



JUS

Revista Jurídica
Cuerpo Académico de Derecho Constitucional
Facultad de Derecho Culiacán
ISSN: (En trámite)



ARTÍCULO

OPEN ACCESS



Asentamientos irregulares y la incompatibilidad entre propiedad social y privada

Irregular Settlements and the Incompatibility of Social and Private Property

Juan Pablo Ramírez Navarrete

0009-0007-5911-2364

Luis Demetrio Hernández Navarrete

0000-0002-5112-1967

José Antonio Soto Sotelo

0000-0001-9898-5482

Recibido: 10 de marzo 2025.

Aceptado: 20 de agosto 2025.

Sumario. I. Introducción. II. Objetivos, planteamiento del problema y metodología. III. Desarrollo (III.1 Concepto y tipologías; III.2 Propiedad social vs. privada; III.3 Jurisprudencia relevante). IV. Resultados (IV.1 Brecha competencial/registral/operativa; IV.2 Patrón empírico; IV.3 Tabla I. Indicadores). V. Discusión. VI. Conclusiones. VII. Referencias



Asentamientos irregulares y la incompatibilidad entre propiedad social y privada

Irregular Settlements and the Incompatibility of Social and Private Property

Juan Pablo Ramírez Navarrete^{*}
Luis Demetrio Hernández Navarrete^{**}
José Antonio Soto Sotelo^{***}

Resumen. El artículo analiza cómo las desarticulaciones entre la asamblea ejidal, la planeación urbana municipal y los registros públicos —en particular el Registro Agrario Nacional, el Registro Público de la Propiedad y el catastro— contribuyen a la proliferación de asentamientos irregulares y a la persistencia de condiciones de tenencia insegura en México. Con un enfoque jurídico-dogmático y sociojurídico, se examinan la Constitución, la Ley Agraria y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, a partir de los cuales se propone un conjunto operativo de indicadores. El estudio identifica tres brechas: una competencial, derivada de la débil articulación entre decisiones de asamblea y autorizaciones urbanas; una registral, asociada a la falta de interoperabilidad y a la limitada oponibilidad de los actos jurídicos; y una operativa, vinculada a que la regularización avanza con mayor lentitud que la expansión informal. Se plantea una arquitectura de gobernanza basada en convenios interinstitucionales, ventanillas únicas, sistemas interoperables y esquemas de escrituración simplificada con trazabilidad catastral. Se sugieren métricas sobre títulos inscritos, tiempos de trámite, cobertura de servicios, acceso al crédito y litigios. La principal limitación es la escasez de series comparables y microdatos. La contribución consiste en ofrecer un método medible que alinea la función social de la propiedad con el derecho a la vivienda adecuada.

Palabras clave: Propiedad social; asentamientos humanos irregulares; regularización de la tenencia; derecho a la vivienda; gobernanza registral.

* Maestro en Derecho, actualmente cursa estudios de doctorado. Correo electrónico: 09138541@uagro.mx

** Profesor Investigador de la Facultad de Derecho Universidad Autónoma de Guerrero. Correo electrónico: luisdemetriofernandeznavarrete@gmail.com

*** Profesor Investigador de la Facultad de Derecho Universidad Autónoma de Guerrero. Correo electrónico: 11461@uagro.mx

Abstract. The article analyses how misalignments between the ejidal assembly, municipal urban planning and public registries—particularly the National Agrarian Register, the Public Property Registry and the cadastre—contribute to the proliferation of irregular settlements and the persistence of insecure tenure conditions in Mexico. Adopting a legal-dogmatic and socio-legal approach, the study examines the Constitution, the Agrarian Law and the General Law on Human Settlements, Territorial Planning and Urban Development, as well as criteria established by the Supreme Court of Justice of the Nation and the Inter-American Court of Human Rights, on the basis of which an operational set of indicators is proposed. The study identifies three gaps: a competence-related gap, stemming from weak coordination between assembly decisions and urban authorisations; a registration-related gap, associated with the lack of interoperability and the limited enforceability of legal acts; and an operational gap, linked to the fact that regularisation progresses more slowly than informal expansion. A governance architecture is proposed based on inter-institutional agreements, one-stop service centres, interoperable systems and simplified titling schemes with cadastral traceability. The article suggests metrics relating to registered titles, processing times, service coverage, access to credit and litigation. The main limitation lies in the scarcity of comparable series and microdata. The contribution consists in offering a measurable method that aligns the social function of property with the right to adequate housing.

Keywords: Social property; irregular human settlements; tenure regularisation; right to housing; registry governance.

I. INTRODUCCIÓN.

México muestra una dualidad en la forma de propiedad del territorio: por un lado, está la propiedad social—ejidos y comunidades—con enfoques colectivos y un propósito social; por otro, está la propiedad privada, que se rige por la planificación urbana y el mercado. La modificación del artículo 27 de la Constitución de 1992 y la reciente Ley Agraria concedieron el dominio pleno sobre parcelas. No obstante, numerosas zonas periurbanas en suelo social carecieron de rutas operativas, oportunas y económicas para su integración al orden urbano.

Esta fricción en las normas y las instituciones ayudó a la creación de asentamientos humanos irregulares, a la falta de seguridad legal en la propiedad y a la

exclusión de millones de hogares en ciertas áreas. Aunque la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, (en adelante LGAHOTDU) ordena la coordinación intergubernamental y con los núcleos agrarios, su implementación ha sido desigual.

Este trabajo se encuentra en la unión del derecho agrario y el derecho urbanístico, y utiliza un enfoque de derechos humanos para examinar la incompatibilidad práctica entre la propiedad social y la privada. En el plano jurídico, la función social de la propiedad opera como límite material al dominio privado; en el plano urbano, el derecho a la vivienda adecuada exige seguridad de la tenencia y acceso a servicios.

Desde ahí, se revisan las tensiones entre las decisiones de asamblea y las autorizaciones municipales y estatales, las discontinuidades en los registros (RAN–RPP–catastro) y los problemas operativos que impiden que la regularización después de los hechos siga el ritmo de la expansión informal.

La contribución principal es doble: (i) sistematizar los problemas que causan la irregularidad y (ii) proponer formas de compatibilidad entre normas e instituciones, como convenios entre Ejido y Municipio, ventanillas únicas, interoperabilidad registral y un conjunto de indicadores operativos, para reducir la distancia entre el régimen agrario y el urbano-privado.

Dentro de este marco, el artículo expone el concepto y las clases de asentamientos irregulares, registra sus repercusiones sociales, informa resultados e indicadores empíricos, contrasta con la teoría en el debate y concluye con conclusiones y sugerencias dirigidas a la implementación.

Este trabajo sostiene que la desconexión entre instituciones y registros (RAN–RPP–catastro) y la ausencia de instrumentos preventivos locales conducen a un patrón constante de regularización ex post que reproduce inseguridad dominial. En términos de derecho a la ciudad, ello agrava desigualdades: “la ciudad informal alberga entre 20% y 50% de la población de las grandes urbes latinoamericanas”.¹

¹ DI VIRGILIO, María Mercedes, “Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina”, *Nueva Sociedad*, 2021, núm. 293, pp. 77–92, [en línea], disponible en: https://static.nuso.org/media/articles/downloads/4.TC_Di_Virgilio_293.pdf, [consulta: 13 de junio de 2025].

