

Renta inmobiliaria y negación del derecho a la vivienda: el caso del estado de Morelos (Méjico)^[1]

Real estate rent and the denial of the right to housing:
the Case of the State of Morelos
(Mexico)

Renda imobiliária e a negação do direito à moradia:
o Caso do Estado de Morelos
(Méjico)

Rente immobilière et négation du droit au logement :
le Cas de l'État de Morelos
(Mexique)

Fuente: Autoría propia

Autor

Josemanuel Luna-
Nemecio

Universidad Nacional Autónoma
Metropolitana Unidad Iztapalapa
josmaluna@izt.uam.mx
<https://orcid.org/0000-0002-6850-3443>

Recibido: 24/8/2025
Aprobado: 27/11/2025

Cómo citar este artículo:

Luna-Nemecio, J. (2025). Renta inmobiliaria y negación del derecho a la vivienda: el caso del estado de Morelos (Méjico). *Bitácora Urbano Territorial*, 35(III): 114-126.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122565>

[1] Este artículo forma parte de los resultados del proyecto de investigación "Urbanización y devastación ambiental: dinámicas de acumulación, territorio y conflicto en el centro de México".

Abstract

This study examines the denial of the right to housing resulting from urban expansion in the state of Morelos during the period 2018–2025. The analysis shows that this process is driven by neoliberal capital-accumulation dynamics sustained through the extraction of private real-estate rent. The research problem focused on explaining how several cities in Morelos have been transformed into financial assets through urban policies, regulatory changes, and subsidy mechanisms that operate as instruments aligned with the interests of real-estate capital. To address this, a spatial and documentary analysis was conducted, integrating georeferenced data, construction permits, building indicators, and public-investment records associated with vertical-housing projects located in areas of high real-estate value and pronounced housing precariousness. The findings reveal an intensive pattern of urbanization characterized by speculation over the built environment, the concentration of large-scale developments, and a reconfiguration of housing access increasingly mediated by market-driven valuation logics. The study concludes that these dynamics are closely linked to structural transformations in housing-finance mechanisms under Mexican neoliberalism, generating new tensions between urban production, land appropriation, and emerging social struggles aimed at contesting territorial organization.

Keywords: housing policy, right to housing, urban development, urban expansion, urbanization

Autor

Josemanuel Luna-Nemecio

Doctor en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. Profesor-Investigador en el Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa. Integrante del Sistema Nacional de Investigadoras e Investigadores de la Secretaría de Ciencias, Humanidades, Tecnología e Innovación. Líneas de Investigación: Crítica de la Economía política con énfasis en procesos de devastación ambiental en contextos de hiperurbanización neoliberal del territorio, conflictos epidemiológico-ambientales y territorialidad de la enfermedad.

Resumen

El presente estudio analiza la negación del derecho a la vivienda derivada de la expansión urbana en el estado de Morelos durante el periodo 2018–2025. Se observa que este proceso responde a dinámicas de acumulación de capital propias del neoliberalismo, sustentadas en la captura de renta inmobiliaria por actores privados. El problema de investigación se centró en explicar cómo diversas ciudades morelenses han sido transformadas en activos financieros mediante políticas urbanas, cambios normativos y mecanismos de subsidio que operan como dispositivos al servicio del capital inmobiliario. Para ello se desarrolló un análisis espacial y documental que integró datos georreferenciados, licencias de construcción, indicadores de edificación y registros de inversión pública asociados a proyectos de vivienda vertical en zonas de alto valor inmobiliario y marcada precariedad habitacional. Los resultados muestran un patrón de urbanización intensiva caracterizado por la especulación sobre el espacio construido, la concentración de desarrollos de alto impacto y una reconfiguración del acceso a la vivienda mediada por lógicas de valorización privada. Se concluye que estas dinámicas se vinculan con transformaciones estructurales en el financiamiento habitacional bajo el neoliberalismo mexicano, generando tensiones entre producción urbana, apropiación del suelo y disputas sociales por el territorio.

Palabras clave: desarrollo urbano, derecho a la vivienda, expansión urbana, política de vivienda, urbanización

Résumé

Cette étude analyse la négation du droit au logement résultant de l'expansion urbaine dans l'État de Morelos au cours de la période 2018–2025. L'analyse montre que ce processus est essentiellement porté par des dynamiques d'accumulation du capital propres au néolibéralisme, fondées sur la captation de la rente immobilière par des acteurs privés. La problématique de recherche s'est centrée sur la manière dont plusieurs villes morelenses ont été transformées en actifs financiers au moyen de politiques urbaines, de changements réglementaires et de mécanismes de subvention fonctionnant comme dispositifs alignés sur les intérêts du capital immobilier. Pour ce faire, une analyse spatiale et documentaire a été menée, intégrant des données géoréférencées, des permis de construire, des indicateurs d'édification et des registres d'investissement public associés à des projets de logement vertical situés dans des zones à forte valeur immobilière et marquées par une précarité résidentielle importante. Les résultats révèlent un modèle intensif d'urbanisation caractérisé par la spéculation sur l'espace construit, la concentration de grands projets et une reconfiguration de l'accès au logement de plus en plus médiée par des logiques de valorisation privée. L'étude conclut que ces dynamiques sont étroitement liées aux transformations structurelles des mécanismes de financement du logement sous le néolibéralisme mexicain, générant de nouvelles tensions entre production urbaine, appropriation du sol et luttes sociales émergentes autour du territoire.

Resumo

Este estudo examina a negação do direito à moradia decorrente da expansão urbana no estado de Morelos durante o período de 2018 a 2025. A análise mostra que esse processo é impulsionado por dinâmicas de acumulação de capital próprias do neoliberalismo, sustentadas pela captura de renda imobiliária por atores privados. O problema de pesquisa concentrou-se em explicar como diversas cidades morelenses têm sido transformadas em ativos financeiros por meio de políticas urbanas, mudanças regulatórias e mecanismos de subsídio que operam como dispositivos alinhados aos interesses do capital imobiliário. Para isso, foi realizada uma análise espacial e documental que integrou dados georreferenciados, licenças de construção, indicadores de edificação e registros de investimento público associados a projetos de habitação vertical em áreas de alto valor imobiliário e marcada precariedade habitacional. Os resultados revelam um padrão intensivo de urbanização caracterizado pela especulação sobre o ambiente construído, pela concentração de empreendimentos de grande escala e por uma reconfiguração do acesso à moradia cada vez mais mediada por lógicas de valorização privada. Conclui-se que essas dinâmicas estão estreitamente vinculadas às transformações estruturais nos mecanismos de financiamento habitacional sob o neoliberalismo mexicano, gerando tensões entre produção urbana, apropriação do solo e disputas sociais emergentes pelo território.

