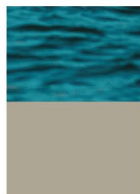


La evolución del mercado de vivienda  
en los procesos de consolidación de las  
urbanizaciones populares de origen irregular:  
caso Mazatlán, Sinaloa



**Julio Ernesto Osuna Covarrubias**

Prólogo | Fernando Calonge Reillo



9 786075 814315 INVESTIGACIONES | DCTS  
DOCTORADO CIUDAD, TERRITORIO Y SUSTENTABILIDAD



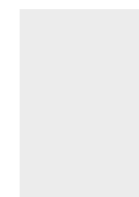


#### JULIO ERNESTO OSUNA COVARRUBIAS

ES LICENCIADO EN ARQUITECTURA (2016) Y MAESTRO EN ARQUITECTURA Y URBANISMO (2019) POR LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA (UAS) Y DOCTOR EN CIUDAD, TERRITORIO Y SUSTENTABILIDAD POR LA UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA (DTC) (2023). ACTUALMENTE SE DESEMPEÑA COMO PROFESOR E INVESTIGADOR EN LA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO DE LA UAS, DONDE TAMBIÉN COORDINA LA MAESTRÍA EN CIENCIAS DE LA ARQUITECTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL.



## La evolución del mercado de vivienda en los procesos de consolidación de las urbanizaciones populares de origen irregular: caso Mazatlán, Sinaloa



**Julio Ernesto Osuna Covarrubias**

Prólogo | Fernando Calonge Reillo

INVESTIGACIONES | DCTS  
DOCTORADO CIUDAD, TERRITORIO Y SUSTENTABILIDAD

PDF



ESTE LIBRO ESTÁ BASADO EN LA TESIS DOCTORAL: *LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LOS PROCESOS DE LA CONSOLIDACIÓN DE LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR: CASO MAZATLÁN, SINALOA*. FUE EDITADA E IMPRESA CON LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE DOCTORADO EN CIUDAD, TERRITORIO Y SUSTENTABILIDAD (DCTS) DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE ARTE, ARQUITECTURA Y DISEÑO DE LA UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA (CUAAD) MÉXICO.

LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LOS PROCESOS DE LA CONSOLIDACIÓN DE LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR: CASO MAZATLÁN, SINALOA.

JULIO ERNESTO OSUNA COVARRUBIAS

DISEÑO DE COLECCIÓN E INTERIORES: ESTUDIO TANGENTE, SC

PRIMERA EDICIÓN

D.R. © 2024 UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

CENTRO UNIVERSITARIO DE ARTE, ARQUITECTURA Y DISEÑO

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

AV. JUÁREZ 976, CENTRO, CP 44100,

GUADALAJARA, JALISCO, MÉXICO.

ISBN: 978-607-581-431-5

EDITADO EN MÉXICO | *EDIT IN MEXICO*

COMITÉ EDITORIAL 2024-2026

EDITORIAL@CUAAD.UDG.MX

WWW.CUAAD.UDG.MX

## INDICE

7 PRÓLOGO DE FERNANDO CALONGE REILLO

13 INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO 1

#### **18 URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR EN LATINOAMÉRICA:**

##### **CONCEPTO Y EVOLUCIÓN**

22 PROCESOS DE MERCANTILIZACIÓN HABITACIONAL EN URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR

25 LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR Y SUS ENFOQUES DE ESTUDIO

26 PROCESOS DE POST-CONSOLIDACIÓN EN URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR

### CAPÍTULO 2

#### **34 LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO EN URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR**

38 LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR Y SU PROCESO DE CONFIGURACIÓN

44 EL PROCESO DE CONSOLIDACIÓN DE LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR

46 EVOLUCIÓN DE LOS MERCADOS DE VIVIENDA Y SU RELACIÓN CON LOS PROCESOS DE CONSOLIDACIÓN

49 EL MERCADO DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON SUS FORMAS DE PRODUCCIÓN

### CAPÍTULO 3

#### **54 LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR EN LOS PROCESOS DE EXPANSIÓN-CONSOLIDACIÓN DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN, SINALOA**

54 PROPUESTA METODOLÓGICA

55 DELIMITACIÓN DEL CASO DE ESTUDIO: MAZATLÁN, SINALOA

55 EL PAPEL DE LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR EN LOS PROCESOS DE EXPANSIÓN DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN

58 LOCALIZACIÓN DE LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR

59 PRESENTACIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO A PROFUNDIDAD

61 CASO JARIPILLO: PROCESOS DE CONSOLIDACIÓN

61 CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

62 CONSOLIDACIÓN DE LA VIVIENDA

65 CASO BENITO JUÁREZ: PROCESOS DE CONSOLIDACIÓN

65 CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

67 CONSOLIDACIÓN DE LA VIVIENDA

## CAPÍTULO 4

**71 LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LOS PROCESOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR**

## 71 CASO JARIPILLO: EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA

## 71 PRODUCCIÓN POR PARTICIPACIÓN DE AGENTES CAPITALISTAS

71 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

74 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

75 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

## 77 PRODUCCIÓN POR AUTOPRODUCCIÓN

77 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

78 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

78 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

## 79 CASO BENITO JUÁREZ (BJ): EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA

## 79 PRODUCCIÓN POR AGENTES CAPITALISTAS

80 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

82 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

83 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

## 85 PRODUCCIÓN POR AUTOPRODUCCIÓN

85 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

87 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

88 OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

## ANEXOS

98 ANEXO 1

104 ANEXO 2

105 ANEXO 3

109 ANEXO 4

116 BIBLIOGRAFÍA

## PRÓLOGO

## FERNANDO CALONGE REILLO

Como director de varias tesis en el Doctorado en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad he contado con la oportunidad de supervisar a Julio Ernesto Osuna Covarrubias, perteneciente a la generación 2020-2023, quien desarrolló su tesis bajo el título: *La evolución del mercado de vivienda en los procesos de consolidación de las urbanizaciones populares de origen irregular: caso Mazatlán, Sinaloa*. Desde el comienzo de las reuniones que mantuve con Julio estaba claro su interés por estudiar los fenómenos urbanos dentro del contexto específico de las ciudades intermedias y, en especial, de su ciudad natal, Mazatlán, México. En lo personal, sus propuestas iniciales me parecieron oportunas, dado el énfasis excesivo que suele depositarse en el estudio de las grandes urbes o de las principales capitales, mientras que las ciudades medias, donde habita una proporción muy importante de la población nacional, reciben mucho menos atención. A esto se une el hecho de que este tipo de ciudades reúnen las condiciones ideales para el soporte de la calidad de vida de sus habitantes, en la medida en que suelen contar con la mayoría de los servicios y equipamientos propios del contexto urbano, pero, al mismo tiempo, no se ven amenazadas por los grandes problemas de las principales conurbaciones. Por lo tanto, poner el foco de estudio en estas realidades urbanas en los primeros estadios de la investigación me parecía todo un acierto.

