

Dinámicas socioterritoriales, procesos de apropiación y transformación en el municipio de Yautepec, Morelos*

ESTELA MARTÍNEZ BORREGO*

ADRIANA SALAS STEVANATO†

RESUMEN: El objetivo del presente trabajo es analizar las transformaciones y las formas concretas de apropiación del territorio que se observan en el municipio de Yautepec en el estado de Morelos. Un territorio en constante transformación, tanto por el uso y apropiación de sus recursos naturales como por su ubicación geográfica, la cual le imprime características particulares. Las condiciones climatológicas y el particular proceso de apropiación territorial en el municipio, ha llevado a un importante crecimiento de fraccionamientos y conjuntos urbanos, así como la creación y auge de centros turísticos, lo que ha significado la transformación del territorio, situación que también repercute de manera directa e indirecta en la actividad primaria regional, dando lugar a nuevas dinámicas socioterritoriales rural-urbanas.

ABSTRACT: This article seeks to analyze the transformations and concrete forms of appropriation of territory observed in the municipality of Yautepec in the state of Morelos. This territory is in a state of constant transformation, not only by the use and appropriation of its natural resources but also by the characteristics of

* El presente trabajo se inserta en el marco del proyecto "La transformación socioespacial de la sociedad rural: estructura productiva, cambio tecnológico y nuevos usos del suelo en los Altos de Morelos", coordinado por Estela Martínez, y se desprende además de la tesis doctoral de Adriana Salas Stevanato (2008).

* Investigadora titular "C" definitiva, Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM. Correo electrónico: mborrego@servidor.unam.mx.

† Doctora en Sociología por el Programa de Posgrado de la FCPYS-UNAM. Asistente de Investigación. Correo electrónico: asalasadriana@hotmail.com.

its geographical location. The climatological conditions and the particular process of territorial appropriation in the municipality have produced a significant increase in residential complexes and urban housing estates as well as the creation and increase of tourist centers that have meant the transformation of the territory, a situation that also directly and indirectly affects primary regional activity, giving rise to new rural-urban socio-territorial dynamics.

Palabras clave: proceso de urbanización, dinámica socioterritorial, mercado de tierras y uso de suelo.

Key words: urbanization process, socio-territorial dynamics, land market and land use.

INTRODUCCIÓN

El territorio se analiza normalmente partiendo de la idea de que se trata de una categoría meramente política o geográfica; sin embargo, también es analizado por otras disciplinas como la economía, la antropología y la sociología con enfoques que lo enriquecen y contribuyen a su entendimiento.

El territorio, más que un contenedor, es el espacio donde interactúan sociedad y naturaleza; es donde la sociedad reivindica y garantiza derechos establecidos de acceso, control y uso de la totalidad o de una parte de los recursos que ahí se encuentran, que desea y es capaz de explorar.

El territorio cambia, se altera y se regenera por sí mismo o por la intervención de la sociedad que lo habita. Lo mismo ocurre con sus límites; éstos pueden ser alterados por el ser humano o por eventos ajenos a éste (en el caso de fronteras naturales), pero el territorio permanece y prevalece a lo largo del tiempo, pues sólo la durabilidad puede ser generadora de identidad socioespacial. El territorio siempre ha estado asociado al ámbito del poder y del discurso ideológico y político.

Santos *et al.* (2000) consideran que el territorio, en la medida que es usado y construido por la sociedad que lo habita, se constituye como un todo complejo, donde se teje una trama de relaciones complementarias y conflictivas. Es decir, se establecen relaciones entre el lugar, la formación socioespacial y el mundo. El territorio usado es, para estos autores, una totalidad; es un campo privilegiado para el análisis en la medida en que, por un lado, revela la estructura global de la sociedad, y por el otro, la propia complejidad de su uso y de las formas de su apropiación.

Las formas de uso y apropiación del territorio se revelan también como “territorialidad”, esto es, como

la experiencia concreta que las sociedades adquieren de la ocupación, modificación y control de un territorio específico, por medio del cual los diversos grupos humanos se apropian de los recursos y de lo que él contiene (Crespo, 2006, citado en Ortiz y Andrade, 2007).

Tomando como punto de partida estos señalamientos básicos sobre el territorio y la territorialidad, el objetivo del presente trabajo es estudiar las transformaciones y las formas concretas de apropiación del territorio que se observan en el municipio de Yautepec en el estado de Morelos, toda vez que se trata de un territorio en constante transformación, tanto por el uso y apropiación de sus recursos naturales como por su ubicación geográfica, que le imprime características particulares, ya que se localiza entre las dos principales ciudades de la entidad: Cuernavaca y Cuautla.

Las condiciones climatológicas y el particular proceso de apropiación territorial en el municipio han llevado a un importante crecimiento del mercado de tierras y de la construcción de fraccionamientos y conjuntos urbanos para el establecimiento de residencias permanentes y de uso temporal (sobre todo en la parte nororiente); así como a la creación y auge de centros

turísticos, como balnearios y hoteles, lo que también significa la transformación del territorio al interior de la región a la que pertenece el municipio.

Dicha situación repercute de manera directa e indirecta en la actividad primaria regional y local, pues el crecimiento de estas actividades se traduce en un mayor consumo de tierras y agua, se presentan cambios en la agricultura tradicional, crece la demanda de empleos no productivos y de los servicios (como el agua, la luz, el drenaje, las calles pavimentadas, etc.), aunque el incremento de otras actividades no significa que la producción primaria desaparezca, tan solo se modifica y se adapta,¹ dando lugar a nuevas dinámicas socioterritoriales rural-urbanas.

UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ÁREA DE ESTUDIO

El municipio de Yautepec se encuentra en el norte del estado de Morelos, a una altitud de 1 210 metros sobre el nivel del mar. Cuenta con una extensión territorial de 203 km², cifra que representa 4.09% de la superficie total del estado. Yautepec colinda al norte y nororiente con el municipio de Tepoztlán, Tlayacapan y Atlalahucan, al sur con Ayala y Tlaltizapán; al este con Cuautla, y al oeste con los municipios de Emiliano Zapata y Jiutepec.

Un aspecto importante que debe considerarse al analizar los procesos de transformación que se han presentado sobre el territorio de Yautepec es su ubicación geográfica, pues como ya se señalaba, se encuentra entre las dos principales ciudades de la entidad que son Cuernavaca (capital del estado) y Cuautla, situación que favorece no sólo el crecimiento poblacional, sino

¹ Esto significa que los productores se dedican de tiempo parcial al cultivo de la tierra, pues al emplearse en otras actividades tienen que dividir su tiempo entre la parcela y otras actividades.

también el crecimiento urbano, aspecto que, como se verá, ocurre principalmente en la parte nororiente del municipio.

El crecimiento poblacional del municipio, desde 1970 hasta 2005, registra un aumento significativo, pues en 1970 Yautepec contaba con un total de 26 918 habitantes, cifra que en 1995 llegó a los 79 108 habitantes, lo que significa que en 25 años la población creció sustancialmente (52 190 habitantes más) y para 2005 registró un total de 84 513 habitantes. Esta cifra representa 5% de la población del estado de Morelos, la cual es de 1 612 899 habitantes según el *Conteo de Población y Vivienda 2005*. El municipio registra una densidad de población de 497 hab/km² (INEGI, 2005).

En la década de 1970 la principal actividad en el municipio era la agricultura, y en la de 1980, las actividades del sector secundario y terciario empiezan a tener mayor importancia y hoy ocupan a la mayor parte de la población económicamente activa (PEA).

Entre los principales cultivos del municipio, destaca la caña de azúcar, el maíz y el sorgo, por ser los productos con mayor superficie sembrada y producción obtenida. Aunque hay que hacer notar que la superficie destinada a la agricultura ha disminuido, sobre todo en lo que concierne a dos de los cultivos tradicionales por excelencia: el maíz y la caña de azúcar, lo cual no significa que la actividad desaparezca, sino solamente que ha disminuido su importancia, sobre todo en términos de la superficie dedicada a ellos. Así, en 1970 el cultivo de caña de azúcar registró un total de 2 873.20 hectáreas sembradas y para 2003 había disminuido a 1 695.00.² Por su parte, el maíz reduce también sistemáticamente la superficie total sembrada: en 1970 se destinaron 3 241.10 hectáreas a su cultivo y para 2003 se sembraron sólo 853.00; es importante señalar que el maíz se dedica principalmente al

² Situación que se explica, en parte, por el cierre de los principales ingenios que se encontraban en la zona; para mayor detalle véase Sarmiento, 1997.

autoconsumo y sólo una mínima parte es comercializado en la Central de Abastos de Cuautla o en mercados locales de Yautepec o de los municipios vecinos.

Por su parte, el sorgo, que es el tercer cultivo en importancia, no aparece todavía registrado en el año de 1970 probablemente porque en ese momento su producción no era significativa; pero para 1991 registra ya 950.31 hectáreas y para 2000 asciende a 1 626.00; finalmente para 2003 hay otro incremento y alcanza las 1 687.00 hectáreas sembradas. El hecho de que la superficie sembrada de este cultivo sea mayor que la del maíz nos hace pensar en una probable sustitución.

Otros cultivos como el frijol, el jitomate y el tomate verde son actualmente los que registran una menor superficie sembrada. En 2003 el frijol registró el descenso más dramático, pasando de 129.90 en 1970 a sólo 46 hectáreas; el jitomate pasa de 61 hectáreas en 1970 a solamente siete, y el tomate verde registra solamente cuatro hectáreas en 2003.

Nos encontramos, entonces, ante un municipio donde se registra una disminución en la superficie sembrada de la mayor parte de los cultivos, y donde otras actividades comienzan a cobrar importancia, como se constata al analizar los datos de la PEA según sector de la economía. Sin embargo, hay que insistir en el hecho de que la actividad primaria no desaparece, aun cuando es indudable que ha decrecido su importancia, lo que se evidencia en la disminución de la superficie sembrada destinada a los principales cultivos y en el porcentaje de la PEA ocupada en este sector.

El porcentaje de la PEA ocupada en el sector primario de la economía del municipio, que en 1970 era de 57.4%, evolucionó a la baja en tres décadas para ocupar 27.2, 18.5 y 11.9% del total en cada corte decenal. En tanto que en el sector secundario permanece más o menos estable entre 1970 y 1980; en estos años la PEA ocupada en actividades de ese sector representó 17.0 y

17.6% respectivamente, para el año de 1990 alcanzó 25.3% y en 2000, 22.7 por ciento.

Las actividades que concentran a la mayoría de la PEA en el municipio son las del sector terciario, y a lo largo del periodo aumentan de manera importante. En 1970, representaban tan solo 25.6% del total, para la siguiente década se duplican para llegar a 55.1%; en 1990 este porcentaje aumentó relativamente poco, sumando 56.2, sin embargo, para 2000 llega a 65.4% del total.

La PEA ocupada en el municipio se ha diversificado, y entre las principales actividades que comienzan a ocupar a la mayoría de la población destacan la industria de la construcción, el comercio y los servicios; por ello es que para muchos de los pobladores de Yautepec, el proceso de urbanización significa una alternativa de empleo, pues muchos se ocuparán, además de la producción primaria, en actividades fuera del sector, como albañiles, jardineros, empleados domésticos, vigilantes o comerciantes, etc.

