

## Crítica al registro de nuevas incorporaciones urbanas

*Criticism of the registration of new urban incorporations*

Lilly Areli Sánchez Correa <sup>a</sup>

Arturo Velázquez Ruiz <sup>b</sup>

Ma. Gpe. Noemi Uehara Guerrero <sup>c</sup>

**Recibido:** 25 de enero de 2021.

**Aceptado:** 6 de julio de 2021.

---

<sup>a</sup> Universidad Veracruzana, Facultad de Arquitectura, Xalapa, México. Contacto: [arsanchez@uv.mx](mailto:arsanchez@uv.mx)

<sup>b</sup> Universidad Veracruzana, Facultad de Arquitectura, Xalapa, México, México. Contacto: [arvelazquez@uv.mx](mailto:arvelazquez@uv.mx)

<sup>c</sup> Universidad Veracruzana, Facultad de Arquitectura, Xalapa, México. Contacto: [guehara@uv.mx](mailto:guehara@uv.mx)

**RESUMEN:** La expansión urbana, como uno de los tipos de crecimiento de la ciudad, es analizada a partir de las causas que originan diversas posibilidades de orientación y emplazamiento de la población en función de sus capacidades socio-económicas y preferencias en la selección del sitio para habitar. De esta forma, el espacio urbano dinamiza su configuración por la creación constante de unidades que se agregan a la ciudad inicial, ocupadas por población de diferentes estratos sociales, pero con el común denominador de estar inmersos, en cualquiera de sus niveles, en la estructura económica urbana. En este sentido, se considera que el análisis del estado actual y el planteamiento de estrategias a futuro, requiere captar información cuantitativa del proceso de expansión generado para entender al menos la dinámica urbana y tratar de ejercer un control sobre los ritmos y orientaciones de tal crecimiento. La propuesta planteada refiere a la formulación y sistematización de un registro de unidades propiciadas por expansión a partir de hacer una lectura crítica reflexiva a la estadística demográfica oficial, cuyos intereses en los conteos de población – eficientes en sus fines– divergen del conocimiento fehaciente de las tendencias de expansión, al incrementar la población rural y desconocer el crecimiento urbano, mediante el conteo de unidades residenciales, ya sean fraccionamientos de interés social de alta densificación en proceso de ocupación o, en otros casos, desarrollos inmobiliarios periurbanos habitados por población urbana de altos ingresos y bajas densidades, registrando ambas realidades como localidades rurales.

**Palabras clave:** expansión urbana; registro demográfico; localidades rurales; fragmentación.

**ABSTRACT:** *Urban expansion, as one of the types of growth of the city, is analysed from the causes that deliver several possibilities of placement of the population, depending on its socio-economic level and preferences at choosing the place to live. In this way, urban space energizes its configuration by the constant creation of residential units that are added to the original city, occupied by populations of different social strata but with the common denominator of being immersed, at any of its levels, in the urban economic structure. In this sense, it is considered that the analysis of the current situation and the approach of future strategies, requires to capture quantitative information of the expansion process, in order to understand at least the urban dynamics and to try to exercise control over the rhythms and orientations of such growth. The proposal put forward concerns about the formulation and systematization of a register of units of expansion, from making a thoughtful critical reading to official demographic statistics, whose interests in population counts -although efficient in their purposes- diverge from the reliable knowledge of the trends of expansion, by increasing the numbers of rural population and ignoring urban growth, by counting residential units, whether developments of social housing with high densification in the process of occupation or, in other cases, peri-urban real estate developments inhabited by urban population of high income and low densities, registering both realities as rural localities.*

**Keywords:** *urban sprawl Demographic record; rural towns; fragmentation.*

## 1. Nuevas incorporaciones urbanas

**S**EGÚN los datos de ONU-HÁBITAT, en los próximos años buena parte del crecimiento demográfico en México será urbano, acorde con esta fuente, el país pasará de contar con 384 ciudades a 961 para el año 2030, en las que se concentrará 83.2% de la población nacional. En su diagnóstico, ONU- HÁBITAT considera preocupante la disparidad entre la expansión urbana y el

crecimiento poblacional que inciden en la densidad y en consecuencia en el aumento y demanda de infraestructura y equipamientos, lo cual deja claro que el crecimiento de la población no cesa y al mismo ritmo que crece aumenta la demanda de suelo en las ciudades (ONU-HABITAT, 2021).

Acorde al Sistema Urbano Nacional, del total de ciudades en México 74 se clasifican como zonas metropolitanas, 132 como conurbaciones y 195 como centros urbanos. Las zonas metropolitanas son delimitadas por los criterios establecidos por la SEDATU, CONAPO e INEGI, que se basan no solo en el tamaño e integración del área urbana, sino también en su integración funcional; las conurbaciones son restringidas a aquellas localidades (dos o más) donde se da la continuidad física y finalmente, los centros urbanos son localidades individuales (SEDATU-CONAPO-INEGI, 2018).

