

Inseguridad jurídica de la propiedad en áreas informales periféricas: el caso de la Colonia Nuevo Progreso, Chetumal, Quintana Roo, México

Pedro Leobardo Jiménez Sánchez¹

Francisco Javier Rosas Ferrusca²

María Angélica González Vera³

Resumen

El presente trabajo analiza el proceso de ocupación informal de tierras en la periferia de la ciudad costera de Chetumal, Quintana Roo, México, como resultado de la incapacidad que tiene el Estado para satisfacer las necesidades de la población en materia de suelo y vivienda a través de programas oficiales y en áreas urbanas consolidadas; bajo esta deficiencia, la población tienen como única opción para habitar las tierras localizadas en la periferia de la ciudad de Chetumal, desarrollando un proceso de ocupación y desarrollo de asentamientos humanos informales. La metodología se fundamenta en el desarrollo de entrevistas a informantes clave, como principales actores sociales involucrados en el fenómeno de estudio. Los resultados del análisis muestran que los núcleos ejidales tienen un papel fundamental en el proceso de ocupación ilegal de la tierra y los procesos urbanos informales en la periferia de la ciudad, sin embargo, esto no lo exime de ser un proceso resultado de una planeación previa de apropiación y ocupación del suelo, en el que prevalecen intereses económicos por encima de la satisfacción de las necesidades sociales. El caso de la Colonia Nuevo Progreso da cuenta de este fenómeno, al considerarse una de las colonias que, a pesar de haber iniciado su formación hace treinta años, aún presenta signos de irregularidad en su tenencia de la tierra y la seguridad jurídica de la propiedad.

Conceptos clave: ocupación ilegal, periferia de la ciudad, necesidades sociales, núcleo ejidal, informalidad urbana

Introducción

En las ciudades costeras de México sucede un fenómeno muy singular en el proceso de urbanización de las áreas urbanas: por un lado, se encuentran las áreas destinadas al desarrollo de las actividades económicas, cuyo crecimiento se ha desarrollado bajo procesos tradicionales y estricto control por parte del Estado y la regulación de las autoridades locales; por otro lado, se identifican nuevas formas de producir espacios urbanos en zonas alejadas de estas actividades económicas, las cuales se caracterizan por el crecimiento de la mancha urbana, particularmente en la periferia de las ciudades, que le dan una continuidad de manera informal.

En las ciudades costeras de México prevalece un fenómeno dirigido a la búsqueda de espacios óptimos para el desarrollo urbano en la periferia de la ciudades, sin embargo, la nula planificación del crecimiento urbano determina que la población busque por sus propios medios y recursos económicos suelo donde construir su vivienda que, lejos de estar dentro

¹ Doctor en Ciencias Sociales. Universidad Autónoma del Estado de México. pljimenezs@uaemex.mx

² Doctor en Administración. Universidad Autónoma del Estado de México. fjrosasf@uaemex.mx

³ Doctora en Turismo y Ocio. Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo. magv@uqroo.edu.mx

de los lineamientos jurídicos adecuados para legitimar la propiedad, las tierras de origen social son una alternativa adecuada para obtener suelo barato que, muchas veces, no permiten satisfacer los servicios públicos básicos.

Estas nuevas formas de producir espacios urbanizados, tal como lo afirma Duhau (2011: p. 57), se desarrolla de manera fragmentada y dispersa, dando paso a formas de urbanización difusa. Así, lo escribe Duhau (2011: p. 57)

“la expansión periférica es, en primer término, un fenómeno geométrico: a medida que crece el radio de una aglomeración, mayor dispersión, en principio, de los nuevos espacios urbanizados. La fragmentación, por lo tanto, coexiste en las grandes aglomeraciones urbanas, donde se entrelazan componentes heterogéneos, producidos con base en lógicas igualmente heterogéneas, como un fenómeno ya claramente delineado en la metrópoli fordista.”

Esta singularidad, por lo tanto, se refiere a lo que Duhau reconoce como la “producción de nuevos territorios periféricos”, los cuales, se coincide con ello, son resultado de las nuevas formas de urbanización popular e informal que se desarrollan en las áreas periféricas de las ciudades, no sólo a nivel mundial sino, de manera particular, en las ciudades costeras de México, en el que se identifican zonas ocupadas por la población de bajos recursos económicos, o que no encuentran tierras accesible en las áreas urbanas consolidadas.

Entendemos como informalidad al fenómeno en expansión en la mayoría de las ciudades latinoamericanas que, de acuerdo a Rojas (2009: p. 71),

“Contribuye una multiplicidad de factores, además de la pobreza urbana: el funcionamiento del mercado de suelo urbanizado, que provoca precios altos para la tierra de uso residencial con servicios adecuados; la reducida escala de los programas de provisión pública de vivienda social en las últimas décadas, y la indisciplina o delincuencia urbanística permitida por el insuficiente cumplimiento de los planes de uso del suelo, entre otros.”

