente son tierras ejidales que son ofertadas por los propios ejidatarios.

Una vez que la población adquiere un pedazo de suelo, le sigue el proceso de producción de la vivienda y la introducción de los servicios básicos (agua, drenaje y electricidad); en el caso de la vivienda, la alternativa inicial es la autoconstrucción de sus viviendas provisionales o precarias, utilizando material de desecho o perecedero para, más adelante, en un esfuerzo personal y familiar, prosigue la construcción por encargo, utilizando materiales industrializados, lo que se reconoce, primero, como vivienda precaria y, más adelante, como vivienda informal (Jiménez, 2007); con relación a la introducción de infraestructura y servicios básicos, este proceso se vuelve complejo y lento, al no existir interés por parte de las autoridades municipales o estatales.

Un aspecto fundamental en el desarrollo y consolidación de los asentamientos humanos irregulares es la ausencia o intervención de las autoridades municipales en el proceso de urbanización y consolidación; la ausencia determina que la población busque, por sus propios medios y recursos la introducción de infraestructura y servicios básicos; por su parte, la intervención de las autoridades, acelera la inclusión de estos satisfactores; a pesar de ello, en el proceso de ocupación del suelo y desarrollo de un asentamiento irregular, muchas veces se carecen de equipamientos y servicios públicos que satisfagan las necesidades de la población en materia de educación, salud, comercio, servicios, recreación y deporte, entre otros, lo que conlleva a que la población dependa de otros sectores urbanos de la ciudad para satisfacerlos.

El presente trabajo pretende analizar el caso de la Colonia Nuevo Progreso, ubicada en la parte nororiente de la Ciudad de Chetumal, cuya historia nos muestra que este asentamiento se ha dado a partir de un proceso de ocupación informal del suelo, a través de la subdivisión de tierras y venta de lotes, el cual desde su fundación ha sido promovido por los propios ejidatarios, cuyos beneficiados han sido los propios ejidatarios, sus hijos y, en su caso, población migrante; asimismo, se manifiesta el proceso de producción de su vivienda y la introducción de la infraestructura y servicios por sus propios medios y recursos de manera inicial y, posteriormente, se ha observado la intervención de la autoridad municipal.

El estudio muestra que, a pesar de los esfuerzos de la sociedad y la intervención de las autoridades municipales, en la introducción de infraestructura y servicios básicos y municipales, en la Colonia Nuevo Progreso se carecen de ciertos equipamientos y servicios públicos municipales que la caracterizan por ser una colonia con rasgos de irregularidad, al depender de otros sectores de la ciudad y, particularmente, en la situación jurídica de su propiedad, que aún siguen siendo ejidales.

### **Fundamento teórico**

Entender el proceso de ocupación informal del suelo nos remite a explorar postulados teóricos que sustentan las acciones de la sociedad, al satisfacer por sus propios medios y recursos sus necesidades de suelo y vivienda, a partir de la modificación y transformación del espacio natural, para posteriormente sustituirlo por un espacio físico artificial, con características urbanas, producto de las relaciones sociales que se desenvuelven en dicho espacio.

En tal sentido, los principales planteamientos relacionados con ello, es lo que para Lefebvre (1974: 86), se define como la producción del espacio social, quien asume que el espacio debe considerarse como un producto que se consume, que se utiliza, pero que no es como los demás objetos producidos, ya que el mismo interviene en la producción. Entonces, el espacio (social) es un producto (social). El espacio contiene relaciones sociales y es preciso saber cuáles, cómo y por qué. Para tal efecto, desde el punto de vista de Lefebvre, la proposición de que el espacio (social) es un producto (social), presupone dos implicaciones:

La primera implicación, establece que “El espacio-naturaleza desaparece irreversiblemente. Ciertamente el espacio natural fue y sigue siendo en parte el punto común de partida, el origen y el modelo original del proceso social, quizá la base de toda <<originalidad>>. Por supuesto que no desaparece pura y simplemente de la escena. Es aun el fondo del cuadro; como decorado, y más que como ambientación, persiste por doquier y cada detalle, cada objeto natural se valora convirtiéndose en símbolo (el animal más insignificante, los árboles, la hierba, etc.). Mito poderoso, la naturaleza torna en mera ficción, en utopía negativa: es considerada meramente como la materia prima sobre la que operan las fuerzas productivas de las diferentes sociedades para forjar su espacio. Resistente, sin duda, e infinita en su profundidad, la naturaleza ha sido sin embargo vencida y ahora espera su evacuación y destrucción. (Lefebvre, 1974: 90)”

La segunda implicación presupone que “si el espacio es un producto, se tiene que esperar que nuestro conocimiento copiará y expondrá el proceso de producción. Cada modo de producción tiene su propio y particular espacio, el cambio de un modo al otro tiene que traer consigo la producción de un nuevo espacio. Algunos reclaman un estatus especial para

el modo de producción, el cual comprende como una totalidad terminada o sistema cerrado y el tipo de pensamiento que siempre busca la transparencia o realidad, o ambos, tienen una natural predilección para un “objeto” de esta clase. Sin embargo, una visión de asuntos contraria al análisis de las transiciones entre modos de producción revelará que efectivamente durante tales cambios se genera un nuevo espacio, que más tarde es planeado y regulado.”

