



## **EL CRECIMIENTO METROPOLITANO DE ENSENADA: LA GRADUAL INSERCIÓN DE LA PROPIEDAD SOCIAL PARA LA EXPANSIÓN URBANA, DE 1990 A 2023**

**Herman Barrera Mejia**

Herman.barrera@uabc.edu.mx

Universidad Autónoma de Baja California  
Facultad de Arquitectura y Diseño, Mexicali, B.C.

**Alan García Haro**

alan.garcia.haro@uabc.edu.mx

Universidad Autónoma de Baja California  
Facultad de Arquitectura y Diseño, Mexicali, B.C.

**Karla Ivonne Molina Rivera**

karla.molina75@uabc.edu.mx

Universidad Autónoma de Baja California  
Facultad de Arquitectura y Diseño, Mexicali, B.C.

### **Resumen**

Se hace un análisis del proceso de transformación de los núcleos agrarios y su inserción al crecimiento urbano en la Zona Metropolitana de Ensenada. Se distinguen los mecanismos, acciones agrarias y se cuantifica el incremento de la población y viviendas al interior de los límites de la metrópoli, como un proceso y mecanismo gradual que ha caracterizado a la expansión de las áreas urbanas en nuestro país a raíz de las reformas a la Ley Agraria de 1992, derivando en la construcción de proyectos masivos de vivienda o la autoconstrucción. Se discute si estos procesos se ligan con las directrices emanadas desde la discusión internacional y agendas de gobierno para incentivar territorios que brinden condiciones de desarrollo para las ciudades. Con apoyo de técnicas y herramientas como los Sistemas de Información Geográfica, revisión bibliográfica-documental – estadística y trabajo de campo, se identificaron las áreas del crecimiento articulado a los proyectos inmobiliarios y otro tipo de asentamientos dentro del periodo de 1990 al 2023. El trabajo brinda información actualizada y rigurosa para utilizarse no solo en acciones de administración, también de planeación urbana, necesaria de revisar y conocer, como parte de la ordenación del territorio metropolitano.

**Palabras clave:** Núcleos Agrarios, Zona Metropolitana de Ensenada, proyectos de vivienda, Sistemas de Información Geográfica

## **THE METROPOLITAN GROWTH OF ENSENADA: THE GRADUAL INSERTION OF SOCIAL PROPERTY FOR URBAN EXPANSION, FROM 1990 TO 2023**



## Abstract

An analysis is made of the transformation process of agrarian centers and their insertion into urban growth in the Metropolitan Area of Ensenada. The mechanisms, agrarian actions are distinguished and the increase in population and housing within the limits of the metropolis is quantified, as a gradual process and mechanism that has characterized the expansion of urban areas in our country as a result of the reforms. to the Agrarian Law of 1992, leading to the construction of massive housing projects or self-construction. It is discussed whether these processes are linked to the guidelines emanating from international discussion and government agendas to encourage territories that provide development conditions for cities. With the support of techniques and tools such as Geographic Information Systems, bibliographic-documentary review - statistics and field work, the areas of growth linked to real estate projects and settlements resulting from self-construction were identified within the period from 1990 to 2023. work provides updated and rigorous information to be used not only in administration actions, but also in urban planning, necessary to review and know, as part of the planning of the metropolitan territory.

**Keywords:** Agrarian Nuclei, Ensenada Metropolitan Area, massive housing project, Geographic Information Systems

## 1. INTRODUCCIÓN

Derivado de las Agendas y Conferencias internacionales a partir de la década de 1970 y subsecuentes: *Nuestro Futuro Común* (1992), *El Futuro que queremos* (2012), *Agenda 2030* (2018), la más reciente reunión de Hábitat III y su *Nueva Agenda Urbana* (2017) o las anuales Conferencias de las Partes (COP), en México el tema urbano-ambiental ha encontrado cabida como política en diferentes órdenes de gobierno, por medio de un marco legal e instrumental en diferentes escalas territoriales y de gobierno, mediante las cuales se ha buscado diseñar estrategias dirigidas a establecer un ordenamiento ecológico y ordenamiento territorial de asentamiento humanos con el objetivo de regular los usos del suelo en zonas de gran valor natural, al igual que conservar y aprovechar sus recursos para las actividades humanas diversificadas así como estructurar, organizar las actividades socioeconómicas de las grandes ciudades al igual controlar los impactos del crecimiento sobre las áreas agrícolas y ecosistemas inmediatos.

En 2018 se publicó el documento de Índices Básicos de las Ciudades Prósperas (IBCP) para las 305 ciudades más importantes del país (INFONAVIT, 2018) incluyendo dentro de este listado a la ZM de Ensenada, estudio que abarcó un análisis de los sistemas urbanos de México en donde se concentra el 90% de la población total del país, elaborado por el INFONAVIT con apoyo de Naciones Unidas – Hábitat. Lo anterior como resultado de las directrices establecidas en la Nueva Agenda Urbana, adoptada por México en la Conferencia Hábitat III del 2016, que pone de manifiesto la necesidad de profundizar en los alcances de



la política nacional de desarrollo urbano teniendo como base a los 17 Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) y sus 169 metas.

El IBCP para Ensenada define 6 dimensiones principales donde se dirigen los esfuerzos de la política de gobierno estatal y municipal. Entre estas se encuentra: *calidad de vida*, asociada a indicadores vinculados con servicios sociales (salud, educación, seguridad y recreación) cuyo resultado en el documento fue identificado como bajo. Con relación a la *equidad e inclusión social*, el trabajo citado arrojó que sus indicadores son relativamente sólidos. Con respecto a la *sostenibilidad ambiental* que abarca indicadores de: calidad del aire, manejo de residuos y generación de energía renovable es marcado como: sólido. La cuarta dimensión, *producto urbano per cápita*, mostró que, pese a que el municipio y la ciudad cuenta con gran cantidad y diversidad de actividades económicas, éstas podrían estar generando un valor productivo muy bajo, o ser de carácter informal. Sobre *vivienda durable*, otra arista analizada en el ICP de Ensenada, determinó que el resultado de la proporción de viviendas urbanas durables que no cuentan con condiciones de durabilidad en su construcción es alta, siendo posible que sus habitantes no tengan la protección adecuada contra fenómenos meteorológicos, lo que supone un riesgo para la seguridad de las familias, su salud y calidad de vida. Finalmente, en el tema de *gobernanza y legislación urbana* que abordó indicadores de que midieron la participación y rendición de cuentas, capacidad institucional financiera municipal y la gobernanza de la urbanización es bajo en su capacidad de dirigir y guiar el modelo de crecimiento de la superficie urbanizada, a su vez resultado de una inercia de factores y diferentes agentes con tendencia a la especulación del suelo en el territorio urbano.