Es un hecho que las nuevas transformaciones urbanas, conjuntas y aisladas, en suelo urbanizable o las de sustitución en suelo urbano (no consolidado) promueven nuevos asentamientos humanos formales e informales (Cerezo-Ibarrondo, 2020). Pero todas ellas demandan infraestructura, servicios, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos que permitan desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto, así como espacios públicos; es decir, áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito.

Una de las características de la ciudad como espacio dinámico corresponde a estas tendencias de expansión, la cual conduce a la configuración del ámbito urbano que habitamos. Este fenómeno se manifiesta físicamente en la transformación de suelo anteriormente rústico, al ser este receptor de grupos de población con cualidades eminentemente urbanas.

La expansión, como uno de los tipos de crecimiento que identifican a la ciudad, se genera por fuerzas centrífugas que expulsan a la población del centro a la periferia y por el asentamiento de grupos provenientes del campo o de otras ciudades, siendo el eje conductor de esta dinámica, el requerimiento de suelo para habitar. A través de este fenómeno, es posible afirmar que la primera causa de la expansión de la ciudad es la demanda de vivienda y con ello, la proliferación de asentamientos que espacialmente dan continuidad a la ciudad hacia diferentes direcciones que se conectan a las redes primarias ya existentes para integrarse a la complejidad urbana.

Entender los procesos de expansión urbana requiere de la identificación de dos componentes de análisis que refieren al tipo de población ocupante de las nuevas áreas: las características económicas que en conjunto otorgan el carácter urbano al asentamiento y la diferenciación social. En este sentido, la estructura económica de la ciudad se integra a partir del ingreso que sus habitantes obtienen de la ocupación en sectores productivos secundarios y terciarios, en función del desempeño de sus actividades pertenecientes a la industria y con mayor participación al comercio y la prestación de servicios. El segundo componente refiere a la diferenciación social, la cual evidencia direcciones de expansión distintas, que finalmente dibujan un conglomerado urbano con zonas desiguales habitadas por sectores poblacionales con niveles de ingreso claramente distintos.

Estos componentes han generado procesos de urbanización inequitativos para grupos vulnerables que sufren no solo de una exclusión económica y social sino de una marginación geográfica, al ser

de alguna manera forzados a vivir en asentamientos ocupados sin la autorización correspondiente (REGLAS de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares, para el ejercicio fiscal 2017, 2016).

En la búsqueda de un lugar para habitar, las motivaciones de la expansión y ocupación de la periferia son diferentes, por lo que es posible distinguir tres categorías. La primera refiere a los asentamientos de bajos recursos. Ante la falta de capacidad económica los grupos de población de mínimos ingresos adquieren suelo a bajo precio, mayoritariamente en sitios alejados o bien con características de irregularidad no aptas para el crecimiento urbano; por ejemplo, en zonas costeras inundables o en áreas con elevados relieves topográficos (Ziccardi, 2008).

La segunda categoría se caracteriza por la creación de unidades habitacionales de interés social, las cuales son emplazadas en la periferia por el sector privado, mismo que ofrece viviendas procurando obtener suelo a bajo costo con mayor rentabilidad (Pradilla, 2011); situación que resulta evidente en la multiplicidad de fraccionamientos que se han edificado como masas uniformes de alta densidad separados unos de otros, cuya lógica, distante del propósito de hacer ciudad, se dirige por la viabilidad de adquisición de parcelas o predios para realizar la inversión. Esta forma de expansión de la ciudad, mediante bloques de vivienda con alta densidad, provoca una elevada subutilización de suelo dada su horizontalidad (Boils, 2008).

Estos dos tipos de expansión son predominantes en el escenario de la periferia urbana, la diferencia entre ambas tendencias reside en el hecho de que las unidades de interés social son consumidas como producto inmobiliario terminado, dada su adquisición como unidades edificadas y urbanizadas; en tanto que los asentamientos ocupados por población de escasos recursos son consumidos en forma simultánea a su adaptación al medio.

Tanto una categoría como la otra se expanden en direcciones distintas, siendo el primer sustento de su separación, la legalidad de la adquisición del suelo la cual distingue las zonas ilegales e irregulares de aquéllas que no lo son. Sin embargo, en ocasiones cuando no existe esta diferencia y usualmente la causa es el bajo costo del suelo, se da origen a expansiones donde asentamientos de distinto estrato social colindan entre sí y, usualmente, las unidades habitacionales formales erigen bardas perimetrales que las separan de sus vecinos informales.