Un segundo aspecto a considerar es que la población, en el seno de sus necesidades, prosigue un proceso de apropiación del espacio (social), por lo cual es necesario, de acuerdo a Lefebvre (1974: 208), elucidar sobre el concepto de apropiación. Podemos decir que el grupo se apropia de un espacio natural modificado para servir a sus necesidades y posibilidades. Lefebvre, prosigue... “Las casas campesinas y las aldeas hablan y refieren, como un relato murmurado y algo confuso, la vida de quienes las construyeron y habitaron. Hasta tal punto que puede decirse que ellas portan la marca. Un iglú, una choza, una casa japonesa poseen tantas cualidades expresivas como una residencia normanda o provenzal. El espacio del habitar puede ser el de un grupo (una familia, a menudo extensa) o de una comunidad (fraccionada en castas o clases, que tienden a romperla). El espacio privado se distingue perfectamente del espacio público, sin llegar a su disociación. En el caso más afortunado, el espacio externo, el espacio comunitario, es dominado, y el espacio interno de la vida familiar es apropiado... La apropiación no se cumple en virtud de un grupo inmóvil (familia, aldea, ciudad). El tiempo desempeña un papel importante en este proceso y la apropiación no puede llegar a comprenderse sin el influjo del tiempo, sin los ritmos de la vida (Lefebvre, 1974: 214)

Por lo tanto, una vez apropiado el espacio (social), se continua con el proceso de urbanización, que permite satisfacer las necesidades de la población; para tal efecto, Castells (1983) hace mención que el espacio es un estudio de la expresión de la estructura social, y equivale a investigar los procesos que la determinan; por lo que se refiere a la definición de lo urbano, Castells comienza con la delimitación de la especificidad del espacio de la estructura social, que no se diferencia mucho de la delimitación de una forma espacial, concretamente del espacio urbano, e implica la idea o las relaciones dentro de una unidad de la estructura social. Para comprender el fenómeno social y urbano, Castells (1983) incorpora la variable habitacional como fundamental en el proceso de producción del espacio urbano, en el que la vivienda se convierte en el espacio físico donde se desenvuelven las relaciones de la sociedad dentro de un ámbito espacial y/o territorial.

Así, tanto el espacio social como el espacio urbano, dan cuenta de un proceso de apropiación, en primer lugar y, posteriormente, un proceso de inclusión de los elementos y características urbanas, anteponiendo como primer elemento estructurador a la vivienda, en el que intervienen no solo las relaciones sociales sino toda una estructura social, lo cual se manifiesta en el espacio urbano construido.

## **Bases metodológicas**

El presente análisis da cuenta del avance parcial que se tiene de un proyecto de investigación financiado por la Universidad de Autónoma del Estado de México (Jiménez, 2020), en el que se establece el contexto de los asentamientos humanos irregulares que se han desarrollado en la periferia de la ciudad de Chetumal, como una muestra constante de que las necesidades de suelo y vivienda por parte de la población, ya no se encuentran en las áreas urbanas consolidadas sino en la periferia, cuya limitación de oportunidades para su adquisición, conlleva a la búsqueda de tierras más accesibles para la población demandante, no obstante estas tierras, particularmente tierras ejidales, carecen en su totalidad de un proceso de planeación e intervención por parte de las autoridades locales y municipales para su desarrollo.

Los resultados presentados en este trabajo, son resultado de la primera fase de investigación de campo desarrollado durante el mes de junio del 2021 en la Colonia Nuevo Progreso, derivados de la aplicación de la entrevista estructurada a población ejidataria fundadora de este asentamiento, a una líder política y la población habitante, en el que se han manifestado una serie de inquietudes que han permitido desarrollar la estructura de presente análisis. De esta manera, bajo un enfoque etnográfico de tipo cualitativo, la información que se presenta en el presente trabajo, permite apreciar el punto de vista de la población en el proceso de apropiación y ocupación de las tierras ejidales para satisfacer las necesidades de suelo, la producción de su vivienda y la introducción de la infraestructura y servicios básicos, así como las carencias y déficits que actualmente presenta el asentamiento.

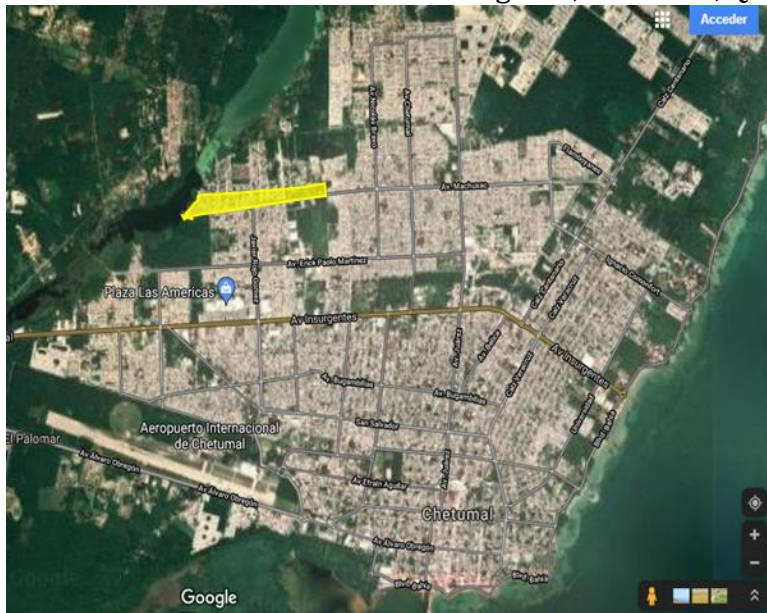
Los resultados presentados este trabajo, dan cuenta de las acciones que se han desarrollado por parte de la población para satisfacer sus necesidades básicas, no obstante, se observa una incapacidad para satisfacer necesidades complementarias, como es la educación, comercio, salud, entretenimiento y deporte, entre otros, al no existir un interés y participación directa de las autoridades para su incorporación.