El presente trabajo se inserta dentro del marco de la sostenibilidad ampliamente manifestado en la discusión internacional con resonancia e incidencia en las agendas de gobierno como el caso de México y su cabida en Planes de Desarrollo a nivel estatal y municipal. Esta investigación se orienta hacia un análisis de los cambios al uso del suelo sobre la propiedad social y su impacto en la consolidación del crecimiento disperso de Ensenada. Asimismo, este estudio toma como referencia teórica, metodológica los trabajos e investigaciones nacionales e internacionales: Plan Base Desarrollo sostenible en Ciudades Intermedias (UNESCO, 2010), Guía Metodológica, iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles (BID, 2014), Planeamiento urbano para Autoridades Locales (ONU-Habitat, 2014), Measurement of City Prosperity. Methodology and Metadata (ONU-Habitat, 2015), Guía Municipal de Acciones frente al Cambio Climático con énfasis en Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (SEDESOL, 2012), Índice de Ciudades Prósperas de México (INFONAVIT-SEDATU, 2016), entre otros. Los documentos anteriores, han abordado aspectos como el uso eficiente del suelo, marginalidad urbana, productividad, infraestructura de desarrollo, calidad de vida, habitabilidad urbana, equidad e inclusión social, sostenibilidad ambiental, gobernanza y legislación urbana, sumado al reconocimiento de las dinámicas espaciales con características y atributos de la estructura urbana asociadas con el poblamiento, acceso al suelo, proyectos sociales en zonas específicas de la ciudad, organización de usos del suelo y actividades económicas, como parte de los estudios diagnósticos. Esto último, fase



metodológica de gran importancia dentro de la planeación urbana y ambiental articulada con los instrumentos de ordenación del territorio.

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

Dentro de la dinámica expansiva de la Zona Metropolitana de Ensenada, influenciada por los amplios espacios urbanizables, tierra relativamente más barata en la periferia, existencia de una red vial primaria dirigida a conectar mercados regionales cercanos nacionales e internacionales, la importancia del vehículo en la movilidad y configuración urbana, encontramos también elementos interrelacionados como los proyectos de vivienda urbanos, que bajo una lógica de producción de ciudad privada, han sido artífices no solo del modelo de ciudad, de las tendencias de crecimiento y de la misma transformación y deterioro del medio natural en Ensenada, igualmente se han insertado dentro de un proceso de “planeación urbana” en donde el gobierno local ha “dejado hacer” por medio de una política permisiva para con los empresarios inmobiliarios (Barrera et. al, 2020).

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



## 2. MATERIALES Y MÉTODOS

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

Se recurrió a la consulta de los Censos de Población y Vivienda del 1990, 2000 y 2020; del Inventario Nacional de Viviendas de INEGI, 2020; descarga de capas vectoriales del INEGI (AGEB, traza urbana, Localidad urbana, sistema de vialidades); Datos Abiertos del Gobierno (capas de los polígonos Agrarios y de los Asentamientos Humanos); información sobre acciones agrarias del Padrón Histórico de Núcleos Agrarios (PHINA); Documentos oficiales de la SEDATU, así como información consistente en activos vectoriales e imágenes raster de los años: 1990, 2000 y 2020 de ESRI satélite y de documentos institucionales. Mucha de la información georreferenciada fue procesada por medio de un SIG con apoyo de la herramienta QGIS 3.22, utilizando como sistema de referencia de coordenadas (SRC) geográficas: WGS84 que es compatible entre los servidores satelitales antes mencionados y el software.

Para poder definir los límites de la ZM Ensenada, aun cuando existe el documento “Delimitación de Zonas Metropolitanas de México (SEDATU, 2018)” que comprende la totalidad del municipio de Ensenada como Zona Metropolitana, consideramos que dicho trabajo dista de ser lo más apegado a la realidad urbana de la demarcación en cuestión, ya que dicha publicación establece en el caso de la ZM Ensenada toda la superficie del municipio que es inmensa y que en su mayoría está constituida por áreas agrícolas y ecosistemas desérticos. Resulta importante mencionar que, a partir del 12 de febrero de 2020, fue aprobada la municipalización del territorio de San Quintín resultando que el 63% de la superficie de Ensenada ahora pertenezca a esta nueva demarcación, complicando aún más, el análisis de la ZM Ensenada tomando como base la delimitación de SEDATU-CONAPO al no estar actualizada. De este modo, con el objetivo de realizar un análisis urbano más preciso, recurrimos al Límites del Centro de Población de Ensenada (LCPE) que establece su Programa de Desarrollo Urbano (PDUCPE<sup>1</sup>) publicado por el IMIP<sup>2</sup> en donde se define la zona de actuación; este LCPE comprende una superficie total de 55,054 Ha. (Figura 1).

