

## **ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN CHILPANCINGO: CASO "COLONIA 21 DE SEPTIEMBRE"**

*Luís López Vega<sup>1</sup>  
Naú Silverio Niño Gutiérrez<sup>2</sup>*

### **RESUMEN**

El documento ilustra el proceso de apropiación del suelo con uso potencial de vista silvestre que por poseer fuerte pendiente, vegetación de matorrales y en algunos casos agricultura de temporal la hacen propicia para ser invadidas por emigrantes provenientes de Costa chica, Tierra caliente y Montaña de Guerrero.

El objetivo central estriba en explicar el proceso que implica la creación de un asentamiento irregular y posteriormente la regularización de un ejemplo específico como es la "Colonia 21 de Septiembre" en Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, México.

Debido a que las periferias urbanas constituyen un porcentaje importante en la conformación de las ciudades actuales y por tal razón, es necesario considerarlas en los estudios territoriales, como una problemática que implica ser abordadas desde diversos puntos de vista como son los de carácter físico, económicos, políticos, sociales e incluso institucionales.

Los resultados son: primero, los actores políticos que lucran con la necesidad de las personas que buscan satisfacer una insuficiencia de vivienda digna y propia, y que organiza movimientos sociales disfrazados de generosidad y servicio al pueblo, pero que en realidad satisface propósitos económicos propios y segundo, un sector de la sociedad que aprovecha, por un lado, las grandes holguras en las leyes y reglamentos del municipio y del Estado para casos específicos como este que en definitiva al paso del tiempo desembocan en la regularización de colonias enteras mediante políticas municipales encaminadas a recaudar tributaciones para ofrecer más y mejores servicios públicos municipales.

Las viviendas de la colonia en estudio carecen de piso de concreto, estructuras firmes y techos seguros, ya que los materiales utilizados para su construcción difícilmente son los más adecuados porque utilizan cartón, lámina negra, madera, autoconstrucción y carencia de servicios públicos (luz, agua potable, drenaje y vialidades).

Entre las conclusiones se tienen que sólo el 18.62% de los lotes de la colonia están ocupados por personas que tienen necesidad real de habitar una vivienda propia a la cual no tendrían acceso en el mercado inmobiliario normal y los demás son acaparadores de terrenos que esperan venderlos al mejor postor.

<sup>1</sup> Profesor de la Unidad Académica de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Guerrero, luislove9000@hotmail.com

<sup>2</sup> Profesor-investigador del Centro de Investigación y Posgrado en Estudios Socioterritoriales, de la Universidad Autónoma de Guerrero, si12358@hotmail.com

## **Introducción**

El estudio de caso de esta colonia, permitirá tener acceso al conocimiento de una parte de la realidad de la expansión urbana de Chilpancingo, conocer las necesidades de los colonos, su lugar de procedencia, su ocupación, escolaridad, la posible participación de otras organizaciones y/o partidos políticos, los criterios o normas con los que se administraron durante el proceso de formación y conformación de colonos, la participación que tuvieron las autoridades y funcionarios de la administración municipal y estatal, y por último las metas que pretenden alcanzar como organización social.

El crecimiento urbano y los asentamientos periféricos pueden entenderse como un fenómeno que se da de manera espontánea por la continua expansión física de los elementos que integran una ciudad, es decir, no es necesariamente un crecimiento armónico y ordenado que se regule bajo algún instrumento de desarrollo urbano; aunque la pretensión de la planeación plasmada en los planes de desarrollo sea precisamente procurar un crecimiento urbano equilibrado para las ciudades (Bazant, 2001:228).

## **Planteamiento del problema**

El incremento de la mancha urbana descontrolada representa uno de los problemas más importantes y complejos que actualmente aqueja a muchas ciudades en el mundo, este fenómeno es más intenso en países latinoamericanos como México. Dicho incremento urbano se debe a diversas causas, tales como el crecimiento natural de la población y la migración del campo a ciudad, ya sea en la primera o en la segunda generación de estos migrantes que se asientan en ella.

La migración de población rural hacia los centros urbanos se debe, en gran parte, a la búsqueda de un ingreso con el fin de lograr una mejor condición de vida por lo que la demanda de empleo aumenta considerablemente, y la ciudad al no tener capacidad productiva para absorber toda la fuerza de trabajo disponible incrementa los índices de desempleo.