A estos tipos de expansión se agrega una tercera categoría: los desarrollos donde habita la población de estrato alto. Estas unidades buscan el privilegio de vivir en contacto con la naturaleza; se trata de asentamientos de muy baja densidad, cerrados y desarticulados de la estructura urbana de la ciudad. Frecuentemente, la selección de estos sitios para habitar irrumpe de manera abrupta en la pasividad de un entorno rural soportante del emplazamiento de unidades sin diálogo alguno con sus moradores (Cruz y Cerbono, 2012). La mercantilización de estos sitios ofrece espacios insulares con alto valor paisajístico en un ambiente de alta exclusividad.

Finalmente es importante destacar que, indistintamente del estrato social, la expansión de la ciudad en conjunto muestra una mayor superficie y una menor densidad, con un alto gasto de suelo (Muxí, 2004). Así, el escenario deriva de constantes incorporaciones urbanas a partir de la ocupación del suelo rural circundante, cuyos agentes productores no están interesados en un crecimiento

continuo (Capel, 2013), generando también una serie de puntos dispersos, separados unos de otros, sin articulación alguna, más que ser provocados por el requerimiento de suelo para habitar.

## 2. La legislación urbana y la definición de Centro de Población

Los procesos de expansión cuyas causas se han expuesto forman parte importante de las disposiciones contenidas en Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016), por lo que resulta de interés analizar los soportes demográficos y físicos espaciales con los que se cuenta para otorgar cumplimiento a la obligatoriedad de sus directrices. Atendiendo a las disposiciones contenidas en dicho instrumento jurídico, con base en la fracción IV del artículo 37, es necesario prever las tendencias y dimensión del crecimiento de los centros de población contenidos en las Zonas Metropolitanas, a efecto de conducir su expansión a largo plazo.

Al respecto con objeto de sustentar las estrategias, el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su fase diagnóstica, contendrá el patrón de distribución de la población y de las actividades económicas, en apego al Artículo 26 fracción I de la Ley en comento.

En descendencia a la esfera local, los programas municipales de desarrollo urbano determinarán «las áreas que integran los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad» (Artículo 59 de la LGAHOTDU, 2016). Ello implica y reitera la necesidad de conocer los procesos de expansión mediante las unidades habitacionales que, según las causas señaladas al inicio, configuran el espacio urbano. Cabe agregar, en este apartado, que el Artículo 3, la fracción VI define los Centros de Población como: «las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión», excluyendo las áreas no urbanizables.

En este punto surge la crítica de dicho artículo y sugiere retomar en la futura legislación local la definición señalada en el Artículo 3 fracción III de la anterior Ley General de Asentamientos Humanos (1993) que a la letra dice «Centro de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros».

A pesar de que la diferencia podría considerarse mínima, la misma provoca una fragilidad en el ejercicio del control urbano a nivel local sobre las actuaciones urbanísticas que pudieran generarse por particiones de predios fuera del centro de población, si en éste no se incluyen las áreas no urbanizables, aclarando al respecto que esta propuesta de definición no contravendría la Ley superior, dado que esta última en su articulado refiere a los programas de ordenamiento urbano de centro de población considerando tales áreas que únicamente en definición quedaron fuera.

Se sustenta tal propuesta en el hecho de que, sobre dichas áreas no urbanizables, frecuentemente se ubican fraccionamientos campestres de alto estrato que deberían identificarse como parte del crecimiento urbano al estar inmersos en la dinámica por ejemplo de una zona metropolitana cuyos pobladores no son de extracción rural, sino que su emplazamiento deriva de las tendencias propias de la expansión de la ciudad.

Aunado a lo anterior, la experiencia ha mostrado que aun en zonas no urbanizables, la ciudad ha crecido, obteniendo sus ocupantes el beneficio de la regularización e introducción de obra pública, además de tratarse de grupos que aun cuando fueren de origen rural, están insertos en la vida económica y social urbana.

### 3. El estado actual de registro poblacional en el proceso de expansión, los casos de Veracruz y Xalapa

Derivado del marco teórico ya presentado, el interés de la investigación es revisar los procesos de expansión mediante un sustento demográfico y físico espacial que permitiera captar la situación actual de dos de las zonas metropolitanas del estado de Veracruz. Metodológicamente, el análisis se basa en la búsqueda de la información censal, a través del Catálogo de Localidades de nivel nacional, como estadística oficial que facilitará obtener posibles datos sobre las tendencias de crecimiento, de tal manera, que fuera viable comparar la población registrada en la ciudad a través de dos o más momentos censales.

Para tal efecto, se realizó una muestra poblacional de inicio de las dos ciudades rectoras de las zonas metropolitanas elegidas: Veracruz y Xalapa, que en función de su acelerada expansión físico espacial causante de sus procesos de conurbación, provocaba el interés de obtener los datos registrales municipales urbanos en primera instancia para posteriormente agregar su impacto demográfico y espacial sobre los municipios colindantes.