### FIGURA 1. COMPARATIVA DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZM DE ENSENADA:

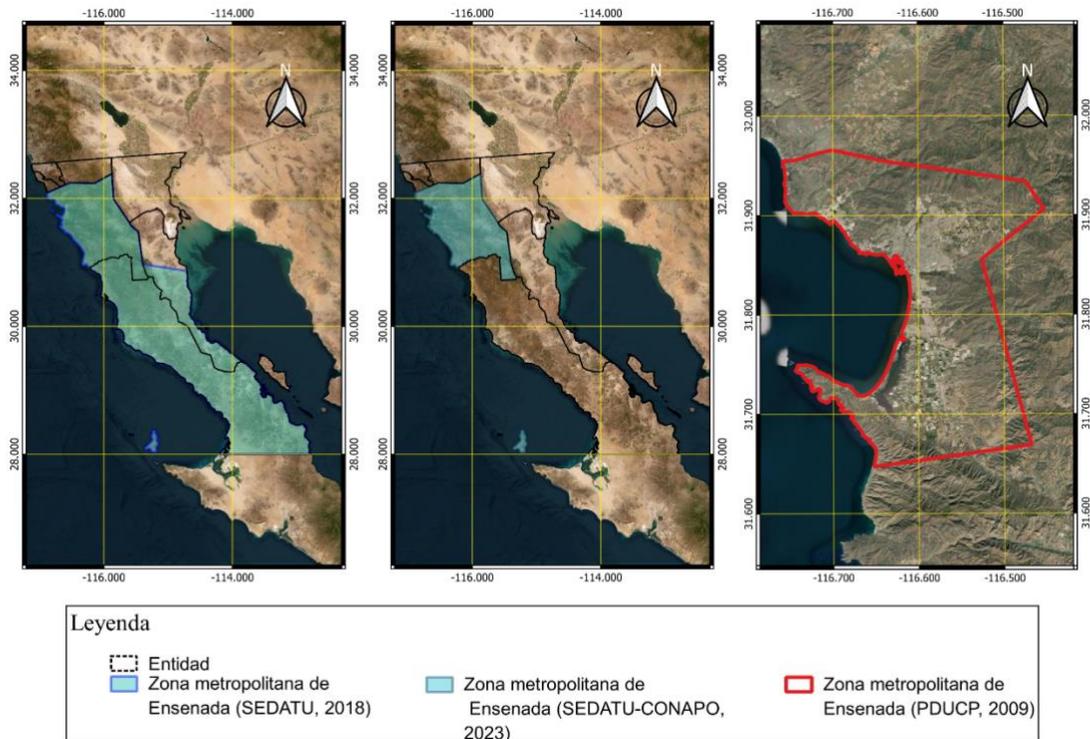
---

<sup>1</sup> Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada del 2009.

<sup>2</sup> Instituto Metropolitano de Investigación y Planeación de Ensenada.



## SEDATU-CONAPO E IMIP ENSENADA



Fuente: Elaboración propia con base en SEDATU (2018), SEDATU-CONAPO 2023 e IMIP Ensenada (2009)

Con relación a los Núcleos Agrarios (NA) estudiados, se recurrió al Registro Agrario Nacional (RAN) para la obtención de capas vectoriales y poligonales agrarias, así como al portal PHINA en donde se desglosa la información de ubicación, superficie, tipo de núcleo, entidad, municipio al que pertenece, acciones, etc.; encontrándose los siguientes al interior del CP de Ensenada: 1) Coronel Esteban Cantú, 2) Chapultepec, 3) Lic. José López Portillo, 4) Nacionalista de Sánchez Taboada, 5) Antonio Meléndrez, 6) Ley Federal de Reforma Agraria y 7) Adolfo Ruiz Cortines; comprendiendo un área total de 34235.26 Ha dentro del LCPE.

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



la tabla de atributos utilizando la herramienta calculadora de campos, para generar el área por hectáreas.

Ligado con lo anterior, con apoyo de imágenes aéreas georreferenciadas en el SRC: WGS84 EPSG 4326 (para la zona norte del país). Por medio de operaciones geométricas con ayuda de la calculadora de campos aplicando la función de áreas (Coeficiente de Ocupación del Suelo de las viviendas) de los periodos: 2000-2010 (año en que se detectaron las dinámicas de cambio) y 2010-2020, todo con herramientas de QGIS.

Posteriormente se corroboraron datos en plataformas de gobierno como INEGI y su Mapa Digital. Los resultados se presentan en tablas y mapas de las zonas de estudio. La información sobre los fraccionamientos y los mecanismos de acceso al suelo se obtuvo por medio de revisión documental de fuentes como Periódicos Oficiales del Estado así como directamente en recorridos de campo.

Finalmente, con el apoyo de herramientas de estadística y sumatoria, del SIG utilizado, se obtuvieron los datos totales y por cada NA de la población y vivienda más la cantidad de manzanas que hay dentro de sus poligonales, lo que nos permitió adicionalmente conocer las superficies de crecimiento urbano, sobre lo que en 2020 son colonias agregadas al área urbana del LCPE. Con apoyo de la capa de colonias obtenida en el portal del CONAPO (2020), además pudimos identificar su grado de marginación (GM<sup>3</sup>).

### 3. ZONAS METROPOLITANAS Y SU RELACIÓN CON LA PROPIEDAD SOCIAL: LOS NÚCLEOS AGRARIOS

México en 2023 ocupa el lugar 8 como uno de los países con el mayor grado de urbanización en el mundo con casi 80% (99 millones) de su población total (126 millones) viviendo en ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional (SUN<sup>4</sup>) confirmando que el país es eminentemente urbano. Datos de la SEDATU (2018), demuestran que las Zonas Metropolitanas (ZM) en México han ido en aumento, ya que en 1960 se contabilizaban: 12, mientras que en 2018 había 75<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Indicadores básicos del GM del CONAPO: educación, vivienda, ingresos, distribución de la población-lejanía a centros urbanos, por colonia.

<sup>4</sup> De acuerdo a SEDATU más de tres cuartas partes de la población total en México, vive en las 401 ciudades que conforman al SUN (195 Centros urbanos; 132 Conurbaciones; 74 Zonas metropolitanas), sistema que tiene la finalidad de apoyar en la planeación estratégica y toma de decisiones en el ámbito urbano y proporcionar a todos los sectores y municipios información para el análisis geoespacial y estadístico.

<sup>5</sup> Cabe señalar que en el documento “Delimitación de Zonas Metropolitanas” publicado por la SEDATU-CONAPO retoman datos de 2015 en donde destacan 74 Zonas Metropolitanas en México. A partir de 2015, el criterio mínimo de población es de 100 mil, ya que en el año 2000 era de 50 mil habitantes.



En el documento más reciente *Las Metrópolis de México* publicado por la SEDATU (2023) el número de Zonas Metropolitanas sube a 92. En este trabajo se establece que 48 ZM se caracterizan por desbordarse sobre varios municipios; en 22 su área urbana solo se ubica en el municipio que la contiene; y las restantes 22 se clasifican como zonas conurbadas. El crecimiento de estos sistemas urbanos, además de incorporar paulatinamente varias unidades político administrativas también ha significado la expansión física de las áreas urbanas sobre terrenos agrícolas y forestales pertenecientes a Núcleos Agrarios (NA), una propiedad que históricamente ha “aportado” grandes extensiones para el crecimiento de las grandes ciudades.