Palavras-chave: política habitacional, direito à moradia, desenvolvimento urbano, expansão urbana, urbanização



Mots-clés : politique du logement, droit au logement, développement urbain, expansion urbaine, urbanisation

Introducción

El presente estudio se centra en observar los procesos, dinámicas y patrones de la expansión urbana promovidos por las grandes corporaciones inmobiliarias. El objetivo principal de la investigación es tener una mayor comprensión acerca de la emergencia de una lógica de alta especulación con el espacio urbano construido; así como del vínculo que se establece con los cambios estructurales que ha sufrido el financiamiento de la vivienda bajo el contexto del neoliberalismo mexicano.

El territorio urbano no es un simple soporte material de las actividades humanas, sino que expresa las relaciones sociales de producción y reproducción social que organizan la vida en el marco de la forma ciudad específicamente capitalista (Lefebvre, 1992). Los usos de suelo, los espacios de gobernanza, la estructura de la economía y el surgimiento de problemas urbanos se relacionan de manera directa con la valorización de capital. Bajo esta mirada, la tierra —vuelta mercancía y reconvertida en factor para la acumulación de ganancias— que se destina a la construcción de ciudades queda subordinada a una lógica mercantil; la determinación de su valor económico no sólo deriva de su utilidad en tanto factor productivo, sino de las expectativas para generar una renta diferencial de la tierra (Vejchodská et al., 2022) bajo la forma de una renta inmobiliaria^[2].

Siguiendo la lógica de la literatura especializada sobre el tema de lo urbano desde la lógica de industria inmobiliaria, la forma ciudad contemporánea se explica a partir de las dinámicas capitalistas de la producción y consumo de mercancías, por lo que su desarrollo tiene la finalidad de generar las condiciones de posibilidad para la producción y realización de plusvalor (Liu, 2022). El desarrollo de la ciudad capitalista como forma hegemónica de producción del espacio urbano ha alcanzado una medida económica de importantes consideraciones. El valor del mercado inmobiliario global representa más del 60% del total de los activos financieros del planeta, respecto a otros activos financieros (Holgersen & Blackwell, 2025). Como consecuencia, se profundizan las desigualdades territoriales y se configuran condiciones macroeconómicas propicias para el estallido de crisis económicas (Monkkonen, 2011). La caída de los salarios o el incremento del desempleo deviene en un factor determinante que impide a las personas cubrir los altísimos créditos hipotecarios o las rentas exorbitantes exigidas por las empresas constructoras y las instituciones financieras; esto imposibilita que los grupos de capital industrial logren disponer de los activos necesarios para reactivar los circuitos de acumulación de capital. La crisis de 2008 evidenció la articulación existente entre el mercado inmobiliario de alta especulación y los problemas derivados de la sobreacumulación de capital. Si bien el punto de origen de dicha crisis estuvo anclado en el sistema industrial y financiero estadounidense, sus impactos se trasladaron a escala global, generando consecuencias más profundas en las naciones emergentes.

El estado de Morelos, ubicado en el centro de México, presenta una lógica espacial de la construcción del espacio urbano que no puede ser entendida sin tomar en cuenta las dinámicas, tendencias y contradicciones de la urbanización capitalista (Luna-Nemecio, 2022)^[3]. En esta región se evidencia la forma en la que la ciudad neoliberal transforma los territorios hasta subordinarlos formal y realmente a los propios proyectos de expansión capitalista y especulación inmobiliaria (Fernandez & Aalbers, 2017).

[2] Por renta inmobiliaria se entiende aquí la ganancia extraordinaria que el capital inmobiliario obtiene mediante la valorización del suelo urbano, ya sea por localización, infraestructura adyacente o intervenciones estatales, sin que dicha ganancia derive directamente del proceso productivo, sino de mecanismos especulativos, así como de transferencia y apropiación de plusvalor espacial.

[3] Se reconoce la importancia de abordar el debate por órdenes de abstracción —desde los rasgos generales de la urbanización capitalista hacia sus formas históricas concretas—; no obstante, dicho tratamiento excede los objetivos y alcances del presente estudio, sin que ello comprometa la validez de los resultados obtenidos.

El espacio urbano construido en Morelos no está al margen del proceso de reconfiguración mercantil de la vivienda que acontece a nivel global. Para generar una renta inmobiliaria y una planeación urbana acorde a los intereses del capital inmobiliario, la construcción de ciudades en Morelos —y en todo México— replica modelos de urbanización experimentados en diversos países de Latinoamérica. Por ejemplo, al adoptar y adaptar el esquema chileno de subsidios habitacionales (Dattwyler, et al. 2021), la construcción de la forma ciudad en Morelos no garantiza el derecho a la ciudad para la población, sino que subordina la construcción de vivienda a la propia lógica del mercado y promueve el mito de la participación del capital privado como estrategia de resolución de los viejos y nuevos problemas urbanos.

Por encima del derecho a la ciudad (Gasca, 2017), la expansión del espacio urbano en Morelos es una respuesta y consecuencia directa de la propia lógica capitalista de la reorganización del territorio. Bajo esta perspectiva, la construcción de vivienda en el territorio morelense se basa en la valorización del suelo^[4]. Frente a esto, el Estado y sus instituciones terminan por subsidiar el derecho a la vivienda y a la ciudad, al promover la especulación y segmentación urbana por medio de una opacidad política. Con ello, el capital inmobiliario termina siendo empoderado para generar una renta inmobiliaria sin realizar inversión productiva ni asumir riesgos, ya que estos son transferidos de manera directa a la población.

El carácter innovador del presente estudio consiste en plantear una mirada territorializada de la renta inmobiliaria que integre el análisis espacial con datos sobre opacidad institucional, conflictividad socioambiental y mecanismos de financiamiento público, haciendo visibles los engranajes singulares por medio de los cuales el capital inmobiliario se apropia de valor urbano sin riesgo.