## **Caracterización y delimitación del caso de estudio**

La Colonia Nuevo Progreso es uno de los 14 asentamientos humanos señalados en el Programa de Desarrollo Urbano de Chetumal-Calderitas-Subteniente López-Huay-Pix y Xul-Ha, desarrollado por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Othón P. Blanco (DDU, 2014, citado en Jiménez, 2019.)

La Colonia Nuevo Progreso se encuentra localizada en la parte nororiente de la ciudad de Chetumal, municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, México, y se encuentra en las coordenadas GPS: Longitud (dec): *-88.320833* y Latitud (dec): *18.532222* (ver figura 1)

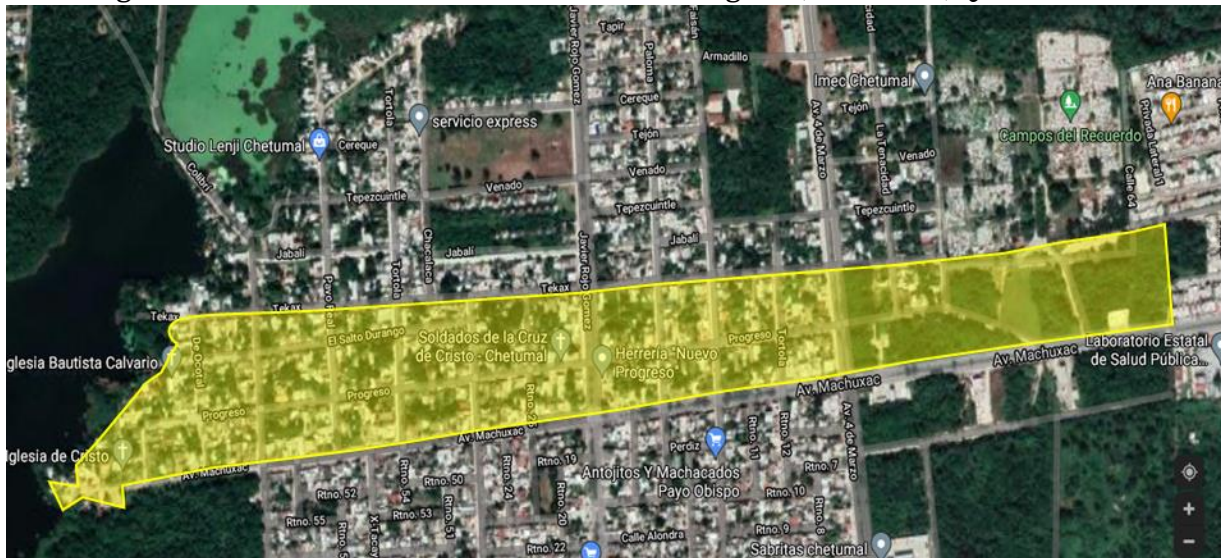
Figura 1. Localización de la Colonia Nuevo Progreso, Chetumal, Quintana Roo.



Fuente: Elaboración propia con base a Google maps (2021)

El polígono que ocupa la Colonia Nuevo Progreso se encuentra delimitada de la siguiente manera: al norte por la Calle Tecax y con la Colonia Ampliación Nuevo Progreso; al poniente por la Colonia; al Sur por la Avenida Machuxac y con la Colonia Payo Obispo; al oriente, con algunos asentamientos humanos populares y; al oriente, con el cuerpo de agua denominado “la Sabana” (ver figura 2).

Figura 2. Delimitación de la Colonia Nuevo Progreso, Chetumal, Quintana Roo



Fuente: Elaboración propia con base a Google maps (2021)

### **Proceso de ocupación ilegal del suelo**

Trinidad (2019: 205) señala que una característica de la producción de las ciudades latinoamericanas es el resultado del funcionamiento y conjunción de tres lógicas de coordinación social: el mercado, el Estado y la lógica de la necesidad, esta última se constituye a partir de un conjunto de acciones individuales y colectivas que promueven la producción de lo que se ha de denominar “ciudades populares”. Rojas y Fretes (2009: 12) señalan que los hogares que no pueden conseguir viviendas o suelo en el mercado formal recurren a la compra de suelo en subdivisiones ilegales o invaden tierras, generalmente suelo de propiedad pública o sin demanda en el mercado. Los precios son relativamente menores que en el mercado legal, dada la ausencia de obras de urbanización formalmente requeridas, la baja calidad ambiental y la escasa accesibilidad al resto de la ciudad, y sobre todo la falta de seguridad jurídica. Para los sectores pobres, la ilegalidad de la operación inmobiliaria, y a veces la dudosa propiedad de quien vende, no representa un obstáculo mayor para adquirir el bien.