II. METODOLOGÍA

Se desarrolla un estudio jurídico-dogmático y sociojurídico orientado a explicar ¿cómo la coordinación entre el régimen agrario y el ordenamiento urbano incide en la reproducción de asentamientos irregulares y en la seguridad de la tenencia?

El periodo analizado es 2000–2025 y el corpus incluye la Constitución, la Ley Agraria y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como criterios de la Suprema Corte y de la Corte Interamericana y lineamientos administrativos de regularización.

Se codifican normas, sentencias y reglas según su efecto en tres planos —competencial, registral y operativo— y se reconstruye la cadena asamblea ejidal → registro agrario → autorizaciones urbanas → notaría → registro de la propiedad → catastro para ubicar cuellos de botella y tiempos críticos.

A partir de esa cartografía normativa-procedimental se definen variables (tenencia segura, oponibilidad, interoperabilidad, accesibilidad de vías de incorporación) y se operacionaliza un conjunto de indicadores con definición, fórmula, fuente y periodicidad para medir títulos inscritos, duración de trámites, coberturas de agua-drenaje-electricidad, acceso a crédito y conflictividad.

La consistencia interna se refuerza mediante triangulación normativa–jurisprudencial–administrativa y validación en viñetas institucionales anónimas. Con ello se pone a prueba la hipótesis de que menor accesibilidad y coordinación agrario-urbana se asocia con mayor irregularidad y tenencia insegura, y se alinean remedios de gobernanza con estándares exigibles de vivienda adecuada y función social de la propiedad.

III. DESARROLLO

a) Los asentamientos humanos irregulares: concepto y tipología

El término *asentamientos humanos irregulares* se emplea para describir asentamientos o colonias urbanas formadas al margen de la legalidad. A menudo surgen como una respuesta social a la falta de opciones de vivienda adecuada. De hecho, han llegado a representar “la única opción de alojamiento para una gran parte de la población de bajos

ingresos”.² Antes que criminalizar a sus habitantes, describe un fenómeno urbano extendido vinculado con la pobreza y la exclusión del mercado formal de suelo urbano.

Según Mosquera y Ahumada, “la connotación social [de estos asentamientos] responde a la incapacidad que tienen las familias de adquirir los recursos para acceder de manera regular a vivienda y servicios”.³

Este fenómeno, además, ha alcanzado una escala masiva en las ciudades de la región: se estima que “este tipo de asentamiento puede albergar hasta la tercera, e incluso la cuarta parte de la población” en las grandes ciudades latinoamericanas.⁴

El autor Pinedo López, Jhon William, señala que: Entre los principales hallazgos se destacan las tres tipologías identificadas de acuerdo al origen del asentamiento: 1) asentamiento por invasión; 2) por fraccionamiento irregular privado; y 3) por fraccionamiento público”.⁵

Estas tipologías ponen de relieve que la informalidad urbana adopta distintas formas: desde asentamientos surgidos “desde abajo” por necesidad (invasiones graduales de familias sin techo), hasta asentamientos promovidos “desde arriba” por actores privados o incluso públicos que lucran o se benefician políticamente de la urbanización irregular.

b) La propiedad social vs. la privada.

El caso de México tiene características históricas únicas sobre los asentamientos irregulares. Esto se debe a la coexistencia de diferentes tipos de propiedad de la tierra, principalmente la propiedad social (como ejidos y comunidades agrarias) y la propiedad privada urbana.

Durante muchos años, las tierras ejidales no se podían vender ni apropiarse por personas. Sin embargo, en la práctica, empezaron a usarse como áreas para construir viviendas y satisfacer la necesidad de casas populares. Investigaciones sociojurídicas han

² MUÑOZ CONTRERAS, María Elena, “Antonio Azuela de la Cueva. *La ciudad, la propiedad privada y el derecho* (México: El Colegio de México, 1989), 278 p.”, *Estudios Demográficos y Urbanos*, 1990, vol. 5, núm. 1, pp. 199–200, DOI: 10.24201/edu.v5i1.759.

³ MOSQUERA NOGUERA, Ricardo A.; AHUMADA MANGARRES, Ángela P., “Aspectos de los asentamientos irregulares en América Latina”, *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 2005, vol. 7, núm. 1, pp. 14–20, [en línea], disponible en: <https://revistadearquitectura.ucatolica.edu.co/article/view/815>, [consulta: 14 de junio de 2025]

⁴ TOMAS, François, “Los asentamientos populares irregulares en las periferias urbanas de América Latina”, en: AZUELA, Antonio; TOMAS, François (coords.), *El acceso de los pobres al suelo urbano*, México, CEMCA/UNAM, 1997, pp. 13–40.

⁵ PINEDO LÓPEZ, Jhon William; LORA OCHOA, Carmen, “Hacia una tipología de asentamientos informales”, *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 2016, vol. 10, núm. 30, pp. 11–30, [en línea], disponible en: <https://hdl.handle.net/2117/84263>, [consulta: 14 de junio de 2025].

demostrado que la prohibición de venta de suelo social fue soslayada por hechos consumados.

Ya en la década de 1970, el Estado mexicano se vio obligado a institucionalizar mecanismos para incorporar estos asentamientos ejidales al orden legal, creando la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (en adelante CORETT) y reformando el artículo 27 constitucional en 1992.

Aun así, la división entre propiedad social y privada sigue generando tensiones. En numerosos asentamientos irregulares, familias de bajos recursos obtuvieron lotes delimitados de manera ilegal por el propietario original del terreno o por ocupantes previos, en ocasiones contando únicamente con simples recibos de compraventa como respaldo.

Así, ya sea ocupando terrenos comunales o comprando terrenos privados de manera irregular, miles de familias han edificado sus casas en una situación legal inestable. Como describe Fernandes, *“en las primeras etapas de dichos asentamientos, la tenencia suele ser insegura, en particular si estos asentamientos están ubicados en suelos públicos, comunales o privados que fueron ocupados ilegalmente [...] [Los] asentamientos en suelos privados no cuentan, en general, con un registro formal de la propiedad, pero sus ocupantes compran con frecuencia lotes demarcados ilegalmente.”*⁶

Es importante resaltar cómo ha cambiado la opinión de las instituciones sobre los asentamientos humanos irregulares. En el pasado, la idea era eliminarlos a través de desalojos forzosos. Pero esto ha ido cambiando hacía integrar estos asentamientos con procesos de regularización.