Las dudas iniciales necesarias para el buen desarrollo de cualquier investigación estuvieron también presentes en el caso de Julio. Su interés declarado era estudiar los procesos de consolidación de la vivienda popular, según quedaban condicionados por los diversos factores que incidían en el crecimiento de una ciudad como Mazatlán. A este respecto, había que contar con su propia naturaleza como ciudad intermedia, pero también con el

progresivo papel que en el desarrollo las colonias populares cobraban el Estado y los mercados, añadido al hecho de cierta especialización de Mazatlán en las actividades terciarias ligadas a un turismo de alcance sobre todo regional. Se comenzaban a entretener un buen número de variables para la explicación del fenómeno y siempre quedaba la duda de si sería posible abarcarlas todas en el relativamente breve espacio de tiempo de los estudios de doctorado. Una de las primeras decisiones tomadas, creo que de forma acertada, fue desplazar del foco principal de la investigación la preocupación por los fenómenos turísticos y su incidencia en la producción del espacio. Sería cierto que estos procesos no podrían ser desestimados como elemento condicionante del devenir de este tipo de colonias populares, pero incorporar estos motivos principales de preocupación teórica podía hacer inabarcable la investigación.

Con todo, aún nos quedamos con un buen número de factores para explorar. Las propias reflexiones de la literatura sobre los procesos de consolidación de este tipo de vivienda, el progresivo papel que pudiera tener el mercado en la dinamización de algunas áreas, las funciones desempeñadas por el Estado en la provisión de infraestructura y equipamiento básico, las expectativas y decisiones tomadas por los propios habitantes de las colonias, o indagar sobre la influencia de su localización dentro de la más general estructura urbana, constituían de por sí una combinación muy amplia de variables. En alguna ocasión señalamos la necesidad de partir de una condición de máximos que podrían cumplirse idealmente en la realización de la tesis, pero también precisamos que sería posible que todas estas variables podían quedar reducidas en caso de que las premuras de tiempo así lo exigieran.

Hay que destacar que Julio supo trabajar con meticulosidad en la recopilación y reflexión sobre la literatura, en la recogida de información, en su procesamiento y análisis y, finalmente, en su síntesis y proceso de redacción de los primeros borradores de tesis. Este trabajo fino y persistente le llevó

a ir superando las etapas y a cumplir de forma sobrada con todas las exigencias en la recuperación y análisis de todos los materiales que cubrían lo propuesto en la diversidad de variables integradas en los objetivos de su investigación. De este modo, el plan inicial de máximos pudo ser sostenido a lo largo de su estudio y no tuvimos que renunciar a analizar ninguna de las dimensiones propuestas de antemano, preservando el interés y la complejidad de los análisis previstos en los primeros proyectos.

El reto de reducir la inmensidad de datos y de información recopilados para todas las variables propuestas era mayúsculo. Persistía el peligro de que la tesis concluyera siendo una amalgama ingente de información, incapaz de señalar grandes tendencias o descubrimientos que hicieran legibles las transformaciones vividas en estas colonias populares. El trabajo de análisis fue especialmente intenso y estuvo puntuado por algunos momentos en que resultaba difícil encontrar una direccionalidad y dar orden a todos los descubrimientos. El proceso vivido por Julio fue también ejemplar, y puede ser recuperado como caso de éxito para mostrar a otros estudiantes que pueden enfrentarse a similares retos; la vuelta y reconsideración de la literatura y de diversas teorías neomarxistas sobre el papel de los mercados en la determinación de la producción del espacio urbano fue clave para ir encontrando progresivamente el orden, de manera que las contribuciones de la investigación comenzaron a aparecer nítidamente. El destacado esfuerzo de recogida de información se vio finalmente recompensado con la identificación de tendencias claras que sintetizaban los procesos evidenciados en cada una de las viviendas de producción popular y que constituyeron las principales aportaciones de su investigación.

De esta forma, el trabajo de Julio supone un antecedente muy importante para los estudiosos de la vivienda popular y de su evolución temporal. La acumulación de casos de estudio permitió identificar múltiples tendencias que condicionaron la suerte que esperaba a este tipo de espacios habitacionales. Por un lado, es de destacar el descubrimiento de la particular

temporalidad que caracteriza a estos espacios dentro de las ciudades intermedias, pues pueden evidenciarse procesos que se extienden por más de cinco decenios sin que pueda decirse que el proceso de consolidación haya finalizado. Esto constituye otra de las principales aportaciones.

Además, el trabajo pone de relieve el papel interrelacionado que desempeñaron el Estado y el mercado en la provisión respectiva de equipamiento y de condiciones para la mercantilización de las primeras viviendas populares. El trabajo de Julio muestra la importancia que tuvieron las diferentes administraciones en la provisión de servicios y equipamientos básicos, pero destaca el hecho de que las viviendas que pasaron a ser promovidas en el mercado no siempre se asentaban sobre las locaciones especialmente privilegiadas desde el punto de vista infraestructural. Otra destacada aportación fue mostrar que, en ocasiones, las oportunidades de mercado se abrían por el factor de proximidad a entornos especialmente interesantes para la explotación turística de los territorios sin que necesariamente en esos espacios destacara la existencia de mucho equipamiento público.

Frente a la acción de este binomio Estado-mercado, tan ampliamente estudiado por la literatura, Julio fue capaz también de observar la importancia que tuvieron los mismos habitantes en la determinación del futuro de sus propios contextos de vivienda. Así, consigue retratar las estrategias familiares y domésticas a la hora de reacondicionar las viviendas cuando el ciclo vital así lo exige, o cuando existe la necesidad de brindar alojamiento a los nuevos descendientes. Resalta el hecho de que, en contextos donde este tejido vecinal era especialmente efervescente, la disponibilidad de espacios y de oportunidades para la inversión mercantil mermaba de manera considerable. Otra aportación, por tanto, fue reconocer el importante papel que cobraron los propios habitantes y sus descendientes en la determinación del futuro de sus colonias frente a la que pareciera irrefrenable capacidad de acción del Estado y del mercado.