De Soto (2002: p. 32, apud Alegría & Ordóñez, 2005: p. 23), hace referencia al contexto de informalidad tomando en consideración en el que operan los derechos de propiedad en países del Tercer Mundo:

“... las casas de los pobres están construidas sobre lotes con derechos de propiedad inadecuadamente definidos, sus empresas no están constituidas con obligaciones claras y sus industrias se ocultan donde las financistas e inversionistas no pueden verlas. Sin derechos adecuadamente documentados, estas posesiones resultan activos difíciles de convertir en capital, no pueden ser comercializadas fuera de los estrechos círculos locales donde la gente se tiene confianza mutua, no sirven de garantía para un préstamo ni como participación en una inversión.”

La formalidad, a acuerdo a Torres (2009: p. 21) debe, entonces, reconocer lo informal como forma de construcción de ciudad, pues de otra forma no explica lo informal, sino que le

impone su propia lectura. Allí, la formalización de la ciudad informal produce simultáneamente una situación positiva al incorporar a la ciudad formal y al mercado inmobiliario formal estos hábitats y territorios, y un factor negativo al aumentar las condiciones de exclusión de la población que allí habita.

De esta manera, de acuerdo a Landaeta (2011: 239), el cambio no autorizado de uso de suelo de rural a urbano en la periferia de las ciudades y el acceso a la vivienda al margen de los sistemas formales son rasgos reconocibles del proceso de urbanización, a menudo, como únicas posibilidades de resolver la necesidad habitacional de los “pobres”. Torres (2009: 21) señala que los nuevos rasgos en la forma de construcción de la ciudad informal obedecen a los procesos de cambio y adaptación que asume la ciudad en relación con las acciones formales de la urbe a través del tiempo.

Salazar et tal. (2018: p. 129) señalan que, para el caso de los sectores populares, el acceso a suelo y vivienda se ha resuelto de dos formas fundamentales:

- a) como modalidad mayoritaria, a través de la ocupación irregular de tierra, donde la población produce su casa progresivamente, y;
- b) desde el mercado formal de tierra, a través de la promoción de viviendas terminadas o “pies de casa” en conjuntos habitacionales, mediante la asignación de créditos hipotecarios de instituciones públicas, a los que solo accede una porción minoritaria de la población

Torres (2009: 42) señala que, en este tipo de acceso al suelo y sus soluciones habitacionales, los procesos de financiación son también informales, por tanto, la vivienda es auto producida.

“El único momento de financiación formal corresponde a la compraventa del lote (parcela), el cual se paga de contado y en muchas ocasiones en especie, pues el crédito hipotecario legal no es una opción admisible para la población de más bajos ingresos. De esta forma, aquellos grupos excluidos del mercado formal privado y de las soluciones públicas, buscan acomodo preferencialmente en el sector informal y quienes desean su propio terreno entran en un mercado del suelo de dudosa legalidad y participan en la construcción de sus propias viviendas.”

Torres (2009) considera que la existencia de un mercado informal (denominado ilegal) de suelo urbano está determinado, entre otros factores, por la falta de programas accesibles de vivienda social, el alto costo de la tierra urbanizada y una inversión pública inadecuada en infraestructura urbana.

De esta manera, la compra ilegal de la tierra se vuelve una forma de ocupación del suelo que tienen como base fundamental la apropiación de tierras de origen social o privado por parte de la población de bajos recursos económicos, que busca, en la periferia de las ciudades, un lugar donde vivir; la venta ilegal de las tierras se vuelve un mecanismo mucho 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.

De acuerdo a lo anterior, el presente trabajo tiene como objetivo analizar el proceso de la venta ilegal de la tierra por parte de ejidatarios para el desarrollo de asentamientos humanos irregulares, tomando como caso de estudio la Colonia Nuevo Progreso, a fin de explicar algunas de las causas que provocan la informalidad y la inseguridad jurídica de la propiedad en la periferia de la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, México.

Metodología

El presente trabajo fue desarrollado aplicando herramientas de investigación de tipo cualitativo, tales como la observación y la entrevista semiestructurada. A través de la trayectoria de vida de uno de los entrevistados y actor social que ha incidido en el fenómeno de ocupación ilegal e informal del suelo, correspondiendo a uno de ejidatarios que iniciaron el proceso de desarrollo del asentamiento humano irregular, conocido hoy como la Colonia Nuevo Progreso.

La entrevista realizada fue abierta, tomando en consideración solamente un guion que orientará el tema principal, tomando en cuenta que el interés de esta entrevista consistió en la plática con uno de los pocos ejidatarios fundadores que aún vive y que cuenta con la información de interés para el análisis, lo que permitió apreciar aspectos que no se habían previsto al inicio de la investigación integral.