Sin embargo, también existen otras formas de periferias urbanas, con características muy diferentes y originadas por diversas causas, como por ejemplo, el desarrollo de transporte y la proliferación de rutas terrestres rápidas, el establecimiento de grandes

superficies comerciales, el emplazamiento de institutos de educación, preferencia o acercamiento por el hábitat natural (los amantes de la naturaleza) que buscan la tranquilidad que no ofrecen las ciudades en su interior.

Estas áreas por lo general cuentan con la infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de las mismas, además de tener un status superior a las anteriormente mencionadas. Por el contrario, la población marginada, en condiciones precarias, es la que va asentándose, normalmente en zonas no aptas para la urbanización, como es el caso de terrenos con pendientes muy fuertes, en zonas federales o en áreas de preservación o conservación ecológica.

### **Objetivo general**

Conocer y analizar el proceso de conformación de una colonia irregular a regular.

### **Objetivos particulares**

- Analizar los factores sociales, políticos, económicos que inducen la conformación de asentamientos irregulares en el espacio urbano.
- Sintetizar el proceso de formación de la colonia 21 de septiembre en la ciudad de Chilpancingo, en su carácter de irregular.

### **Pregunta rectora**

¿Cuál ha sido el proceso de formación de la colonia 21 de septiembre en la ciudad de Chilpancingo, en su carácter de irregularidad?

### **Metodología**

Implicó trabajo de gabinete, el cual consistió en investigación documental del uso del suelo en los dos períodos del gobierno estatal 1999 y 2005, en la zona urbana consolidada y las periferias originadas del área en estudio. Enriquecido con trabajo de campo en el que tuvo efecto la aplicación de una encuesta integrada por diez preguntas básicas a los colonos del asentamiento para obtener un perfil de las características del lugar y sus habitantes. Así como recopilación de información in situ

a través de la entrevista semiestructurada aplicada a los integrantes de la mesa directiva de la colonia.

### **Área de estudio**

El espacio donde fue instalada la Ciudad de Chilpancingo es el valle de la cuenca hidrológica del Río Huacapa. Esta Cuenca de forma longitudinal con orientación nortesur, tiene una morfología que se constituye de la siguiente manera: es un valle alargado de aproximadamente 15 km. de longitud y con una visible orientación de noroeste a sureste, un poco más angosto en la porción central norte; su altura promedio es de 1,200 a 1,460 msnm. Desde el punto de vista topográfico, esta ciudad está ubicada en un valle, pero también, en una cañada, demarcada por elevaciones montañosas importantes como el cerro Machohua y el de Huiteco en la parte oriente; el Culebreado, cerro del Toro y el Tepoztepec al poniente; además de zonas planas al norte y al sur, tiene una pendiente que va desde el 0% al 15 y 30% (1 259.96 ha) en las zonas de menor pendiente y hasta más del 45% (133.34 ha) en sus zonas más inclinadas. La parte baja tiene una conformación casi plana, son suelos con poca pendiente topográfica. Las partes medias, en ambos extremos presenta laderas con porcentajes de inclinación que van desde un 10% hasta un 25%, por último, las partes altas son la que tienen ya un porcentaje de pendiente topográfica mayor al 25% ([www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)).

### **Localización y extensión geográfica**

La ciudad de Chilpancingo de los Bravos, cabecera del municipio y capital del estado de Guerrero, está situada en el valle de Chilpancingo, localizado en la región centro del Estado, siendo sus coordenadas geográficas 17° 37' a 17° 10' de latitud norte y 99° 23' a 100° 04' de longitud oeste de Greenwich. Colinda al norte, con los municipios: General Heliodoro Castillo, Leonardo Bravo, Eduardo Neri y Tixtla de Guerrero. Al este, con los municipios: Tixtla de Guerrero, Mochitlán y Juan R. Escudero, Acapulco de Juárez y Coyuca de Benítez. Al oeste, con Coyuca de Benítez y General Heliodoro Castillo. El municipio de Chilpancingo tiene una extensión territorial de 2,338.4 km<sup>2</sup>, que representa el 3.4 % de la superficie del Estado ([www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem06/](http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem06/) 20 de diciembre del 2007).