Finalmente, la que a mi juicio se decanta como la aportación más interesante del trabajo de Julio es la del presentar el sentido abierto y contingente del desarrollo urbano de este tipo de colonias. La presentación de casos de estudio diferentes permite no subordinar toda la evolución urbana de la ciudad a una sola lógica que se impusiera de forma omnipotente en todos los espacios. El destino de la evolución de las colonias populares analizadas se da bajo contextos específicos, por lo que había que tomar en consideración las interrelaciones de múltiples actores y tiempos para poder advertir su sentido. Lo más destacado fue el sugerir que el concepto de consolidación puede ser en sí mismo engañoso, por cuanto implica una línea evolutiva más o menos unidireccional que lleva desde las primeras ocupaciones a los tentativos mejoramientos iniciales y a la provisión paulatina de servicios y equipamientos, haciéndolas indistinguibles respecto al grueso del espacio urbano. Antes bien, Julio nos presenta casos en los que advertimos consolidaciones divergentes o situaciones, incluso, en que no se puede identificar consolidación alguna a pesar del paso de los decenios. Algunos de sus hallazgos ponen de relieve el deterioro y el empeoramiento en la infraestructura presente en las colonias populares más periféricas, lo que nos tiene que alertar sobre el hecho de que lo urbano, al ser un fenómeno de naturaleza eminentemente sociopolítica, puede presentar fenómenos abiertos y contingentes de desarrollo. Así, podría decirse que junto a los bien identificados procesos de consolidación de vivienda popular Julio nos muestra la existencia de otros procesos que se podrían considerar, si se me permite la palabra, de "desconsolidación". A fin de cuentas, el destino de lo urbano no está prescrito de forma necesaria desde alguna lógica determinada de análisis, sino que se abre en el complejo juego de las interacciones entre los actores y la propia naturaleza de la morfología urbana.

↘FINALMENTE, LA QUE A MI JUICIO  
SE DECANTA COMO LA APORTACIÓN  
MÁS INTERESANTE DEL TRABAJO DE JULIO  
ES LA DEL PRESENTAR EL SENTIDO ABIERTO  
Y CONTINGENTE DEL DESARROLLO  
URBANO DE ESTE TIPO DE COLONIAS.  
LA PRESENTACIÓN DE CASOS DE ESTUDIO  
DIFERENTES PERMITE NO SUBORDINAR  
TODA LA EVOLUCIÓN URBANA DE LA CIUDAD  
A UNA SOLA LÓGICA QUE SE IMPUSIERA  
DE FORMA OMNIPOTENTE EN TODOS  
LOS ESPACIOS.

FERNANDO CALONGE REILLO

## INTRODUCCIÓN

Este libro presenta una caracterización de los procesos de configuración de los mercados de vivienda resultantes de la intervención de agentes del sector inmobiliario privado y de la mercantilización de viviendas autoproducidas, así como su vinculación con los procesos de consolidación de las urbanizaciones populares de origen irregular. Para tal propósito se retoma el caso de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, México, dentro del período 2010-2022.

La problemática global que guía el desarrollo del trabajo radica en los procesos de urbanización inscritos en las lógicas de producción del espacio contemporáneo. En este sentido, la urbanización se posiciona como la segunda megatendencia más importante del siglo XXI y está contemplada dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030, establecidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Entre estos objetivos se contempla el lograr un mayor número de ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11); es decir, garantizar el acceso a la vivienda digna y procurar la mejora de los barrios marginales.

El constante crecimiento de la población urbana a nivel global, aunado a las lógicas de producción del espacio urbano, reducen de forma considerable las oportunidades de acceso en los grupos de bajos ingresos a una vivienda digna, bien localizada y conectada a redes de infraestructura y de comunicación, así como dotada de servicios básicos adecuados y de equipamientos sociales en las proximidades de su entorno inmediato.

Las urbanizaciones populares de origen irregular, que constituyen gran parte del tejido urbano de las ciudades mexicanas y del cono sur, experimentan procesos paulatinos de consolidación urbana. Estos procesos derivan en gran medida de la participación del Estado, a través de incrementos en la dotación de equipamientos sociales, así como en la inserción de redes e infraestructuras para el suministro de servicios

básicos, tales como electricidad, agua y drenaje. Por otro lado, los procesos de consolidación también se manifiestan en el mejoramiento y adecuación de las edificaciones habitacionales. Estos cambios son producto de la autogestión popular y de la evolución de las condiciones socioeconómicas de los hogares.

La contradicción es que en algunos casos los procesos de consolidación urbana también motivan la inserción del sector inmobiliario privado dentro de las urbanizaciones populares de origen irregular, evidenciando que los procesos de urbanización y la producción misma del espacio resultan un medio proclive para la reubicación de excedentes de capital. Así, los entornos urbanos que disponen de mejores condiciones de localización y de conectividad son mayormente susceptibles a las prácticas especulativas inmobiliarias y a las dinámicas desreguladas de producción de vivienda de origen capitalista, dado su considerable potencial de revalorización y rentabilidad. Estas problemáticas toman partida una vez que finalizan las primeras olas de consolidación urbana, por lo que su configuración ocurre en otras etapas del proceso, que a lo largo de estas páginas adquieren la denominación de procesos post-consolidación.

La acción focalizada del capital inmobiliario, a través de intervenciones diferenciadas que persiguen atraer a distintos segmentos del mercado dentro de nuevos entornos, también promueve la continuidad de los mercados informales de suelo en las periferias urbanas. Como resultado, las urbanizaciones populares de origen irregular que se encuentran consolidadas o en proceso de consolidación dejan de ser una opción factible para la ubicación de nuevos segmentos de población de bajos ingresos, especialmente los que consiguen establecerse a través de los submercados de alquiler de vivienda.