A partir de esta entrevista, se obtuvo la información sobre el año en que se inició la planeación de la venta de tierras por parte de las autoridades ejidales, la forma en que se lotificó y asignaron cada uno de los lotes, así como el proceso que ha tenido la venta y ocupación de los mismos, hasta llegar a explicar las causas de por qué a pesar del tiempo sigue existiendo una inseguridad jurídica de la propiedad en la Colonia Nuevo Progreso.

Adicional a ello, se recurrió a información documental y estadística para caracterizar la Colonia Nuevo Progreso, tomando como base planes municipales de desarrollo urbano y datos estadísticos de población y vivienda.

Crecimiento informal en la periferia de Chetumal

La ciudad de Chetumal, cabecera del municipio de Othón P. Blanco, capital del estado de Quintana Roo, se localiza en la porción suroriental de la Península de Yucatán. Un diagnóstico levantado por la Dirección de Desarrollo Urbano realizado durante el segundo semestre de 2011 y el primer semestre de 2012, arrojó una superficie urbana sólo para la ciudad de Chetumal de 3,170.38 hectáreas (SEDATU-GM, 2014), en el cual se concentran, aproximadamente, 151,243 habitantes (INEGI, 2010). En el contexto de las principales localidades del estado, de acuerdo con los datos del censo 2010, encontramos que Chetumal es la segunda ciudad con mayor número de habitantes, ya que la más poblada es Cancún, con

el 47.39% del total estatal, y es seguida por Playa del Carmen (11.31%) y por Cozumel (5.82%).

Como consecuencia directa de su fundación junto a la Bahía, el caso de la ciudad de Chetumal, como de muchas ciudades costeras, corresponde con un centro urbano que no es el centro geométrico del área urbana, sino que al crecer radialmente hacia el norte, noreste, noroeste y oeste, el centro urbano se sitúa en el extremo sur del área urbana; bajo estas características de crecimiento, Chetumal ha tenido un crecimiento natural durante el siglo pasado, sin embargo, no es hasta las últimas tres décadas que se ha notado una tendencia de crecimiento hacia sus áreas periféricas, a partir de tres procesos de ocupación del suelo:

- En primer lugar, un proceso de ocupación del suelo formal, regulado por el Estado, derivado de la política neoliberal que se ha desarrollado en México, en el cual se incorporan una serie de políticas a nivel nacional para la participación abierta del sector privado en el desarrollo de programas habitacionales. De esta manera, Chetumal se ha visto envuelto en el desarrollo de fraccionamientos habitacionales que no tienen más de una década de antigüedad, tales como Andara, Antorchistas, Centenario, Oxtankah, Kinichna y Arboledas, sumados a otros más antiguos como Pacto Obrero y Santa María, localizados a lo largo de la antigua carretera Chetumal-Calderitas (SEDATU-GM, 2014).
- En segundo lugar, un crecimiento natural, resultando asentamientos humanos en la periferia de la ciudad de Chetumal, como lo son: Laguna Guerrero, Luis Echeverría y Raudales (todos ellos al norte de Calderitas); por su parte, las localidades de Huay-Pix, Xul-Há y Subteniente López aún no presentan el fenómeno de la conurbación física pero sí funcional, ya que interactúan con la capital del estado en forma intensa, sin embargo, aún conservan el carácter de asentamientos rurales con bajo índice de urbanización (SEDATU-GM, 2014); esta zona tiene una superficie aproximada de 15,218.09 ha, de las cuales están ocupadas por usos urbanos los espacios correspondientes a las localidades de Chetumal, Calderitas, Huay-Pix, Xul-Há y Subteniente López con una superficie total de 3,202.92 ha, correspondiendo a Chetumal el 90.18% de esta superficie (2,888.46 ha), el 4.77% a Calderitas, el 1.49% a Subteniente López, el 1.21% a Huay-Pix y el 2.35% a Xul-Há. (SEDATU-GM, 2014).
- Por último, el desarrollo de asentamientos humanos irregulares en la periferia de Chetumal, cuya aparición data ya de unas tres décadas, mismos que han aparecido en respuesta a las necesidades de la población para obtener un lugar dónde habitar; así, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Chetumal-Calderitas-Subteniente López-Huay-Pix y Xul-Há. Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo (SEDATU-GM, 2014), se identificaron 14 asentamientos humanos irregulares: El Edén, Santa Fátima, Calderitas 1, Calderitas 2, Palomos, Cordobés, El Triunfo, Fraternidad, La Franja, Espíritu Santo, Nuevo Progreso, Tamalcab, Bordo La Sabana, Colonia CTM, todos ellos desarrollados mediante un proceso de ocupación informal del suelo, haciendo un total de 110.20 has, los cuales en su conjunto albergan a 5,640 habitantes, aproximadamente.