TABLA 1: ZONAS METROPOLITANAS Y SU POBLACIÓN TOTAL DE 1960 AL 2020

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

Fuente: Garza G. (2000). Urbanización de México en el Siglo XX; Principales Resultados por localidad (ITER) del INEGI, 2010 y SEDATU (2023) Las metrópolis de México 2020

Resulta importante ubicarnos en la década de 1990, cuando México adopta un cambio de modelo económico: pasando de uno proteccionista a neoliberal, lo que abrió las puertas al capital al privado en diferentes áreas de la economía nacional, así como de territorios y recursos naturales, traduciéndose en un menor intervencionismo del Estado. En 1992, con la Reforma a la Ley Agraria, se inicia un proceso gradual para la enajenación de las tierras agrarias mediante diferentes mecanismos e instrumentos, lo que ha significado la paulatina privatización de la propiedad social (o agraria) resultado de la misma Revolución Mexicana.

El antecedente más directo de este tipo de propiedad y su desdoblamiento progresivo en diferentes partes del territorio mexicano, lo podemos encontrar en el periodo posrevolucionario con sus dos tipos de tenencia: ejidal y comunal, que eran la contraparte de un modelo organizacional y productivo al modelo de agricultura capitalista y monopólico ligado a latifundistas y propietarios privados, muchos de estos extranjeros (Martínez I. et al., 2016).

Los primeros impulsores de la Ley agraria de 1915 fueron Venustiano Carranza de 1917 a 1920, seguido de Álvaro Obregón (1920-1924) quienes comenzaron las dotaciones de tierra a grupos campesinos e indígenas, repartos asociados también a las leyes “De colonización”



(1926) y “De dotaciones y Restituciones de Tierras” (1927), que sirvieron como un mecanismo de poblamiento de algunas regiones relativamente deshabitadas, como el norte del país.

Las Entidades más beneficiadas en los inicios de siglo XX fueron Morelos, Estado de México, Guerrero, Puebla, Veracruz; posteriormente con Lázaro Cárdenas (1934-1940) se conforman NA en entidades como Campeche, Chihuahua, Durango, Coahuila, San Luis Potosí, Zacatecas, Nuevo León, Jalisco, Baja California, Yucatán, Michoacán, entre otros. En el lapso de 1915 hasta 1992 (año en que se reforma el artículo 27 constitucional y se dan por concluidos los repartos) se conformaron 32,229 NA distribuidos dentro de las 32 Entidades federativas cuya superficie total alcanzó: 1,030,000 km<sup>2</sup> (de dotación), es decir más de la mitad del territorio nacional (Barrera, et al., 2020).

A partir de 1988, con la adopción del modelo económico neoliberal, la propiedad agraria ha ido experimentando reformas a su marco legal, viniendo acompañadas de instrumentos que han facilitado su inserción de manera legal a los procesos de crecimiento en las 401 ciudades más pobladas que integran el Sistema Urbano Nacional (SUN<sup>4</sup>), especialmente en las 92 Zonas Metropolitanas que en conjunto concentran más de 82,000,000 habitantes y en donde se presenta una continua demanda de tierra para el crecimiento urbano (SEDATU, 2023). Lo anterior no significó que antes de las reformas comentadas no hubo un proceso de urbanización de la tierra social, al contrario ya era evidente en las periferias de las principales ciudades pero se daba bajo una ausencia de mecanismos y procedimientos que avalaran su tránsito legal a suelo urbano (Pradilla et al. 2016).

De 1993 a 2006 aparece el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE), con el objetivo de otorgar certeza jurídica a los poseedores de tierras agrarias mediante certificados parcelarios y/o derechos sobre tierras de uso común; durante su vigencia se certificaron el 92% de los NA del país. De manera articulada, en 1996 entra en vigor el Programa de Incorporación de suelo Social (PISO) que complementa a los trabajos de Certificación, para poder tramitar e incorporar de manera legal los terrenos al crecimiento urbano, lo que permitió la transferencia del control institucional del proceso ejidal-urbano desde la gestión agraria al sector y administración urbanos (Barrera et al., 2023).

Con la aparición del PROCEDE se establecieron dos procedimientos jurídicos: la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil inmobiliaria (SMI), y la adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas, que se unieron a un tercero que ya existía consistente en el recurso de expropiación por parte del Estado, por causa de utilidad pública para proyectos de infraestructura o para conformación de reservas territoriales.

En 2007, entra en marcha el Fondo de Apoyo para los Núcleos Agrarios sin Regularizar (FANAR), dirigido al 8% de los NA (2400) que no habían sido certificados durante el PROCEDE a cargo de la extinta Secretaría de la Reforma Agraria, hoy SEDATU. Dicho Fondo permitió la inscripción de los ejidatarios y la posterior certificación de los derechos



parcelarios, para finalmente obtener la adopción del dominio pleno sobre dichos terrenos: haciéndolos propietarios. Este trámite ha implicado el pago de impuestos que genera cualquier propiedad privada, al transitar legalmente el suelo de una administración de competencia agraria a una urbana como el registro público. En 2022 se crea el Programa de Regularización y Registro de Actos Jurídicos (RAJJA) que da continuidad a las acciones de certificación jurídica y documental agrarias en todo el país de instrumentos anteriores (Pradilla et al., 2016).

Ante el encarecimiento del suelo dentro de sus zonas centrales de las principales metrópolis y el valor más alto con respecto a la periferia donde comúnmente encontramos NA, así como el aumento de población, sumado a la necesidad de insertar terrenos inmediatos para los procesos edilicios, podemos encontrar agentes específicos del crecimiento urbano que convergen de manera sistemática sobre la propiedad agraria contigua a las áreas urbanas. Dentro de esta dinámica de expansión física aparecen los gobiernos locales, las constructoras privadas, propietarios agrarios, invasores, organizaciones civiles ligadas a partidos políticos, lotificadoras, como impulsores de los modelos de ciudad dispersa característicos en el país que cuenta a su vez de un marco legal, instrumental e institucional facilitador.