Ante el escenario poco estimulante que enfrentan los productores del campo de Yautepec, dado que la mayoría de las tierras son de temporal, hay una falta de apoyos para hacer producir la tierra y elevar la competitividad con la introducción de nuevas tecnologías; y existe un mercado débil³ y fragmentado para sus productos, los pobladores dedicados a la agricultura se ven obligados a buscar en otros sectores de la economía el complemento al ingreso familiar para cubrir sus necesidades básicas; algunos deciden llevar a cabo exclusivamente a esa actividad fuera del sector primario o bien conservan ambas actividades, dedicándose solo de manera parcial al cultivo de la tierra.⁴ Sin

³ La mayoría carece de los recursos para transportar lo que producen, por lo que dependen de la venta "a pie de parcela" a los intermediarios.

⁴ Como se mencionaba líneas arriba, a esta situación se ha denominado diversificación ocupacional o pluriactividad y en el discurso en torno a lo rural se define como el proceso de emergencia de un conjunto de nuevas actividades que tienen lugar en el medio rural, las cuales pueden ser ejercidas tanto dentro como fuera de la propiedad

embargo, también encontramos productores que deciden rentar o vender su parcela y/o emigrar, pues aunque tienen un arraigo a la tierra, no ven otra alternativa de subsistencia.

EL USO DEL SUELO Y EL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN YAUTEPEC

Se debe señalar que la superficie urbana del municipio se ha visto incrementada, año con año; desafortunadamente no encontramos datos anteriores a 1991. Sin embargo, sabemos que el proceso de urbanización en el municipio comienza en la década de 1970 y en la de 1980 presenta un crecimiento regular; no obstante, su incremento más importante se produce en la década de 1990. Ello se debe, en parte, a la crisis de la agricultura y a los cambios en el artículo 27 constitucional, que permitieron legalizar una práctica (compra-venta de tierras ejidales) que ocurría, pero no estaba considerada en el marco legal. Además, a partir de 2000 y hasta la actualidad, este proceso de compra-venta de tierras para incorporarlas al uso urbano se ha agudizado significativamente, no sólo en el territorio de Yautepec, sino también en otros municipios del norte del estado de Morelos, situación que tiene sus particularidades, según el municipio del que se trate (cfr. Salas, 2008).

En lo que respecta al municipio de Yautepec, varios factores contribuyeron al incremento en el proceso de urbanización; por ejemplo, el hecho de que a principios de la década de 1960, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) construyera el Centro Vacacional Oaxtepec,⁵ suceso que además representó

campesina, y estar o no relacionadas con la actividad agrícola tradicional. En este sentido, la pluriactividad se entiende como una de las más significativas expresiones de lo que hoy se ha denominado como nueva ruralidad (Méndez, 2005: 100, y Martínez, 2008).

⁵ El Centro Vacacional del IMSS se construyó en el lugar en el que, según se cuenta, acudían los principales personajes de Tenochtitlan a disfrutar de sus aguas y curar sus males (Sarmiento, 1997: 47).

importantes cambios para el conjunto de la región de los Altos de Morelos, pues podría considerarse que es a partir de ese momento que se comienza a registrar una creciente urbanización, misma que se vio alimentada por otros factores, como la construcción y mejora de importantes carreteras (la autopista de cuota México-Cuernavaca, la carretera Cuernavaca-Cuautla, Tepoztlán-Cuautla y Cuernavaca-Tepoztlán, por ejemplo) y la creación de otros balnearios en décadas posteriores (como el Parque Acuático el Rollo y el Balneario El Bosque).

Otro suceso que influyó en el rápido crecimiento urbano, fue la industrialización que comienza a registrarse en la misma década de 1960, ya que en ese momento se pensó convertir al estado de Morelos en una potencia industrial, situación que provocó un incremento en la venta de tierras y la promoción de nuevos fraccionamientos residenciales de lujo, como Jardines de Ahuatepec y Lomas de Cocoyoc, sin importar a los desarrolladores inmobiliarios o a sus promotores la forma original de tenencia de la tierra.

En un principio, los fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios para vivienda en el estado de Morelos se concentraron en Cuernavaca y poco a poco se fueron extendiendo a otras zonas. Ese crecimiento generó, la conurbación de Cuernavaca con los municipios de Jiutepec, Emiliano Zapata, Temixco y Xochitepec. En la parte oriente del estado se extendía el municipio de Cuautla formando una zona conurbada con Villa de Ayala y Yautepec (Sarmiento, 1997: 48), concretamente con los poblados de Oaxtepec y Cocoyoc.

Por otra parte, la conurbación que se extiende entre Yautepec, parte de Tlayacapan y parte de Atlatlahucan se ha integrado en el actual Programa de Ordenación de la zona Conurbada Intermunicipal de Oaxtepec-Paraíso de América, que comienza en la parte nororiental del municipio de Yautepec y termina en Atlatlahucan. Una última área conurbada de la entidad es la que

comienza en Cuautla y se extiende hasta Atlatlahucan formando un continuo, denominado en los Planes de Desarrollo como CAYA (Cuautla-Ayala-Yecapixtla-Atlatlahucan).⁶ Dicha conurbación ha generado cambios en las relaciones que se establecen entre esos municipios, por ejemplo a nivel de políticas públicas para la gestión y desarrollo de las zonas limítrofes.

Por otro lado, la apertura de carreteras y la consolidación de otras vías, como la autopista México-Acapulco, la carretera federal Cuernavaca-Cuautla y la autopista Tepoztlán-Cuautla, facilitaron no sólo el acceso y comunicación del municipio de Yautepec y su región, sino también la forma en que se orientó y se fue dando el crecimiento urbano en el norte del estado de Morelos; sin embargo, también se acentuó la desigualdad regional, pues las principales ciudades y los servicios urbanos se concentraron en los corredores Cuernavaca-Yautepec-Cuautla, Cuernavaca-Tepoztlán y Jojutla-Zacatepec, pues de hecho, la población se fue incrementando paulatinamente en estas localidades.