El presente estudio se centra en observar los procesos, dinámicas y patrones de la expansión urbana promovidos por las grandes corporaciones inmobiliarias. El objetivo principal de la investigación es tener una mayor comprensión acerca de la emergencia de una lógica de alta especulación con el espacio urbano construido; así como del vínculo que se establece con los cambios estructurales que ha sufrido el financiamiento de la vivienda bajo el contexto del neoliberalismo mexicano. Se plantea la hipótesis de que en el estado de Morelos se ha consolidado un tipo de urbanización intensiva que, al quedar subordinada bajo los intereses del capital inmobiliario, rompe y transforma las prácticas tradicionales de construcción de ciudades, haciendo de ellas espacios de alta especulación que niegan el derecho al hábitat digno de la población.

[4] Este trabajo emplea el concepto de renta inmobiliaria como una derivación específica de la renta del suelo urbano bajo el capitalismo financiero, centrada en la captura de plusvalor a través de la especulación con el suelo y su conversión en activo. Un desarrollo más amplio de este debate, aunque fundamental, excede los objetivos del presente estudio.

Contexto del Caso de Estudio

El estudio se centra en el periodo 2018-2025 y hace énfasis en los procesos de crecimiento y expansión urbana en el estado de Morelos. Se considera que la base estructural de la dinámica expansionista del espacio urbano construido en el estado de Morelos se explica a partir del papel que ha desempeñado el capital privado de corte inmobiliario en la entidad. La construcción de viviendas e infraestructura urbana se desarrolla en medio de distintos mecanismos de especulación financiera, los cuales son promovidos, defendidos y articulados por medio de las regulaciones, inversiones e incentivos provenientes del sector público.

La Ciudad de México continúa siendo el polo de desarrollo urbano con mayor concentración de la inversión privada en el país (Parnreiter, 2015), y el estado de Morelos es un territorio estratégico para la acumulación del capital inmobiliario. Los procesos de urbanización del estado de Morelos se tienen que contextualizar en el marco de la propia expansión de las ciudades que coronan a la ciudad de México. La construcción de ciudades en el territorio morelense responde a la laxitud institucional y a la formulación de una agenda urbana y de política de ordenamiento territorial puestos al servicio de los intereses del capital inmobiliario.

La construcción del espacio urbano morelense se ha sostenido históricamente por fondos gubernamentales mediante créditos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y del FOVISSSTE (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado). Pero, durante el neoliberalismo mexicano, se promovieron cambios urbanos y una profundización en las inequidades sociales y en la producción de diversas vulnerabilidades socioambientales. Sin planificación urbana, el Estado logró subsumir la lógica de cambios de uso de suelo, la traza urbana y la densidad del espacio urbano construido a la generación de una renta inmobiliaria para el capital privado.

En los municipios de Cuernavaca, Jiutepec, Temixco, Emiliano Zapata, Cuautla, Yautepet, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahuacan, se han impulsado megaproyectos urbanos de corte residencial, comercial y turístico. Dichos procesos se han acompañado con planes de desarrollo urbano centrados en otorgar concesiones del espacio público para ciertos grupos de capital privado. Las empresas consultoras e inmobiliarias, beneficiadas de este esquema y modelo de gestión territorial, han promovido la construcción de un topo de ciudad de alta densidad demográfica en zonas periféricas, así como una valorización de la vivienda y una flexibilización de las normativas en los usos de suelo y demarcación de zonas de conservación ecológica del territorio.

Según Flores y Davis (2013), se observa que los vínculos entre los procesos de urbanización voraz del territorio y acumulación de capital de empresas inmobiliarias durante el neoliberalismo determina la construcción de la forma ciudad en términos materiales. También impactan en la generación espacios urbanos clasistamente diferenciados, por lo que se genera una segregación y un fraccionamiento de los espacios de vida cotidiana.

Materiales y métodos

Enfoque de la investigación

El estudio se basó en una estrategia metodológica mixta realizada desde el enfoque de la crítica de la economía política (Luna-Nemecio, 2021). Se combinaron técnicas de análisis espacial, revisión de datos financieros y una interpretación estructural crítica de los procesos de urbanización bajo el régimen de acumulación neoliberal. Se logró abordar de manera integral la relación entre las dinámicas de expansión urbana, la captura de renta inmobiliaria y sus efectos territoriales, ecológicos y sociales.

Se tomaron en cuenta fuentes de información provenientes de la administrativa pública, especialmente se seleccionaron bases de datos geoespaciales, indicadores de impactos ecológicos, y un inventario sistematizado de conflictos socioambientales documentados en el estado de Morelos. La incorporación de estos últimos respondió a la necesidad de evidenciar, con base empírica, las consecuencias territoriales y ecosistémicas de la urbanización guiada por la valorización especulativa del suelo urbano.

Recolección y Tamizaje de Datos

Los datos sobre ubicación, dimensiones y características de proyectos inmobiliarios, así como los relativos a licencias de construcción y permisos de uso de suelo, fueron obtenidos mediante solicitudes directas de acceso a la información pública, con fundamento en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. El periodo de consulta abarcó los años 2018 a 2025, priorizando los municipios con mayor densidad urbana, dado que concentran más del 75% de la inversión en desarrollo urbano de la entidad.

Se sistematizaron un total de 4,215 licencias de construcción. Sólo se incluyeron aquellas correspondientes a proyectos inmobiliarios con una superficie construida igual o superior a 3,450 m², por considerarse significativas en términos de transformación territorial, generación de conflictos socioambientales y valorización del suelo con base en los establecido por Almeida et al. (2020). Esta información fue

depurada, codificada y georreferenciada utilizando datos catastrales, capas de cobertura urbana, mapas de uso de suelo y precios del mercado inmobiliario siguiendo la estrategia metodológica de Baer & Kauw, 2016).

Construcción de Indicadores

Se elaboró una tipología de expansión urbana tomando en consideración los siguientes criterios: densidad demográfica por cada municipio y cambio de uso de suelo generado por los nuevos desarrollos. Se clasificaron los municipios en cinco niveles de presión edificatoria (muy baja hasta muy alta), lo que permitió vincular la ocupación efectiva del suelo con la dinámica de autorizaciones institucionales.

$$\text{Densidad constructiva} = \frac{\text{Superficie construida total (m}^2\text{)}}{\text{Población total (hab)}}$$

La presión de edificación sobre superficie urbana útil se calculó así:

$$\text{Presión edificatoria} = \frac{\text{Superficie construida autorizada (m}^2\text{)}}{\text{Superficie urbana útil (km}^2\text{)}}$$

El núcleo empírico de la investigación consistió en recopilar, verificar, tamizar y procesar datos, a través de solicitudes de acceso a la información pública dirigidas a los gobiernos municipales. Estas peticiones abarcaron permisos de edificación, localización de nuevos desarrollos urbanos, áreas construidas, precios de suelo y cambios de uso de suelo entre 2018 y 2025. Para asegurar la veracidad de los datos, se realizó una verificación cruzada entre las respuestas institucionales, los datos catastrales oficiales, las plataformas digitales municipales y otras bases de datos públicos.