Este hecho ha podido apreciarse en mayor grado dentro de las denominadas ciudades intermedias turísticas, aquellas que se caracterizan por poseer una población menor a medio millón de habitantes, además

de que tienden a especializarse como consecuencia de su localización geográfica. En el caso de la ciudad y puerto de Mazatlán, se presenta un perfil económico turístico derivado de su localización geográfica costera, hecho que además propicia la conformación de redes de intercambio poblacional, laboral, social y cultural a escala microrregional.

Es de reconocer que hoy en día la operatividad de los mercados de vivienda ha ido evolucionando, al igual que la configuración socioespacial de las ciudades. En este sentido, cabe resaltar la importancia de atender los cambios en los procesos de producción espacial, en respuesta a las reestructuraciones económicas globales y su implicación en escalas locales. Si bien los comportamientos y modos de producción de estos mercados son ampliamente conocidos, poco se sabe sobre las repercusiones a raíz de su reproducción en los entornos populares de origen irregular, en donde la capacidad de las infraestructuras suele ser limitada y la normatividad urbana y constructiva tiene poca injerencia en los procesos de edificación, por mencionar además la gran cantidad de propiedades cuya tenencia se encuentra sujeta a vicios legales.

Es entonces que la principal aportación de este libro se centra en la producción de insumos para el planteamiento de una nueva generación de políticas habitacionales, con énfasis en la atención a las implicaciones de los procesos post-consolidación, ya que el futuro de las ciudades dependerá en gran medida de su evolución y progresiva transformación. Incluso, diversos expertos coinciden en que estas políticas deben abordar la regulación de la producción de vivienda con fines de valor de cambio, los procesos de densificación y la reletificación de la vivienda; los cambios en los usos del suelo, la gentrificación, etcétera.

Para ello, se propone la construcción de una metodología centrada en la recolección de datos por medio de instrumentos y herramientas de tipo cuantitativo y cualitativo. A su vez, esta es de corte transversal con alcance correlacional; dicho de otro modo, propone demostrar la rela-



ción existente entre la evolución de los mercados de vivienda y los procesos de consolidación de las urbanizaciones populares de origen irregular.

La recolección de datos se acota espacialmente a las urbanizaciones populares de origen irregular que integran los anillos de expansión urbana de Mazatlán resultantes hasta el año 2000. Lo anterior, partiendo de la premisa de que estos procesos aparecen mínimamente después de que los asentamientos acumulan más de dos décadas de existencia. Así, se consideran dos casos de estudio en profundidad que dan testimonio del fenómeno, como son los asentamientos Jaripillo y Benito Juárez, ambos derivados de distintas temporalidades urbanas, lo que les otorga características de localización particulares.

Es de mencionar que el trabajo original del cual deriva este libro consta de otros dos casos de estudio, que por motivo de extensión en la redacción no pudieron integrarse al manuscrito final, y que comprenden a las colonias Libertad de Expresión y Urías. El motivo del descarte no es por un tema de irrelevancia, ya que los casos contrastan dos realidades de amplio interés, una propia de la dinámica turística que determina los procesos urbanos y otra del fenómeno de segregación socioespacial de la ciudad. En este tenor, los casos que a continuación se presentan se mantienen por la gran cantidad de información que brindan para la comprensión del fenómeno citado. Aun así, los datos obtenidos aparecen de manera sintética en cuanto al análisis de las formas de producción de vivienda que estructuran los mercados inmobiliarios, por lo que en el apartado de anexos se proporciona información adicional para una mayor comprensión de lo expuesto.

Por último, es de mencionarse que la justificación para abordar el período de estudio 2010-2022 recae, principalmente, en la disponibilidad de datos para sistematizar y analizar, ya que las bases de datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), a nivel de Área Geoestadística Base (AGEB) y de manzana urbana, solo se encuentran disponibles a partir del 2010, siendo el censo correspondiente al 2020 el que

dispone de los datos con mayor actualización. También, dadas las condiciones temporales en las que se efectúa el trabajo de campo, el período de estudio consigue extenderse hasta el 2022.

## ▶ LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR, QUE CONSTITUYEN GRAN PARTE DEL TEJIDO URBANO DE LAS CIUDADES MEXICANAS Y DEL CONO SUR, EXPERIMENTAN PROCESOS PAULATINOS DE CONSOLIDACIÓN URBANA.

JULIO ERNESTO OSUNA COVARRUBIAS

## CAPÍTULO 1

# URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR EN LATINOAMÉRICA: CONCEPTO Y EVOLUCIÓN

Desde hace varias décadas han existido diversos términos para hacer referencia a las urbanizaciones con desapego a la normatividad legal y constructiva. Se les ha denominado como informales, irregulares, marginales, favelas, paracaidistas, proletarias, villas miseria, piratas, pueblos jóvenes, entre otros (Connolly, 2013; Massida, 2018; Ward, 1977). En México, por ejemplo, se les conoce como colonias populares (Jiménez *et al.*, 2012). Tales términos dependen del enfoque teórico que se les dé, así como de la región y de la época en la que se estudien (VÉASE FIGURA 1).



FIGURA 1. Conceptos sobre urbanización informal en el contexto latinoamericano.

NOTA: La nube de palabras fue arrojada por el programa Atlas.ti 9, a partir del concentrado de palabras clave de las fuentes consultadas para la revisión del estado del arte.

Este hecho se traduce en un conjunto de definiciones imprecisas que tienen en común el reconocimiento de un fenómeno complejo y multidisciplinario, vinculado con la pobreza y a los procesos de urbanización espontáneos no reconocidos por el Estado, de tal manera que las características socioespaciales de la gran cantidad de casos existentes tienden a homogeneizarse (Cortés, 2018; Jiménez, 2006). Aun así, algunos especialistas comienzan a tener un consenso en torno a la utilización de los términos "irregular" o "informal" (Collier *et al.*, 2019; Herzer *et al.*, 2008; Jiménez, 2006), en tanto que el mercado de suelo que da lugar a tales urbanizaciones no se encuentra regulado ni reconocido de manera oficial.

Dentro de la literatura académica, Turner (1968) sobresale como pionero de los estudios centrados en las urbanizaciones populares de origen informal. Estas son definidas por el autor como asentamientos que consiguen mejorar su entorno de manera paulatina, a través de la sustitución de materiales provisionales por permanentes, en donde se configuran espacios adaptados a las necesidades de los hogares según sus condiciones socioeconómicas. Es así como, para Turner, este tipo de hábitat representa *una arquitectura que funciona*, en tanto que las viviendas autoproducidas desde la gestión popular permiten satisfacer las necesidades de habitabilidad de los grupos de menores ingresos.