#### 4. ZM DE ENSENADA Y LA PAULATINA INCORPORACIÓN DE LOS NÚCLEOS AGRARIOS (NA) PARA EL CRECIMIENTO URBANO

La ZM de Ensenada (también LCPE), posee toda una serie de rasgos económicos, productivos, sociales, políticos, culturales y ambientales muy especiales, al grado de ser la tercera zona metropolitana de Baja California y la número 41 en tamaño de población con 443,807 hab. Cuenta con una superficie de 55,054 Ha donde se desdobra una gama de actividades terciarias, secundarias y primarias, aunado a una importante existencia de infraestructuras de comunicación y transporte como vialidades y el sistema ferroviario, sin dejar de lado la pujante actividad portuaria y el aumento de los servicios turísticos, que destacan como elementos que históricamente han determinado su continua expansión urbana.

A partir de la década del 2000, el crecimiento urbano en la periferia del área urbana del Límite del Centro de Población de Ensenada (LCPE) ha estado ligado con un aumento de proyectos inmobiliarios privados dirigidos a estratos socioeconómicos bajos, fenómeno que en buena parte se ha concentrado sobre suelo de propiedad agraria o social, caracterizada por la existencia de actividades y usos de tipo primario que han ido desapareciendo, sin dejar de lado la modalidad del crecimiento asociado a la urbanización popular que también ha tenido lugar dentro de los NA analizados en este trabajo.

Con la modificación al artículo 27 constitucional y a la Ley Agraria en 1992, que dio lugar a instrumentos como el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE) y posteriormente el FANAR (2008), se ha facilitado la incorporación de la propiedad agraria



a procesos de privatización y de crecimiento urbano en muchas ciudades, principalmente los que poseen una buena localización o que cuentan con elementos naturales deseables por empresas extractivas. La aparición de estos instrumentos facilitadores se enmarcó dentro de directrices de gobierno que buscaron dar un impulso industrializador en el territorio, así como la adopción de políticas de corte neoliberal, que incidieron en la configuración urbana y periférica de las grandes metrópolis en el país.

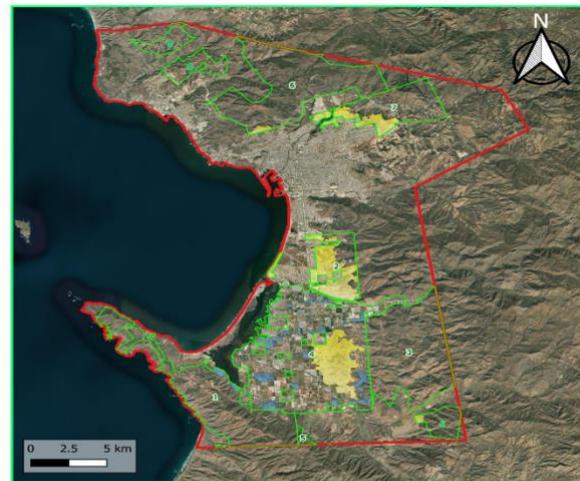
En 1992 se constituye el Fideicomiso de Administración y Traslato de dominio de las Reservas Territoriales (FIADERT) para Baja California lo que dio paso a todo un trabajo institucional que recayó en fideicomisos urbanos municipales para la adquisición y habilitación de nuevas reservas territoriales que dieran lugar a proyectos de obra pública y de vivienda por medio de la coparticipación iniciativa privada y Gobierno. Entre las instituciones hipotecarias para adquirir estas viviendas destacan los créditos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Infonavit en la modalidad tradicional y vivienda económica, y con créditos de FOVISSSTE. Mientras que las principales empresas constructoras de estos fraccionamientos han sido: Urbi, Inmobiliaria Mar de Ensenada, GEO, entre otras (Periódico Oficial, 2009).

En todo el municipio (considerando su nuevo límite a partir del 2020) encontramos 64 NA, siendo todos de tipo Ejidos, de acuerdo al Registro Agrario Nacional (RAN, 2023). En lo que respecta al LCPE encontramos 7 NA a su interior (Figura 2), mismos que a partir del año 2000 han experimentado una transformación por cambios al uso del suelo al interior de sus poligonales, como resultado de la lotificación de terrenos, expropiación para conformación de reservas urbanas y posterior ejecución de proyectos inmobiliarios, así como infraestructura y equipamiento urbano.

Los primeros fraccionamientos del que se tienen registro sobre la propiedad social estudiada en los NA son: Chapultepec y Adolfo Ruiz Cortines como consecuencia de una demanda de vivienda ocasionada por un incremento del número de habitantes en varias de las principales ciudades del país alentado por la intensificación de la industria fronteriza y la apertura de la economía mexicana al capital trasnacional desde 1990, aspectos que también incidieron en una gradual transformación de Ensenada dando lugar a los primeros fraccionamientos como: Villa del Real 1 y 2da. Sección, Valle de Chapultepec, Misiones de la Presa, Lomas de la Presa, y Villas Residencial del Sol, detonados desde finales de la década de los noventa y de manera más vigorosa durante el periodo 2000 a 2010 (figura 3). El impulso de la política de vivienda durante los gobiernos de Fox y Calderón, trajo la aparición de muchos proyectos de vivienda en serie en las principales ciudades de México, vivienda caracterizada por materiales de mala calidad o dimensiones paupérrimas y alejada de los centros de trabajo que a la fecha se encuentra, una buena parte, abandonada en muchas de las metrópolis del país. Posteriormente la urbanización se propagaría por medio de proyectos de viviendas en serie, así como asentamientos populares en los ejidos: Nacionalista de Sánchez Taboada, Ley Federal de Reforma Agraria y Lic. José López Portillo.



FIGURA 2. UBICACIÓN DE LOS 7 NA ESTUDIADOS DENTRO DE LA ZM-ENSENADA



Leyenda

- ▭ Límite de Ensenada
- ▭ Núcleos agrarios
- ▭ Crecimiento urbano en NA de Ensenada
- ▭ Crecimiento urbano (sin registro)

NA	NOM. M.C.	PUB. TUP 2020	SI. T. TOTAL	FECHA DE DECRETO
1	DORONEL ESTEBAN CANTU	0	12341.85	1973-08-30
2	CHAPULTEPEC	40845	873.226198	1938-10-05
3	LIC. JOSE LOPEZ PORTILLO	230	11988.469828	1985-01-03
4	NACIONALISTA DE SANCHEZ TABOADA	28652	4465.869777	1938-10-05
5	ANTONIO MELÉNDEZ	0	1790.774192	1963-08-10
6	LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA	1700	1404.610646	1964-12-04
7	ADOLFO RUZ CORTINEZ	25278	1262.441468	1964-09-24

Fuente: Elaboración propia con base en el conjunto de datos vectoriales

del INEGI 2020 y RAN -PHINA 2023

Entre los mecanismos que han permitido la incorporación de terrenos agrarios al mercado privado del suelo urbano, están: 1) Aportación de tierras de uso común a una Sociedad Inmobiliaria Mercantil (SIM); 2) Aportación de dominio pleno sobre tierras parceladas; 3) Expropiación concertada para la incorporación del suelo urbano para vivienda social y; 4) Expropiación concertada para áreas de crecimiento de poblados en proceso de regularización (Barrera y otros, 2020).