Para verificar la correspondencia entre los proyectos informados y su existencia física o documental, se priorizó la comparación de las respuestas proporcionadas por autoridades oficiales, Google Earth Pro (histórico de imágenes) y capas vectoriales de cobertura urbana actualizadas. Además, toda la información fue limpiada técnicamente, con el objetivo de eliminar duplicados, estandarizar formatos, normalizar geográficamente y ser integrada en Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Se codificaron 4,215 permisos de edificación de los cuales se eligieron 1,182 que correspondían a proyectos de edificación con más de 3,450 m². Este criterio se definió con base en Almeida et al. (2020) para quienes este tipo de proyectos tiene mayor capacidad de alterar el uso del suelo urbano y generar impactos ecológicos, territoriales y sobre los flujos de renta. La georreferenciación de los

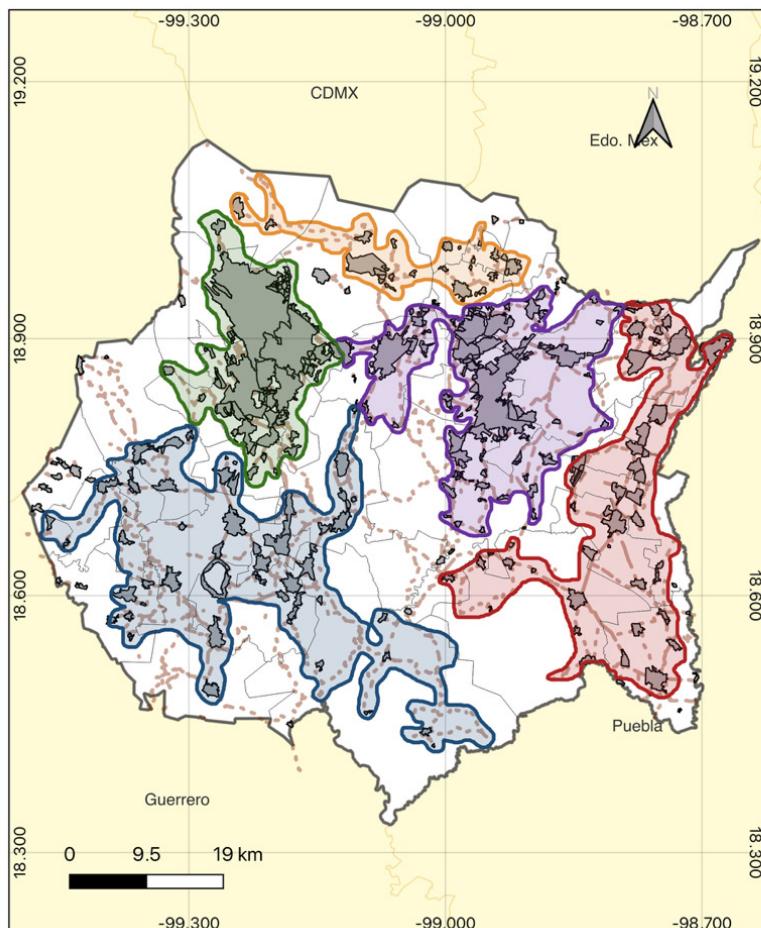


Figura 1. Corredores urbanos-industriales en el estado de Morelos

Fuente: Elaboración propia.

proyectos se llevó a cabo utilizando capas catastrales, cartografía urbana del INEGI, imágenes satelitales y datos de precios por metro cuadrado de portales inmobiliarios y registros de avalúos, con base en Baer y Kauw (2016).

A partir de esta base de datos geoespacial, se elaboró una tipología de expansión urbana que clasifica entre dispersión, densificación y verticalización. Se tomaron en cuenta indicadores como densidad poblacional, forma urbana, intensidad constructiva por habitante, área construida por día y presión sobre el suelo urbano útil.

Incorporación de Variables Socioambientales y Conflictos Territoriales

Se incluyó la documentación y análisis de conflictos socioambientales ligados a los nuevos desarrollos inmobiliarios. Se consideró que la expansión urbana genera presiones ecológicas, desplazamientos poblacionales, tensiones sobre los bienes comunes y afectaciones en el derecho colectivo a un hábitat digno. Se construyó una base de datos georreferenciada de conflictos, integrando denuncias comunitarias, reportes de organizaciones civi-



les, documentos oficiales de inspección ambiental y notas de prensa y de observatorios independientes.

Índice de Opacidad Institucional Municipal

Dada la disparidad en la calidad y acceso a los datos proporcionados por los municipios, se construyó un Índice de Opacidad Institucional Municipal para subsanar la disparidad en el acceso y calidad de información oficial; esto permitió, también, clasificar comparativamente los niveles de transparencia y disfunción informativa a nivel local. El índice se compuso de tres dimensiones observables: negativa explícita o demora institucional (NE), omisión o negación formal de entrega de información; deficiencia técnica (DT), archivos incompletos, desactualizados o sin metadatos verificables, y burocracia obstrucciónista (BU), en que el acceso se condicionó a trámites redundantes, opacos o restrictivos. Cada dimensión fue asignada con valor 1 si estuvo presente, o 0 en caso contrario, con base en la siguiente fórmula:

$$\text{Índice de Opacidad Institucional Municipal}_i = \frac{NE_i + DT_i + BU_i}{3}$$

Los resultados se clasificaron en tres niveles: baja opacidad (0 – 0.33), media opacidad (0.34 – 0.66) y alta opacidad (0.67 – 1).

Resultados

De lo Colectivo a lo Privado: Supeditación del Derecho al Hábitat a la Renta Inmobiliaria

Los procesos de urbanización de Morelos no responden al crecimiento endógeno o espontáneo del espacio urbano construido; tampoco son consecuencia de una densidad demográfica fortuita, sino que responde a las propias dinámicas, tendencias y racionalidades económicas impuestas por el propio crecimiento urbano de la zona central del país (Luna-Nemecio, 2022). Aunque el número de ciudades construidas en México se ha multiplicado de forma general en los territorios que constituyen la ZMVM (Flores & Davis, 2013), en Morelos pareciera que los procesos de construcción de ciudad se enfocan principalmente en las periferias urbanas del municipio de Cuernavaca.