Sarmiento (1997) señala que el crecimiento urbano de las ciudades más importantes de la entidad representó, para los productores agrícolas, la pérdida de sus tierras y también el despojo de sus recursos naturales, especialmente el agua, los bosques y los bancos de arena y cal, entre otros.

El interés por contar con una casa de fin de semana en el estado de Morelos, entre cierto sector de las clases media alta y alta, principalmente del Distrito Federal, propició un gran interés entre grupos de inversionistas y el surgimiento de un poderoso grupo de fraccionadores, muchos de ellos aliados con la clase política o con importantes empresarios del estado, quienes efec-

⁶ El Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada Intermunicipal de Oaxtepec-Paraiso de América y el CAYA se vinculan entre sí y surgen con el fin de establecer políticas urbanas homogéneas para el ordenamiento de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los Centros de Población (Gobierno del Estado de Morelos, 2000-2006).

tuaron despojos de tierras comunales y ejidales (cfr. Sarmiento, 1997, y Martínez, 2008); sin embargo, al municipio también se han trasladado personas de escasos recursos y jornaleros agrícolas que vienen principalmente de estados como Guerrero, Puebla, Oaxaca y Michoacán,⁷ quienes buscan oportunidades de empleo en la época de cosecha.

Otro aspecto que debe señalarse es el que tiene que ver con la sobreexplotación que se genera sobre los recursos naturales y la demanda de servicios como luz eléctrica, recolección de desechos, asfalto, etc. El crecimiento urbano provoca una serie de reacciones que afectan, por ejemplo, la demanda de agua para uso doméstico, y ésta se destina, cada vez más, a regar jardines y llenar albercas y no a incrementar las áreas de cultivo de riego, a pesar de que, como ya señalamos, Yautepec es uno de los municipios que cuenta con mayor superficie de riego en el norte del estado de Morelos, sin embargo, es la tierra de temporal la que predomina. En lo que respecta a los otros servicios, el municipio no tiene la capacidad de responder a la misma velocidad a la creciente demanda de éstos, ya que se necesitan recursos e inversiones significativas.

Por lo anterior y para comprender mejor el proceso de urbanización, se destacará más adelante un aspecto importante: las autorizaciones para la construcción de fraccionamientos y conjuntos urbanos en Yautepec en los últimos 30 años, pues a partir de esta información se podrá entender mejor cuál es la estructura territorial que prevalece en el municipio.

Con respecto a la creciente urbanización que se registra en Yautepec, en entrevistas realizadas a las autoridades locales, éstas comentan, de manera general, que se trata de un proceso que, en efecto, no pueden frenar, pero que sí pueden tratar de regular, aunque están concientes de que la situación actual, rebasa su

⁷ Cfr. Martínez, 2005.

capacidad para evitar la venta de terrenos *rústicos*⁸ y la construcción de fraccionamientos irregulares. Sobre la creciente urbanización, se destacan algunos comentarios de las autoridades locales y del municipio colindante de Atlatlahucan:

Predominan los lotes populares hacia Yautepec y Cuautla... la mayoría es del DF, la gente está comprando para uso habitacional a largo plazo, [hay] gente que tiene modo de invertir y compra... vienen los fines de semana, los que ya son residentes algunos son personas de la tercera edad, jubilados que se vienen a vivir acá... (entrevista al sr. Julio Coronado, regidor de Obras Públicas del Ayuntamiento de Atlatlahucan, 22 de junio de 2007).

Hace como tres años se ha autorizado más la construcción de condominios, no tanto fraccionamientos, más condominios que se han autorizado, también tiene que ver con lo que es ingresos para el ayuntamiento y desarrollo de vivienda para la gente que lo necesita, desde el trienio pasado se autorizaron bastantes condominios... [la urbanización] en los últimos años sí ha sido de manera irregular, sí se han cometido descuidos, de no ir viendo cómo va a crecer el municipio, sobre todo en lo habitacional... hay muchas casas que están en zonas que no deberían estar, ahora tratamos de planearlo a futuro (entrevista al arq. Javier Tobias, Departamento de Uso de Suelo de Yautepec, Dirección de Obras Públicas, 26 de enero de 2008).

De manera general, las opiniones de las autoridades locales sobre la creciente urbanización coinciden, y se observa que existe una evidente preocupación porque el crecimiento y desarrollo urbano se realicen de manera más ordenada, ya que si en administraciones anteriores no se tomaron las medidas necesarias, quienes hoy ocupan cargos públicos en el municipio manifiestan estar

⁸ Se trata de terrenos que son puestos a la venta sin ningún tipo de infraestructura, normalmente son terrenos cuyo uso de suelo es agrícola, por lo que el acceso resulta difícil, además de que no están contemplados en el mediano o largo plazo en el Plan de Desarrollo Urbano como áreas con posibilidades para la urbanización.

trabajando para evitar esta situación, por ejemplo, señalaron que están actualizando los mapas municipales y que han identificado las zonas de posible urbanización, con el fin de evitar y prevenir más irregularidades. También han identificado las áreas donde ya se han establecido fraccionamientos y conjuntos urbanos de manera irregular. En este caso, se pretende regularizar la zona y evitar que se siga urbanizando.

Sin embargo, ante la existencia de fraccionamientos irregulares, o de la lotificación y venta de terrenos en áreas no factibles para la urbanización, resulta difícil tener datos precisos sobre el número total de fraccionamientos o desarrollos urbanos que se localizan en el municipio, pues las mismas autoridades desconocen los datos y señalan que para ellos también resulta alarmante, pues un día no hay nada y al cabo de un par de semanas ya están abriendo calles y seccionando la tierra.