Incorporación del ejido al crecimiento urbano

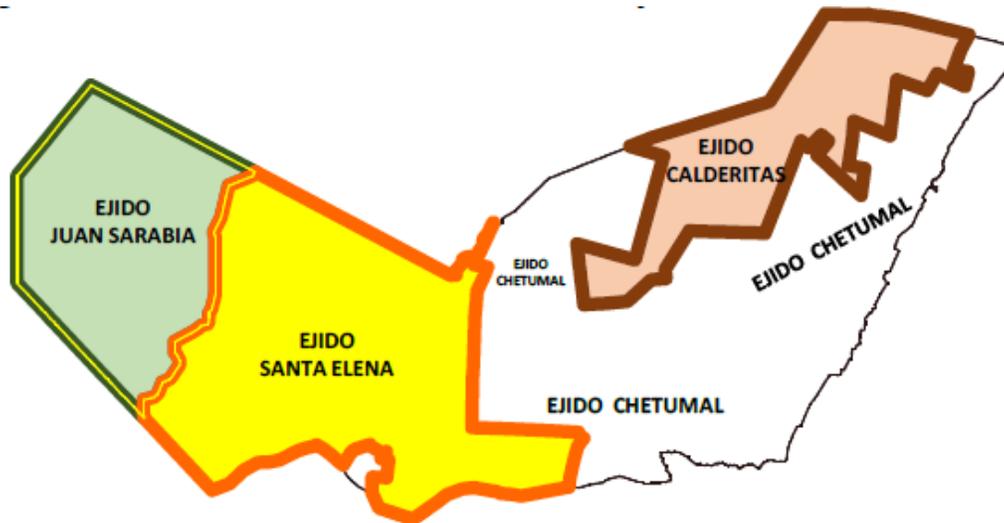
Históricamente, la ciudad de Chetumal, en términos de la tenencia de la tierra, nació a partir de un fundo legal, y conforme ocurrió el avance urbano fue requiriendo de sucesivas

expropiaciones para la ampliación de sus terrenos ejidales, primero del ejido Chetumal, y posteriormente del ejido Calderitas. Así, en el área urbana de Chetumal predomina la propiedad privada, sumando zonas bajo la administración federal, constituidas por el aeropuerto y la Zona Federal Marítimo Terrestre; asimismo, existen otras zonas federales, mismas que están constituidas por los cuerpos de agua y algunas áreas de propiedad privada.

En la zona circundante a la ciudad de Chetumal, se identifican los ejidos de Chetumal, Calderitas, Santa Elena y Juan Sarabia (ver imagen 1), destacando que muchas porciones significativas de terrenos que originalmente fueron parcelas ejidales, han adquirido el dominio pleno a través del PROCEDE, las cuales se han integrado al desarrollo urbano.

La dotación del ejido Juan Sarabia ocupa el extremo poniente con 3,199.36 Ha; hacia la porción centro-poniente se ubica la dotación del ejido Santa Elena con 5,442.59 Ha; hacia el norte corresponde con la dotación del ejido Calderitas con 2,540.43 Ha. Cabe aclarar que Xul-Há es una población nacida y relacionada con el ejido Juan Sarabia, mientras que Subteniente López y Huay-Pix lo son con el ejido Santa Elena. (SEDATU-GM, 2014)

Imagen 1. Zonas ejidales circundantes a la ciudad de Chetumal



Fuente: SEDATU-GM (2014)

Una de las características que ha tenido el crecimiento periférico inmediato de la ciudad de Chetumal, ha sido la conurbación física que se ha dado en los últimos 20 años con la localidad de Calderitas, a partir de un proceso de integración funcional, a través de la carretera Chetumal-Calderitas; la Calzada el Centenario ha perdido su caracterización funcional de carretera estatal para convertirse en una vialidad intraurbana, generando vacíos urbanos tanto al poniente como al oriente, volviéndose una importante área de reserva para el crecimiento.

De esta manera, en el proceso de conurbación entre la ciudad de Chetumal y Calderitas, se observan dos formas de crecimiento urbano: por un lado, Calderitas está dejando de ser un suburbio de Chetumal, para constituirse como una colonia más de la ciudad y, además, el desarrollo de un patrón de lotificación tradicional ejidal con lotes de

INSEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EN ÁREAS INFORMALES PERIFÉRICAS: EL CASO DE LA COLONIA NUEVO PROGRESO, CHETUMAL, QUINTANA ROO, MÉXICO

dimensiones amplias, que han favorecido la construcción de vivienda media alta y residencial; por otro, la ocupación de las tierras ejidales de Calderitas a partir del desarrollo de asentamientos humanos irregulares, derivado de las necesidades de la población de adquirir un bien dónde habitar.