De acuerdo a Rueda (1999) y Del Soto (1979) (citados en Jiménez, 2007) se identifican dos mecanismos de ocupación del suelo: el legal y el ilegal, en el primero de ellos, éste se desarrolla mediante acciones que son reguladas por el Estado; en el segundo, el proceso de ocupación del suelo, corresponde a la construcción sobre terrenos no calificados ni programados para este fin, llamado también como crecimiento espontáneo, caracterizado por la movilidad y la imprecisión de sus límites, así como por ausencia de orden y perifericidad socio espacial frente a las áreas centrales;

Rueda (1999), Del Soto (1979) y la Secretaría de Desarrollo Social (2010), identifican dos tipos de proceso ilegales: la invasión y la venta ilegal. En el caso de la invasión, ésta se reconoce como el proceso cuyo origen descansa sobre la ocupación ilegal de terrenos agrícolas o forestales de propiedad ejidal, comunal, públicos o privados; la SEDESOL (2010), señala que se basa en la ocupación directa del terreno por parte de la gente a quienes coloquialmente se les llama “paracaidistas”, y se realiza, fundamentalmente, a través de dos mecanismos: La “invasión paulatina”, que se produce gradualmente sobre asentamientos humanos ya existentes, que por lo general se trata de rancherías anexas a fundos o haciendas; en estos casos el propietario del terreno tiene una relación particular con los ocupantes. En el caso de y la “invasión violenta”, no existe vinculación previa entre los pobladores y el propietario del terreno, y esto es precisamente lo que determina que deba ser violenta e intempestiva, lo cual, por supuesto, no quiere decir que no sea el fruto de una compleja y detallada planificación.

Por su parte, la venta ilegal es un mecanismo más común, porque se lleva a cabo cuando las tierras que se ocupan no han sido previamente desincorporadas de un tipo de régimen de propiedad especial como el ejidal, el comunal, federal, municipal u otro; o no se han obtenido las autorizaciones urbanas conducentes, por lo cual la ocupación, división y fraccionamiento de la tierra resulta informal e irregular. (SEDESOL, 2010). De esta manera, las acciones de la venta ilegal de tierras agrícolas, son conducidas por la transacción de tierra por dinero a través de asociaciones y cooperativas, donde es el propio ejidatario quien negocia la venta ilegal de algunas de las parcelas que le fueron dotadas.

Estos dos mecanismos constituyen el proceso social, en el cual intervienen directamente los agentes y actores sociales involucrados; de hecho, esta intervención

involucra el carácter social del proceso, mismo que se ha replicado en la ciudad de Chetumal, en el que la población de bajos recursos económicos, han buscado en la periferia de la ciudad algunas áreas y zonas donde adquirir un pedazo de suelo para construir su vivienda. A partir de dichas acciones, en las inmediaciones de la ciudad de Chetumal se han identificado 14 asentamientos humanos irregulares (DDU, 2014 y Jiménez, 2019), que se distribuyen, particularmente en tierras ejidales, en el que se encuentra identificada la Colonia Nuevo Progreso.

De esta manera, el proceso de ocupación del suelo en la tierras que actualmente ocupa la Colonia Nuevo Progreso, inició en el año de 1977, cuando los ejidatarios de Calderitas, en asamblea, decidieron que las parcelas ubicadas al norte de la Colonia Payo Obispo, sufrieran un cambio de uso de suelo, por lo que acordaron realizar los trámites pertinentes para urbanizarlas y convertirlas en lotes urbanos.

De acuerdo a las entrevistas realizadas a habitantes ejidatarios, fundadores del asentamiento humano irregular, ahora Colonia Nuevo Progreso, las principales acciones sociales que se desarrollaron para fundar este asentamiento data del año de 1990, cuyos ocupantes originarios fueron ejidatarios de la Colonia Luis Echeverría, del ejido de Calderitas. Por iniciativa de las autoridades del Comisariado Ejidal de Calderitas, los terrenos donde actualmente se encuentra la Colonia Nuevo Progreso fueron subdivididos y destinados para su ocupación con fines urbanos, con beneficio para los propios ejidatarios e hijos de los mismos, en virtud de que dichas tierras fueron reconocidas como parte del núcleo ejidal de Calderitas

La primera acción desarrollada para la ocupación de suelo fue la subdivisión realizada a las tierras ejidales destinadas para el uso urbano, resultando lotes promedio de 20 por 30 ml, resultando una superficie de 600.00 m<sup>2</sup>, aproximadamente, cada uno. En el caso particular, estos lotes fueron vendidos por los propios ejidatarios a los beneficiarios, cuya transacción de cada uno de los lotes correspondió a un costo total de \$500.00 (quinientos pesos 00/100 M.N.) Cabe señalar que, en este proceso, existió población que aceptó ocupar de manera inmediata el lote; por su parte, hubo población que no ocupó sus lotes de manera inmediata, por lo que la alternativa fue dejar pasar un tiempo o, en su caso, volver a subdividirlo en lotes más pequeños y venderlos a otros sectores de la población demandante. A la fecha se estima que únicamente viven no más de 20 ejidatarios fundadores de la Colonia.