Las aportaciones teóricas de Turner lograron consolidar el discurso vigente de algunas instituciones multilaterales, como el Banco Mundial y las Naciones Unidas, en el marco de Hábitat I, una conferencia sobre asentamientos urbanos realizada en Vancouver en 1976. Tales esfuerzos condujeron a la generación de diversas políticas de autoayuda que incentivaron los procesos de regularización y posterior consolidación de la vivienda y del entorno urbano. Anterior a ello, este tipo de políticas estaban centradas en la erradicación de los asentamientos de origen irregular (Duhau, 2013; Ward, 2012).

Posteriormente, las tesis de Turner recibieron una serie de cuestionamientos por parte de diversos investigadores, dado que sus propuestas no consideraban las implicaciones adversas de la libre autoproducción de vivienda que ponen en práctica los grupos de menores ingresos. El eje central de la crítica se estableció en torno a las condiciones sociales y de habitabilidad de los hogares ubicados en los asentamientos de origen irregular, en donde la tenencia de la propiedad es insegura y las viviendas son deficientes en cuanto a diseño y construcción, además de la carencia o deficiencia en el suministro de servicios e infraestructuras básicas (Burgess, 1978; Ward, 2012).

En 2003, la Organización de las Naciones Unidas retoma el término *slum* para hacer referencia a la vivienda precaria y deficiente en términos constructivos y de diseño; es decir, una vivienda que genera hacinamiento y que carece del suministro de servicios esenciales, además de encontrarse en situación de irregularidad en cuanto a la tenencia de la propiedad (ONU-Hábitat, 2003). Dicho término ha sufrido una serie de críticas por parte de expertos en el tema, puesto que alude a un conjunto de estigmatizaciones sociales, además de que tiende a homogeneizar las características del entorno con las de sus habitantes (Gilbert, 2007; Jiménez, 2015).

Diversos investigadores mexicanos han empleado el concepto de *colonia popular* para hacer referencia a los procesos de urbanización que emanan desde la autogestión popular o la autoproducción. Concretamente, en donde los propios habitantes se vuelven responsables de las labores de construcción y de administración durante las etapas tempranas de ocupación espacial. Por ende, se conforman asentamientos no autorizados en donde es común la ausencia de títulos de propiedad y que derivan de la incapacidad de los grupos de menores ingresos para acceder a los mercados formales de suelo y vivienda. En palabras de Jiménez (2020), la falta de atención a la informalidad urbana por parte de las administraciones públicas durante largos períodos puede generar consecuencias directas sobre el medio

ambiente y la sostenibilidad urbana, particularmente en relación con el aumento de emisiones de gases de efecto invernadero.

Otros autores de origen latinoamericano han empleado el término de *asentamientos irregulares* para señalar los procesos de ocupación de los lotes urbanos de forma individual o colectiva, en donde se lleva a cabo una rápida construcción de viviendas precarias con base en materiales no duraderos por parte de grupos colectivos que disponen de poca capacidad para generar ingresos, todo ello a raíz de las condiciones de trabajo a las que se ven sujetas (Ortiz, 2015). Posteriormente, como resultado de los esfuerzos para regular la tenencia de la propiedad por parte del Estado, las familias comienzan a invertir en la mejora de la vivienda, lo que en el futuro conduce a su fragmentación y repartición entre sus habitantes (Abramo, 2003; Di Virgilio, 2015).

Expertos mexicanos y latinoamericanos han optado por emplear los términos de *urbanización popular* y de *producción social del hábitat* para abordar los fenómenos vinculados con la autoproducción de vivienda, tratando de evitar cualquier indicio peyorativo de ilegalidad (Jiménez, 2015). En términos generales, los conceptos emergentes intentan ahondar en aquellas territorialidades informales en donde convergen distintas problemáticas, como la crisis habitacional y la obsolescencia de las políticas territoriales, que principalmente afectan a grupos de bajos ingresos, migrantes, y, de forma creciente, a mujeres (Mubiru *et al.*, 2024; Yasna y Beatriz, 2022).

En resumen, la literatura da muestra de una amplia variedad de términos utilizados para referir a las prácticas de autoproducción informal del hábitat, muchas veces con definiciones similares que han ido evolucionando a lo largo de las décadas en que se han estudiado. Por ende, se entiende que la adopción de algún término en particular depende de su perspectiva analítica; no obstante, se identifica que algunos estudios actuales han optado por emplear mayormente los términos de urbanización o colonia

popular. Dichos conceptos hacen alusión a una forma distinta de hacer ciudad inherente a la contemporaneidad de los procesos de urbanización (Roy, 2009).

### Procesos de mercantilización habitacional en urbanizaciones populares de origen irregular

Es evidente que el constante crecimiento de la población urbana a nivel global ha impactado de forma negativa en las oportunidades de acceso a una vivienda digna y bien localizada, además de conectada a redes de infraestructura y de comunicación, así como dotada de servicios básicos adecuados y de equipamientos sociales en las proximidades de su entorno inmediato (ONU-Hábitat, 2015).

En años recientes, la problemática en cuestión ha conseguido reproducirse de forma progresiva dentro de otros entornos que anteriormente quedaban fuera del foco del sector inmobiliario privado. Incluso, algunas de las urbanizaciones populares de origen irregular que disponen de una localización aledaña a sectores urbanos consolidados han dado muestra de una mayor susceptibilidad a la reproducción de los mercados de vivienda de producción capitalista, en donde además se suma la existente mercantilización de viviendas autoproducidas.

Este fenómeno ocurre gracias a que las urbanizaciones populares de origen irregular en su proceso de consolidación comienzan a quedar integradas dentro de los anillos intermedios de crecimiento de la ciudad. Así mismo, las características socioespaciales tienden a homogeneizarse con relación a las de otros sectores urbanos aledaños (Cortés, 2018; Ward y Smith, 2015). En consecuencia, es entendido que los bienes inmuebles que disponen de mejores condiciones de localización y de conectividad son mayormente susceptibles a revalorizarse (Humarán y Roca, 2010).