**Figura 1** Localización de la zona en estudio.

La colonia 21 de septiembre se encuentra al noroeste de la ciudad de Chilpancingo, justo después de las líneas de alta tensión de la Comisión federal de Electricidad (CFE). Esta colonia es tan reciente y su proceso de regularización ha sido tan paulatino que incluso ahora no se cuenta registrada en los planos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI).

La colonia se asentó en este predio en el año 2005. Sin embargo se pueden dar sus colindancias al inicio del asentamiento, pues en la actualidad, se han asentado otras colonias.

Al norte colinda en línea recta con el fraccionamiento Casas Geo; al sur, también en línea recta, con terreno propiedad del señor Maurilio Adame; al oriente, en línea recta con la colonia la Terraza; y al poniente con terreno del señor Maurilio Adame. Cabe señalar que este terreno, se encuentra con una pendiente muy fuerte, en el cual se

siembra maíz de temporal, y actualmente, también se encuentran algunos asentamientos humanos dispersos.

El terreno cuenta con una superficie de 42 748.615 m<sup>2</sup> sensiblemente plano, y da albergue a 231 lotes regulares de 8.00 m. x 15.00 m, con vialidades ortogonales en forma de damero. Las secundarias miden 7.00 m. de ancho, mientras que la principal que tiene orientación norte – sur, tiene 8.00 m. El total de área verde que consideraron en esta colonia es de 1 794.34 m<sup>2</sup> que corresponde al 4.20 %, y el área de donación, es de 2 350.25 m<sup>2</sup>, que corresponde al 5.50 % del total del terreno. Según plano proporcionado por los dirigentes de la colonia 21 de Septiembre.

La colonia 21 de septiembre se encuentra en la periferia urbana de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, al norponiente de la misma, colinda al norte con el conjunto Villas del Valle Chilpancingo, S. A. de C. V., más conocido como Casas GEO, al oriente con la calle 24 de Febrero, y al sur y al poniente con terrenos propiedad de la Sra. Alicia Chávez Viuda de Adame. Se accede por la lateral de la aeropista, la avenida Llano grande, se gira en dirección poniente por la avenida Circuito industrial de la colonia Zona industrial, esa misma calle cambia de nombre después del primer puente que cruza el río Huacapa, en donde cambia al nombre de Chilpancingo, y siguiendo la dirección de la misma se llega a casas GEO, que también es terminal del transporte colectivo de la ruta Jacarandas-Casas GEO, claramente visible, ya que ahí termina el pavimento de adoquín y comienza la calle sin pavimento que da acceso a la colonia 21 de Septiembre.

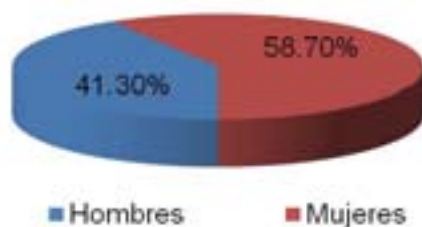
El uso de las áreas intraurbanas que aún se mantienen sin una actividad urbana son principalmente pastizales y vegetación baja rastrera, en algunas zonas se encuentran macizos de arbustos e incluso palmeras.

Este medio natural es el que ha condicionado el crecimiento de la ciudad, así se logra entender que la gran mayoría de las colonias surgidas en la periferia y partes altas durante los últimos años, haya sido difícil para dotarlas de infraestructura y servicios básicos, sobre todo de agua (www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem06/ 20 de diciembre del 2007).

### Contexto Socioeconómico

Observando el número de habitantes por vivienda y su lugar de procedencia, nos daremos cuenta del nivel de migración que actualmente se está dando en Chilpancingo.

**Figura 2**  
Porcentaje de la Población por Sexo



Sexo	Total
Hombres	19
Mujeres	27

Fuente: propia

En esta gráfica se puede observar que la mayoría de la población corresponde a mujeres, a juzgar por lo percibido en la recolección de datos, hay más hogares en que el "jefe de familia" es una mujer.

De las familias encuestadas, la que mayor número de habitantes tiene corresponde a once, y la de menor número, a dos solamente, esto se debe a que la mayoría, aunque ya habitaban en esta ciudad, no son originarios de aquí, sino que son inmigrantes de segunda o tercera generación, y por consiguiente, en búsqueda de vivienda propia para habitarla.