De esta forma, bajo una óptica eminentemente urbanística, el análisis de la estadística censal en correlación a las causas de expansión señaladas al inicio centró el estudio en la identificación de unidades habitacionales de reciente emplazamiento en la periferia de ambas ciudades.

Es importante mencionar que en este análisis no se incluyen asentamientos irregulares, únicamente se analizaron desarrollos formales con las siguientes características:

- a) Colonias populares generadas por agrupaciones de población de bajos recursos frecuentemente bajo el liderazgo de asociaciones civiles, que en su mayoría se tipifican como localidades rurales, aun cuando su ubicación y trama muestran una continuidad con la ciudad.
- b) Fraccionamientos de interés social ubicados en la periferia, y considerados de igual forma, como localidades rurales y que presentan bajos índices de marginalidad, seguramente por el estrato social de su población. Su trama, tipo de vivienda, densidad y nivel de servicios de infraestructura aluden evidentemente a un asentamiento urbano.
- c) Fraccionamientos residenciales de alto estrato en su totalidad cerrados y con bajo índice de marginalidad, los cuales aun cuando no manifiestan una continuidad con la ciudad que los origina, son ocupados por población de elevado nivel económico dedicada a actividades urbanas.

Se busca evidenciar en el análisis que varios de estos asentamientos, con estilos de vida urbanos y ocupación laboral propia de la ciudad, indistintamente de su estrato social, son registrados como localidades rurales, lo cual inhibe la viabilidad de captar desde el punto de vista urbano, la evidente

tendencia física de expansión con algún soporte demográfico. La situación de la discordancia censal con la expresión física espacial adquiere importancia en razón de que algunas investigaciones sustentadas en los registros censales consideran el patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional, de acuerdo al artículo 26 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, observándose la imposibilidad de diferenciar los asentamientos del ámbito rural con respecto a las unidades urbanas que son producto de la expansión de la ciudad y que se tipifican como rurales.

**Tabla 1**

*Distribución de la población en el área urbanizada o de continuidad urbana de la ciudad de Veracruz, según tipo de localidad*

Tipo de localidad	Localidades urbanas		Localidades rurales		Total de localidades		
	No. Loc	No. hab	No. Loc	No. hab	No. Loc	No. hab	% hab
<b>AREA URBANIZADA O DE CONTINUIDAD URBANA</b>							
Ciudad Rectora –Veracruz–	1	428,323	--	--	1	428,323	77.6
Colonias Populares	2	17,939	13	9,097	15	27,036	4.9
Fracc. de interés social	8	40,021	14	8,142	22	48,163	8.7
Colonias o fracc. de tipo medio	--	--	2	610	2	610	0.1
Pueblos ancestrales	2	30,529	4	2,941	6	33,470	6.1
<b>FUERA DEL AREA URBANIZADA O DE CONTINUIDAD URBANA</b>							
TOTAL MUNICIPAL	14	520,708	223	31,448	237	552,156	100.00

Fuente: Cálculos propios a partir del Catálogo de Localidades (SEDESOL, 2010) e investigación de campo.

En el mencionado Catálogo de Localidades con datos de 2010, se detectó que el Municipio de Veracruz contenía un total de 237 localidades, de las cuales 39 corresponden a fraccionamientos o colonias populares que físicamente se ubican en las áreas de expansión de la ciudad. Posiblemente, el conteo de localidades resulte poco significativo ante el gran número de localidades en el territorio; sin embargo, al traducirlo en número de habitantes, resulta una población de 75,809 pobladores ocupantes de colonias y fraccionamientos, cifra equivalente a un posible incremento poblacional de 17.7% de la ciudad de Veracruz, que no se contabiliza como parte de la misma; es decir que esta ciudad superaría la población indicada de 428,323 habitantes, señalada en 2010, elevándose a 504,132 habitantes en el mismo momento censal (SEDESOL, 2010). Ver **Tabla 1**.

Se insiste en la necesaria visión urbanística de la evidencia demográfica, agregando al simple conteo de población, la realidad espacial y económica referente tanto a la detección de las tramas continuas

integrantes de la ciudad que representan estas unidades habitacionales, como la tipología de vivienda, la densidad, el diseño urbano y la ocupación de la población dedicada a actividades productivas propias de la ciudad.

El registro de esta población de 75,200 habitantes como residente de otras localidades, oculta la real expansión de la ciudad. Dentro de ese total, los fraccionamientos de interés social son las unidades que otorgan mayor aporte a la estadística poblacional, con 48,163 habitantes, distribuidos en 22 fraccionamientos que en ese año se encontraban edificados o en proceso de ocupación.