Esta situación, además, puede fomentar la configuración de procesos de elitización en algunas de las urbanizaciones populares mayormente consolidadas, a través de la oferta de vivienda que promueven algunos pobladores originales, incentivados, a su vez, por la intromisión del sector inmobiliario a través de prácticas de dominio espacial (Marsonet y Salomone, 2011). Así, "es solo cuestión de tiempo para que los mecanismos del mercado penetren por completo en los asentamientos de origen irregular" (Gilbert, 1999, p. 1075). Bajo esta óptica, la dominancia de los mercados de carácter neoliberal en la producción habitacional indicaría una normalización individualista en el acceso a la vivienda, en donde el sector público es incapaz de su regulación y de tomar acciones claves para su solución (Brizzuela, 2024).

Se conoce que la acción focalizada del capital inmobiliario, a través de intervenciones diferenciadas que persiguen atraer a distintos segmentos del mercado dentro de nuevas espacialidades urbanas, también impulsa la continuidad de los mercados informales de suelo en las periferias (Abramo, 2013; Marsonet y Salomone, 2011). A su vez, las urbanizaciones populares conforme a los procesos de revalorización inmobiliaria pueden dejar de ser una opción factible para la ubicación de nuevos segmentos de población de bajos ingresos (Berner, 2001; Di Virgilio, 2015; Thirkell, 1996; Ward *et al.*, 2015), especialmente los que consiguen establecerse a través de los submercados de alquiler (Shirgaokar y Rumbach, 2018).

Por otro lado, las políticas habitacionales actuales no dan seguimiento a las transformaciones físicas del entorno y la vivienda que ocurren en las urbanizaciones populares de origen irregular a lo largo del tiempo (Ward, 2012). Esta cuestión favorece la configuración de un *stock* habitacional de características heterogéneas, producto de la convergencia de distintas formas de producción de vivienda (Jaramillo, 1985, 2009). Por ende, en este mercado es posible identificar una gran diversidad de tipologías

habitacionales, submercados, condiciones de habitabilidad y de precios ofertados (Abramo, 2013; Jiménez y Camargo, 2015).

Por un lado, se encuentran las viviendas autoproducidas que llevan a cabo los habitantes originales de estas urbanizaciones, progresivamente son densificadas y reotificadas para su mercantilización sin ningún tipo de regulación, por lo que comúnmente presentan altos niveles de densificación habitacional, hacinamiento, etcétera, rebasando en algunos casos la capacidad de las infraestructuras, además de que en cuanto a calidad constructiva por lo común son deficientes (Rodríguez y Flores, 2020). Estas condiciones acarrear serios problemas de desigualdad en torno a las condiciones de habitabilidad ofrecidas con respecto a las de otras formas de producción. Tal situación refleja el poco interés de los gobiernos por fomentar una política habitacional para la gestión del valor de cambio en las viviendas autoproducidas (Jiménez y Camargo, 2015).

De igual modo, se presenta la oferta que deriva de la intervención de agentes capitalistas, para quienes la vivienda representa un mecanismo de inversión y de ganancia; en concreto, un medio de valor de cambio (Parias, 2008). Esto, a través de la adquisición y restauración de algunas de las viviendas originales (Herzer *et al.*, 2011) o bajo la especulación de terrenos que proceden de la compra de lotes sin ocupación, mismos que son utilizados o vendidos para la construcción de edificaciones cuando se presentan las condiciones adecuadas para su mercantilización. Esta oferta sugiere ofrecer mejores condiciones constructivas y de habitabilidad, además de estar concebida para soportar una mayor densidad habitacional. Por lo general, se identifica a través de edificaciones habitacionales verticales de tipo plurifamiliar, cuya oferta se posiciona a través de los submercados de compra-venta o arrendamiento, y en viviendas unifamiliares adquiridas a través de mecanismos crediticios (Valverde y Zárate, 2015).

## Las urbanizaciones populares de origen irregular y sus enfoques de estudio

Desde mediados del siglo pasado han surgido una gran cantidad de estudios que centran su atención en las urbanizaciones populares de origen irregular de México y Latinoamérica. Ello ha dado lugar a diversos enfoques de estudio que proponen abordar las distintas fases del proceso de configuración socioespacial de estos asentamientos. Tales enfoques pueden ser clasificados de la siguiente manera:

- *Procesos de ocupación espacial:* se enfocan en las transformaciones y consecuencias territoriales derivadas de la conformación de asentamientos irregulares en las periferias urbanas. Este tipo de enfoque es uno de los más abordados y ha conseguido acaparar la atención de diversos expertos de forma permanente (Jiménez, 2015).
- *Procesos de consolidación:* estudios centrados en la evolución socioespacial de las urbanizaciones populares de origen irregular en el tiempo. Es un tema ampliamente retomado por diversos investigadores mexicanos y latinoamericanos (Bazant, 2009; Cortés, 2018; Duhau, 2013; Jiménez, 2015; Rodríguez y Flores, 2020). Aun así, la mayor parte de estos trabajos optan por tomar como objeto de estudio a las grandes ciudades.
- *Procesos post-consolidación:* se centran en abordar los fenómenos que emergen una vez que culminan las primeras olas de consolidación urbana. Algunos de los temas abordados son la sucesión de la vivienda (Ward *et al.*, 2011), la gestión de políticas para la rehabilitación del entorno urbano y viviendas autoproducidas (Ward *et al.*, 2015; Ward y Smith, 2015), la movilidad residencial de grupos de bajos ingresos y la evolución en las lógicas de ocupación espacial (Abramo, 2013; Gilbert, 1999; Herzer *et al.*, 2011; Medina, 2018; Paolinelli *et al.*, 2018; Pereira, 2009; Stiphany *et al.*, 2022; Thirkell, 1996; Ward *et al.*, 2004).

Este último enfoque es en el que se centra el presente trabajo, en el entendido de que las urbanizaciones populares consolidadas de origen irregular representan una alternativa para la ubicación de la población urbana de menores ingresos a través de los submercados de arrendamiento de viviendas autoproducidas. Estas ofrecen espacios para vivir a un precio accesible, se ubican dentro de los anillos intermedios de crecimiento de la ciudad, además de que la calidad de los servicios y redes de comunicación supera a las que ofrecen buena parte de las nuevas colonias periféricas, o inclusive, los conjuntos de vivienda de interés social (Jiménez, 2015). Sin embargo, el acceso a dichos barrios resulta cada vez más limitado frente a las actuales políticas habitacionales globales que favorecen la reproducción del capital y excluyen a los estratos sociales marginados (Bhanye *et al.*, 2024).