La aparente concentración de la reconfiguración urbana del territorio morelense en 12 núcleos urbanos contrasta con el crecimiento real de las lógicas, dinámicas y espacios marcados por la impronta de la forma ciudad. Al considerar los flujos demográficos, de materiales, energía, biomasa, agua y mercancías producidas o comercializadas, así como las dinámicas de especulación y privatización progresiva del territorio morelense, se puede observar la configuración de cuatro corredores urbano-industriales en la entidad (ver Figura 1).

En la articulación del estado de Morelos con las dinámicas de la producción de la forma ciudad de corte neoliberal que se desplegaron en México en las últimas cuatro décadas, se observa una espacialidad caótica de los procesos de urbanización. Esto se expresa en los instrumentos financieros que impulsaron dicha reconfiguración urbana del territorio mexicano. En el periodo 2000-2025, el número de fraccionamientos construidos en Morelos creció cuatro veces; mientras que el precio del suelo urbano en zonas urbanizadas como Cuernavaca creció en casi 300%.

El Estado como Garante de la Renta Inmobiliaria Privada

Las dinámicas y procesos de urbanización en Morelos han sido impulsados por el contubernio que el gobierno estatal estableció con representantes del capital inmobiliario. Por medio programas de crédito hipotecario otorgados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, y a través de la inversión federal en infraestructura urbana, el Estado mexicano

financió la expansión de colosales unidades habitaciones y la construcción de torres de condominios; muchos de estos proyectos urbanos se construyeron sobre tierras agrícolas vendidas a bajo costo a los dueños de constructoras y que hoy son ofertadas a precios exorbitantes.

El tipo de vivienda que se construye en el estado de Morelos se caracteriza por la mala calidad de la forma ciudad en su conjunto. Con una baja eficiencia energética y térmica, materiales de baja calidad, una mala localización, falta de servicios, el proceso de urbanización formal del estado de Morelos no garantiza el derecho de la población a una vivienda digna. Los efectos sociales de la construcción de este tipo ciudad se han visto de forma más patente luego de la cuarentena por COVID-19 (Luna-Nemecio & Tobón, 2021; Fuentes, 2025).

Los distintos instrumentos y mecanismos de inversión destinados al sector inmobiliario posibilitan el desarrollo de distintas ramas de capital ligadas a la industria de la construcción (ver Tabla 1). Como resultado de la crisis económico-industrial de 2008, el sector inmobiliario trasladó sus espacios de valorización hacia la periferia de países empobrecidos durante el neoliberalismo, como México, lo que produjo que el estado de Morelos fuera ofertado por la alta disponibilidad de tierra a bajo costo.

Más que un actor homogéneo o autónomo, el Estado se constituye como un territorio de disputa en la que diversos intereses – tanto del capital inmobiliario como de sectores sociales subordinados – se expresan de forma desigual. En el caso de Morelos, las políticas habitacionales han operado históricamente como mecanismos de subsidio indirecto a las dinámicas de acumulación del capital inmobiliario, facilitando las condiciones normativas, financieras y territoriales para su expansión. Esta forma de intervención pública, lejos de garantizar el derecho a una vivienda adecuada, ha contribuido a la consolidación de un modelo excluyente de producción del hábitat, marcado por la mercantilización del suelo urbano y la reproducción de la injusticia territorial.

La inversión pública en construcción de vivienda en la entidad corresponde a más del 85% de los créditos hipotecarios otorgados. Estos se destinan a adquirir la vivienda construida por empresas privadas, hasta el punto de que funcionan como instrumentos fiscales de transferencia de la renta nacional al capital inmobiliario, transfigurando la política social de la vivienda digna a un mecanismo privado de renta inmobiliaria. El capital inmobiliario ha sofisticado sus mecanismos de inserción de los circuitos de valorización y especulación urbana, provocando un incremento en el valor agregado del sector de la construcción en Morelos.

Instrumento de inversión	2005	2010	2015	2020	2025 ^a
Créditos a la vivienda otorgados por el FOVISSSTE^b	6,200	12,700	18,400	22,600	26,000
Viviendas nuevas en fraccionamiento (%)	43%	56%	64%	71%	78%
Número de obras urbanas construidas con recursos públicos^b	38	62	84	96	112
Inversión en infraestructura urbana por el gobierno federal^c	1,100	1,980	3,200	4,550	6,200

Tabla 1. Vivienda, crédito público e infraestructura urbana en Morelos (2005–2025)

Fuente: Elaboración propia. Notas: a) Los datos corresponden al primer semestre de 2025. b) Hace referencia a créditos otorgados en términos acumulativos. c) Se refiere a millones de pesos

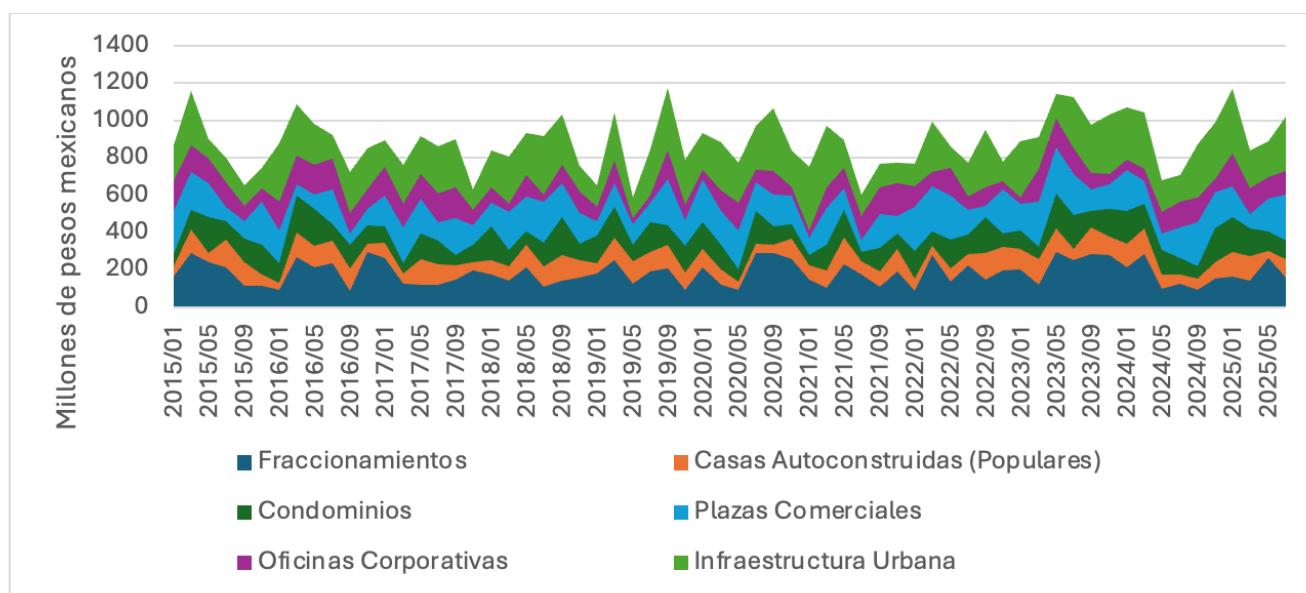


Figura 2. Dinámica del capital inmobiliario y urbano en Morelos (2015–2025)

Fuente: Elaboración propia.