Aunque existe una amplia diversidad en la procedencia de los habitantes de esta colonia, el porcentaje de éstos es muy bajo, exceptuando a los que proceden de aquí mismo, sin embargo no hay que perder de vista que también son inmigrantes, aunque de padres o abuelos de otros lugares de origen.

Las siguientes gráficas nos dan un panorama de la zona de estudio, refiriéndonos al porcentaje de los habitantes que cuentan con algún tipo de servicio médico. Así como el nivel de analfabetismo y el grado de escolaridad predominante.

**Figura 3**



Servicio Médico	Total
IMSS	13
ISSSTE	4
Otro	3
No tiene	26

Fuente: propia

Es evidente que la mayoría de los habitantes de esta colonia, trabajan como empleados eventuales o bien por su cuenta, también en trabajos eventuales, y que por consiguiente, son ellos mismos los que tienen que sufragar los gastos médicos de sus familias.

**Figura 4**



Leer y Escribir	Total
Si	43
No	3

Fuente: propia

Entre los habitantes de la colonia, hay profesionistas, aunque muy pocos, la mayoría tiene sus estudios truncados, o bien solo cursó el nivel medio, o medio superior terminado, los más, son menores de edad que están en proceso de formación.

El perfil de escolaridad que tiene este asentamiento humano, es en general elemental, ya que la mayoría de los habitantes sólo ha culminado sus estudios de secundaria, esto se debe, en lo general, a que han abandonado sus estudios muy jóvenes, para



incorporarse a alguna actividad productiva y a contribuir con el ingreso y sostenimiento de la familia.

Guerrero se destaca en el ámbito nacional por su atraso económico, la principal actividad económica del estado es la agricultura, actividad que se ha asentado básicamente sobre cuatro productos: el maíz, el ajonjolí, el café y la copra. La segunda actividad económica es el comercio local y aunque la ganadería no representa una actividad significativa en el Producto Interno Bruto (PIB) estatal y nacional, en la economía indígena tiene un peso considerable la producción de ganado caprino. Los servicios son una actividad predominante en la vida económica de Chilpancingo de los Bravo.

Tomando en cuenta a la población económicamente activa (PEA) y la población económicamente inactiva (PEI), arroja un panorama general de la demanda y falta de empleo, con que presenta este tipo de asentamientos, evidenciando la falta de atención por parte de las diferentes instancias de gobierno para resolver este problema, que es un factor más para la invasión de terrenos.

Con estos datos se puede observar claramente que aún con la participación de varios miembros de la familia en el ingreso, no es posible hacerse de una vivienda digna para habitar, ya que la economía familiar apenas alcanza para sufragar los gastos de supervivencia de los diferentes miembros de la familia. Será motivo de otra lucha social o individual, para alcanzar ese otro objetivo.

### **Calidad de la vivienda**

Las viviendas son las construcciones que funcionan como habitación de la población, por lo que en la zona de estudio encontramos, en el momento que hizo el levantamiento de la información, aproximadamente 46 de estas estaban habitadas y el resto de las construcciones no estaba habitado.

Como puede observarse en la fotografía, la gran mayoría de las casas – habitación que se construyeron en esta colonia, son de materiales económicos y precarios, es una muestra de las condiciones socioeconómicas que presentan los habitantes de este lugar. En su mayoría no son considerados sujetos de crédito por la industria inmobiliaria y las instituciones bancarias, y no acuden a programas otorgados por el

Estado, muchas veces por desconocimiento de este tipo de apoyos, o en este caso, por la falta de integración en su lucha social.

Imagen recurrente en esta colonia, la calidad y tipo de los materiales utilizados en las construcciones, la ausencia de pavimentos en las calles, en este caso se puede observar también, la colindancia con el conjunto de casas Geo (a la derecha), y como dato particular, también se puede observar, al fondo de la calle, una de las construcciones que ocupan uno de los terrenos inicialmente destinados como área de donación y que finalmente está ocupado por una familia de las que se puede decir, son de la segunda etapa de la invasión a la colonia. Esta proximidad con el conjunto de casas GEO, ha permitido incluso, que algunos vecinos de la colonia, conecten extensiones eléctricas a las casas de sus vecinos establecidos regularmente y con anterioridad.