FIGURA 3. GRADUAL URBANIZACIÓN DE LOS NA DENTRO DEL LCPE DE 1990 A 2023



Fuente: Elaboración propia con información de Google, INEGI y el Registro Agrario Nacional, 2023.

Estas 4 modalidades se han presentado de diferentes maneras en el caso de los NA estudiados. En 2023, los 7 ejidos formaron parte de los trabajos de certificación del PROCEDE durante los años de 1994 hasta 2004, es decir, ya cuentan con los títulos de propiedad que dan certeza jurídica a los poseedores de la tierra (RAN, 2023).

De acuerdo a datos del Inventario Nacional de Vivienda (INV), en los 7 NA estudiados encontramos 94565 habitantes y 33254 viviendas en 2020, destacando que en 2000 no superaban (en conjunto) los mil habitantes. Cabe señalar que en 2 ejidos: Coronel Esteban Cantú y Antonio Meléndrez<sup>6</sup> no experimentaron gran transformación al interior de sus poligonales, por lo que no encontramos hasta la fecha algún proyecto inmobiliario, aunado a que los mismos datos del INV no arrojan algún registro sobre población y vivienda dentro de estos 2 núcleos, pero el RAN sí. Las fechas de dotación datan del 30 de agosto de 1973 con una superficie de 12341 Ha. para el primer ejido y 10 de agosto de 1993 con superficie de 1790 Ha. para el segundo. Su inscripción en el PROCEDE data de los años 2004 y 2000 respectivamente, y solo encontramos un ligero desdoblamiento de su asentamiento original

<sup>6</sup> El ejido Antonio M. está constituido por 2 perimetrales. En el perimetral que se analiza no hay transformación alguna y solo encontramos coberturas de chaparral y matorrales rosetófilos costeros. El Asentamiento original de tipo rural de este NA, se encuentra fuera del LCPE, mismo que cuenta con una población de 18 habitantes y aproximadamente 10 viviendas.



en el ejido Coronel E. C. cuya superficie oscila en: 5.8 Ha y una población estimada de 545 hab (incluida población vecindada).

Por su parte el NA o ejido Ley Federal de Reforma Agraria, dotado en 1984 con una superficie de 1494.8 Ha, presenta una mínima urbanización de 38 Ha. dentro de sus poligonales, concentrando 1792 habitantes en la superficie edificada asociada con un pequeño proyecto de vivienda en serie resultado de la modalidad 3 en la colonia Popular Emiliano Zapata y por áreas donde se encuentran asentamientos resultado de la autoconstrucción: colonia Lomas del Paraíso en donde su Grados de Marginación (GM) son medios y bajos.

En los casos de los Ejidos: Chapultepec, Adolfo Ruiz Cortines, Lic. José López Portillo, Nacionalistas de Sánchez Taboada es donde se detectaron las transformaciones más notables por el crecimiento urbano. En Chapultepec y Adolfo Ruiz Cortines, sus dotaciones son a partir del 05 de octubre de 1938 y 24 de septiembre de 1969 respectivamente, cuyas superficies otorgadas fueron: 873 Ha. para el primero y 1262 Ha para el segundo. Dentro de sus perimetrales además de concentrar pequeña industria, se han realizado varios proyectos de vivienda de interés social asociados a la conformación de reservas territoriales por el municipio con fechas de 1990, destinando 192 Ha para el primero y 160 Ha para el segundo (Periódico Oficial, 2009). Entre los proyectos de vivienda en serie (fraccionamientos) realizados por constructoras Urbi y Promotores de vivienda, se encuentran: Villas del Real, Puerta del Mar, Real de San Fernando, San Borja, Villa Residencial del Real, Villa Residencial del Prado, Lomas de la Presa, Residencial del Sol, etc.

FIGURA 4. VILLA RESIDENCIAL DEL PRADO EN EL EX EJIDO ADOLFO RUIZ  
COTINEZ



Fuente: Archivo personal



En los mismos NA, también encontramos la urbanización asociada con la autoconstrucción, destacando las colonias de tipo popular: Valle de las Palmas, Villa del Mar, Chapultepec, Vista al Mar, Ampliación Todos Santos, Santo Domingo, Domingo Luna, Villa del Campo, Las Torres. La consolidación de estas colonias y su traspaso de suelo ha estado articulado a los mecanismos (modalidad) de expropiación 3 y 4 atribuidos a la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), Comisión Federal de Electricidad (CFE), Secretaría de Marina (SEMAR) y las extintas Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) así como la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) de acuerdo a RAN (2023). En las colonias mencionadas, que en 2023 ya son parte del área urbana de Ensenada, encontramos los 5 niveles de grados de marginación, predominando el bajo (CONAPO, 2020).