Los trabajos que intentan comprender la operatividad de los mercados de vivienda que se configuran en algunas de las urbanizaciones populares consolidadas de origen irregular revelan distintos hallazgos contrapuestos, según los casos de estudio abordados por los investigadores. Por un lado están los que han retomado el estudio de las grandes ciudades (Abramo, 2013; Gilbert, 1999; Thirkell, 1996; Ward *et al.*, 2004) y, por otro, los que recientemente comienzan a interesarse por otras espacialidades urbanas, como es el caso de las ciudades intermedias turísticas (Cummings, 2015; Herzer *et al.*, 2011; Medina, 2018; Paolinelli *et al.*, 2018).

### Procesos de post-consolidación en urbanizaciones populares de origen irregular

La Red de Investigación para la Nueva Generación de Políticas de Vivienda en los Asentamientos Consolidados de Bajos Recursos en Latinoamérica ha conseguido llevar a cabo diversos estudios relevantes en torno a los nuevos retos que enfrentan las urbanizaciones populares una vez que han

logrado consolidarse. Dicha Red refrenda la existencia de diversas contradicciones de las políticas de rehabilitación que son aplicadas en los asentamientos de origen irregular. Lo anterior, dado que si bien consiguen mejorar el entorno urbano construido, también propician el desplazamiento de la población más vulnerable en términos socioeconómicos, ya que algunos hogares no pueden afrontar los nuevos compromisos contraídos en consecuencia de la regularización de la tenencia de la propiedad (Ward *et al.*, 2015).

En este sentido, Murillo *et al.* (2011) identifican que el desplazamiento de la población original y la llegada de nuevos pobladores de mayores ingresos a un asentamiento popular puede generar condiciones de fragmentación social, a razón de la falta de condiciones de porosidad y permeabilidad. Lo primero representa la falta de capacidad de recibir nueva población de bajos recursos en sus condiciones actuales de servicios e infraestructura y lo segundo refiere a los problemas para establecer vínculos entre personas que viven en diferentes condiciones socio-habitacionales.

Algunos especialistas que han desarrollado su trabajo en torno a lo que denominamos fenómenos post-consolidación señalan las dificultades que presentan buena parte de los propietarios de los asentamientos de origen irregular para posicionar sus viviendas en el mercado inmobiliario formal. Dicho de otro modo, se menciona que las viviendas con posibilidad de valor de cambio se presentan de forma segmentada en los asentamientos de origen irregular, puesto que las viviendas que consiguen mercantilizarse resultan identificables solo dentro de algunas manzanas de características específicas, en esencia a través de los submercados de arrendamiento (Abramo, 2013; Ward, 1977). En la mayoría de los casos este fenómeno obedece a las nuevas olas de irregularidad que resultan de los procesos de sucesión de la vivienda, principalmente por la falta de testamentos, y que dificultan los procesos de compra-venta de las viviendas autoproducidas consolidadas (Ward *et al.*, 2015; Ward *et al.*, 2011).

Para Ward y Smith (2015) la vivienda autoproducida es dinámica y adaptativa a las necesidades de quienes la habitan; sin embargo, esta cualidad pocas veces ha quedado contemplada en la generación actual de políticas públicas dado que los gobiernos de forma permanente han procurado atender en primera instancia a los asentamientos irregulares de reciente creación. En el caso de México se señala que tales urbanizaciones enfrentan con el tiempo diversos problemas vinculados con la subutilización de los lotes, comúnmente habitados por dos o más familias; dificultades para la mercantilización de las viviendas, lo que repercute negativamente en los patrones de movilidad residencial; además de deficiencias en cuanto a su diseño y construcción. Por ende, la mayoría de los propietarios permanecen en el sitio a lo largo de décadas, puesto que las deficiencias habitacionales de las viviendas populares consolidadas restringen sus posibilidades de inserción al mercado, al no poder competir con la oferta inmobiliaria de promoción privada.

De igual manera, Gilbert (1999) señala las dificultades para el posicionamiento en el mercado de las viviendas autoproducidas, sobre todo para los grupos de menores ingresos, lo que restringe su capacidad de movilidad residencial y las posibilidades de capitalizar el valor acumulado de las mismas. Gilbert considera que las necesidades de habitabilidad de las familias, así como de localización en relación con sus centros de trabajo, son cambiantes a lo largo del tiempo, por lo que ante la falta de movilidad residencial los hogares pueden verse forzados a ocupar una vivienda que no obedece a sus necesidades inmediatas. Este problema subyace en la falta de mecanismos crediticios y de políticas que faciliten la compra-venta de viviendas de segunda mano en asentamientos populares consolidados, por lo que su adquisición, en la mayoría de los casos, se da a partir de pagos al contado entre familiares o amigos. Además de ello, los actuales propietarios se enfrentan a la falta de documentación y testamentos que les permitan tener derechos sobre sus viviendas para poder venderlas (Ward *et al.*, 2015).

Para Thirkell (1996) los procesos de consolidación en las urbanizaciones populares promueven la mejora del entorno urbano construido, pero a su vez propician el encarecimiento de los precios del suelo y consiguen desplazar a los grupos socioeconómicos más vulnerables, reemplazados muchas veces por grupos de mayor nivel adquisitivo. De este modo, los pobres se ven mayormente segregados al no poder enfrentar el encarecimiento de su entorno, por lo que muchas veces su única alternativa consiste en la permanente ocupación de terrenos de tenencia irregular.

En un trabajo ampliamente citado, Ward *et al.* (2004) identifican que los procesos de renovación urbana y de regularización de la propiedad poco afectan en la revalorización del suelo. En el caso particular de Texas, los autores encontraron que las viviendas de las colonias populares casi siempre presentan problemas para su inserción en el mercado inmobiliario, a pesar de que las estrategias de renovación urbana son comúnmente vinculadas con procesos de gentrificación del hábitat. Además, los resultados señalaron que los incrementos en los precios del suelo poco se vieron incrementados con el paso del tiempo y, en los casos en donde fueron percibidos, se estableció una vinculación entre dichos incrementos con factores socialmente determinados por los propios agentes inmobiliarios y no por motivo de las condiciones de localización y del nivel de servicios e infraestructuras. El estudio concluye que las dificultades para la inserción de las viviendas de origen irregular en el mercado formal de inmuebles radica en que los precios no siempre resultan competitivos con respecto al de las urbanizaciones formales de nueva creación, por lo que solo en casos específicos se conforman acuerdos de compra-venta que garantizan el retorno de inversión en la vivienda.