Para un mejor análisis, este grupo se dividió en tres rubros, estos son: paredes, techos y pisos. Obteniendo así el tipo de materiales de construcción predominante en la zona de estudio.

El material de construcción mas accesible económicamente y que no requiere de mano de obra calificada para su utilización, es sin duda la madera, de ahí que sea el más recurrente para la edificación de viviendas en esta colonia, además es adecuado para la delimitación de espacios tanto exteriores como interiores, ofrece también un nivel de aislamiento acústico suficiente y no requiere un elevado costo de mantenimiento, sin embargo, dada su naturaleza y la falta de tratamiento adecuado desde su origen, tiene un periodo de vida inferior al que tendría si fuera de materiales más caros, como el tabique o el concreto, pero las posibilidades económicas de las familias, obligan a distribuir el ingreso en otras necesidades para sus integrantes.

Como se puede ver, las casas-habitación, construidas con tabique son muy escasas debido a que son pocas las familias que pueden hacer el gasto de adquirir ese material de construcción que además, requiere mano de obra calificada. Para el caso del asbesto, este queda como último recurso, o como material "provisional" en tanto se consigue algo más resistente.

Otro material muy utilizado en este tipo de viviendas emergentes, es la lámina de cartón asfaltado, o lámina negra, y la lámina de asbesto en techos, y esto se debe

principalmente a los costos por un lado, y la rapidez de colocación que exige este tipo de asentamientos en los que es menester levantar y ocupar rápidamente un hogar.

**Figura 5**



Fuente: Elaboración propia

Aunque más de la mitad de los pisos de las viviendas es de cemento, debido al costo, una gran mayoría todavía cuenta con pisos de tierra en donde las familias se adaptan a su uso, y esperan y desean en un futuro no muy lejano, poder construir, por lo menos un piso de cemento o en el mejor de los casos, de algún tipo de loseta.

### **Servicios básicos municipales con los que cuenta la colonia**

Referente al agua potable, drenaje y alcantarillado, y red eléctrica.

Al iniciar como invasión de terreno, esta colonia no tenía el servicio de agua entubada, sin embargo, los colonos se han organizado para surtirse del vital líquido mediante pipas, que pagan entre dos o tres familias para absorber el gasto y aprovechar la cantidad de agua que les llevan.

En esta gráfica se evidencia que la gran mayoría de las viviendas cuentan con un sistema improvisado para resolver esta necesidad sanitaria, que puede ser un mueble o un espacio destinado para ese uso.

A pesar de que algunas viviendas cuentan con conexión de agua, éstas son clandestinas, lo que sí se puede decir, es que la gran mayoría de las viviendas se surten del vital líquido por medio de pipas, y que los que se abastecen con cubeta, tienen depósitos provisionales en sus domicilios, y los que "no se puede echar agua", no cuentan con ellos en su lote.

En este apartado, hay que tener cuidado con la interpretación de los datos, si bien los encuestados contestaron honestamente, no siempre fueron correctas las respuestas. La explicación es muy sencilla, lo que para ellos es una fosa séptica, en realidad, es un depósito, enterrado a manera de tanque en el que simplemente se le vacían las aguas servidas, negras o grises, y los que contestaron como "no hay", también tienen este tipo de servicio, aunque vacían sus aguas grises directamente sobre la superficie de la calle.

En el apartado de luz eléctrica, también hay que tener cuidado en la interpretación de los datos, a simple vista parecería que aproximadamente la mitad de los colonos, tienen electrificada su vivienda, sin embargo, prácticamente todos los colonos tienen luz eléctrica, solo que de manera clandestina, la toman en su mayoría de la colonia vecina. Los que contestaron que no tienen, es por que no tienen contrato con la CFE.

En esta gráfica podemos observar que no todos los habitantes son propietarios de la construcción que habitan y que incluso se está lucrando con algunos inmuebles.

Lo más evidente en esta gráfica es que la gran mayoría de los encuestados, son propietarios de las viviendas que habitan, sin embargo, también arroja datos como el que algunas personas están "cuidando" los solares, y otras más están aprovechándose de la situación, con la renta de las casas.