Como observa Fernandes, desde fines del siglo XX *la actitud predominante frente a los [asentamientos informales] ha sido la regularización*. Los desalojos masivos y violentos que caracterizaron la respuesta gubernamental en la década de 1970 *“han ido dando paso a una relativa tolerancia de las ocupaciones ilegales, hasta el punto en que en algunos casos se ha producido el reconocimiento oficial de dichos asentamientos”*.⁷

Como señalan Chanampa y Lorda, la problemática trasciende lo jurídico y obedece a “aspectos políticos y de poder del concepto de territorio”, por lo que es preciso

⁶ FERNANDES, Edésio, *Regularización de asentamientos informales en América Latina: lecciones aprendidas*, Cambridge (MA), Lincoln Institute of Land Policy, 2011, [en línea], disponible en: https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf, [consulta: 2 de julio de 2025].

⁷ FERNANDES, Edésio, “Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina”, *EURE (Santiago)*, vol. 34, núm. 102, 2008, pp. 25–38, [en línea], disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/196/19610202.pdf>, [consulta: 13 de julio de 2025].

considerar “la lógica espacial de la intervención estatal” en la regulación de la informalidad urbana.⁸ La tensión no es solo técnica; es política: “los bienes y servicios urbanos... producen nuevas desigualdades” cuando la institucionalidad no integra criterios de equidad.⁹

c) Jurisprudencia agraria y constitucional relevante

La jurisprudencia reciente ha sido clave para delinear límites y obligaciones en la interacción entre propiedad social, propiedad privada y derechos humanos urbanos. La Suprema Corte de Justicia de la Nación (en adelante SCJN) ha afirmado con carácter vinculante que el derecho de propiedad privada no es absoluto, sino que está intrínsecamente limitado por su función social.

En una tesis jurisprudencial de 2006, el Pleno de la SCJN sostuvo que la Constitución reconoce la propiedad privada *como derecho fundamental*; “sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales”. Así, tratándose de dicho derecho, la Norma Fundamental “lo limita a su función social”, pues el Estado puede imponer modalidades al dominio privado por causa de interés público, privilegiando el bien colectivo sobre el individual.¹⁰

El criterio confirma que se pueden poner restricciones al uso de la propiedad, como en el caso del desarrollo urbano, para proteger el interés general y cumplir con la función social de la tierra.

Otro avance jurisprudencial importante concierne al derecho humano a la vivienda adecuada, consagrado en el artículo 4º constitucional. La Primera Sala de la SCJN ha adoptado una interpretación pro persona, en línea con los estándares internacionales.

En el caso *Amparo Directo en Revisión 3516/2013*, la SCJN subrayó que el derecho a una vivienda digna y decorosa no se agota en la entrega de un techo, sino que comprende condiciones de habitabilidad, seguridad de la tenencia y acceso a servicios. Expresamente, señaló que este derecho “no se limita sólo a la provisión de la vivienda...

⁸ CHANAMPA, Magalí E.; LORDA, María A., “Asentamientos informales y regularización urbana: la producción de territorialidades en tensión”, *Bitácora Urbano Territorial*, vol. 30, núm. 1, 2019, pp. 141–150, [en línea], disponible en: <https://www.redalyc.org/journal/748/74862087011/html/>, [consulta: 20 de julio de 2025].

⁹ ZICCARDI, Alicia, “Las desigualdades urbanas y el derecho a la ciudad”, *Desacatos*, núm. 67, 2021, pp. 83–90.

¹⁰ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Propiedad privada. Su contenido y límites: función social*, Tesis P./J. 37/2006, Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, t. XXIII, p. 1481, 24 de noviembre de 2005 [en línea]. Consulta: 24 de julio de 2025. Disponible en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/175498>

sino que comprende otros aspectos, como la tenencia de la propiedad donde se ubica la vivienda”.¹¹

Asimismo, la SCJN vinculó el derecho a la vivienda con la obligación de información: “contar con estadísticas sobre los asentamientos informales constituye... una de las obligaciones mínimas y de cumplimiento inmediato” del derecho a la vivienda.¹²

De esta forma, la jurisprudencia constitucional mexicana reconoce un contenido prestacional y multifacético del derecho a la vivienda, que impone a las autoridades deberes de acción (políticas de suelo, vivienda accesible, regularización de asentamientos) para hacerlo efectivo.

En el ámbito agrario, la jurisprudencia ha clarificado el estatus legal de las tierras ejidales cuando transitan al régimen privado estableciendo que “es una facultad soberana de la asamblea ejidal, derivada de la reforma constitucional de 1992, por lo que los órganos jurisdiccionales agrarios carecen de atribución para conceder el dominio pleno en ausencia de acuerdo asambleario”.¹³

Cabe destacar, que la jurisprudencia que vincula ambos órdenes normativos, el agrario y el urbano bajo principios superiores. La función social de la propiedad y el derecho a la vivienda adecuada operan como puentes conceptuales que informan la interpretación jurídica. Así, la Corte ha convalidado medidas como expropiaciones o reservas territoriales para vivienda social, al considerarlas instrumentos legítimos para armonizar el interés público urbano con los derechos de los ejidatarios, siempre que medie indemnización y respeto al núcleo de su derecho.¹⁴

Por su parte, la Corte IDH ha establecido que el Estado debe “delimitar, demarcar y otorgar un título colectivo”¹⁵ como medida de restitución efectiva del derecho de

¹¹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Amparo Directo en Revisión 3516/2013*, Primera Sala, sentencia de 22 de enero de 2014, *Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, t. I, pp. 329–337.

¹² SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Amparo en Revisión 635/2019*, Primera Sala, sentencia de 28 de mayo de 2020, [en línea], disponible en: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2020-05/AR-635-2019-200528.pdf (consulta: 24 de julio de 2025).

¹³ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Tesis 2028196*, “Dominio pleno de parcelas ejidales. Su adopción corresponde a la asamblea ejidal, no a los órganos jurisdiccionales agrarios”, *Semanario Judicial de la Federación*, 2024, [en línea], disponible en: <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2028196> (consulta: 15 de julio de 2025).

¹⁴ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Acción de Inconstitucionalidad 18/2004*, sentencia de 24 de noviembre de 2005 (criterios sobre medidas de utilidad pública —por ejemplo, expropiaciones y reservas— y su compatibilidad con la función social y el interés urbano).

¹⁵ CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS, *Comunidades indígenas miembros de la Asociación Lhaka Honhat (Nuestra Tierra) vs. Argentina*, sentencia de 6 de febrero de 2020 (Fondo,

propiedad. Este estándar refuerza que la titulación no es una liberalidad administrativa, sino un deber de resultado cuando hay afectación estructural.

IV. RESULTADOS

Los resultados confirman una brecha de incorporación entre el régimen agrario y el urbano que opera en tres planos: competencial, registral y operativo. Hay una “doble puerta” (asamblea ejidal/agraria vs. autorizaciones urbanas) carece de procedimientos integrados y capacidad operativa suficiente, lo que alimenta la irregularidad y la inseguridad de la tenencia. Este apartado reconstruye esa brecha con apoyo en normas vigentes, lineamientos administrativos y reglas INSUS-PRAH.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) exige que la urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación de suelo ejidal/comunal cuente con autorizaciones favorables de las autoridades estatales y municipales; incluso “los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir” si no se acreditan tales permisos (arts. 62–63).¹⁶

Para delimitar zona de urbanización ejidal o regularizar asentamientos en ejidos/comunidades, la asamblea debe ajustarse a esta Ley, a la legislación local y a los planes aplicables, con intervención del municipio art. 63.