En este reporte local se obtiene que, del total de dichos fraccionamientos, ocho se identifican como localidades urbanas, separadas demográficamente de la ciudad de Veracruz. Su categoría urbana se debe a que registran poblaciones mayores a 2,500 habitantes y hasta de 12,840 habitantes, como es el caso del Fraccionamiento Geo Villas Los Pinos, en el que dado el número de viviendas (4,207 unidades) es posible deducir que se encontraba en su totalidad habitado.

Otros fraccionamientos también identificados como localidades urbanas aún se encontraban en proceso de ocupación por lo que se prevé que su crecimiento alcance cifras significativamente mayores en el siguiente censo, como es el caso del Fraccionamiento Torrentes, que en 2010 solo contaba con 4,665 habitantes, siendo que dicho desarrollo cuenta actualmente con 4,648 viviendas, pronosticándose que su población mínimamente se triplicará, si se considera un índice de ocupación domiciliaria de 3 a 4 habitantes por vivienda (Instituto Municipal de Vivienda, Ayuntamiento de Veracruz, 2017).

La incongruencia en la contabilización de las áreas de expansión de la ciudad como otras localidades diferentes al núcleo urbano que les da origen se agrava cuando estos fraccionamientos de interés social se registran como localidades rurales, en su totalidad con poblaciones menores a 2,500 hab. La discrepancia se agudiza en razón de que además de formar parte de la ciudad, su trazado, nivel de infraestructura y tipología de vivienda contrasta con lo que se identifica usualmente como una localidad del campo. Se detecta así que su categoría rural deja al margen la previsión de crecimiento acelerado que se pronostica dado el número de viviendas que fueron autorizadas para estos desarrollos.

En esta categoría rural se contabilizaron 14 fraccionamientos en proceso de ocupación, destacando por su magnitud física; por ejemplo, la localidad rural denominada Fraccionamiento Valle Alto que alcanzó en 2010 una población de 614 habitantes, cuando su proyecto de lotificación integra 3,205 viviendas, previéndose para el siguiente censo que alcanzará de manera rápida los 10,000 habitantes.

Otros casos similares de localidades que se indican como rurales son: Hacienda La Parroquia, El Cortijo y Hacienda Paraíso, cuyos proyectos fueron autorizados para 2,844, 1,255 y 1,155 viviendas, respectivamente (Instituto Municipal de Vivienda. H. Ayuntamiento de Veracruz, 2017). Por consiguiente, en tanto no se tome en cuenta la previsión de los procesos de expansión propios de la ciudad de Veracruz, el registro oficial seguirá ignorando el crecimiento de esta ciudad y agregando entidades rurales que en realidad no lo son. A esta incongruencia de ruralidad se agrega el gran



desarrollo Nuevo Veracruz con un alto impulso a la inversión identificado también como localidad rural.

Otra tendencia de expansión, comentada al inicio, corresponde a las colonias populares; las cuales son afectadas por el mismo criterio de conteo demográfico. En el municipio de Veracruz, dentro del área de expansión de la ciudad rectora, se registran 15 localidades en su gran mayoría con la categoría rural cuando se observa fehacientemente que se trata de unidades gestionadas para población que se ha integrado a la ciudad. Unidades como las denominadas Colonia Cardenista, Unidad Antorchista, Sentimientos de la Nación, Las Torres, entre otras, presentan incipientes ocupaciones con trazados urbanos colindantes a las zonas de mayor consolidación y a los nuevos fraccionamientos. Estas colonias populares en 2010 conglomeraban una población total de 27,036 habitantes, cifra actualmente mayor en razón de su paulatina ocupación conforme se adquieren los lotes, se logra edificar la vivienda y se gestionan sus servicios urbanos.

A nivel metropolitano, el territorio municipal de Medellín ha sido receptor también de la gran demanda de vivienda de interés social, por lo que algunos desarrolladores de este tipo de unidades ubicaron su inversión en esta municipalidad. En congruencia con los procesos de metropolización, la creación de estos fraccionamientos se debe a la dinámica de la entidad rectora, la ciudad de Veracruz. De esta forma, en un análisis más detallado dicho municipio ayudará a evidenciar que, a pesar de los conteos de población que se actualizan mediante los censos cada diez años, el criterio único de la distinción de categorías urbana y rural por el número de habitantes, con umbral diferenciado en 2,500 habitantes, resulta deficiente.