## **Resultados**

En el caso de la colonia 21 de septiembre, en la ciudad de Chilpancingo, el movimiento para la toma del actual predio comenzó en el año 2004, con el argumento de que era gente necesitada, pues no contaba con una vivienda propia, se organizó un grupo de personas para ocupar un predio al norponiente de esta ciudad, aduciendo la falta de espacios para obtener una vivienda y terreno a precios accesibles para sus condiciones socioeconómicas

Este movimiento inició con un personaje perteneciente al Partido del Trabajo, que organizó a un grupo de personas para llegar como paracaidistas al predio que actualmente ocupa la colonia 21 de septiembre, el cual se presume fue escogido al azar, sin embargo, la verdadera razón por la que se escogió este terreno, fue porque en esos momentos se encontraba en proceso de embargo, razón por la cual, se suponía que no habría resistencia para la ocupación del mismo.

Los invasores se organizaron en un comité para regularizar el terreno, pero a pesar de lo anterior, este primer comité sólo se benefició con las cooperaciones de los colonos, pues en verdad no logró ningún beneficio para sus agremiados, provocando con esto inconformidad para la organización social y la remoción de sus miembros.

Ya conformado y definido el nuevo comité, este se dedicó a tratar de regularizar el terreno ante las autoridades, tarea que implicó para ellos, tocar muchas puertas en espera de ayuda. Solicitaron apoyo de partidos políticos, en un principio al PRD, del cual no obtuvieron la respuesta esperada, más bien encontraron intenciones de aprovecharse de la necesidad de los nuevos colonos.

Finalmente encontraron ayuda en el PRI, en el llamado Movimiento Territorial del Partido Revolucionario Institucional, mismo que se convirtió en gestor de su demanda social, con el apoyo de quien entonces era secretario general del partido, Héctor Vicario Castrejón, quién habló con el secretario general del ayuntamiento y con el dueño legal del predio para iniciar los trámites de regularización del predio.

La necesidad social de vivienda para este grupo de colonos por un lado, y la ignorancia de los trámites necesarios para regularizar un predio invadido por el otro, dentro de las políticas de quien gobierna el municipio, dieron como resultado el beneficio de la iniciación de la regularización del terreno en cuestión.

En un principio, este grupo de colonos tenía la falsa idea de que al estar en condiciones de paracaidismo, el "gobierno" tendría que darles por añadidura, la regularización del terreno y las escrituras de sus lotes en forma totalmente gratuita, fue labor del comité de colonos la aclaración pertinente, así como la gestoría correspondiente.

Cabe hacer mención que uno de los requisitos que se pidieron a todos y cada uno de los colonos, para pertenecer a este movimiento social, fue la presentación de un certificado, expedido por la autoridad competente, de no propiedad de terreno, de tal forma que de esta manera, se estaba garantizando la verdadera necesidad de vivienda para habitar, y la justificación social de la invasión de este terreno.

Por un lado, la demanda de vivienda es tal, que supera ampliamente la oferta del mercado legalmente establecido y ofrecido a sectores de la población con mejores

recursos económicos para alcanzarlas, por otro, la especulación de terrenos mueve los intereses de quienes sin tener la necesidad, aprovechan las coyunturas de movimientos sociales como éste para obtener el beneficio de un lote para comercializarlo después, aprovechando la plusvalía obtenida mediante la lucha social de grupos organizados.

Lo anterior se demuestra con la respuesta al llamado a ocupar ilegalmente un terreno, lo que en términos llanos se denomina como paracaidismo. Al principio del movimiento, acudieron alrededor de seiscientas personas, para las cuales no había total cabida en el predio por sus dimensiones. La respuesta del primer comité para depurar el número de sus agremiados fue una disciplina estricta e inflexible, con medidas drásticas para quien no cumpliera con las exigencias del mismo.

Las medidas tomadas fueron entre otras, cercar totalmente el asentamiento, de tal suerte que no se permitiera la entrada de personas ajenas al movimiento, así como también evitar la salida de los mismos, a pesar de que tal medida implicara la inasistencia al trabajo o la búsqueda incluso de víveres para la subsistencia de esta lucha social. Existía una vigilancia de 24 horas con un pase de lista que se podía dar a cualquier hora del día sancionando al que infringiera estas reglas impuestas por el comité.