En la práctica, esta exigencia no se articula con claridad con la decisión asamblearia, generando tiempos muertos y duplicidades entre expediente agrario y ventanillas urbanas.

Jurídicamente, la inscripción es condición de oponibilidad frente a terceros. La Ley Agraria dispone: “cuando los actos a que esta ley se refiere deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, solo surtirán efectos entre los otorgantes” (art. 150).¹⁷ A la vez, la LGAHOTDU prohíbe al RAN y a los RPP estatales inscribir dominio pleno, cesiones o actos tendentes al fraccionamiento de tierra social si no cumplen los principios de la Ley y sin las autorizaciones urbanas expresas (art. 62).

Reparaciones y Costas), Serie C, núm. 400, San José, Corte IDH, 2020, disponible en: https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_400_esp.pdf.

¹⁶CÁMARA DE DIPUTADOS (México), *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, Diario Oficial de la Federación, 28 de noviembre de 2016, últimas reformas 1 de abril de 2024, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf> (consulta: 10 de agosto de 2025).

¹⁷CÁMARA DE DIPUTADOS (México), *Ley Agraria*, Diario Oficial de la Federación, última reforma 2018, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/> (consulta: 14 de agosto de 2025).

La falta de interoperabilidad RAN–RPP–catastro retrasa la trazabilidad de actos (del acuerdo asambleario al folio real), aumentando la exposición a conflictos dominiales. Por cuanto a la brecha operativa, en el lado agrario, el RAN ha normado que la asamblea puede autorizar la adopción del dominio pleno siempre que se cumplan requisitos técnicos (delimitación parcelaria, entre otros), lo que introduce secuencias previas al salto al régimen privado.

“La asamblea podrá autorizar la adopción del dominio pleno...” En el lado urbano, la regularización ex post descansa en el PRAH (INSUS), cuyas Reglas 2024 establecen que “a través del PRAH, se realizan los servicios administrativos, jurídicos y técnicos necesarios para regularizar asentamientos humanos, esto es, incorporarlos a la formalidad y al desarrollo urbano ordenado”;¹⁸ el propio instrumento reconoce la “escasa coordinación federal, estatal y municipal” como causa del fenómeno. El resultado es una cadena de trámites secuencial (asamblea–RAN–autorizaciones urbanas–notaría–RPP–catastro) con cuellos de botella múltiples.

Los pasos críticos y cuellos de botella medibles, son los siguientes: (i) Decisión asamblearia (convocatoria, quorum y acuerdo sobre zona de urbanización/dominio pleno) → tiempo de certificación e inscripción en RAN; (ii) Gestión de autorizaciones urbanas (uso de suelo, fraccionamiento, impacto urbano), donde la LGAHOTDU manda que la legislación local “establecerá el tiempo de respuesta máximo” (art. 60), habilitando un KPI de días de respuesta municipal; (iii) Instrumentación notarial condicionada a autorizaciones (art. 62, último párrafo); (iv) Inscripción en RPP y alta catastral (sin interoperabilidad, duplicidad documental).

Propuesta de indicadores operativos: I1 tiempo asamblea→RAN; I2 tiempo resolución municipal; I3 tasa de expedientes devueltos por falta de requisitos; I4 tiempo RPP→catastro; I5 porcentaje de actos con trazabilidad RAN–RPP–catastro en <90 días.

La incompatibilidad práctica no radica en la inexistencia de vías legales, sino en su desacoplamiento: la decisión del núcleo agrario no “conversa” fluidamente con la planeación y los permisos urbanos; la validez y oponibilidad dependen de inscripciones y autorizaciones cruzadas, y la capacidad administrativa para procesarlas es limitada.¹⁹

¹⁸ REGISTRO AGRARIO NACIONAL (México). Dirección Jurídica. *Circular DJ/RAN/I-15*. [en línea]. Disponible en: <http://www.ran.gob.mx/ran/dgaj/Normateca/Documentos/Circulares/Actualizadas/CAPITULO%20I/DJ-RAN-I-15.pdf> [consulta: 14 de agosto de 2025].

¹⁹MÉXICO. Secretaría de Gobernación (SEGOB). Sistema de Información del Diario Oficial de la Federación (SIDOF). *Reglas de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos*

Mientras el PRAH intenta regularizar ex post, la formación de nuevos asentamientos continúa en paralelo; en ausencia de protocolos integrados y sistemas interoperables, la incorporación ordenada del suelo social a la ciudad se rezaga y reproduce inseguridad jurídica.

a) Patrón empírico (metropolitano y periurbano)

En la evidencia reciente, dos rasgos se repiten: déficit de información pública y concentración periurbana. Por un lado, “la falta de un registro oficial ha obstaculizado la formulación de políticas efectivas, conduciendo a enfoques reactivos”.²⁰

Por el otro, la SCJN ordenó a INEGI generar estadística específica y que el Estado debe producir información eficaz para atenderlos. En términos territoriales, múltiples trabajos describen que el crecimiento metropolitano se apoyó, “en su mayor parte, sobre las tierras con propiedad social” (ejidos y comunales).²¹ De hecho, se documenta como “peculiaridad del crecimiento de las ciudades mexicanas el predominio de asentamientos irregulares sobre terrenos ejidales y comunales”.²²

Este fenómeno permite comprender por qué los ejidos ubicados en zonas periurbanas constituyen el principal espacio de concentración de los procesos de urbanización informal, los cuales posteriormente requieren ser objeto de mecanismos de regularización ex post.

Respecto del origen de la irregularidad, diversos estudios muestran un sesgo transaccional (compraventa informal y loteos clandestinos) más que de invasión pura. En la ZM de Oaxaca, por ejemplo, “la comercialización ilegal y el encarecimiento de terrenos y viviendas”²³ explican la expansión de asentamientos humanos irregulares; además, se identifican “fraccionadores ilegales” que ocupan suelo agrícola y de recarga de acuíferos). Esta evidencia coincide con diagnósticos nacionales y metropolitanos que subrayan la figura del urbanizador pirata como actor articulador del mercado informal.

(PRAH), *ejercicio fiscal 2024*. [en línea]. Disponible en: <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5713237> [consulta: 15 de agosto de 2025].

²⁰ FRANCO PÉREZ, Dulce M.; VARELA VARELA, Abril, “Repensar la política de suelo en asentamientos irregulares: hacia un modelo de gestión y acompañamiento para la producción social de la vivienda y el hábitat”, *Revista Vivienda Infonavit*, vol. 7, núm. 2, 2023, pp. 58–63.

²¹ VILLASEÑOR REYES, Adrián L.; et al., “Expansión urbana y mercantilización del ejido periurbano en México”, *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 90, 2025, pp. 1–25.