Instrumentos financieros como las FIBRAS (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces), permiten que empresas desarrolladoras puedan financiar y especular con el valor del espacio urbano construido. El urbano construido deja de ser soporte de la vida para convertirse en un instrumento especulativo, cuya ganancia no está ligada a su uso, sino a la expectativa de valorización prospectada. Esta transfiguración del suelo en activo financiero reforza un régimen de acumulación por captura de renta, ahondando la exclusión socioespacial y sometiendo el territorio a los ciclos especulativos del mercado financiero.

Renta Inmobiliaria, Especulación Urbana, Crisis de la Vivienda

Mientras que la vivienda popular y la autoconstrucción sostuvieron niveles relativamente constantes gracias a los instrumentos de financiamiento estatal —con promedios bimestrales cercanos a los 600 millones de pesos durante todo el periodo—, han sido las inversiones en centros comerciales, desarrollos verticales y obras de infraestruc-

tura urbana las que han detonado mayores picos de acumulación para el sector inmobiliario. Para julio de 2019, la inversión para la construcción de infraestructura urbana superó los 1,400 millones de pesos; para marzo de 2021, las oficinas corporativas reportaron un valor superior a los 1,175 millones. Las plazas comerciales, por su parte, mostraron una aceleración sostenida desde 2017, con un punto culminante en enero de 2020, cuando la inversión rebasó los 1,310 millones de pesos (ver Figura 2).

El espacio urbano construido en el estado de Morelos se ha expandido desaforadamente entre 2018 y 2025. Este proceso está documentado en los registros municipales y estatales, los cuales determinan que superó una superficie de 12.9 millones de m². Si bien esta cobertura de la superficie urbana corresponde significativamente al desarrollo de zonas comerciales y servicios turísticos, los hallazgos del estudio mostraron que el 60% de la expansión acumulada del entorno edificado corresponde a departamentos construidos bajo la forma de viviendas verticales como parte de una nueva oferta habitacional (IDEFOMM, 2018).

Municipio	Superficie construida autorizada (m ²)	Densidad constructiva por habitante (m ² /hab)	Promedio diario de superficie edificada (m ² /día)	Presión edificatoria sobre superficie urbana útil (m ² /km ²)	Intensidad ajustada de ocupación territorial	Total de nuevas obras registradas	Indicadores de opacidad y disfunción informativa
Cuernavaca	1,890,451.23	6.2	1460	1304.6	Muy alta	967	Solicitudes sin respuesta, archivos fragmentarios (DT, NE)
Cuautla	1,740,000.00	7.8	1350	1250.3	Muy alta	620	Poca trazabilidad, datos sin referencia geográfica (DT)
Jiutepec	1,102,330.84	7.4	850	1122.3	Muy alta	544	Acceso condicionado, burocracia cerrada (BU)
Temixco	944,217.61	6.8	730	958.6	Alta	412	Expedientes incompletos, negativa reiterada (DT)
Emiliano Zapata	862,540.05	7.1	690	907.5	Alta	389	Filtración selectiva de datos, opacidad estructural (DT, BO)
Xochitepec	723,118.34	6.5	580	806.7	Alta	310	Silencio administrativo, respuestas ambiguas (DT, NE)
Yautepec	648,995.12	5.4	520	762.9	Media-alta	274	Censura territorial de expedientes (NE)
Huitzilac	401,235.77	3.3	320	510.1	Media	189	Contradicciones entre fuentes, inexistencia de padrón (Bu, NE)
Tepoztlán	302,440.89	2.6	240	400.5	Baja	133	Subregistro deliberado, archivos ocultos (NE)
Tlayacapan	188,921.08	1.9	160	352.9	Baja	89	Sin archivo electrónico, entrega parcial (DT)
Jonacatepec	91,228.34	1.1	85	275.4	Muy baja	44	Inexistencia de base de datos pública (NE)
Miacatlán	56,304.92	0.6	52	183.2	Muy baja	31	Incomunicación deliberada, datos ausentes (NE)

Tabla 2. Intensificación constructiva, presión territorial y opacidad

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos mediante un proceso de sistematización y verificación cruzada de fuentes oficiales estatales y municipales. La clasificación de NE, DT y BU se explica en el apartado de Materiales y Métodos.

Se observa que Cuernavaca se posiciona a la punta de dicho proceso, con más de 1,460 m² construidos diariamente; seguido de Cuautla (1,350 m²); Jiutepec y Emiliano Zapata, con 850 m² y 730 m², respectivamente. Estos municipios concentran el 72.2% de la construcción del espacio urbano registrado ante las dependencias de catastro. El caso de Cuernavaca resulta paradigmático en tanto que este municipio vive un profundo problema de disponibilidad de suelo clasificado para la construcción de vivienda (Alvarado et al., 2008); y, sin embargo, presenta los mayores niveles de densidad de edificios construidos (1,760 m² por hectárea). Si no se considera el espacio urbano destinado a la construcción de infraestructura urbana y las zo-

nas clasificadas como áreas verdes o áreas naturales protegidas, se estima que, en términos efectivos, la densidad edificatoria se eleva a 3,560 m² por hectárea. Esta cifra se encuentra 4.3 veces por encima de la media estatal.

El caso de la construcción del espacio urbano al interior del municipio de Tepoztlán resulta paradigmático. El total de la superficie edificada de dicho territorio resulta moderada en comparación con los datos de Cuernavaca o Cuautla: si se pondera la densidad por hectárea con base en la regulación del uso de suelo destinado para fines urbanos —y en tanto que más del 63% de su territorio está clasificado como zona de conservación ecológica—,

resulta que se produce una alarmante concentración de nuevas construcciones en zonas cercadas a las clasificadas como restringidas o con uso de suelo destinado a la conservación.