FIGURA 5. VIVIENDAS RESULTADO DE PROCESOS DE AUTOCONSTRUCCIÓN  
EN LA COLONIA VILLA DEL MAR, EX EJIDO CHAPULTEPEC



Fuente: Archivo personal

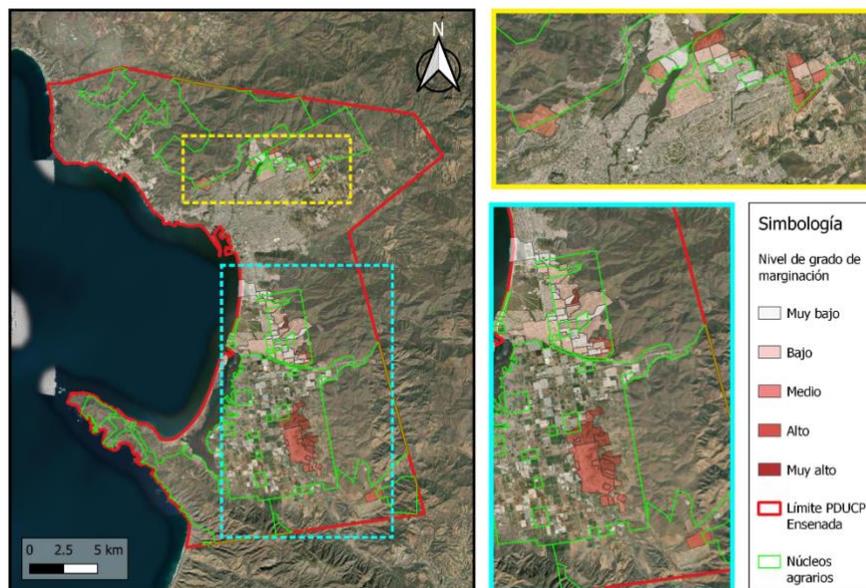
Con respecto al ex-ejido Nacionalista Sánchez Taboada se constituyó el 05 de octubre de 1938. Cuenta con registros de expropiación solicitados por el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO) para la construcción de Unidades Habitacionales Rurales en 1979. Actualmente, en la mayoría de su superficie encontramos un crecimiento urbano asociado con la modalidad de autoconstrucción donde el cambio al uso del suelo ha sido de agrícola para habitacional de tipo popular. En la urbanización de todo este NA que ya está integrada al resto de la estructura urbana de Ensenada, viven 26652 habitantes de acuerdo a datos del INV (2020).

Entre los promoventes de acciones agrarias con incidencia dentro de su poligonal identificamos a la CORETT con expropiaciones de tierras en asentamientos populares, así como de la CFE para obra e infraestructura pública. Los fraccionamientos (colonias) que se



ubicar al interior del polígono ejidal, resultado de la producción en serie de vivienda son: Vista del Valle y Hogares del Puerto; en el resto de las 18 colonias corresponde a procesos de autoconstrucción, destacando que presentan niveles altos y muy altos de marginación, mientras que, en los 2 fraccionamientos arriba citados, el nivel es bajo (figura 6).

FIGURA 6: GRADO DE MARGINACIÓN DE LAS COLONIAS  
UBICADAS DENTRO DE LOS 7 NA ESTUDIADOS



Fuente: Índices de marginación urbana por colonia del CONAPO, 2020

Cabe señalar que, dentro de este NA, hay una significativa actividad agraria muy asociada con la existencia de invernaderos, además de que existen más asentamientos que no se encuentran registrados dentro del marco geoestadístico del INV (2020) del INEGI, por lo que estimamos una población de 230 hab. y cerca de 80 viviendas de acuerdo a datos del SIG utilizado.

Finalmente, en el ejido Lic. José López Portillo decretado en 1980 otorgándole 11988 Ha. e inscrito en el PROCEDE en 2004, encontramos el asentamiento homónimo con alto GM en donde su crecimiento se encuentra relacionado con la autoconstrucción. Las actividades preeminentes son las agrícolas. Posee 230 habitantes y cerca de 100 viviendas (INEGI, 2020a), asentamiento humano que se encuentra desarticulado al área urbana del LCPE. Por no haber experimentado una gran transformación al interior de sus 2 poligonales, tampoco hay registro de acciones agrarias asociadas atribuidas a instituciones de gobierno.



## 5. CONCLUSIONES

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

Pareciera que estas reconfiguraciones se enmarcan dentro de una tendencia de adecuación de las funciones del Estado encaminada a disminuir su participación activa en la conducción de la actividad económica y de la misma planeación y desarrollo urbano metropolitano, fortaleciendo el rol de entidades privadas que dictan los modelos de urbanización por medio de proyectos de vivienda que distan de adecuarse a las exigencias y lineamientos definidos en las Agendas Urbanas, en las estrategias de los ODS (como el objetivo 11), o de estudios más acotados como el IBCP del INFONAVIT (2017) y en los discursos de los mismos programas de desarrollo metropolitanos o de centros de población.

La realidad muestra que, en la mayoría de las 92 zonas metropolitanas de México, el crecimiento de sus áreas urbanas se ha dirigido en buena parte hacia poligonales agrarias pertenecientes a la propiedad social, detonando los proyectos de vivienda en serie y de obra pública, esto facilitado a partir de las modificaciones al artículo 27 constitucional y la subsecuente aparición de instrumentos como el PROCEDE, FANAR o RAJJA. La desregulación de la propiedad social y la facilidad para incorporarse al mercado del suelo urbano, además de significar el evidente cambio al uso del suelo que conlleva, también representa un tránsito legal de administración agraria a una de tipo urbana como el registro público, sin dejar de acentuar la paulatina transformación y pérdida de la propiedad agraria resultado de los postulados revolucionarios de inicios de siglo XX (Pradilla, 2009; Barrera et al., 2023).

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



El crecimiento urbano dentro del Límite de Centro de Población de Ensenada (LCPE) dirigido sobre los NA estudiados desde 1990 a la fecha, dio lugar a colonias con grados de marginación medio, alto y muy altos, así como las características en cuanto a la tipología de vivienda que encontramos es predominantemente popular y de interés social. Una buena parte de las colonias se caracterizan por estar alejados de servicios urbanos como transporte y de gobierno, así como presentan déficit de elementos básicos de equipamiento urbanos correspondientes a: educación, salud, recreación y administración pública. Es de destacar que, en el Ejido Chapultepec, en donde encontramos el mayor aumento poblacional al igual que una transformación por el crecimiento urbano más evidente, se diferencia un poco del resto de los NA en cuanto a los atributos antes mencionados. Esto porque los proyectos masivos de vivienda de interés social detonados al interior de su poligonal, se extendieron en zonas inmediatas o adyacentes al área urbana preexistente de la ciudad, que sumado a la existencia de vialidades primarias como: Libramiento Escritores, Av. Reforma o Av. Gral Lázaro Cárdenas; de una red de agua relativamente inmediata; ciertas rutas de transporte; cercanía a oficinas de gobierno así como a distintas unidades económicas, pudieran explicar los GM medios y bajos en la mayoría de sus colonias. No olvidar que además de ser elementos configuradores del crecimiento de una ciudad, también consolidan y permiten la integración urbana de manera más rápida de los asentamientos cercanos a estas condicionantes (Terrazas, 1995; Aguilar, 2009).