Veamos por ejemplo un sector dentro del municipio de Medellín con los datos del censo 2020 (INEGI, 2020) donde se observa el emplazamiento del Fraccionamiento Puente Moreno identificado como localidad urbana, así como los Fraccionamientos Arboledas San Ramón y Arboledas de San Miguel, también urbanos, pero con mucho menor número de habitantes; este último pasó de ser clasificado como una localidad rural en 2010 a urbana en 2020; esto a pesar que desde hace diez años su traza, tipo de población y estrato económico eran prácticamente idénticos. Se muestra además el caso del Fraccionamiento Dieciocho de Marzo, que es clasificado en este 2020 como una nueva localidad rural a pesar de tratarse de otro fraccionamiento más, con al menos 300 viviendas de un carácter netamente urbano y que por no rebasar el mínimo de 2,500 habitantes seguirá con dicho carácter. Ver **Figura 1**.

Por lo tanto, se considera necesario que, efectivamente, sea medible la expansión urbana más allá de las denominaciones rurales que se han impuesto, cuya conceptualización como entornos rurales dista de la realidad urbanística que nos compete analizar.



**Figura 1.** Fraccionamientos de interés social diferenciados como localidades urbana y rural según registro censal 2020. Medellín, Zona Metropolitana de Veracruz. Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2020.

En orientación opuesta a la tendencia de expansión que se ha analizado en los municipios de Veracruz y Medellín, el territorio de Alvarado ha sido receptor de la población con más altos ingresos económicos en la zona metropolitana. La franja costera de Alvarado, conocida como la Riviera Veracruzana, es categorizado según la estadística poblacional como un conjunto de localidades rurales menores a 2,500 habitantes, separadas entre sí. Sin embargo, en la realidad, se trata de una serie de desarrollos habitacionales de alto estrato, producto de la expansión de la zona metropolitana, cuyas tramas y tipologías de vivienda refieren a unidades residenciales cerradas (ver **Tabla 2**).

**Tabla 2**

*Distribución de la población en el área urbanizada o de continuidad de la zona metropolitana sobre el municipio de Alvarado, según tipo de localidad*

TIPO DE LOCALIDAD	LOCALIDADES URBANAS		LOCALIDADES RURALES		TOTAL DE LOCALIDADES		
	No. Loc	No. hab	No. Loc	No. hab	No. Loc	No. hab	% Hab.
AREA DE CONTINUIDAD URBANA DE LA ZM							
Colonias Populares	--	--	1	1,192	1	1,192	2.3
Unidades residenciales de alto estrato	--	--	14	1,953	14	1,953	3.8
Pueblos ancestrales			1	1,254	1	1,254	2.4
FUERA DEL AREA URBANIZADA O DE CONTINUIDAD URBANA	2	29,131	219	18,425	221	47,556	91.5
TOTAL MUNICIPAL	2	29,131	235	22,824	237	51,955	100.00

Fuente: Cálculos propios a partir del Catálogo de Localidades (SEDESOL, 2010) e investigación de campo.

El territorio municipal de Alvarado es una extensión localizada en la planicie del Golfo de México, cuya franja costera, al norte del municipio, resultó ser el sitio preferente para ubicar la mayor inversión inmobiliaria habitacional reciente de la zona metropolitana. Según el registro demográfico oficial, en esta franja, distante de la cabecera municipal, se ubican 16 localidades rurales, de ellas 14 corresponden a fraccionamientos residenciales de alto nivel económico.

Como ejemplos locales, los fraccionamientos Playas del Conchal, Vista Bella, Las Lomas, Lomas del Sol y Playa Dorada, entre otros, son señalados, aun en el 2020, como localidades rurales, incluyéndose en esta denominación, incluso al Club de Golf La Villa Rica. A diferencia de las unidades de interés social analizadas en el Municipio de Medellín, que con el paso de los años incrementaron su población y cambiaron de categoría, estos fraccionamientos no alcanzarán la denominación de urbanos, en razón de no estar pensados para albergar una mayor población, al ser concebidos como unidades de menor densidad con lotes y viviendas de mayor superficie.

Al tratarse de unidades cerradas, es posible detectar que el número de habitantes registrados resulta menor a un posible cálculo del número de viviendas existentes, ello posiblemente debido a

la dificultad de acceso para el levantamiento de la información censal o bien a que el costo del suelo ha generado una lenta comercialización de los lotes.

En el caso de la Zona Metropolitana de Xalapa, ésta queda conformada por los municipios de Xalapa, Banderilla, Tlalnelhuayocan, Emiliano Zapata, Jilotepec, Coatepec, Rafael Lucio, Xico y Coacoatzintla (SEDATU-CONAPO-INEGI, 2018) donde los cuatro primeros poseen una conurbación física.

Se analiza a detalle como ejemplo el sur del municipio de Xalapa, donde se observan tres fraccionamientos o colonias: Lomas Verdes, Las Fuentes y Santa Bárbara que, a pesar de formar parte de la mancha urbana de la ciudad, no son reconocidas como parte de la ciudad de Xalapa, sino como otras localidades urbanas (SEDESOL, 2010). Incluso, en el censo del año 2020, aunque incrementaron un poco su población, siguen siendo ciudades separadas, restándole poco más de 23,850 habitantes a la capital. Ver **Figura 2**.