Respecto a la situación jurídica de la propiedad, si bien estos terrenos fueron reconocidos como parte del núcleo ejidal de Calderitas, fue el propio comisariado ejidal quien ha otorgado los documentos que reconocen como poseionarios a los habitantes de cada uno de los lotes; no obstante, actualmente existe el litigio de estas tierras, dado que no se tiene bien definido si son "tierras nacionales"<sup>4</sup> o son parte de ejido de Calderitas, lo que causa una indefinición en la situación jurídica de los documentos expedidos y en la tenencia de la tierra.

---

<sup>4</sup> Término utilizado por la población, refiriéndose a que las tierras son de la administración del gobierno federal.



### *Situación sociodemográfica*

De acuerdo a los datos del INEGI (2015), la población actual de la Colonia Nuevo Progreso asciende a un total de 1,065 habitantes, mismos que, de acuerdo al grupo de edad se encuentran repartidos conforme se señala en la tabla 1

Tabla 1. Población de la Colonia Nuevo Progreso, por grupo de edad

<b>Grupo de edad</b>	<b>Población</b>	<b>%</b>
0 a 14 años	301	28.63
15 a 29 años	321	30.14
30 a 59 años	383	35.96
60 y más años	60	5.63
<b>Total</b>	<b>1,065.00</b>	<b>100.00</b>

A pesar de que en la actualidad el número habitantes se ha incrementado, cabe señalar que, en el año de 1995, se identificó que este asentamiento era ocupado por apenas por 4 habitantes (INEGI, 1995); no obstante, debido al proceso de subdivisión de los terrenos y venta de lotes iniciales, la población se ha incrementado con el paso del tiempo, que coincide con el proceso de ocupación y urbanización de que ha sido objeto la Colonia Nuevo Progreso.

### *La producción informal de vivienda*

Delgado (2014: 150) señala que la informalidad e irregularidad son conceptos asociados directamente al desarrollo de un hábitat popular, generalmente espontáneo y auto producido, que en su materialización presenta carencias constructivas y de habitabilidad, así como ausencia/precariedad en las infraestructuras y servicios urbanos, tanto en la propia vivienda como en su entorno inmediato, lo que sin duda disminuye la calidad de vida de las personas que se hallan en estas situaciones. Del Soto (1979), manifiesta que la informalidad se produce cuando el derecho impone reglas que exceden el marco normativo socialmente aceptado, no ampara las expectativas, elecciones y preferencias de quien no pueda cumplir tales reglas y el Estado no tiene la capacidad coercitiva suficiente. La informalidad es de las actividades y no de la gente; por lo tanto, el origen de la informalidad se encuentra no en la ley, sino en la ineficiencia de las instituciones que regulan su aplicación.

Para Lauchlin (1979) el carácter informal se refiere al proceso por medio del cual la gente, ya sea invadiendo y ocupando, o adquiriendo tierras no habilitadas para la edificación, ha construido viviendas precarias. El sector informal de la vivienda se constituye básicamente por los asentamientos humanos irregulares en la periferia de las ciudades, donde la intervención estatal ocurre en dos niveles: la lenta y conflictiva introducción de servicios, y la no menos problemática legitimación de la apropiación del suelo (Azuela y Duhau, 1987). La informalidad se vuelve un proceso donde los sistemas de producción del espacio y la vivienda son más onerosos para aquellos sectores que no presentan las condiciones económicas necesarias para incorporarse en un sistema de producción regido por el Estado (Rodríguez, 2000).

En los asentamientos irregulares, las viviendas suelen estar dispuestas sin orden lógico y fueron construidas con materiales livianos o de desecho, aunque estas dos últimas

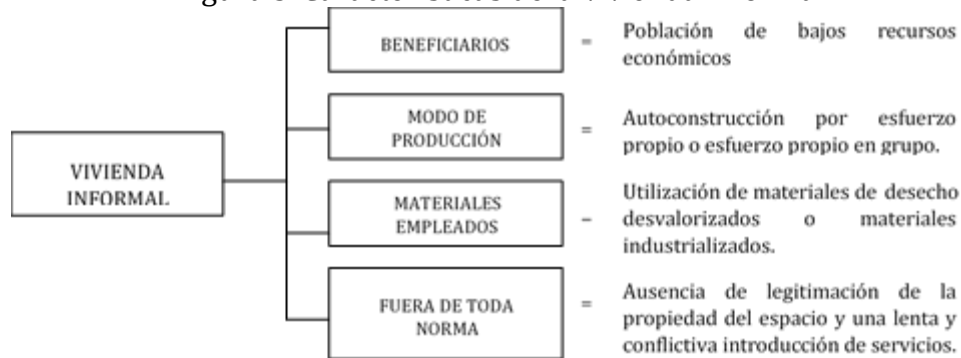
variables no siempre están presentes. El hecho de que una persona o a una familia opte por ocupar y/o construir su vivienda de manera informal, se debe en gran medida a que una importante proporción de los nuevos hogares integrados por jóvenes; de los hogares unipersonales de adultos mayores; de los hogares monoparentales; y de los jóvenes dependientes, tienen como único modo de acceder a una vivienda independiente, la autoconstrucción, ya sea en asentamientos irregulares, o informalmente en lotes formales del tejido urbano consolidado, detrás, al costado o arriba de otros familiares. (Delgado, 2014: 150-151).