Tabla 1. Expropiaciones para la ampliación del ejido de Calderitas, Othón P. Blanco, Quintana Roo

Decreto	Publicación	Superficie	Beneficiario	Destino
Resolución presidencial de 7 de junio de 1944	Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1945	19,972-00-00 Has.	49 capacitados en materia agraria	Primera ampliación de ejido.
Decreto Presidencial de fecha 8 de septiembre de 1987	Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1987	8-30-53.05 Has.	H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco	Instalación del panteón de la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo.
Decreto Presidencial de fecha 4 de febrero de 1991	Diario Oficial de la Federación el 14 de febrero de 1991	51-32-16 Has.	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra	Regularización mediante la venta a los avecindados de los solares que ocupan y para que se construyan viviendas populares de interés social en los lotes que resulten vacantes.
Decreto Presidencial de fecha 10 de diciembre de 1997	Diario Oficial de la Federación el 12 de diciembre de 1997,	355-52-43 Has.	Gobierno del Estado de Quintana Roo	Constituir las como reserva territorial y, en su oportunidad, promover el desarrollo urbano y la vivienda.”

Fuente: Elaboración propia con base en SEDATU-GM (2014)

Imagen 2. Expropiación de tierras del ejido de Calderitas para el crecimiento urbano, 1987-1997



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps (2020) y SEDATU-GM (2014)

Así, el ejido de Calderitas ha sido motivo de al menos cuatro actos de expropiación para ampliar y conforman su núcleo ejidal, resultando una superficie total aproximada de 20,387-15-12 Has (ver tabla 1 e imagen 2), cuya conformación total fue de la siguiente manera: se reconoce una superficie total de 19,972-00-00 Has., derivado de la Resolución presidencial de 7 de junio de 1944, para beneficiar a 49 capacitados en materia, reconociéndose como una primera ampliación del ejido; con fecha 8 de septiembre de 1987, se decreta la expropiación de una superficie de 8-30-53.05 Has.; el 4 de febrero de 1991, se decreta la expropiación de 51-32-16 Has.; finalmente, con fecha 10 de diciembre de 1997 se decreta la expropiación de 355-52-43 Has.

La Colonia Luis Echeverría: primera práctica

La Colonia Nuevo Progreso, es parte de los 14 asentamientos humanos señalados como irregulares y es participe en el proceso de crecimiento urbano informal en la periferia de la ciudad de Chetumal, Quintana Roo; una de las características particulares de este asentamiento es que no sólo se ha desarrollado derivado de la venta de tierras ejidales, sino, además, que la superficie de tierras que ocupa la colonia ha sido objeto de la expropiación para beneficio de la población.

La Colonia Nuevo Progreso tiene sus orígenes en la ocupación de tierras del núcleo ejidal de Calderitas, cuyos miembros ejidataritos del Comisariado Ejidal fueron los principales organizadores del proceso de planeación, subdivisión y de venta de los lotes resultantes; con base a la información proporcionada por el miembro ejidatario entrevistado, que el desarrollo de la Colonia Nuevo Progreso ha sido derivado de una planeación previa, en virtud de que ya se había dado el caso de la Colonia Luis Echeverría, en el que los miembros del Comisariado Ejidal de Calderitas lotificaron y vendieron las tierras ejidales de Calderitas.

El caso del poblado de Luis Echeverría, tiene como primer antecedente la conformación del ejido de Calderitas que, mediante la Resolución presidencial de 7 de junio de 1944, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1945, se asignaron 19,972-00-00 Has., para beneficiar a 49 capacitados en materia agraria, conocida como primera ampliación del ejido de Calderitas.

Las tierras del poblado Luis Echeverría, pertenecientes al ejido de Calderitas, fueron motivo de las primeras acciones que se desarrollaron para la venta de lotes a personas ajenas al núcleo ejidal; derivado de la migración que se dio a Chetumal a partir de los años 80's del siglo pasado. Al respecto, mucha de la población migrante que venía de otros estados de la república fuera del Estado de Quintana Roo, fueron incorporados como miembros del núcleo ejidal de Calderitas, lo que representaba que cada uno de los nuevos ejidatarios fueran dotados de un pedazo de tierra; cabe señalar que el reconocimiento otorgado como ejidatario consideraba el pago de una cuota a los representantes del Comisariado Ejidal.

“Por aquí entramos. Primeritita vez ya habían entrado los viejos, yo era nuevo, yo pagué mi ingreso en el 83 y me habían dado una casa a vivir allá en Luis Echeverría, porque ahí están los fundadores, ya casi se están acabando y allá estaba un Comisariado por salir, que se llamaba Vicente Cienfuentes. Allá vivimos con mi esposa (que murió hace casi 10 años), fui a ver el comisariado para hacer el ingreso” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

La Colonia Nuevo progreso

Siendo en sus inicios parte del ejido de Calderitas, la Colonia Nuevo Progreso se encuentra localizada en la parte nororiente de la ciudad y cuyo polígono se encuentra delimitado de la siguiente manera: al norte por la Calle Tecax, con la ampliación Nuevo Progreso y Tamalcab; al poniente por la calle 4 de marzo; al sur por la Avenida Machuxac y con la Colonia Payo Obispo, y; al oriente, con el cuerpo de agua denominado “La Sabana” (ver imagen 3).

Imagen 3. Localización y delimitación de la Colonia Nuevo Progreso, Chetumal, Quintana Roo.