El crecimiento del espacio urbano construido se caracteriza por generar una geografía de la segregación. Los nuevos desarrollos de vivienda se concentran en el corredor Cuernavaca-Jiutepec-Temixco-Emiliano Zapata siendo una zona donde se concentra la mayor parte de infraestructura urbana de la entidad, además de ser un territorio donde se concentran los desarrollos comerciales de mayor valor. A contrapelo, en el corredor Cuautla-Ayala-Yau-tepec-Atlatlahucan-Yecapixtla se localizan las zonas con más rezagos en términos económicos, así como en lo que respecta al desarrollo de infraestructura y servicios urbanos básicos: agua, electricidad, drenaje, etcétera.

Dicha disparidad territorial se observa con mayor nitidez a la hora de considerar el indicador de la densidad edificada por habitante. La población total del estado de Morelos creció en un promedio de 1.4% en el periodo de estudio, mientras que la superficie del espacio urbano construido por cada habitante superó el 5.6%. Los municipios con mayor densidad urbana respecto al número de habitantes fueron Cuernavaca (6.2 m²/hab.); Cuautla (7.8 m²/hab.) y Jiutepec (7.4 m²/hab.) (ver Tabla 2).

El fenómeno de la especulación urbana en el territorio morelense se concentra, sobre todo, en edificar vivienda de tipo vertical; esto se demuestra en la correlación existente entre densidad edificada por hectárea y el referido incremento en el valor del suelo. Además, se determinó una diferencia entre el valor del mercado y el valor catastral de la vivienda construida. Por ejemplo, el valor de mercado del metro cuadrado construido en la ciudad de Cuernavaca supera los \$22,500 MXN, mientras que el valor catastral no supera los \$3,200 MXN. Existe una disparidad del 603%.

Se determinó una diferencia entre el valor del mercado y el valor fiscal de los inmuebles, lo que constituye una regresión en la estructura tributaria. Las zonas rurales y periurbanas cuentan con altas fiscales más altas en proporción con lo que se aplica en las zonas urbanas de mayor valor inmobiliario. No obstante, se identificó una clara tendencia en el incremento de los precios inmobiliarios, el valor catastral de la vivienda tan solo aumentó un 26.3% promedio entre 2020 y 2025; esto no se tradujo en generar una captura fiscal de la plusvalía generada por la expansión del espacio urbano construido.

La deuda pública en Morelos se intensificó hasta sobrepasar los \$10,400 millones de pesos mexicanos para inicios de 2025; presentando un incremento superior al

32.8% respecto a los \$7,831 millones de pesos mexicanos registrados para el ejercicio fiscal de 2020. Estos valores permiten determinar que el estado de Morelos es una entidad con mayor deuda per cápita del país.

Discusión

El crecimiento del espacio urbano construido en el estado de Morelos (2018-2025) ha implicado una expansión cuantitativa del entorno edificado. Existe una clara laxitud en la regulación urbana a favor del mercado inmobiliario, en donde el Estado actúa en favor de la construcción de vivienda privada y de mala calidad y en contra del derecho colectivo a la vivienda digna y al hábitat sustentable (López, 2023). Se observa una intensa reconfiguración del territorio relacionada con las dinámicas del mercado inmobiliario internacional (Rogers & Koh, 2017). Este proceso se caracteriza por la desregulación y desorden institucional, en acuerdo con las prerrogativas del capital inmobiliario.

Los resultados del estudio son consistentes con los de otras investigaciones que anteceden al presente análisis y que abordan el tema de los efectos de la urbanización neoliberal en la ZMVM o en espacios metropolitanos del país (Janoschka & Salinas, 2017); o que identifican patrones de ocupación territorial por medio de una verticalización de la vivienda (Aguino & Aguilar, 2022). También se tiene cercanía con las investigaciones realizadas por Fuster-Farfán et al. (2021) acerca del desplazamiento de comunidades a causa del desarrollo de proyectos inmobiliarios de alto valor y densidad urbana.

A diferencia de lo que sucede en otras regiones de México en las que se cuenta con una mayor disponibilidad y acceso a la información pública referente a la construcción del espacio urbano, el estado de Morelos se distingue por una clara opacidad en lo que refiere a la gestión, actualización de los registros de licencias de construcción, usos de suelo y agravios en contra del derecho a la ciudad (Luna-Nemecio, 2022). Este rasgo implica un claro sesgo de información del presente trabajo. La falta de datos oficiales –incluidos archivos incompletos, negativas de acceso a la información o ausencia clara de datos– no sólo representa un impedimento claro para la fiscalización y contraloría ciudadana, sino que representa un claro ejemplo de impunidad urbana (Alvarado et al., 2024).

En términos analíticos, los hallazgos de la investigación constituyen una herramienta clara en lo referente a los estudios urbanos o a los que abordan el tema de la planificación urbana (Elinbaum et al., 2025). Se vinculan variables económicas relacionadas con la renta

inmobiliaria y la superficie del espacio urbano construido, lo que permite contar con una base sólida para derivar en estrategias de incidencia y estimación de escenarios de riesgo urbano, y servir como referente de análisis para estudiar procesos ligados a la gentrificación, pauperización y despojo (Cruz-Bello et al., 2023).

Los resultados de esta investigación abonan a la comprensión del neoliberalismo urbano, mostrando que en espacios periféricos como el estado de Morelos se llega a instaurar una lógica agresiva de acumulación por renta inmobiliaria (Janoschka & Salinas, 2017). Todo ello orquestado a través de subsidios estatales y una arquitectura institucional opaca en su diseño. Este estudio, en contraste con la literatura anterior que ha abordado teóricamente los impactos de la verticalización y la financiarización en las megacapitales latinoamericanas (Carroza-Athens, 2022), pone de manifiesto la especificidad territorial de dichos procesos y sus implicaciones fiscales, ecológicas y sociales.

Conclusiones

Se concluye que el crecimiento desaforado del espacio urbano construido en el estado de Morelos está marcado por un patrón de crecimiento desigual, insostenible y acorde a una acumulación de capital centrada en la renta inmobiliaria. El estudio muestra ciertas limitaciones: el escaso acceso a la información oficial, la falta de políticas públicas transparentes, la falta de testimonios y narrativas de las personas a las que se les ha negado su derecho a tener una vida y habitat digno. Entre las líneas de investigación que se inauguran a partir de este estudio, está la profundización del análisis sobre los movimientos populares que luchan y resisten por la vivienda digna en el estado de Morelos.