Tomando en cuenta los planteamientos de Pradilla (1987) y de Cevallos y Tarcópolus (2000), la vivienda informal constituye aquella que es auto-producida por sus beneficiarios, generalmente de escasos recursos, volviéndose una opción viable que compite con la oferta formal, al brindar una calidad potencial al alcance de un gran sector de la población; este tipo de vivienda presenta cuatro características fundamentales (ver figura 7):

1. Los beneficiarios de este tipo de viviendas lo constituyen población de bajos recursos económicos.
2. El modo de producción de la vivienda se realiza a través de la *producción manufacturera* y la *auto construcción*.
3. Los materiales empleados en su producción son materiales desvalorizados (de desecho) y perecederos, mismos que son adquiridos gratuitamente o dentro del mercado informal; en el mejor de los casos se emplean pequeñas cantidades de materiales producidos comercialmente, adquiridos con una parte de sus ingresos.
4. Su producción se realiza fuera de toda normatividad, cuya intervención del Estado ocurre en la ausencia de una legitimación de la apropiación del espacio y la lenta y conflictiva introducción de servicios.

Conforme a lo anterior, de acuerdo a Jiménez (2007), la vivienda informal tiene la característica de preservar sistemas de producción tradicionales, sustentados en las relaciones sociales, cuyas formas de intervención conllevan a las más diversas formas de relación; esta característica es la que le da el sentido y carácter social de su producción (ver figura 3).

Figura 3. Características de la vivienda informal



Fuente: Jiménez (2007).

En la Colonia Nuevo Progreso el proceso de producción de la vivienda ha sido a la par que el proceso de urbanización que ha tenido el asentamiento desde el año de 1990 a la fecha, periodo en el que las viviendas existentes han tenido un proceso inicial de auto construcción y, posteriormente, por encargo. De esta manera, las viviendas existentes en la colonia presentan la clasificación señalada por Jiménez (2007), en el que se identifican tres tipos: viviendas provisionales, viviendas precarias y viviendas informales.

Para el caso de las viviendas provisionales, se refiere a aquellas que aún presentan condiciones de autoconstrucción por parte de los mismos ocupantes y con materiales provisionales de desecho o perecederos; la segunda se refiere a las viviendas precarias, que sustituyeron a las provisionales, a partir de la construcción por encargo, pero cuya proceso de construcción no ha sido concluida, caracterizada por contar con materiales industrializados, pero que carecen de piso de cemento, plafones y/o aplanados interiores o exteriores; finalmente, se encuentra la vivienda informal que, a pesar de estar construidos con materiales industrializados y tener acabada la obra y contar con los acabados, estas se han desarrollado fuera de la reglamentación urbanística y sin los permisos y licencias correspondientes (ver imágenes 1, 2 y 3)

Imagen 1. Vivienda provisional en la Colonia Nuevo Progreso



Fuente: Trabajo de campo, junio 2021

Imagen 2. Vivienda precaria en la Colonia Nuevo Progreso



Fuente: Trabajo de campo, junio 2021

Imagen 3. Vivienda informal en la Colonia Nuevo Progreso



Fuente: Trabajo de campo, junio 2021

### *El proceso de urbanización*

Rojas y Fretes (2009: 13) manifiestan que los agentes que actúan en el segmento informal cumplen funciones similares a los que operan en el mercado legal, aunque en forma parcial, ya que las tierras subdivididas no son dotadas de toda la infraestructura y servicios y las transacciones no son legalmente registradas. Cabrera (2014: 195) señala que los pobladores –expulsados por los altos precios de alquileres, suelo y vivienda en la ciudad formal– que se toman las tierras de la periferia y la valorizan con su trabajo artesanal de servicios básicos –abren pozos para el agua, construyen senderos y drenajes e introducen transporte público precario–. Luego de procesos de clientelismo político y bajo la presión de los pobladores, los diputados y representantes de corregimiento impulsan a que ministerios y otras entidades respondan a las demandas de los pobladores. Se inicia así una lenta dotación de infraestructura –acueductos, alcantarillados, escuelas y calles–.

En la historia de la Colonia Nuevo Progreso, desde el año 1990 en que se fundó y comenzaron a ocupar los lotes por parte de la población beneficiada, el proceso de urbanización ha tenido diversas etapas, que se ha caracterizado por dos momentos:

El primero de ellos está representado por las acciones que la misma sociedad ha desarrollado para satisfacer sus necesidades de agua, drenaje y energía eléctrica: en el caso del agua, las acciones de la sociedad en torno a ello fue el desarrollo de pozos artesanos para su abastecimiento doméstico; posteriormente, fue la introducción de tomas comunitarias, para el servicio de toda la población, en el que tenían que “acarrear”<sup>5</sup> agua a sus domicilios; en el caso del drenaje, para satisfacer esta necesidad ha sido a través de fosas sépticas, mismas que a la fecha prevalecen.