De esta manera el número de los integrantes de colonos fue decayendo, hasta llegar a la cifra en que se pudiera dotar de un lote a cada familia o jefe de familia.

La respuesta a movimientos de esta naturaleza, es inmediata y de gran efecto en la población, específicamente entre las personas que no cuentan con terreno propio, pero también en las que ven la oportunidad de sacar ventaja de la buena fe de algunas personas, así como también de las holguras que en materia de asentamientos irregulares tiene la legislación municipal y estatal, sabiendo que a su debido tiempo podrán disfrutar del beneficio colectivo para especular con un bien inmueble.

A diferencia de lo que podría pensarse, y que se menciona generalmente en los textos, los pobladores de este asentamiento, la gran mayoría sí son inmigrantes del interior del estado pero, de segunda o tercera generación, es decir, son personas o familias que ya se encontraban residiendo en esta ciudad, en su mayor parte con familiares que llegaron antes que ellos, o son los hijos de esas personas que arribaron en otra época.

Para la definir los límites del terreno invadido, estos colonos se basaron en documentación oficial, es decir, documentación que se encuentra en el registro público de la propiedad, de tal manera que se supo quién era el dueño legal y cuáles eran las dimensiones del terreno invadido, y en base a esta información, se elaboró el proyecto de lotificación de la colonia. Esto también sirvió para definir la cantidad de colonos o familias que tendrían cabida en esta agrupación y en este terreno.

Cabe mencionar que en la elaboración del proyecto de la colonia, se trató de cumplir con lo dispuesto en normas y reglamentos oficiales en cuanto a dimensiones de los lotes, anchos de calle, orientación y áreas de donación, sin embargo, siendo una organización social bastante heterogénea, y después de tener diferencias entre los mismos colonos, las áreas de donación han sido ocupadas por personas que vieron la oportunidad de sacar ventaja de la disposición que la administración municipal ha tenido en favor de los más desprotegidos, beneficiándose éstos así mismos, violando leyes y afectando el equilibrio urbano, entre lo construido y los espacios de esparcimiento o de posible equipamiento urbano para la propia colonia.

Es evidente también, que no todos los poseedores de predios en esta colonia, son gente que en realidad tiene necesidad de terreno para vivir en él, pues al hacer un estudio y recorrer la colonia, manzana por manzana y lote por lote, se manifiesta un total abandono de muchos "caiditos" como ellos mismos les dicen, pues no pocos están cerrados con candados y cadenas oxidados que se nota que no han sido abiertos en mucho tiempo, o que ha crecido tanto la maleza que no se puede acceder al terreno o no se puede abrir la puerta de acceso a la vivienda. En consecuencia, son pocos los terrenos que en realidad están habitados por gente que en realidad necesita un lugar para vivir.

En la figura número cuatro y la tabla número dos, se puede observar, como después de una segunda invasión de los propios colonos, sobre sus propias áreas de donación, éstas han desaparecido, con el argumento de la necesidad de vivienda y de haber participado en el movimiento social, y la lucha por la apropiación del predio, aún por encima de los acuerdos de asamblea, y de las autoridades municipales, puesto que en una primera ocasión, se autorizó la lotificación de la colonia por parte del H. Ayuntamiento y la revisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, actualmente convertida en Subsecretaría, en la cual se contemplaban estas áreas para el buen funcionamiento de la colonia y el desarrollo complementario de la misma.

También se puede observar en la tabla número dos, el incremento de lotes en las manzanas de colindancia poniente principalmente, que es donde se encontraban las áreas de donación, dejando un "área verde" prácticamente inexistente, en la avenida principal 24 de Febrero, puesto que es absorbida por el arroyo vehicular y la inexistencia de pavimentos y banquetas. Al iniciar como colonia irregular, es decir, carente de todos los servicios municipales, pero al mismo tiempo, estar rodeada actualmente de colonias regulares, este asentamiento se había convertido en un lunar dentro de la zona, ya que las colonias circunvecinas contaban con servicios municipales como drenaje y alumbrado público, pero ésta colonia no, lo que representaba un inconveniente para la administración municipal, situación que capitalizaron los colonos y que a la postre favoreció a los integrantes de esta organización social.