Rebasando el límite municipal, ya sobre el territorio del municipio de Emiliano Zapata, pero en el mismo continuo de la mancha urbana, se detectan otras cinco localidades: Ojo de Agua, Orquídeas, Perseverancia, Gravilias y Valle Hermoso, todas ellas registradas como rurales en el año 2010 a pesar de que, fehacientemente, se observa que sus trazas y continuidades se deben a procesos de expansión de la propia ciudad de Xalapa, encubriendo la real expansión de la misma. Ver **Figura 2**.

Es de destacar que en la actualización derivada del censo 2020, una de estas localidades rurales, Ojo de Agua, queda marcada como localidad urbana a pesar de tener únicamente 1,142 habitantes, lo que provoca el cuestionamiento sobre un posible error por parte del INEGI o bien, se ha incorporado ya un nuevo criterio de continuidad de la traza que no ha sido completamente adoptado pues las cuatro colonias restantes: Orquídeas, Perseverancia, Gravilias y Valle Hermoso continúan caracterizadas como poblaciones rurales a pesar de estar inmersas en la dinámica de la conurbación.



**Figura 2.** Registro de localidades urbanas y rurales separadas de la ciudad principal que inhiben detectar estadísticamente el proceso de expansión urbana en la conurbación Xalapa-Emiliano Zapata, dentro de la Zona Metropolitana de Xalapa. Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2020.

¿Por qué la distinción entre localidades urbanas y rurales? Al revisar el antecedente histórico censal, de estas localidades, se destaca, por ejemplo, que el Fraccionamiento Las Fuentes en Xalapa, desde su origen en 2005, se registró como localidad rural y en 2010 adquiere el cambio de ámbito rural a urbano por superar el umbral de población de 2,500 habitantes, al consolidarse su ocupación con vivienda masificada. Sin embargo, bajo esa lógica, el Club de Golf Xalapa seguirá siendo permanentemente una localidad rural, en razón de su baja densidad y población.

En síntesis, si se parte de la distinción básica entre ambientes rurales y urbanos, resulta que los primeros corresponden a la identificación de asentamientos de baja densidad, carentes de tramas propias de la ciudad, con tipologías y uso del espacio habitable propios de población dedicada preferentemente al sector primario desarrollando actividades agrícolas, pecuarias o pesqueras; en tanto que los ambientes urbanos refieren a una mayor densificación, con tramas previamente diseñadas y tipologías de vivienda con uso espacial excluyente de actividades propias del campo, en función de que la población está dedicada a actividades de los sectores secundario y terciario.

El indicador restante, complementario en el análisis urbano, pero único y exclusivo en la estadística oficial, es el número de habitantes, con el cual se distingue como localidad rural aquella menor a 2,500 habitantes, ingresando en ese rubro todos los fraccionamientos de interés social que aún no han sido ocupados en su totalidad de viviendas proyectadas y que adquirirán la categoría de ciudad una vez que estén consolidados. Tal situación, como se ha mencionado, no ocurrirá en aquellas

unidades de estrato alto que por su baja densidad no superarán el umbral demográfico establecido para ser localidades urbanas.

## 4. Conclusiones

El artículo muestra la divergencia que existe entre el registro de datos demográficos y la realidad territorial de la expansión urbana, lo cual nos ha llevado a plantear la necesidad de reorientar la medición y registro de nuevas incorporaciones urbanas. En este conjunto de reflexiones se constituye la propuesta para precisar huecos normativos que no consideran el suelo no urbanizable que, en realidad, está siendo utilizado por un gran sector de la población.

Se evidencia que en los registros censales existe una inhibición de registro de crecimiento poblacional de la ciudad original en función de que a nivel municipal se generan otras –«nuevas»– localidades que ocultan la evidente expansión urbana, lo cual genera problemas de lectura de la realidad.

Además, el hecho de basarse solo en el dato de población genera una discordancia en otra información basada en los registros censales; por ejemplo, los grados de marginación que registran niveles bajos y muy bajos en asentamientos rurales que son en realidad unidades residenciales de alto estrato.

Estas dos situaciones arrojan falsamente como resultados que la ciudad originaria suspendió su crecimiento o, bien, que el ámbito rural redujo su índice de marginación y elevó su nivel económico. Si a lo anterior se agrega además el registro de actividades económicas de la población, se estaría ante la lectura errónea del desempeño en sectores secundarios y terciarios en áreas rurales contrapuestos a las actividades agrarias que típicamente se localizan en ellas.