El segundo momento fue a partir del apoyo por parte de las autoridades municipales, en el que se gestionó la introducción de la infraestructura para el servicio de agua potable, energía eléctrica, guarniciones, banquetas y pavimentación.

A la fecha, la Colonia Nuevo Progreso cuenta con el servicio público de agua y energía eléctrica, sin embargo, se carece de la infraestructura para el drenaje, por lo que todas las viviendas siguen dependiendo de las fosas sépticas para satisfacer el servicio; la población señala que en este momento no sería conveniente introducirlo porque ocasionaría abrir nuevamente las calles y dañar el pavimento.

Respecto a la pavimentación, existen algunas secciones de la colonia que no se han pavimentado.

---

<sup>5</sup> Término utilizado por la población, refiriéndose a trasladar agua a sus domicilios.

Imagen 4. Fosas sépticas utilizadas en las viviendas



Imagen 5. Sistemas de almacenamiento del agua



### *Equipamientos y servicios*

Respecto a los equipamientos y servicios con que cuenta la Colonia Nuevo Progreso, se han identificado 51 establecimientos económicos, en el que destacan la industria manufacturera, comercio al por menor y al por mayor, servicios de alojamiento temporal, de preparación de alimentos y otros servicios locales (ver tabla 2)

Tabla 2. Establecimientos económicos en la Colonia Nuevo progreso

<b>Actividad económica</b>	<b>Número</b>
Industria manufacturera	7
Comercio al por mayor	1
Comercio al por menor	17
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	9
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	17
<b>Total</b>	<b>51</b>

Fuente: DENUE (2015)

Una de las preocupaciones en que coincide la población, es el hecho de que, en la fundación y proceso de ocupación de suelo de la Colonia Nuevo Progreso, es la falta de equipamientos que satisfagan las necesidades de los habitantes en materia de educación, salud, comercio y otros servicios básicos. La población señala que cuando se hizo la colonia, no se pensó en contar o apartar espacios para el desarrollo escuelas, una zona comercial, un centro de salud, un centro cívico, un domo u otros esenciales para el desarrollo de la colonia. En su lugar, para satisfacer esas necesidades la población acude a la colonia Payo Obispo, que es la colonia inmediata que colinda en el lado sur o, en su caso, acuden directamente a la ciudad de Chetumal.

## **Conclusiones**

Los modelos de crecimiento urbano que se han desarrollado en las grandes ciudades de México, presentan una coincidencia en el desarrollo de la periferia como una alternativa de la población para encontrar tierra accesible y barata donde construir su vivienda, en el que la población no le toma mucha importancia si estas zonas no cuentan con la infraestructura y servicios básicos. A manera de contraste, se reconoce que las acciones sociales fuera del área urbana consolidada, está determinada porque el Estado carece de una política de suelo y vivienda dirigido a las personas de bajos recursos económicos; en respuesta, la alternativa es la adquisición de tierras ubicadas más allá de los límites permisibles para el uso urbano

Siendo una práctica social, son los propios ejidatarios los que, previa decisión en las asambleas, acuerdan los cambios y modificaciones del uso del suelo de estas tierras ejidales, para su ocupación con proyectos y usos urbanos; de esta manera, son los mismos ejidatarios quienes encuentran en estas acciones, no sólo un beneficio económico para sí, sino un beneficio social para la población del mismo núcleo ejidal o de otra población demandante.

Respecto a la producción de la vivienda informal, el estudio de caso analizado da cuenta que la transformación del paisaje artificial que ofrece la vivienda, no es una singularidad, en virtud de que aun cuando han pasado cerca de 30 años desde la fundación de la Colonia Nuevo Progreso, sigue persistiendo vivienda provisional y vivienda precaria y que, aunque predomina ya vivienda informal, este modo de producción no ha asegurado una calidad adecuada en las viviendas, particularmente porque muchas de ellas siguen careciendo de los servicios de agua potable, drenaje y electricidad.

Una de las determinantes que se deben considerar en los estudios de caso, como es la Colonia Nuevo Progreso, es el desinterés que se ha tenido por parte de las autoridades municipales correspondientes para introducir la infraestructura y servicios básicos y públicos; en el caso particular, la Colonia Nuevo Progreso se ha dado sobre la base de las acciones sociales de la población para satisfacer por sus propios medios y recursos los servicios básicos de su vivienda; cabe señalar que en los últimos tres años, derivado del apoyo de la administración municipal, el asentamiento ha tenido un auge adecuado en la introducción de la infraestructura, servicios básicos, guarniciones, banquetas y pavimentación, sin embargo este desarrollo no ha sido equitativo en todo el asentamiento, dado que algunas zonas aún carecen de esta infraestructura.

Asimismo, debemos de señalar que el proceso de ocupación del suelo identificado en la fundación, desarrollo y consolidación de la Colonia Nuevo Progreso, ha carecido de una

planeación por parte de las autoridades ejidales que la originaron, por parte de la población y de las autoridades; el resultado es que a pesar de que la colonia se reconoce como urbanizada, esta carece de equipamientos en materia de salud, educación, comercio y servicios, entre otros, lo que ha ocasionado que los habitantes sigan dependiendo de otros sectores urbanos o de la propia ciudad de Chetumal.