A finales del 2007, una sección de los colonos, encabezados por los que se asentaron en las áreas de donación, iniciaron la introducción de la electrificación a la colonia, lo que representa el primer servicio municipal dotado a la misma. Actualmente los poseedores de los predios están recibiendo ya sus escrituras por parte del gobierno, lo que en consecuencia demuestra ante cualquier instancia, que es ya un asentamiento regular, en cuyo proceso intervinieron diferentes sectores de la sociedad, desde particulares, organizaciones sociales y políticas, hasta los responsables de la administración municipal.

### **Síntesis del proceso irregular-regularización de la Colonia**

- 1º **Planeación.** Es cuando se genera la idea de invadir un terreno, en este caso, un terreno en litigio del cual se sabía con anticipación, que no podrían ser desalojados.
- 2º **Organización.** En esta etapa se difunde la idea entre conocidos o no, de la invasión del terreno.
- 3º **Invasión.** Ocupación de un terreno sin autorización del dueño, ni de las autoridades de ninguna instancia.



- 4º **Selección de colonos.** Organización interna, en la que los mismos eligen una mesa directiva, establecen reglas y seleccionan a los colonos definitivos.
- 5º **Gestión.** Etapa en la que el conjunto de colonos tramita la regularización de su asentamiento y la introducción de servicios municipales.
- 6º **Regularización.** Expropiación del terreno por parte del gobierno estatal y promesa de entrega de escrituras a los colonos por parte del gobierno municipal, y compromiso de la dotación o introducción de los servicios municipales.
- 7º **Escrituración.** Entrega de escrituras a los colonos del ahora asentamiento regular, colonia 21 de Septiembre.

### Conclusiones

En reflexión de lo observado en campo, se tiene que la colonia 21 de septiembre, es un pueblo fantasma, porque de "247" lotes con que cuenta el predio, solo "46" de estos cuentan con viviendas ocupadas, esto representa 19% del total. Lo que nos indica que no existe una necesidad real de suelo para habitar, sino la especulación por parte de los líderes y personas que tienen predios en propiedad.

Las viviendas en las que habitan, carecen de piso de concreto, estructuras firmes y techos seguros, ya que los materiales utilizados para su construcción, difícilmente son los más adecuados porque utilizan cartón, madera, lámina, etc., que generalmente son construidas por los propietarios; así como también la falta de los servicios públicos (luz, agua potable y drenaje, vialidades).

La falta de oportunidad de empleo o salarios bajos imposibilita a una gran cantidad de la población para adquirir suelo donde habitar por medio del mercado inmobiliario existente.

La ausencia de un proceso de planeación integral dificulta que en la realidad se puedan tener provisiones de área para el desarrollo urbano con condiciones propicias y evitar los asentamientos irregulares.

La inaplicabilidad o laxa aplicación del marco jurídico-normativo para el desarrollo urbano existente, da la pauta para que se promuevan ocupaciones irregulares, en terrenos en litigio, de propiedad federal o con situación de riesgo.

La especulación es una práctica muy común en la ciudad de Chilpancingo, por lo que más allá del problema de la tenencia de la tierra o situación de propiedad del suelo, se busca generar plusvalía del suelo, a través muchas veces, de ocupaciones ilegales y con consecuencias negativas para el buen desarrollo de la ciudad.

El desinterés de las autoridades por actualizar los programas de desarrollo urbano, formular y aplicar políticas públicas serias para contener los asentamientos irregulares, como consecuencia, se facilita la regularización de los mismos, se incentiva la creación de nuevos asentamientos, provocando que este proceso se convierta en el mayor promotor de suelo para los grupos poblacionales urbanos.

Lo anterior se refleja en un crecimiento anárquico de la mancha urbana, claramente desarticulada de la estructura urbana establecida, con carencia de servicios, con altos grados de vulnerabilidad y con un gran impacto para el medio ambiente.

## **Bibliografía**

- **Bazant, J.** 2001. *Periferias urbanas, expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*. México. Editorial Trillas.
- **INEGI** 2003, *Carta topográfica Chilpancingo de los Bravo E14C28*, escala 1:50 000, México.
- [www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem06/](http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem06/) (20 de diciembre del 2007).