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

Fue en el año de 1988 cuando los miembros del Comisariado Ejidal de Calderitas iniciaron el proceso de planeación para llevar a cabo la lotificación, asignación y repartición de tierras en las que actualmente se asienta la Colonia Nuevo Progreso, dichas acciones fueron dirigidas a asignar un terreno de manera gratuita tanto a los ejidatarios que solicitaban un pedazo de suelo como a sus hijos que en ese momento estudiaban:

“Era parte de Calderitas...venimos acá porque nos dijeron que si queríamos un lote aquí, de la colonia de Calderitas, para los hijos que estudian. Eso fue por ahí del 88” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

Si bien el proceso de asignación de lotes fue a partir del año de 1988, no fue hasta el año de 1990 cuando los ejidatarios que fueron beneficiados por estas acciones, comenzaron a ocupar y asentarse en las tierras otorgadas; cabe señalar que este proceso tuvo cierta resistencia, en virtud de que, al inicio del proceso de asignación y ocupación de los lotes, los beneficiados no ocuparon de manera inmediata los lotes otorgados y/o vendidos; una limitación fue las condiciones naturales en que se encontraban las tierras, tal como lo señala Vicente (información verbal, 16 de junio de 2021):

“cuando entramos acá, no había nada, era puro monte, me decepcioné”

“En el mero 90 comenzó esta colonia, mis compañeros venían y se regresaban, casi venía mucha gente enseguida, y se llenó esto.”

“En el 90 fue cuando nos dijeron de estos lotes, esta tierra era de puro ejidatario, ellos lo comerciaron, porque ellos vivían allá⁴, había muchos compañeros.”

A pesar de ello, una vez que los ejidatarios comenzaron a asentarse en estas tierras, fueron los mismos representantes del Comisariado Ejidal de Calderitas, los que iniciaron, de manera paralela, la venta de lotes a personas que no eran ejidatarios. En este proceso muchas de las tierras que no fueron asignadas a ejidatarios, fueron ofrecidos a población que no era oriunda del municipio o del Estado, a cambio de una remuneración económica, señalando que el pago por el precio de los lotes era accesible y, en muchas ocasiones, en facilidades:

“Si yo tuviera dinero tendría yo 10 lotes acá. Hay veces que hasta \$500.00 pesos un lote de 20 X 34, pero en monte se lo daba, había que limpiar, pero valía la pena, muchos compañeros agarraron lotes aquí.” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

Otro aspecto importante, fue el proceso de construcción de las viviendas, mismas que en sus inicios se desarrollaron de manera precaria⁵, por lo que con el paso del tiempo a las casas fueron incorporándose materiales industrializados y mejoras, cuyo proceso fue lento y complejo:

“Cuando comenzamos hicimos un tejado aquí de bajarettes⁶, láminas de cartón, pero no iba a quedarme, total, íbamos y regresábamos.” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

Reconocimiento de la propiedad ejidal

Respecto a la situación jurídica de la propiedad, inicialmente las tierras fueron reconocidas como pertenecientes al núcleo ejidal de Calderitas, por lo cual todos los ejidatarios y fundadores del asentamiento tienen sus constancias de posesión, emitidas por el Comisariado Ejidal de Calderitas, las cuáles si bien estas no representaban un costo para el ejidatario, sí representaban un costo para las personas adquirientes de lotes que no pertenecían al núcleo ejidal:

“Venían los comisariados, se les daba su pachocha⁷, su constancia y hasta pasaban lotes para vender, ya sabe, el negocio... los comisariados para eso entran” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

⁴ Refiriéndose al poblado de Luis Echeverría.

⁵ Se conoce como vivienda precaria a aquella que presentan al menos una de las siguientes características: falta de acceso a fuentes de agua mejoradas; carencia de drenaje y saneamiento adecuado; deficiencias en los materiales de construcción de sus viviendas (piso de tierra, muro o techo frágil) o carencia de espacio suficiente para vivir.

⁶ Se conoce como *bajarettes* al sistema de construcción de viviendas a partir de palos o cañas entretejidos y tierra recubriéndolos. Esta técnica ha sido utilizada desde épocas remotas para la construcción de vivienda en la Península de Yucatán.

⁷ Refiriéndose al dinero que se les entregaba a los representantes del Comisariado Ejidal.

De esta manera, la Colonia Nuevo Progreso se conformó, inicialmente, por población oriunda ejidataria del núcleo ejidal Calderitas y, posteriormente, mucha población que actualmente reside y vive en la colonia, es población no integrante del núcleo ejidal y, en su caso, población migrante.

“Si habemos aquí, honestamente, 20 ejidatarios, es mucho, ya casi toda la colonia es gente de fuera” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

Aquí cabe señalar que todos los miembros ejidatarios fundadores del asentamiento, recibieron cada uno de ellos un lote de 20 ml x 34 ml, con aproximadamente 680 metros cuadrados de superficie; posteriormente, tanto los representantes del Comisariado Ejidal, los ejidatarios y/o dueños de los lotes, iniciaron un proceso subdivisión de sus lotes en superficies más pequeñas, a fin de repartirlos como herencia a sus hijos o, en su caso, venderlos a otra persona interesada.