²² OLIVERA, Guillermo, “Trayectorias de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración”, *EURE (Santiago)*, vol. 46, núm. 138, 2020, pp. 61–84.

²³ GAYTÁN, Laura; GONZÁLEZ, Verónica; GONZÁLEZ, Isabel, *Asentamientos humanos irregulares en la Zona Metropolitana de Oaxaca. La lógica de la marginación urbana*, Ciudad de México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 2021 [en línea]. [Consulta: 15 08 2025]. Disponible en: <https://ru.iiec.unam.mx/5573/>.

En la localización, el patrón es marcadamente periférico y de baja aptitud urbana: “los márgenes de la ciudad se ensanchan hacia zonas aún no habitadas... los asentamientos se extienden hacia zonas poco habitables”.²⁴ La literatura agraria añade que, desde 1992, la incorporación de la propiedad social al mercado de tierras propició ventas informales de tierras de propiedad social en contextos de rururbanización, reforzando la deriva periurbana y la inseguridad de la tenencia.

Finalmente, el ciclo de consolidación sigue lógicas de autofinanciamiento y autoconstrucción “se compra un lote ‘sin papeles’ a través del mercado informal”²⁵ y, con el tiempo, los materiales y servicios se van incorporando.

Sin embargo, la respuesta institucional frente a este fenómeno ha sido predominantemente reactiva, es decir, interviene una vez que el proceso ya se ha producido. Por ello, resulta fundamental establecer mecanismos de medición, clasificación y atención por etapas, con el fin de reducir la brecha entre la ciudad formal y la informal, así como prevenir la reproducción de nuevos ciclos de irregularidad.

b) Efectos medibles de la irregularidad (servicios, tenencia, litigios y crédito)

La falta de certeza jurídica en estos asentamientos vulnera derechos fundamentales. Según el censo de 2020, 15.3% de las viviendas en México (más de 5.3 millones de hogares) carecen de escrituras registradas, situación que “genera una grave vulneración de derechos humanos, especialmente el derecho a la vivienda... la seguridad jurídica patrimonial... y el acceso equitativo a los servicios públicos y programas sociales”. En la práctica, “los habitantes de zonas ‘informales’ son generalmente tratados como ciudadanos de segunda clase”,²⁶ lo cual profundiza la exclusión social y territorial.

En clave empírica, CEPAL sintetiza el rasgo medible de estos territorios: “los asentamientos informales son áreas residenciales donde los habitantes no tienen seguridad de tenencia (...) [y] usualmente carecen de servicios básicos e infraestructura urbana”.²⁷

²⁴ HERNÁNDEZ VELÁZQUEZ, Emilio, “La propiedad ejidal”, *Historia Agraria de América Latina (HAAL)*, vol. 2, núm. 1, 2021, pp. 174–196.

²⁵ CASTAGNA, Alicia I.; RAPOSO, Isabel; WOELFLIN, María Lidia, “Los asentamientos irregulares en Rosario, Argentina: conflictos urbano y vulnerabilidad social”, *SaberEs* [en línea], vol. 10, núm. 1, 2018, pp. 87–105. [Consulta: 01 09 2025]. Disponible en: https://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1852-42222018000100005.

²⁶ ZÁRATE, Lorena, “No son asentamientos informales, son barrios y ciudades hechos por la gente”, *Habitat International Coalition (HIC AL)*, 5 de agosto de 2019 [en línea]. [Consulta: 20 09 2025]. Disponible en: <https://hic-al.org/2019/08/05/no-son-asentamientos-informales-son-barrios-y-ciudades-hechos-por-la-gente-lorena-zarate/>.

²⁷ CEPAL, “6.5 Asentamientos informales”, *Plataforma Urbana y de Ciudades*, 2024 [en línea]. [Consulta: 14 09 2025]. Disponible en: <https://plataformaurbana.cepal.org/es/urban-themes/65-asentamientos-informales>.

Por su parte, el Marco conceptual del Censo 2020 vincula vivienda digna con “servicios básicos y (...) seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión”.²⁸ De aquí se desprenden indicadores de cobertura de agua, drenaje, electricidad y recolección, contrastados dentro/fuera de polígonos irregulares.

Tenencia y barreras de formalización. La LGAHOTDU exige que la incorporación/regularización de suelo ejidal o comunal cuente con autorizaciones urbanísticas; de lo contrario, “los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones”.²⁹

El efecto es medible en tasas de títulos inscrito/no inscrito y en tiempos de gestión. La relación con el acceso a financiamiento también es verificable: para Crédito Infonavit – Construir, se exige que el terreno “tenga escritura o título de propiedad, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad”,³⁰ la probabilidad de acceso a crédito formal tiende a cero, lo que impacta inversión en vivienda. Brecha de registro y políticas reactivas. Desde la práctica institucional, Franco y Varela observan que “la falta de un registro oficial ha obstaculizado la formulación de políticas efectivas, conduciendo a enfoques reactivos en lugar de preventivos”.³¹

La observación respalda los indicadores sobre la magnitud del universo irregular (stock y flujo), la cobertura del PRAH y su desempeño (casos concluidos, plazos, costos), así como su coordinación con la planificación municipal.

Con base en la SCJN (obligación de medir), INEGI (definiciones y variables de vivienda/servicios), LGAHOTDU (condiciones habilitantes) e Infonavit (requisitos de titulación), se proponen los siguientes indicadores trazables para cuantificar efectos de la irregularidad y monitorear avances de incorporación. (Cuando aplique, marcar [estimación] y anotar método).

²⁸ INEGI, *Censo de Población y Vivienda 2020. Marco conceptual*, Aguascalientes: INEGI, 2021 [en línea]. [Consulta: 14 09 2025]. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/>.

²⁹ CÁMARA DE DIPUTADOS (México), *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, Diario Oficial de la Federación, 28 11 2016; últimas reformas 01 04 2024 [en línea]. [Consulta: 10 08 2025]. Disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>

³⁰ INFONAVIT, *Crédito Infonavit – Quiero Construir (Requisitos y documentos)*, México, 2025 [en línea]. [Consulta: 14 09 2025]. Disponible en: <https://portalmx.infonavit.org.mx/>

³¹ FRANCO PÉREZ, Dulce M.; VARELA VARELA, Abril, “Repensar la política de suelo en asentamientos irregulares: hacia un modelo de gestión y acompañamiento para la producción social de la vivienda y el hábitat”, *Revista Vivienda Infonavit*, vol. 7, núm. 2, 2023, s/p [en línea]. [Consulta: 14 07 2025]. Disponible en: <https://www.researchgate.net/>.

c) Indicadores propuestos (operativos)

Tabla I. Indicadores propuestos (operativos)