Finalmente, es de señalar que estos procesos de ocupación del suelo, los modos de producción de la vivienda y la gestión de infraestructura y servicios básicos, se ha vuelto una práctica común entre las autoridades ejidales, en complicidad con la población demandante de suelo y vivienda y que, al no contar con programas oficiales que los oferten, tienen como única alternativa la búsqueda de estos satisfactores en zonas, muchas de ellas, no aptas para el desarrollo urbano; no obstante, siendo una práctica social, es la única alternativa que le permiten sus condiciones socioeconómicas.

## Referencias

**Azuela, A. y D. Emilio**, (1987) "De la Economía Política de la Urbanización a la Sociología de las Políticas Urbanas", en *Sociológica*. La Ciudad, el Discurso y los Actores Sociales, 1987.

**Cabrera, M.**, (2014) "Cien años de informalidad, una mirada a los barrios de la gente" en Bolívar, T., Guerrero, M. y M. Rodríguez, (2014) *Cosas de infinitas privaciones ¿Germen de ciudades para todos?* Abya Yala, Universidad central de Venezuela y Universidad Politécnica Salesiana. Ecuador, CLACSO,

**Castells, M.**, (1983) *La cuestión urbana*. México, Siglo XXI.

**Cevallos O. y D. Tarchópulos**, (2000) *Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá*, Colombia, Pontificia Universidad Javeriana, COLCIENCIAS.

**DDU** (2014) *Programa de Desarrollo Urbano de Chetumal-Calderitas-Subteniente López-Huay-Pix y Xul-Ha*, Gobierno del Municipio de Othón P. Blanco, México

**Del Soto, H.**, (1979), *El otro sendero*. Perú.

**Delgado, M.**, (2014). "La informalidad visible e invisible del hábitat popular en Montevideo", en Bolívar, T., Guerrero, M. y M. Rodríguez, (2014) *Cosas de infinitas privaciones ¿Germen de ciudades para todos?* Abya Yala, Universidad central de Venezuela y Universidad Politécnica Salesiana. Ecuador, CLACSO,

**INEGI** (1995), *Censo General de Población y Vivienda*, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México.

**INEGI** (2015), *Censo General de Población y Vivienda*, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México.

**Iracheta, A.**, (2000) "Políticas e instrumentos de generación de suelo urbanizado para pobres por medio de la recuperación de plusvalías", en Iracheta, A. y M. Smoka, M., *Los pobres de la ciudad y la tierra*, 1ª edición Lincoln Institute of Land Policy. México, el Colegio Mexiquense

**Jiménez, P. L.**, (2007) *Producción social del espacio urbano y la vivienda informal en el municipio de Toluca, caso del barrio Bordo de las Canastas, 1990-2006*, Tesis Doctoral. México, Universidad Autónoma del Estado de México

**Jiménez, Pedro L. et al**, (2017) *Asentamientos humanos irregulares y problemática socio ambiental en las zonas y áreas naturales protegidas en Chetumal, Quintana Roo*, Proyecto de investigación, Registro clave 4467/2017SF, México, Universidad Autónoma del Estado de México

**Jiménez, Pedro L. et al**, (2020) *Procesos de ocupación ilegal del suelo y modos de producción de la vivienda en el asentamiento humano irregular "Colonia Nuevo Progreso", Chetumal, Quintana Roo*, Proyecto de investigación, registro 6194/2020CIF, México, Universidad Autónoma del Estado de México.

**Jiménez, Pedro L. et al**, (2019) *Mecanismos municipales de control de la ocupación del espacio en la periferia de la Zona Metropolitana de la ciudad de Toluca*. Universidad Autónoma del Estado de México. México, Juan Pablo Editores.

**Lauchlin, C.**, (1979) *Urbanización y Desarrollo. Un diseño para el crecimiento urbano*. México, Ediciones Gernika, S.A.

**Lefebvre, H.**, (2013) *La producción del espacio*. Primera Edición. España, Capitán Swing Libros, S. L.

**Pradilla, E.**, (1987) *Capital, Estado y Vivienda en América Latina*. México, Fontamara

**Rojas, E. y V. Fretes**, (2009) "construir ciudadanía para una mejor calidad de vida", en Rojas, Eduardo (2009). *Construir Ciudades, Mejoramiento de barrios y calidad de vida urbana*. Washington, DC: Banco Internacional de Desarrollo.

**Rueda, R.**, (1999) *Mecanismos del crecimiento urbano en el Valle de Cuernavaca, México*. Instituto Estatal de Documentación de Morelos, México, Editorial PRAXIS.

**Secretaría de Desarrollo Social** (2010) *Diagnóstico sobre la falta de certeza jurídica en hogares urbanos en condiciones de pobreza patrimonial en asentamientos irregulares*. México, disponible en :  
[http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/D\\_PASPRAH\\_2011.pdf](http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/D_PASPRAH_2011.pdf)

**Trinidad, V.**, (2012). *Las urbanizaciones informales. Una modalidad de acceso al Hábitat y la ciudad contemporánea*. Tesis de grado. Facultad de Ciencias Sociales, UDELAR