Por otra parte, según la información que consta en el Archivo de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado de Morelos (DEFCCUEM), en los últimos 30 años en el municipio de Yautepec se ha autorizado un total de 91 proyectos de diversa índole: 11 en la década de 1970; 10 en la de 1980; 21 en la de 1990, y 49 entre 2000 y 2007. En el siguiente cuadro se presenta la información resumida, aunque sabemos que la realidad es muy distinta al registro que tienen las autoridades, pues como se ha mencionado, son las propias autoridades locales quienes señalan la irregularidad en la que se encuentran muchos fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos del municipio, así como están conscientes de la venta de tierras no aptas para el desarrollo urbano.

Del total de autorizaciones y trámites presentados ante la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos desde 1970 hasta 2007, cabe destacar que 19 son solicitudes para lotificaciones; 35 corresponden a solicitudes para condominios y condominios horizontales y 11 son para

fusiones y condominios horizontales (proyectos de desarrollo urbano). En el cuadro 1 se puede corroborar justamente que es mayor el número de autorizaciones otorgadas para el desarrollo de proyectos de condominios urbanos que de fraccionamientos.

CUADRO 1
AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS,
CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS EN EL MUNICIPIO
DE YAUTEPEC, MORELOS: 1970-2007

<i>Total de trámites</i>	<i>Descripción</i>
91 trámites, realizados entre 1970 y 2007	19 lotificaciones 35 condominios y condominios horizontales 4 relotificaciones 2 fusiones y lotificaciones 2 divisiones y condominios horizontales 11 fusiones y condominios horizontales 5 conjuntos habitacionales y urbanos 3 modificaciones de condominios 3 modificaciones de conjuntos urbanos 7 otros trámites.

Lotificar: dividir y demarcar la tierra en dos o más predios (lotes o fracciones).

Fusión: cuando dos o más predios (lotes o fracciones) se integran para formar un todo.

FUENTE: elaboración propia, a partir de la información proporcionada en trabajo de campo por la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Morelos, agosto del 2007.

De los proyectos registrados hay que destacar algunos por el impacto que han tenido en el municipio, debido a su extensión y al número de unidades con que fueron aprobados para su ejecución; tal es el caso del conjunto urbano Prados de Yautepec, donde se autorizaron 400 unidades (lotes y/o viviendas) en junio

de 2003; posteriormente, en 2004, a este conjunto se le autorizó una modificación; sin embargo, es hasta enero de 2006 cuando se estipula de qué manera se hará la modificación del proyecto: se trata de disminuir la cantidad de lotes de 400 a 169. Otro de los conjuntos urbanos autorizados recientemente (octubre de 2006) es el proyecto La Morena, donde se desarrollan 582 viviendas.

En Yautepec, en mayo de 1994 se autorizó un condominio vertical (Oacalco II) para 276 viviendas, y en agosto de 1997 un condominio horizontal (La Ceiba) para 538 viviendas; sin embargo, el mayor de estos proyectos es el que se autoriza en febrero de 2000; se trata de otro conjunto habitacional (San Carlos) para 954 viviendas.

De los proyectos de lotificación que constan en los archivos de la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, destacan los siguientes: una lotificación para desarrollar el proyecto denominado Vergeles de Oaxtepec, con 422 lotes (julio de 1975); para Residencial de Oaxtepec se autorizaron 189 lotes (marzo de 1976), y el más reciente es el proyecto denominado Lázaro Cárdenas del Río, con 639 lotes (enero de 2002).

Cabe destacar que algunos de estos proyectos, sobre todo los conjuntos urbanos, los condominios verticales y algunos de los condominios horizontales, corresponden al crecimiento “natural” del municipio, es decir, a la demanda de vivienda de los habitantes locales; pero muchos de los proyectos recientes para la lotificación de terrenos son desarrollos proyectados para casas de fin de semana, puesto que se localizan en áreas exclusivas del municipio, sobre todo en la parte nororiental. En algunos casos, el acceso a estos terrenos que serán futuros fraccionamientos resulta difícil, pues se trata de caminos de terracería. Por otro lado, las personas con recursos, es decir, de clases media alta y alta, interesadas en un terreno o una casa de fin de semana, procuran adquirir una superficie que les permita dejar un área verde

importante para la recreación y el esparcimiento, por lo que los terrenos son fraccionados en superficies que tienen como mínimo 200 m². Aquellos con superficies menores son destinados más bien hacia la población local para vivienda permanente.

La información proporcionada por la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado de Morelos no refleja de manera cabal la realidad actual que se presenta en el municipio, de tal forma que hoy se observa un panorama muy complejo. En los últimos años, principalmente a partir de mediados de la década de 1980 y en la de 1990, además del incremento en la venta de tierras, el número de fraccionamientos y conjuntos urbanos que se localizan en la entidad es superior al que se registra en el archivo de dicha dependencia. Esto se debe, en parte, a que existen muchos fraccionamientos irregulares, que no han sido acreditados, que no cuentan con servicios y una infraestructura básica. En algunos casos, las autoridades locales ni siquiera están enteradas de la ubicación y extensión de los terrenos lotificados y proyectados para fraccionamientos.

EL MERCADO DE TIERRAS, LA NUEVA TERRITORIALIDAD Y LAS DINÁMICAS SOCIALES

Como ya se señaló, en los últimos 30 años el mercado de tierras en el municipio de Yauatepec se ha vuelto más dinámico. Se presenta una creciente comercialización de las tierras que, independientemente de su tipo de tenencia y el uso posible, se ponen a la venta. Se trata de un mercado donde de manera indistinta se promueven las tierras de pequeña propiedad, las ejidales y las comunales, así como aquellas que están por salir del régimen ejidal

o comunal a través del Programa de Certificación de Derechos Ejidales (Procede).⁹

En este sentido, sin tomar en cuenta el tipo de tenencia, los terrenos del mercado de tierras de Yauatepec se clasifican básicamente en tres categorías: *a*) tierras que se encuentran en áreas urbanizadas; *b*) tierras factibles de ser urbanizadas o en vías de urbanización, porque están contempladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en virtud de que se trata de áreas que ya no son fértiles para las labores agrícolas; y *c*), tierras no factibles de ser urbanizables, denominadas también “rústicas”, porque son terrenos que no deben incorporarse al desarrollo urbano en razón de su naturaleza, función o destino, ya que están sujetas a restricciones en su aprovechamiento al ser terrenos agrícolas, forestales o de preservación ecológica.