Indicador	Fórmula breve	Fuente principal:	Limitación
1) Vivienda sin título inscrito (%)	Viviendas sin escritura / Viviendas totales $\times 100$	INEGI (ENVI/levantamiento especial)	Variable no siempre censal
2) Tenencia insegura percibida (%)	Hogares con “miedo a desalojo” / Hogares en polígono $\times 100$	Encuesta ad hoc; ONU-Hábitat marco	Percepción; requiere módulo
3) Cobertura de agua (%)	Viviendas con agua entubada / Viviendas en polígono $\times 100$	INEGI-Censo	Georreferenciación fina
4) Cobertura de drenaje (%)	Viviendas con drenaje / Viviendas en polígono $\times 100$	INEGI-Censo	Idem
5) Electricidad formal (%)	Viviendas con conexión formal / Viviendas en polígono $\times 100$	INEGI-Censo; CFE	Formalidad del contrato
6) Acceso a crédito vivienda (%)	Hogares con crédito formal / Hogares en polígono $\times 100$	ENIGH/ENVI; Infonavit/SHF	Atributo indirecto
7) Títulos inscritos (tasa)	Títulos inscritos RPP / Lotes del polígono $\times 100$	RPP-Est.; RAN	Integración de bases
8) Tiempo de regularización (días)	Fecha apertura-cierre expediente	INSUS-PRAH; OE estatales	Heterogeneidad tramital
9) Casos en zona de riesgo (%)	Lotes en riesgo / Lotes del polígono $\times 100$	Atlas de Riesgos; Mun.	Escala cartográfica
10) Conflictos judiciales (tasa)	Juicios posesorios/agrarios por 10 000 lotes		

Fuente: elaboración propia con insumos de registros agrarios, registros públicos de la propiedad, catastros e INEGI.

V. DISCUSIÓN

a) Dilemas de gobernanza del suelo: compatibilizar regímenes y capacidades

Los resultados muestran que la fricción entre el régimen agrario y el urbano-privado no es solo jurídica, sino organizacional: decisiones asamblearias y autorizaciones municipales transitan por circuitos paralelos, elevando costos de transacción y tiempos.

En clave competencial, la LGAHOTDU exige permisos y planeación previos a la incorporación del suelo social, mientras que la Ley Agraria reposa en la decisión asamblearia y en la registración agraria-civil como condición de oponibilidad. La doble

puerta tiende a operar sin una ventanilla interoperable, generando “vacíos de gobernanza” en los que prospera el fraccionamiento clandestino.

La gobernanza efectiva requiere alinear procedimiento y capacidad. Donde las oficinas agrarias y urbanas carecen de protocolos integrados, la regularización ex post queda atrás respecto del flujo de nuevos asentamientos. En términos de economía institucional, la fragmentación multiplica costos de coordinación y asimetrías de información que inhiben la formalización.

La dimensión registral es crítica: la trazabilidad RAN→RPP→catastro define la oponibilidad y el acceso a crédito; sin inscripción civil, los actos “solo surten efectos entre las partes”. La jurisprudencia constitucional, además, obliga a medir el fenómeno para orientar política, reforzando que gobernar el suelo implica datos, procesos y responsabilidades.

Frente a ello, los arreglos de gobernanza multinivel (convenios Ejido–Municipio; ventanillas únicas; registros interoperables) emergen como puente entre lógicas colectivas y urbanismo regulado. La evidencia sugiere que, sin esa arquitectura operativa, las reformas legales no permean en resultados de incorporación ordenada ni en reducción de la irregularidad.

b) Legalidad, justicia social y función social de la propiedad.

La discusión no puede agotarse en el cumplimiento formal: la función social de la propiedad condiciona el dominio a fines de interés público y el derecho a la vivienda adecuada integra la seguridad en la tenencia y el acceso a servicios.

Por ello, la intervención estatal sobre usos del suelo no es una excepción, sino una derivación del orden constitucional. En ese marco, la ciudad irregular revela una brecha de justicia: hogares excluidos del mercado formal generan soluciones de facto; “la irregularidad no solo remite a ilegalidad, sino a déficits de planeación y servicios”.³² De ahí que regularizar no equivalga solo a escriturar, sino a incorporar barrios a equipamientos, redes y reglas urbanas.

La compatibilización exige también diversificar tenencias: figuras como el derecho de superficie, el usufructo o arrendamientos protegidos permiten seguridad sin

³² BORJA, Jordi, “Derecho a la ciudad, de la calle a la globalización”, *Monografías CIDOB*, núm. 76, 2019, pp. 33–44 [en línea]. [Consulta: 24 09 2025]. Disponible en: https://www.cidob.org/sites/default/files/2024-10/33-44_JORDI%20BORJA_CAST.pdf

exigir dominio pleno inmediato.³³ En ejidos periurbanos, esto viabiliza reconocer el hogar consolidado sin descapitalizar a la comunidad.

Finalmente, la equidad debe ser transversal: la inseguridad de la tenencia y la falta de servicios impactan de forma desproporcionada a mujeres y hogares de menores ingresos. Priorizar titularidad conjunta, protección frente a desalojos y cobertura básica (agua, drenaje, electricidad) en barrios históricamente invisibilizados es coherente con el enfoque de derechos y función social del suelo y la vivienda, y alinea la regularización con el cumplimiento progresivo del derecho a la vivienda adecuada y del derecho a la ciudad. Para monitorear avances, es aconsejable medir títulos inscritos y tiempos de trámite, cobertura de servicios, acceso a crédito y litigiosidad, con un registro interoperable de asentamientos que permita política basada en evidencia.

c) Límites de evidencia y agenda de investigación aplicada

El diseño de política pública enfrenta un déficit de información interoperable entre RAN–RPP–catastro y una escasez de series comparables sobre asentamientos humanos irregulares. Como han subrayado instancias de la ONU, “*un desafío persistente es la falta de datos adecuados para medir el progreso*”.³⁴ Esta brecha obstaculiza probar causalidad, priorizar intervenciones y evaluar resultados más allá de enunciados normativos.

A fin de orientar decisiones, proponemos un paquete mínimo de indicadores operativos y trazables a polígonos irregulares: (i) viviendas sin título inscrito; (ii) tiempos de trámite y cuellos de botella; (iii) cobertura efectiva de agua, drenaje y electricidad; (iv) accesos a crédito y subsidios; (v) litigios (posesorios/administrativos) y resultados; (vi) costos y plazos de regularización; (vii) incorporación a planeación/uso de suelo; (viii) accesibilidad a equipamientos; (ix) riesgos físico-ambientales; (x) género y jefatura de hogar.