La realidad físico-espacial de la ciudad muestra en la periferia agregaciones habitacionales muy variadas, siendo posible identificar, en los registros cartográficos, creaciones de colonias populares de baja densidad, conglomerados altamente densificados y unidades residenciales cerradas, que efectivamente corresponden al crecimiento de la ciudad, los cuales no encuentran evidencias registrales demográficas.

Al respecto, se propone un registro de incorporaciones urbanas mediante la identificación y sistematización estadística y cartográfica del total de unidades habitacionales indistintamente de su origen y estrato social, que permitan visualizar su estado presente y tendencias futuras, sustentado en el requerimiento de visualizar y contabilizar un escenario real del crecimiento de la ciudad por expansión.

El registro propuesto se abastecería con dos fuentes de información: las autorizaciones emitidas para desarrolladores inmobiliarios y las regularizaciones de colonias populares, estas últimas en forma previa a la introducción de obras públicas por cualquiera de los procedimientos de gestión.

El ejercicio propuesto apoyaría a la constante actualización del Sistema de Información Territorial y Urbano, señalado en el artículo 97 y 4º transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en la generación de los propios indicadores que se sustenten en la nueva legislación local.

Posiblemente la estadística oficial de poblamiento no esté interesada en la construcción de una base estadística que permita reconocer la creación de nuevos desarrollos como efecto y con pertenencia al conglomerado urbano que les da origen, quizá porque muchos de los recursos destinados a las ciudades dependen de su población e incrementar los números implicaría un mayor dispendio de recursos.

Sin embargo, en el suelo urbanizado en el que no se prevén intervenciones de transformación urbanística mediante el planeamiento urbano, éste será siempre sujeto a una transformación que cancela la posibilidad de imponer deberes urbanísticos colectivos con cargo a la propiedad de suelo, porque los objetivos y necesidades son otros, son de negocios favorables para unos cuantos que no contemplan la sostenibilidad urbana.

## Referencias

- Boils, G.** (2008). Segregación y modelo habitacional en grandes conjuntos de vivienda en México. En Cordera, R., Ramírez, P. y Ziccardi, A. (Coord). *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. México: Universidad Nacional Autónoma de México -Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI., 273–287.
- Capel, H.** (2013). *La morfología de las ciudades. III Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Del Serbal.
- Cerezo-Ibarrondo, A.** (2020). La actuación sobre el medio urbano de regeneración y renovación integrada. El nuevo paradigma de la gestión urbanística en suelo urbanizado. *Cuadernos de investigación urbanística* (130), 3-92.
- Cruz, S. y Cerbono, S.** (2012). Los pueblos urbanos y la ciudad: miradas distintas desde la planeación. En: Cruz, S. (Coord.). *Periferias metropolitanas. Políticas públicas y medio ambiente*. México: Red de Investigación Urbana, A.C. Universidad Autónoma Metropolitana –Azcapotzalco-. 15-44.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática [INEGI].** (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020. Principales resultados por localidad*. México: INEGI.  
<https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=9Instituto>
- Instituto Municipal de Vivienda.** H Ayuntamiento de Veracruz. (2017) *Registro de Fraccionamientos*, Documentos vigentes de Control institucional, Consultado en 2017.
- Ley General de Asentamientos Humanos/1993**, 21 de Julio, Diario Oficial de la Federación.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano /2016**, 28 de noviembre, Diario Oficial de la Federación
- Muxí, Z.** (2004) *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gili.
- ONU-HABITAT** (2021). Tendencias del desarrollo urbano en México. Obtenido de: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/tendencias-del-desarrollo-urbano-en-mexico>
- Pradilla, E.** (2011) Zona Metropolitana del Valle de México: una ciudad baja, dispersa, porosa y de poca densidad. En: Pradilla, E. (Comp). *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. México: Universidad Autónoma Metropolitana – Xochimilco. p.p. 257 – 293.

- REGLAS** de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares, para el ejercicio fiscal 2017 /2016, 30 de diciembre, Diario Oficial de la Federación.
- SEDESOL.** (2010). *Catálogo de localidades. Sistema de Apoyo para la planeación de Programa de Desarrollo para Zonas Prioritarias*. México: SEDESOL. <http://www.microrregiones.gob.mx/>
- SEDATU-CONAPO-INEGI.** (2018). *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2015*. México: SEDATU-CONAPO-INEGI.
- Ziccardi, A.** (2008). Ciudades Latinoamericanas: procesos de marginalidad y de exclusión social. En: Cordera, R., Ramírez, P. y Ziccardi, A. (Coord). *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la Ciudad del siglo XXI*. México: Universidad Nacional Autónoma de México [UNAM]-Instituto de Investigaciones Sociales-, Siglo XXI. 73–91.