Referencias

- ALMEIDA, R., BRANDÃO, M., TORRES, R., PATRÍCIO, P., & AMARAL, P. (2020). An assessment of the impacts of large-scale urban projects on land values: The case of Belo Horizonte, Brazil. *Papers of the Regional Science Association*, 100(2), 517–560. <https://doi.org/10.1111/pirs.12572>
- ALVARADO ROSAS, C., VIEYRA MEDRANO, A., & HERNÁNDEZ LOZANO, J. (2008). Diferenciación socio-residencial en el Área Urbana de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos. *Investigaciones geográficas*, (66), 135-152. <https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-46112008000200009>
- ALVARADO VÁZQUEZ, S., MADUREIRA, A. M., OSTERMANN, F. O., & PFEFFER, K. (2024). Challenges and opportunities of public space management in Mexico. *Cities*, 146, 104743. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104743>
- AQUINO ILLESCAS, V. H., & AGUILAR MARTÍNEZ, A. G. (2022). La verticalización corporativa del espacio urbano en la Ciudad de México (1940-2018). *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 161-182. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022022000100161>
- BAER, L., & KAUW, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE (Santiago)*, 42(126), 5–25. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- CARROZA-ATHENS, N. (2022). Variedades de financiarización de la vivienda en América Latina: un análisis comparado entre Chile y Venezuela (2000-2015). *Revista INVI*, 37(105), 98-123. <http://dx.doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63800>
- CRUZ-BELLO, G. M., GALEANA-PIZAÑA, J. M., & GONZÁLEZ-ARELLANO, S. (2023). Urban growth in peri-urban, rural and urban areas: Mexico City. *Buildings & Cities*, 4(1), 1-6. <https://doi.org/10.5334/bc.230>
- DATTWYLER, R. H., MARTÍNEZ, M. C., PETERSON, V. A., & ARREORTUA, L. S. (2021). La organización del mercado del suelo y los subsidios a la localización de vivienda como soluciones desde la política neoliberal en Chile y México. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13, e20190170. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20190170>
- ELINBAUM, P., VICUÑA, M., & VALENZUELA MONTES, L. M. (2025). Planning the metropolitan region in the era of governance: three Latin American cases. *Urban Research & Practice*, 18(1), 106-129. <https://doi.org/10.1080/17535069.2024.2346744>
- FERNANDEZ, R., & AALBERS, M. B. (2017). Housing and capital in the twenty-first century: realigning housing studies and political economy. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 151-158. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1293379>
- FLORES DEWEY, O., & DAVIS, D. E. (2013). Planning, politics, and urban mega-projects in developmental context: Lessons from Mexico City's airport controversy. *Journal of Urban Affairs*, 35(5), 531-551. <https://doi.org/10.1111/juaf.12012>
- FUENTES VALDIVIESO, R. (2025). Del miedo al cumplimiento: Violencia estructural y salud en mujeres médicas residentes durante la pandemia por COVID-19 en México. En G. J. González-Pérez & M. G. Vega-López (Orgs.), *Ciencias da Saúde: Investigação e Prática III* (pp. 127-136). Editora Artemis. https://doi.org/10.37572/EdArt_30072560411
- GASCA SALAS, J. (2017). Henri Lefebvre y el derecho a la ciudad. Exégesis desde sus "Tesis sobre la ciudad". *Bitácora Urbano Territorial*, 27(2), 19–26. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v27n2.63039>
- HODKINSON, S. (2021). Urban warfare: housing under the empire of finance. *Housing Studies*, 37(1), 179-181. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2004038>
- HOLGERSEN, S., & BLACKWELL, T. (2025). Housing Crisis or Immiseration? Revisiting the Housing Question under Urban Capitalism. *Antipode*, 57(4), 1515-1535. <https://doi.org/10.1111/anti.70026>
- INSTITUTO DE DESARROLLO Y FORTALECIMIENTO MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS (IDEFOMM). (2018). *Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos 2018-2033*. Gobierno del Estado de Morelos.
- JANOSCHKA, M., & SEQUERA, J. (2016). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, 37(8), 1175–1194. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1103995>
- JANOSCHKA, M., & SALINAS ARREORTUA, L. (2017). Peripheral urbanization in Mexico City: A comparative analysis of uneven social and material geographies in low-income housing estates. *Habitat International*, 70, 43–49. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.10.003>
- LEFEBVRE, H. (1992). La révolution urbaine. *Espaces Temps*, 49(1), 181–187. <https://doi.org/10.3406/espat.1992.3846>
- LIU, Y. (2022). Space Reproduction in Urban China: Toward a Theoretical Framework of Urban Regeneration. *Land*, 11(10), 1704. <https://doi.org/10.3390/land11101704>
- LÓPEZ Y LÓPEZ, Á. M. (2023). Propiedad privada y disciplina del mercado en el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. *Cuadernos de Derecho Local*, (59), 190–220. <https://doi.org/10.61521/cuadernosderecholocal.59.908>
- LUNA NEMECIO, J. (2022). Sustentabilidad versus emergencia ambiental: los corredores urbanointerindustriales como factor de conflictos hídricos en el estado de Morelos, México. *Revista Universidad y Sociedad*, 14(2), 90-100. https://doi.org/10.37572/EdArt_30072560411
- MONKKONEN, P. (2011). The housing transition in Mexico: Expanding access to housing finance. *Urban Affairs Review*, 47(5), 672-695. <https://doi.org/10.1177/1078087411400381>
- ORTIZ, C. (2024). Writing the Latin American city: Trajectories of urban scholarship. *Urban Studies*, 61(3), 399-425. <https://doi.org/10.1177/00420980231184037>
- PARNREITER, C. (2015). Strategic planning, the real estate economy, and the production of new spaces of centrality. The case of Mexico City. *Erdkunde*, 21-31. <https://www.jstor.org/stable/24365262>
- ROGERS, D., & KOH, S. Y. (2017). The globalization of real estate: The politics and practice of foreign real estate investment. *International journal of housing policy*, 17(1), 1-14. <https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1270618>
- VEJCHODSKÁ, E., BARREIRA, A. P., AUZINŠ, A., JÜRGENSEN, E., FOWLES, S., & MALIENE, V. (2022). Bridging land value capture with land rent narratives. *Land Use Policy*, 114, 105956. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105956>