La mayoría de los terrenos *rústicos* que se promueven para la venta, a pesar de su naturaleza, son lotificados y ofrecidos por los propios dueños o por terceros; se trata de áreas que no cuentan con ningún tipo de servicio y cuyo acceso resulta difícil precisamente porque son áreas agrícolas. No obstante, en el municipio se evidencia una creciente venta de estos terrenos *rústicos* y consecuentemente una irregularidad en los proyectos inmobiliarios desarrollados en las últimas décadas, sobre todo en la parte nororiente del municipio.

Hacia el nororiente del municipio, en los poblados de Oaxtepec y Oacalco es donde más se venden terrenos y donde más se han desarrollado fraccionamientos o conjuntos urbanos; entre los factores que destacan para hacerlos atractivos están la

⁹ El Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares se crea en 1992 para dar “seguridad jurídica y garantizar la tenencia de la tierra a través de la entrega de un certificado parcelario o de derecho de uso común, entre otras cosas”. En el estado de Morelos no tuvo mucha aceptación entre ejidatarios y comuneros. Para mayor información sobre el desarrollo del programa en este municipio en particular y de manera general en la entidad cfr. Rodríguez, 2004 y Salas, 2008.

proximidad con vías de comunicación importantes, servicios, clima, vegetación y paisaje, entre otros.

Ante esta problemática, las autoridades locales señalan que ciertamente se trata de una situación que no pueden detener, pero que “deben reglamentar y planear en el mediano y largo plazos, para que el desarrollo ocurra de manera más organizada”, aunque no basta reglamentar o modificar las leyes y los programas de desarrollo urbano; la situación que enfrenta el municipio requiere algo más que la toma de conciencia y la “buena voluntad” para regular tanto la venta de terrenos como el crecimiento urbano que se presenta de manera acelerada.

No obstante, las autoridades señalan que el desarrollo urbano significa mayor recaudación de impuestos y empleo para los pobladores del municipio, pues la industria de la construcción necesita mano de obra, y por otra parte, cuando están listos los fraccionamientos y conjuntos urbanos los residentes contratan gente del municipio o de la región para cuidar sus viviendas, como jardineros o empleados domésticos, lo que representa una alternativa de subsistencia para los pobladores que han vendido sus parcelas o que deciden tener otra actividad, además de la producción agrícola.

Sobre la venta de tierras, las autoridades comentan que no pueden impedir que siga ocurriendo, pues finalmente es una decisión de los propietarios. Coinciden en señalar que los motivos principales por los cuales los pobladores locales se deshacen de sus tierras son las necesidades económicas, las deudas que enfrentan por haber tenido un mal año de cosecha, la sequía, la degradación del suelo, los problemas familiares, la migración o la decisión de abandonar definitivamente la producción agrícola.

El problema de compra-venta de tierras es más complejo de lo que parece, pues además del incremento en la venta de tierras se acelera la urbanización desordenada, y esta situación repercute de manera similar en otros municipios de la región, ya

que, si bien por una parte, se generan fuentes de empleo, por otra, aumenta la demanda de servicios (como se mencionaba líneas arriba): agua, luz, drenaje, asfalto, equipamiento, entre otros, además de los problemas legales que en algunos casos se presentan porque muchas de las tierras que se venden no cuentan con el uso de suelo adecuado para el desarrollo urbano pues son de uso agrícola, o están fuera del perímetro de urbanización considerado en los programas de desarrollo urbano, pues se trata de tierras de pequeña propiedad, ejidales o comunales de alta productividad o que no cuentan con la documentación apropiada para escriturar.

Por otra parte, tenemos la postura de los pobladores locales, quienes lógicamente están involucrados en la venta de las tierras, independientemente de su condición de ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios; ellos venden la tierra principalmente por la “necesidad económica” que enfrentan cuando la tierra “ya no produce”.

Además, habría que agregar la presión urbana que ejercen sobre las tierras agrícolas los asentamientos irregulares o regulares (fraccionamientos y conjuntos urbanos), aunque en mayor medida, los especuladores inmobiliarios y habitantes capitalinos que pretenden establecerse de manera temporal o permanente en la región (Rodríguez, 2005).

Ante este escenario, encontramos pobladores locales que, a pesar de no estar a favor de la venta de las tierras, señalan que efectivamente no tienen otra salida; entre tanto, algunos que no quieren deshacerse de sus tierras consideran una alternativa la renta de tierras, la cual se hace por ciclo productivo y dependiendo de lo que se cultive es lo que se cobra por al alquiler de la parcela.

Además, la renta es otra forma de mantener el vínculo y preservar su identidad, pues finalmente los pobladores de Yautepec se reconocen como productores y trabajadores de la tierra, sienten “orgullo” de dedicarse a producir la tierra aunque están

conscientes de y manifiestan las dificultades y carencias que enfrentan en el campo, como ya se mencionaba; el hecho es que con la renta no pierden la propiedad, sólo el usufructo, pues son otros quienes la hacen producir.

Con respecto a la creciente urbanización que se presenta en el municipio y los problemas que esto ocasiona, algunos pobladores locales coinciden con las autoridades locales, pues consideran que “el desarrollo” los beneficia porque puede representar oportunidades de trabajo en la época de entrefa. Para otros, se trata de una amenaza porque señalan que les roban su cosecha y los nuevos habitantes utilizan mucha agua que bien podría emplearse para ampliar las áreas de riego.