“Como ejidatario no nos costó, cuando viene y me dice cuanto vende su terrenito, pues ahí si ya le puedo poner precio, a algunos les costó \$500.00 pesos, ahorita si ya un terrenito de estos le cuesta \$100,000.00 pesos. Si tienes constancia no, saca primero tu constancia y luego haces negocio; aquí es de mi hija, pero tengo constancia, ya en una asamblea que nos den un título, ni crean que el título cuesta mucho, si acaso unos \$10.000.00 pesos” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

Inseguridad jurídica de la propiedad

A la fecha, la inseguridad jurídica es un problema fundamental en la Colonia Nuevo Progreso. Si bien los primeros habitantes fundadores tienen una constancia de posesión por parte del Comisariado Ejidal de Calderitas, fue en el año de 1991 que, por Decreto Presidencial de fecha 4 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de febrero de 1991, se expropiaron las 51-32-16 Has. que conforman el asentamiento, a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), a efecto de llevar a cabo la “regularización mediante la venta a los vecindados de los solares que ocupan y para que se construyan viviendas populares de interés social en los lotes que resulten vacantes” (SEDATU-GM, 2014); no obstante, la población presenta aún una incertidumbre en relación a la situación jurídica de su propiedad.

“Esto empezó en el 90, échele, ya pasaron casi 30 años y todavía hay contrariedad. Unos dicen que es nacional, otros dicen que es ejido, pero todos tienen constancia de Calderitas, ninguno veo que está en SEDETUS. Les voy a decir algo, yo entre por ahí, vinieron hacer un deslinde por Calderitas y ahora que es nacional, me da gusto; también fui a SEDETUS cuando escuche eso.” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

“A unos les dicen que es nacional, a otros les dicen que es ejido, pues yo para mí, vean, todo el pueblo tiene constancia, ya habían abierto al titular de la CORETT, pero en México no los dejó porque no está expropiada esta colonia. Yo pienso que esto es fácil, el ritmo es sentarse con las autoridades. Ya no hay ejidatarios. Se les dijo en ese tiempo que los que quedaban se les iba a dar el título gratis, pues no hay problema, que saquen

el título. Yo les digo, que hasta ahí está su pachocha, que actualicen todas las constancias para titular, pero que no se cobre como ahorita se hace. Si usted quiere una constancia son \$7,000.00 pesos; es válida pero tampoco es para cobrar eso, nomás cobren de \$1,000.00 o \$2,000.00 pesos y, miren, toda la gente va a sacar su título. Con el gobierno hay que ver que nos va a dar, lo que sea es bueno. Y esta colonia ya se asienta, ni va a ser nacional ni va a ser ejido, no pagamos predial.” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

Esta incertidumbre, sin embargo, no sólo afecta a la población, también representa una limitación para generar un interés por parte del gobierno municipal para dar legitimidad a la propiedad y generar intereses y destinar presupuestos para apoyar a la colonia con servicios públicos municipales, en el caso de que se regularice el pago de los impuestos municipales.

“Hasta ahorita no está regularizada la propiedad. Esta gente, pues quiere. Si no paga predial es por el hecho de que no está regularizado. Una vez vino uno del municipio, que venía por el pago del predial, se tiene que pagar me dijo, pero le dije que esta Colonia no sabemos si es nacional o ejido, por eso no pagamos predial; primero la agarramos como ejido, pero no está expropiada, entonces ¿Qué me vas a cobrar?, ¿Quién lo mando?, pues el municipio. Hasta la fecha, pagan los que tienen su negocio” (Vicente, información verbal, 16 de junio de 2021)

Acciones de regularización de la propiedad

A la fecha, han pasado aproximadamente 34 años desde que se inició la planeación, otorgamiento, asignación, ocupación y venta de las tierras ejidales que actualmente ocupa la Colonia Nuevo Progreso, no obstante, la población habitante continúa con una incertidumbre en la seguridad jurídica de su propiedad, debido a dos razones fundamentales:

- La primera de ellas, es que la población demuestra la propiedad de sus lotes mediante la constancia de posesión otorgada por el Comisariado Ejidal, emitida al momento de haberseles sido otorgado, entregado o vendido el lote que le correspondía.
- La segunda de ellas, que la población que seguía comprando y adquiriendo lotes, posterior a la expropiación de la tierra en beneficio de la CORETT, demuestran la propiedad mediante documentos de compra venta o notariados.

Por lo tanto, una de las preocupaciones que tiene la población que habita la Colonia Nuevo Progreso, es el hecho de que existe una indefinición sobre la responsabilidad que tienen las autoridades ejidales o, en su caso, las autoridades de la CORETT, sobre quién de ellos será el encargado de la regularización de la tenencia de la tierra y de la propiedad; los ejidatarios, al momento de ser expropiadas las tierras en 1991, se declaran ajenos a esta responsabilidad.