La magnitud del fenómeno exige ese enfoque: “*la ciudad informal alberga entre 20% y 50% de la población de las grandes urbes latinoamericanas*”.³⁵

³³ FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl; ARÉVALO, Martha, *Derecho al suelo y a la ciudad en América Latina: la realidad y los caminos posibles*, Montevideo: HIC AL, 2012 [en línea]. [Consulta: 24 09 2025]. Disponible en: https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/06/derecho_al_suelo-y-la-ciudad.pdf

³⁴ UNITED NATIONS, *Summary of the Expert Group Meeting — Focus SDGs 2023: SDG 11*, New York: United Nations Department of Economic and Social Affairs, junio 2023 [en línea]. [Consulta: 24 09 2025]. Disponible en: https://sdgs.un.org/sites/default/files/2023-06/HLPF%20EGM%20Summary_FocusSDGs%202023_SDG11_FINAL.pdf

³⁵ DI VIRGILIO, María Mercedes, 2021. *Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina*. Nueva Sociedad, núm. 293, pp. 77–92 [en línea]. [Consulta: 23 09 2025]. Disponible en: https://static.nuso.org/media/articles/downloads/4.TC_Di_Virgilio_293.pdf

Metodológicamente, se sugiere pasar de correlaciones a inferencia causal aplicada: diferencias-en-diferencias para evaluar convenios ejido–municipio o ventanillas únicas; modelos de duración para tiempos de escrituración/inscripción; y diseños de panel geoespacial que integren catastro, registros y permisos. A la par, se requiere una arquitectura de gobernanza de datos (acuerdos interinstitucionales, diccionarios de variables y trazabilidad registral) con estándares abiertos y evaluaciones periódicas.

Finalmente, el problema es de gobernanza multinivel tanto como de métricas: “*en el escenario del gobierno multinivel... parece necesario repensar las fórmulas de gobernabilidad general*”.³⁶ La agenda de investigación debe, por ello, articular escalas (barrio–municipio–región), reducir asimetrías territoriales de información y someter los programas de regularización a evaluaciones públicas y replicables.

VI. CONCLUSIONES

El artículo demuestra que la incompatibilidad práctica entre el régimen de propiedad social y el urbano-privado es un motor estructural de los asentamientos humanos irregulares. La fricción opera en tres planos—competencial (asamblea ejidal vs. permisos urbanísticos), registral (RAN–RPP–catastro sin interoperabilidad) y operativo (regularización ex post más lenta que el flujo de nuevos asentamientos)—y se traduce en inseguridad de la tenencia, déficit de servicios y exclusión territorial, con expresión marcada en las coronas periurbanas. La jurisprudencia revisada reafirma que la propiedad privada está limitada por su función social y que el derecho a la vivienda adecuada incluye seguridad de la tenencia y acceso a servicios, imponiendo deberes positivos al Estado para armonizar ambos órdenes normativos.

De ello se desprende que una política eficaz no se agota en “escriturar”, sino en compatibilizar regímenes y capacidades. El texto propone una arquitectura de gobernanza multinivel—convenios Ejido–Municipio, ventanillas únicas e interoperabilidad RAN–RPP–catastro con plazos perentorios—y un enfoque de escrituración simplificada para suelo social. Complementariamente, sugiere diversificar formas de tenencia (superficie, usufructo, arrendamientos protegidos) y asegurar la incorporación material de los barrios

³⁶SUBIRATS, Joan, 2019. “Políticas urbanas e innovación social. Entre la coproducción y la nueva institucionalidad. Prácticas significativas en España”. En: CARRIÓN MENA, Fernando; DAMMERT GUARDIA, Manuel (eds.). *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*, pp. 222–246 [en línea]. Lima: CLACSO/FLACSO/IFEA. [Consulta: 01 10 2025]. Disponible en: <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/gt/20200519104921/Derecho-a-la-ciudad.pdf>

regularizados a redes y equipamientos, con perspectiva de género y enfoque de derechos, en consonancia con la LGAHOTDU y los criterios de la SCJN.

Finalmente, sin medición sistemática y prevención no habrá cambio duradero: se requiere un registro nacional interoperable de asentamientos, una batería de indicadores operativos (tiempos de trámite, títulos inscritos, coberturas de servicios, acceso a crédito, litigios) y evaluaciones que permitan pasar de respuestas reactivas a estrategias integrales. La regularización debe ir de la mano de oferta de suelo urbano asequible y control efectivo del fraccionamiento clandestino para evitar incentivos a nuevas ocupaciones; sólo así la compatibilización normativa se traducirá en reducción del stock y del flujo de irregularidad y en seguridad jurídica para millones de hogares.

Para evitar que la regularización “después de los hechos” siga el ritmo de la expansión informal, se propone: (i) convenios marco Ejido–Municipio con ventanilla única y expediente electrónico interoperable; (ii) escrituración simplificada para lotes consolidados con verificación catastral; (iii) programas de mejoramiento integral atados a hitos registrales; (iv) monitoreo público (tablero abierto) con indicadores trimestrales.

VII. REFERENCIAS

BORJA, Jordi, 2019. “Derecho a la ciudad, de la calle a la globalización”. *Monografías CIDOB*, núm. 76, pp. 33–44 [en línea]. [Consulta: 24 09 2025]. Disponible en:

https://www.cidob.org/sites/default/files/2024-10/33-44_JORDI%20BORJA_CAST.pdf

CÁMARA DE DIPUTADOS (México), Ley Agraria. *Diario Oficial de la Federación*, última reforma 2018 [en línea]. [Consulta: 14 08 2025]. Disponible en:

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/>

CÁMARA DE DIPUTADOS (México), Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. *Diario Oficial de la Federación*, 28 11 2016; últimas reformas 01 04 2024 [en línea]. [Consulta: 10 08 2025].

Disponible en:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>

CASTAGNA, Alicia I.; RAPOSO, Isabel; WOELFLIN, María Lidia, 2018. “Los asentamientos irregulares en Rosario, Argentina: conflictos urbano y vulnerabilidad social”. *SaberEs*, vol. 10, núm. 1, pp. 87–105 [en línea]. [Consulta: 01 09 2025]. Disponible en: https://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1852-42222018000100005

CEPAL, 2024. “6.5 Asentamientos informales”. *Plataforma Urbana y de Ciudades* [en línea]. [Consulta: 14 09 2025]. Disponible en: <https://plataformaurbana.cepal.org/es/urban-themes/65-asentamientos-informales>

CHANAMPA, Magalí E.; LORDA, María A., 2019. “Asentamientos informales y regularización urbana: la producción de territorialidades en tensión”. *Bitácora Urbano Territorial*, vol. 30, núm. 1, pp. 141–150 [en línea]. [Consulta: 20 07 2025]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/journal/748/74862087011/html/>

CORTE IDH, Comunidades indígenas miembros de la Asociación Lhaka Honhat (Nuestra Tierra) vs. Argentina, 2020. Sentencia de 6 de febrero de 2020 (Fondo, Reparaciones y Costas). *Serie C*, núm. 400. San José: Corte IDH. Disponible en: https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_400_esp.pdf

DI VIRGILIO, María Mercedes, 2021. “Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina.” *Nueva Sociedad*, 293: 77–92. Disponible en: https://static.nuso.org/media/articles/downloads/4.TC_Di_Virgilio_293.pdf [Consulta: 23 09 2025]

FERNANDES, Edésio, 2008. “Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina”. *EURE* (Santiago), vol. 34, núm. 102, pp. 25–38 [en línea]. [Consulta: 13 07 2025]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/196/19610202.pdf>