El proceso de incorporación del suelo social para el crecimiento urbano tiene como actores de transformación territorial a constructores inmobiliarios, industriales, ejidatarios, fraccionadores privados, sectores pobres, al propio Estado y sus instituciones que han diseñado instrumentos y conformado mecanismos con alcances diferenciados que ha tenido impacto en la inserción y en las actividades productivas de la propiedad agraria. La regularización que ha acompañado al proceso de consolidación de asentamientos humanos que finalmente se convierten en colonias, ha sido un instrumento de política urbana que ha posibilitado la corrección de muchos asentamientos (varios irregulares) resultado de procesos de adquisición de tierra poco claros, cuestión que ha requerido la conformación tanto de la extinta Corett (1976) y más recientemente (2016) el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS), si dejar de lado que el rol de estas acciones “correctivas” se asocian como parte de instrumentos y mecanismos político-electorales, y que da lugar a un crecimiento urbano sustentado en un consumo de suelo ineficiente no controlado, articulado a una ausencia de coordinación y capacidad de acción del Estado para incentivar un desarrollo planeado y prospectivo, mismo que no se reduzca a la ocupación del suelo periférico para proyectos de vivienda y de obra pública meramente cuantitativos.

La descoordinación interinstitucional entre los diferentes órdenes de gobierno e instituciones competentes en materia urbana-territorial-agraria (y haría falta ambiental), además de la poca información actualizada y poco registrada en bases de datos, inhibe los trabajos para fortalecer un crecimiento ordenado y prospectivo de la metrópoli, lo que requiere de propuestas, acciones e intervenciones que encaminen los procesos urbanos hacia modelos



más sostenibles como la compacidad, ampliamente discutida por ejemplo en la Nueva Agenda Urbana.

Asimismo, la coordinación gubernamental junto con ONGs y redes de interesados en los procesos urbanos-metropolitanos también debe englobar estrategias bien focalizadas que garanticen la contención del crecimiento, la recuperación de espacios públicos y de valor ambiental, el diseño de proyectos orientados a las centralidades y no hacia espacios dispersos que amplían las problemáticas como dotación de agua potable, energía eléctrica, drenaje, tránsito, basura, contaminación atmosférica, ineficiencia del suelo, etc.

Los asuntos de gobierno en materia urbana-metropolitana deben exaltar una gestión que implique planeación a corto plazo, a su vez, enmarcada dentro de acciones prontas y expeditas que eviten la consolidación de asentamientos no planeados, lo cual se asume, deben estar acompañadas de gobiernos fuertes que no estén condicionados por partidos o grupos civiles que asumen roles de manipulación con las administraciones en turno, gobiernos con una capacidad jurídica e instrumental que reoriente los modelos de expansión actuales, modelos que han repercutido significativamente sobre muchos Núcleos Agrarios inmediatos a las principales metrópolis del país.

## BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, Guillermo. (2009). “Urbanización periférica e impacto ambiental. El suelo de conservación de la Ciudad de México”, en *Periferia Urbana. Deterioro ambiental y reestructuración metropolitana*, Aguilar Guillermo y Escamilla Irma (Coords.) Editorial Porrúa, Instituto de Geografía de la UNAM, México.

Barrera Herman, Leyva Osvaldo. y Garate Carolina (2020). “Paulatina transformación de la propiedad agraria en la zona metropolitana de Mexicali de 1990 a 2018”, en *Decumanus*, num. 5, UACJ, pp. 1-22, México.

Barrera Herman, Vallejo Adriana y Molina Karla (2023). Gradual inserción de la propiedad agraria ejidal al crecimiento urbano en la Ciudad de México. Instrumentos facilitadores, *Espacio Diseño*, Vol. 2, pág. 76-81, UAM-X, México.

Consejo Nacional de Población (CONAPO) (2020). *Índices de marginación urbana por colonia del CONAPO*, México. Recuperado de:

<https://www.gob.mx/conapo/acciones-y-programas/marginacion-en-mexico>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2020). *Inventario Nacional de Viviendas*. Recuperado de:



<https://www.inegi.org.mx/rnm/index.php/catalog/80>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2020a). *Inventario Nacional de Viviendas*. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) (2018). *Índice Básico de las Ciudades Prósperas. Ensenada, Baja California, México*.

Martínez Iván, Osorno Javier & García, J. (2016). “El reparto agrario en el valle de Mexicali, el ejido colectivo y la integración del territorio: una utopía cardenista”, en *Memorias del XIV Coloquio Internacional de Geocrítica: Las utopías y la construcción de la sociedad del futuro*, Universidad de Barcelona, España.

Naciones Unidas (2012). *El futuro que queremos*. El documento final de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible Río de Janeiro, Brasil, 20–22 junio 2012.

Naciones Unidas (2018). *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: una oportunidad para América Latina y el Caribe* (LC/G. 2681-P/Rev. 3), Santiago.

Periódico Oficial (2009). *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada*, Periódico Oficial del Estado de Baja California, 13 de marzo de 2009, México.

Pradilla, Emilio. (2009). *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. UAM. Miguel Ángel Porrúa. México.

Pradilla Emilio, Pino R., Moreno F., Barrera H., Diaz L., García E., Hernández C., Marín F. y Santiago C. (2016). *Zona Metropolitana del Valle de México. Las políticas urbanas metropolitanas*, UAM-X, México.

Registro Agrario Nacional (RAN) (2023). *Catálogos del Padrón Histórico de Núcleos Agrarios*, Portal oficial del Padrón Histórico de Núcleos Agrarios (PHINA), México. Recuperado de (Consultada en agosto de 2023): <http://www.ran.gob.mx/ran/index.php/sistemas-de-consulta/phina>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) (2023). *Las metrópolis de México 2020*, SEDATU-CONAPO, octubre de 2023, México

Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU) (2018), *Sistema Urbano Nacional 2018*, México. Recuperado de: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/SUN\\_2018.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/SUN_2018.pdf)

Terrazas, Oscar (1995) “Los ejes de la metropolización”, en *Anuario de estudios urbanos*, núm., 2, UAM-A, México.