Otro actor que no puede dejar de considerarse es el de las inmobiliarias y los intermediarios particulares conocidos como *coyotes*,¹⁰ pues su importancia en el mercado de tierras y en la creciente urbanización del municipio trasciende el hecho de que sean los encargados de promover la compra-venta de terrenos y casas, ya que frecuentemente también dividen y fraccionan la tierra e invierten para desarrollar fraccionamientos y conjuntos urbanos.

Inmobiliarias e intermediarios particulares se ubican a la orilla de la carretera en locales bien establecidos o bajo una sombrilla a promover los terrenos en el municipio y región sin importarles la tenencia de la tierra que promueven, pues lo mismo compran y venden terrenos de pequeña propiedad, con su documentación en regla y uso de suelo adecuado para el desarrollo urbano, que tierras ejidales y comunales de uso agrícola, sin ningún tipo de servicio y cuyo acceso es difícil.

¹⁰ Los *coyotes* son intermediarios que pueden tener o no una inmobiliaria; normalmente venden terrenos *rústicos*, sin la debida documentación y con la promesa de que se trata de áreas exclusivas en futuros desarrollos importantes. También suelen vender tierras y/o propiedades por encargo de terceros.

Grandes, medianas y pequeñas inmobiliarias, así como intermediarios particulares, se benefician del mercado de tierras y de la creciente urbanización, primero, porque compran la tierra a un precio muy bajo; segundo, porque el solo hecho de fraccionarla ya eleva el valor; y tercero, porque sin haber hecho una inversión importante, con la sola promesa de construir fraccionamientos o conjuntos urbanos exclusivos, perciben ganancias mientras existan clientes potenciales.

Finalmente, en este complejo escenario tenemos a los residentes temporales o permanentes: los *fuereños*.¹¹ Se trata de las personas que cuentan con los recursos necesarios para comprar y, motivadas por la búsqueda de tranquilidad y seguridad, el paisaje, el clima y la proximidad con la ciudad de México, han decidido adquirir una propiedad en el municipio de Yautepec. Muchos compran el terreno y construyen de acuerdo a sus necesidades. Otros, prefieren comprar la casa lista para habitarla; el mercado de tierras del municipio y el regional ofrecen ambas posibilidades.

Los *fuereños* residentes temporales son aquellos que utilizan su propiedad solo los fines de semana, en periodos vacacionales y días festivos. Estos *fuereños* manifiestan que el paisaje, la convivencia con la naturaleza, el clima y tener un lugar para descansar próximo a la capital —lugar donde tienen su domicilio principal y su trabajo— fueron algunos de los motivos que los llevaron a comprar la propiedad en el municipio; además, manifestaron que en el largo plazo, les gustaría trasladarse de manera permanente en la propiedad que hoy frecuentan sólo durante los periodos mencionados.

En tanto que los *fuereños* residentes permanentes son en su mayoría personas jubiladas que decidieron salir de la ciudad de

¹¹ *Fuereños* es el término que los pobladores locales utilizan para referirse a los residentes temporales y permanentes, por tratarse de personas que provienen de otros lugares (nacionales o extranjeros).

México y buscar un lugar más tranquilo para vivir, cercano a la capital, porque tienen familia o mantienen algún vínculo con ella; otros llegan por motivos de salud y recreación. También existe, entre los fuereños residentes permanentes, un grupo que optó por trasladar su residencia, pero continúa trabajando en la ciudad de México, aunque ello implique un desplazamiento diario; sin embargo, como se trata de un lugar próximo a la capital señalan que “vale la pena, pues la calidad de vida es mayor”.

A MANERA DE CONCLUSIÓN

Hemos visto cómo el territorio no es sólo un espacio físico-geográfico, sino que se encuentra entrecruzado por múltiples relaciones sociales que en él se desarrollan, que lo construyen y reconstruyen a partir de los intereses y acciones de los diferentes actores que de él se apropian. Relaciones sociales que no están exentas de conflictos, precisamente por la diversidad de intereses que en la territorialidad se manifiestan. Si bien en el presente trabajo hemos expuesto una “fotografía” de lo que hoy sucede en el territorio de Yautepec, una veta que se abre para continuar el análisis es precisamente el estudio de los conflictos entre los diversos actores aquí identificados y el significado de su acceso diferenciado a la territorialidad.

Las diferentes formas de apropiación territorial y las diferentes actividades económicas que las acompañan, sean “tradicionales” o “emergentes”, suponen un proceso de urbanización “difuso”, esto es, discontinuo y fragmentado, de donde emergen “espacios de interfase” entre el mundo rural y el urbano, dando pie a nuevas relaciones y dinámicas sociales que constituyen lo que hoy en día se denomina como “nueva ruralidad”, “nueva rusticidad”, “espacios rururbanos o periurbanos”, etc. (Ávila, 2008).

Independientemente de la categoría o concepto que tomemos para acercarnos a su estudio, lo importante es tener en cuenta que hablamos hoy de un espacio social donde la relación dicotómica entre “lo rural” y “lo urbano” es superada y asistimos a una complementareidad, debido a que en muchos territorios, lo rural se ha transformado y presenta características económicas, productivas, sociales y culturales que lo asemejan a lo urbano, pero sin perder completamente algunos de los rasgos que le son propios, y que en mucho contribuyen a la reproducción de esas formas originales.