FERNANDES, Edésio, 2011. *Regularización de asentamientos informales en América Latina: lecciones aprendidas*. Cambridge (MA): Lincoln Institute of Land Policy [en línea]. [Consulta: 02 07 2025]. Disponible en:

https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf

FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl; ARÉVALO, Martha, 2012. *Derecho al suelo y a la ciudad en América Latina: la realidad y los caminos posibles*. Montevideo: HIC AL [en línea]. [Consulta: 24 09 2025]. Disponible en: https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/06/derecho_al_suelo-y-la-ciudad.pdf

FRANCO Pérez, Dulce M.; VARELA VARELA, Abril, 2023. “Repensar la política de suelo en asentamientos irregulares: hacia un modelo de gestión y acompañamiento para la producción social de la vivienda y el hábitat.” *Revista Vivienda Infonavit*, 7(2), s/p. Disponible en: <https://www.researchgate.net/...> [Consulta: 14 07 2025]

FRANCO PÉREZ, Dulce M.; VARELA VARELA, Abril, 2023. “Repensar la política de suelo en asentamientos irregulares: hacia un modelo de gestión y acompañamiento para la producción social de la vivienda y el hábitat”. *Revista Vivienda Infonavit*, vol. 7, núm. 2, pp. 58–63

GAYTÁN, Laura; GONZÁLEZ, Verónica; GONZÁLEZ, Isabel, 2021. *Asentamientos humanos irregulares en la Zona Metropolitana de Oaxaca. La lógica de la marginación urbana*. Ciudad de México: UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas [en línea]. [Consulta: 15 08 2025]. Disponible en: <https://ru.iiec.unam.mx/5573/>

HERNÁNDEZ VELÁZQUEZ, Emilio, 2021. “La propiedad ejidal”. *Historia Agraria de América Latina* (HAAL), vol. 2, núm. 1, pp. 174–196

INEGI, 2021. *Censo de Población y Vivienda 2020. Marco conceptual*. Aguascalientes: INEGI [en línea]. [Consulta: 14 09 2025]. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/>

INFONAVIT, 2025. *Crédito Infonavit – Quiero Construir (Requisitos y documentos)*. México [en línea]. [Consulta: 14 09 2025]. Disponible en: <https://portalmx.infonavit.org.mx/>

MOSQUERA NOGUERA, Ricardo A.; AHUMADA MANGARRES, Ángela P., 2005.

“Aspectos de los asentamientos irregulares en América Latina”. *Revista de Arquitectura* (Bogotá), vol. 7, núm. 1, pp. 14–20 [en línea]. [Consulta: 14 06 2025]. Disponible en:

<https://revistadearquitectura.ucatolica.edu.co/article/view/815>

MUÑOZ CONTRERAS, María Elena, 1990. “Antonio Azuela de la Cueva. La ciudad, la propiedad privada y el derecho (México: El Colegio de México, 1989), 278 p.” *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 5, núm. 1, pp. 199–200. DOI: 10.24201/edu.v5i1.759

OLIVERA, Guillermo, 2020. “Trayectorias de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración”. *EURE* (Santiago), vol. 46, núm. 138, pp. 61–84

PINEDO LÓPEZ, Jhon William; LORA OCHOA, Carmen, 2016. “Hacia una tipología de asentamientos informales”. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, vol. 10, núm. 30, pp. 11–30 [en línea]. [Consulta: 14 06 2025]. Disponible en: <https://hdl.handle.net/2117/84263>

REGISTRO AGRARIO NACIONAL (México). DIRECCIÓN JURÍDICA, Circular DJ/RAN/I 15 [en línea]. [Consulta: 14 08 2025]. Disponible en: <http://www.ran.gob.mx/ran/dgaj/Normateca/Documentos/Circulares/Actualizadas/CAPITULO%20I/DJ-RAN-I-15.pdf>

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, Amparo Directo en Revisión 3516/2013. Primera Sala, sentencia de 22 01 2014. *Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, t. I, pp. 329–337

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, Amparo en Revisión 635/2019. Primera Sala, sentencia de 28 05 2020 [en línea]. [Consulta: 24 07 2025]. Disponible en: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2020-05/AR-635-2019-200528.pdf

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, Tesis 2028196, “Dominio pleno de parcelas ejidales. Su adopción corresponde a la asamblea ejidal, no a los órganos jurisdiccionales agrarios”. *Semanario Judicial de la Federación*, 2024 [en línea]. [Consulta: 15 07 2025]. Disponible en: <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2028196>

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, Tesis P./J. 37/2006, “Propiedad privada. Su contenido y límites: función social”. *Semanario Judicial de la Federación*, Novena Época, t. XXIII, p. 1481, 24 11 2005 [en línea]. [Consulta: 24 07 2025]. Disponible en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/175498>

SIDOF (SEGOB), 2024. *Reglas de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos (PRAH), ejercicio fiscal 2024* [en línea]. [Consulta: 15 08 2025]. Disponible en: <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5713237>

SUBIRATS, Joan, 2019. “Políticas urbanas e innovación social. Entre la coproducción y la nueva institucionalidad. Prácticas significativas en España”. En: CARRIÓN MENA, Fernando; DAMMERT GUARDIA, Manuel (eds.). *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*, pp. 222–246. Lima: CLACSO/FLACSO/IFEA [en línea]. [Consulta: 01 10 2025]. Disponible en: <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/gt/20200519104921/Derecho-a-la-ciudad.pdf>

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, Acción de Inconstitucionalidad 18/2004. Sentencia del 24 de noviembre de 2005. (Criterios sobre medidas de utilidad pública —p. ej., expropiaciones/reservas— y su compatibilidad con la función social y el interés urbano)

TOMAS, François, 1997. “Los asentamientos populares irregulares en las periferias urbanas de América Latina”. En: AZUELA, Antonio; TOMAS, François (coords.). *El acceso de los pobres al suelo urbano*, pp. 13–40. México: CEMCA/UNAM

UNITED NATIONS, 2023. *Summary of the Expert Group Meeting — Focus SDGs 2023: SDG 11*. New York: United Nations Department of Economic and Social Affairs, junio 2023 [en línea]. [Consulta: 24 09 2025]. Disponible en:

https://sdgs.un.org/sites/default/files/2023-06/HLPF%20EGM%20Summary_FocusSDGs%202023_SDG11_FINAL.pdf

VILLASEÑOR REYES, Adrián L.; et al., 2025. “Expansión urbana y mercantilización del ejido periurbano en México”. *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 90, pp. 1–25

ZÁRATE, Lorena, 2019. “No son asentamientos informales, son barrios y ciudades hechos por la gente”. *Habitat International Coalition* (HIC AL), 05 08 2019 [en línea]. [Consulta: 20 09 2025]. Disponible en: <https://hic-al.org/2019/08/05/no-son-asentamientos-informales-son-barrios-y-ciudades-hechos-por-la-gente-lorena-zarate/>

ZICCARDI, Alicia, 2021. “Las desigualdades urbanas y el derecho a la ciudad.” *Desacatos*, 67, pp. 83–90.