Cabe señalar que en el año 2020 la CORETT inició el procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra y de los documentos de propiedad, sin embargo, debido a la

contingencia derivada de la pandemia, los trabajos se detuvieron, por lo que se espera a que esta situación termine y se pueda seguir el procedimiento, situación que la población lo tiene muy claro y está conforme.

Conclusiones

Sin lugar a dudas, uno de los procesos que actualmente presentan las ciudades de México, es la incorporación de tierras ejidales, de la administración federal o de propiedad privada, al crecimiento urbano, no obstante éste crecimiento se ha caracterizado por ser informal; dichas acciones se sustentan en dos cuestiones fundamentales: primero, en la ausencia de programas oficiales para obtener un pedazo de suelo donde desarrollar la vivienda, ofertados por el Estado, en áreas urbanizables o consolidadas, y; segundo, en las necesidades de la sociedad, que buscan por sus propios medios y recursos, satisfacer un lugar donde habitar, muchas veces fuera de las áreas urbanas consolidadas de la ciudad, integrando tierras al crecimiento urbano de manera informal.

El análisis muestra que una las principales prácticas en el crecimiento informal de la ciudad, se ha dado sobre la incorporación de tierras ejidales al crecimiento informal de la periferia, donde las propias autoridades ejidales son las que promueven la ocupación, lotificación y venta de los lotes resultantes, expresando su autoridad en el núcleo ejidal que le corresponde; no obstante, la responsabilidad de dichos núcleos ejidales son ajenas, una vez que las tierras se venden, se expropian o se desincorporan del núcleo ejidal, lo cual no asegura que existe una responsabilidad de las mismas en la proceso integral de la regularización de la propiedad.

Por su parte, a pesar de haberse realizado un proceso de expropiación de las tierras que actualmente ocupa la Colonia Nuevo progreso, a favor de la CORETT, esta instancia federal no ha tenido un interés particular por llevar a cabo la regularización de la propiedad, en su caso, si bien el procedimiento se ha iniciado en el mes de febrero de 2020, es decir 30 años después, éste no ha tenido resultados favorables para la población que ocupa el asentamiento.

Podemos concluir que la Colonia Nuevo Progreso, es un claro ejemplo de que a pesar de que han pasado ya aproximadamente 34 años desde que se inició el desarrollo del asentamiento, sigue existiendo y perdurando una inseguridad jurídica de la propiedad y, más aún, una incertidumbre sobre la responsabilidad que tienen las autoridades en el proceso de regularización de la propiedad de sus lotes, que no contribuye a la resolución de la problemática. Al final, este proceso responde a intereses económicos de los que especulan con la tierra y por encima de los intereses de la población necesitada.

Referencias

- Alegría, Tito y Ordoñez, Gerardo** (2005) *Legalizando la ciudad: asentamientos informales y procesos de regularización*. México: El Colegio de la Frontera Norte.
- Duhau, Emilio** (2011). *La ciudad construida y las nuevas formas de producción del espacio urbano*. En Urquieta, P., *Ciudades en transformación. Disputas por el espacio*,

- apropiación de la ciudad y prácticas de ciudadanía (Págs. 55-60). Bolivia: Plural Editores.
- INEGI** (2010), Censo General de Población y Vivienda, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México.
- Landaeta, Graciela** (2011). Discurso y práctica discursiva sobre mejoramiento habitacional y participación social. En Urquieta, P., Ciudades en transformación. Disputas por el espacio, apropiación de la ciudad y prácticas de ciudadanía (Págs. 239-258. Bolivia: Plural Editores.
- Rojas, Eduardo** (2009). "La tierra, el recurso escaso", en Rojas, E., Construir Ciudades, Mejoramiento de barrios y calidad de vida urbana. Washington, DC: Banco Internacional de Desarrollo.
- Salazar, Carlos y otros.** (2018). Posibilidad de una nueva política habitacional. La vivienda en renta en México. En Soldano, D. Novick, A. Cravino, M. y Barsky, A., Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en Arica Latina (Págs. 129-152). Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Secretaría de Desarrollo Social - SEDESOL** (2010) Diagnóstico sobre la falta de certeza jurídica en hogares urbanos en condiciones de pobreza patrimonial en asentamientos irregulares. México: SEDESOL. Recuperado, de http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/D_PASPRAH_2011.pdf
- SEDATU-GM** (2014) Programa de Desarrollo Urbano de Chetumal-Calderitas-Subteniente López-Huay-Pix y Xul-Há. Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo. México. México: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco, Quintana Roo.
- Soto, Hernán** (2002) El misterio del capital ¿Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo?, México: Diana.
- Torres, Carlos** (2009) Ciudad informal colombiana Barrios construidos por la gente. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.