Asimismo, la urbanización en municipios como el que aquí se ha observado presenta características singulares que la diferencian de aquella llevada a cabo en las ciudades. Los modos de vida se reconfiguran en la relación entre los pobladores originales y los fuereños, por lo que tenemos nuevas dinámicas socioespaciales en los ámbitos de contacto entre ambas realidades enmarcadas en las nuevas relaciones entre lo global y lo local.¹²

Estas nuevas configuraciones territoriales apuntan a un proceso de urbanización desordenado, carente de planificación y en donde la oferta de los servicios públicos, la infraestructura y el equipamiento quedan rebasados ante la demanda creciente de la población que los requiere, ya que generalmente su cobertura no crece a la misma velocidad que la necesidad de los habitantes; de ahí las características particulares que adquiere el proceso mencionado. Esto nos lleva a enfrentar a una realidad fragmentada y heterogénea, en donde tenemos espacios básicamente rurales, colindantes con espacios cerrados, totalmente urbanizados, y con espacios de urbanización caótica, lo que nos demuestra la emergencia de las nuevas formas híbridas que asume el territorio.

¹² Para un análisis más detallado de las relaciones global-local y la configuración espacial de Los Altos de Morelos, cfr. Martínez, 2008, 2007 y 2006.

BIBLIOGRAFÍA

- Ávila Sánchez, Héctor. "Enfoques geográficos en torno a la nueva ruralidad". En *La nueva ruralidad en América Latina. Avances teóricos y evidencias empíricas*, coordinado por Edelmira Pérez C. et al., 103-131. Bogotá: Clacso, Pontificia Universidad Javeriana, 2008.
- Gobierno del Estado de Morelos. "Programa de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal, en su modalidad de Centro de Población de Cuautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan (CAYA)", documento disponible en CD, 2000-2006.
- Gobierno del Municipio de Yautepec. "Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Yautepec", documento disponible en CD, 2000.
- INEGI. *IX Censo General de Población y Vivienda, Resultados definitivos del Estado de Morelos*. México: INEGI, 1970.
- _____. *V Censo Agrícola-Ganadero y Ejidal, Morelos*. México: Dirección General de Estadística, INEGI, 1975.
- _____. *X Censo General de Población y Vivienda, Resultados definitivos del Estado de Morelos*. México: INEGI, 1981.
- _____. *XI Censo General de Población y Vivienda, Resultados definitivos del Estado de Morelos*. México: INEGI, 1991.
- _____. *VII Censo Agrícola-Ganadero, Resultados definitivos de Morelos*. México: INEGI, 1994.
- _____. *I Conteo de Población y Vivienda, Resultados definitivos del Estado de Morelos*. México: INEGI, 1996, disponible en: www.inegi.gob.mx.
- _____. *XII Censo General de Población y Vivienda, Resultados definitivos del Estado de Morelos*. México: INEGI, 2001.
- _____. *II Conteo de Población y Vivienda, Resultados definitivos del Estado de Morelos*, México: INEGI, 2005, disponible en: www.inegi.gob.mx.
- Martínez Acosta, Lilian. "Globalización, tecnología y desarrollo regional: los bioespacios e invernaderos en los Altos de Morelos". Tesis de Maestría en Estudios Regionales, México: Instituto de Investigaciones Dr. José Ma. Luis Mora, 2005.

- Martínez, Borrego, Estela. "Nueva relación rural-urbana: globalización y transformaciones socioespaciales en los Altos de Morelos, México", ponencia presentada en el VII Congreso Latinoamericano de Sociología Rural, Quito, Ecuador (20 al 24 de noviembre de 2006).
- _____. "Sistema agroalimentario, integración comercial y desarrollo tecnológico en la producción de tomate rojo en México, en el marco de la globalización", ponencia presentada en el VI Congreso de la Asociación Mexicana de Estudios Rurales (AMER), Veracruz, México (22 al 26 de octubre de 2007).
- _____. "Las relaciones global-local en la transformación socioespacial de la región de los Altos de Morelos en México". *Revista Secuencia*, Instituto de Investigaciones Dr. José Ma. Luis Mora, México (2008): 131-166.
- Martínez Reséndiz, Juana. "Redes sociales, intermediarios y el mercado de trabajo rural. Estudio de caso, región centro sur del estado de Morelos". Tesis de Maestría en Estudios Regionales. México: Instituto de Investigaciones Dr. José Ma. Luis Mora, 2005.
- Méndez Sastoque, Marlon Javier. "Contradicción, complementariedad e hibridación en las relaciones entre lo rural y lo urbano". En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?*, coordinado por Héctor Ávila Sánchez, 87-121. México: UNAM-CRIM, 2005.
- Ortiz Espejel, Benjamín, y Bodil Andrade Fich. "Resignificación de un Territorio Rururbano en Transformación. Una mirada socioambiental desde la perspectiva ciudadana: la zona conurbada de Puebla y Cholula". En *Espacios públicos y prácticas metropolitanas*, coordinado por María Ana Portal, 43-66. México: Conacyt / UAM, 2007.
- Rodríguez Oropeza, Tania Elena. "Construcción de una nueva ruralidad en los Altos de Morelos a partir de los cambios en el uso del suelo". Tesis de Maestría en Estudios Regionales. México: Instituto de Investigaciones Dr. José Ma. Luis Mora, 2005.
- Salas Stevanato, Adriana. "La reorganización del territorio rural de los Altos de Morelos: 1970-2006". Tesis de Doctorado, Programa de Posgrado en Ciencias Políticas y Sociales con orientación en Sociología. México: FCPys-UNAM, 2008.

- Santos, Milton *et al.* "O papel ativo da geografia: um manifesto". En *Memórias del XII Encuentro Nacional de Geógrafos*. Florianópolis, SC., Brasil: AGB-UFSC, 2000.
- Sarmiento Silva, Sergio. *Morelos, sociedad, economía, política y cultura*. México: Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades-UNAM, 1997.
- Secretaría de Desarrollo Agropecuario del Estado de Morelos, Sagarpa, Gobierno del Estado, OEIDERUS. *Estadísticas Agropecuarias. Morelos en el siglo XXI*. México: Sagarpa, Alianza para el campo, versión electrónica, 2004.