Abramo (2013), por su parte, considera que los asentamientos populares consolidados concentran un amplio *stock* inmobiliario que es ofrecido a través de diversas tipologías habitacionales; por ejemplo, los departamentos, las viviendas de uno y dos niveles, grandes y pequeñas y construidas

con base en materiales de construcción diversos. Este mercado de carácter informal ofrece los usos comerciales y habitacionales, principalmente en la modalidad de alquiler. Así pues, el alquiler constituye una gran alternativa de acceso al hábitat para los grupos de menores ingresos, quienes se ven atraídos por las condiciones de localizaciones ofrecidas que facilitan el acceso a los equipamientos y servicios.

Es necesario resaltar que los trabajos citados con anterioridad dan muestra de una serie de hallazgos en torno a la operatividad de los mercados de vivienda de las urbanizaciones populares consolidadas de origen irregular, que configuran buena parte del tejido urbano de las grandes ciudades. Estos resultados pueden ser contrastados con respecto a algunos estudios recientes que se han preocupado por abordar dicha problemática dentro de otras espacialidades urbanas; tal es el caso de las ciudades intermedias turísticas, las cuales por motivo de su condición geográfica tienden a especializar sus actividades económicas con fines de reproducción y desarrollo (Bolay y Kern, 2019).

Estos expertos señalan que la ciudad turística comienza a ser motivo de análisis, en tanto que las problemáticas urbanas ampliamente estudiadas en las grandes ciudades consiguen dar muestra de una dinámica distinta. Tales autores sugieren que en las ciudades turísticas se configuran diversos elementos que conducen a la revalorización del suelo y de la propiedad, además de un mercado creciente en torno a los submercados de arrendamiento y compra-venta de inmuebles en asentamientos consolidados de origen irregular. En este sentido, se precisa que el turismo consigue alterar la configuración socioespacial, así como las dinámicas inmobiliarias establecidas en la ciudad (Medina, 2018).

Algunos de estos esfuerzos han quedado a cargo de autores como Cummings (2015), quien ubica su investigación en el contexto de la ciudad de Río de Janeiro. Entre sus hallazgos, identifica la manifestación de ciertos procesos de exclusión o de "gentrificación" dentro de las urbanizaciones

populares consolidadas de origen irregular, denominadas también como *favelas*. Cummings encuentra que, a partir de las intervenciones de regularización y consolidación efectuadas por parte del gobierno local, se incentivó el aumento del valor del suelo. De igual modo, se incrementaron los precios en el arrendamiento de cuartos y viviendas, hecho que dio lugar al desalojo de algunos de los pobladores originales que no pudieron hacer frente a esta nueva realidad.

Se entiende, pues, que los procesos de transformación socioespacial experimentados en los grandes polos de atracción turística derivan en gran medida de las repercusiones que traen consigo las economías globales especializadas. Por ello, los procesos de gentrificación mencionados adquieren mayores implicaciones en términos sociales que espaciales, principalmente desde los procesos de homogeneización cultural. Otros resultados apuntan a que las viviendas en tales asentamientos, después de décadas de ser ocupados, en el 70 a 80 % de los casos continúan perteneciendo a los ocupantes originales, lo cual señala que pocas veces los propietarios presentan intenciones de venderlas. En caso contrario, el trato tiende a establecerse casi siempre entre familiares directos, amigos o conocidos. De esta manera, las implicaciones de los procesos de consolidación en el mercado inmobiliario dan pie a un conjunto de transformaciones socioculturales derivadas de la llegada de nuevos habitantes extranjeros que consiguen insertarse en estas urbanizaciones por medio del alquiler.

De acuerdo con Herzer *et al.* (2011) en las ciudades turísticas las intervenciones urbanas que dan lugar a la consolidación de los asentamientos populares fomentan la intervención de los agentes inmobiliarios privados, principalmente a través de la adquisición a bajo costo de viviendas para su reciclaje y uso posterior, o mediante la compra de lotes sin utilización en especulación. También señalan que los hogares más vulnerables en términos socioeconómicos pueden verse desplazados hacia otras localizaciones a raíz de sus dificultades para afrontar las nuevas condiciones impuestas



por el mercado. En la mayoría de los casos los nuevos ocupantes consiguen mudarse y permanecer en dichas urbanizaciones gracias a su situación laboral, en virtud de aprovechar la proximidad a los puntos de trabajo y al equipamiento educativo, sanitario, cultural, ubicado en los alrededores de los asentamientos consolidados.

En un trabajo reciente, Medina (2018) analiza los impactos del turismo en la revalorización del suelo dentro de la ciudad de San Carlos de Bariloche, Argentina, en el período 1990-2000. Su trabajo permite identificar el desplazamiento de algunos habitantes originales así como la llegada de nuevos habitantes de mayor nivel socioeconómico dentro de algunas de las urbanizaciones populares, lo que conforma una constante disputa territorial entre los miembros de las distintas clases sociales.

Las implicaciones vinculadas con el turismo que inciden en los procesos de configuración de las urbanizaciones populares de origen irregular se reflejan principalmente en el incremento sustancial del valor del suelo y la vivienda cuando existen, por ejemplo, buenas condiciones de localización, servicios e infraestructuras de calidad. Otro aspecto observado gira en torno a la tenencia de la propiedad, en donde se atestigua un incremento de los hogares en situación de inquilinos así como la disminución de los que se encuentran en calidad de propietarios. Así, en ciudades intermedias turísticas la población de menores ingresos presenta mayores dificultades para el acceso al suelo, dada la existencia de asentamientos populares en proceso de gentrificación a raíz de la creciente presencia de grupos en condiciones socioeconómicas favorables.

Otros hallazgos demuestran una tendencia de crecimiento en los submercados de arrendamiento (Baqai y Ward, 2020), principalmente dentro de las urbanizaciones populares de origen irregular consolidadas, en su mayoría fundadas en el período 1970-1990, y que hoy en día conforman los anillos intermedios de crecimiento de las ciudades latinoamericanas.

La dinamización de este fenómeno se vincula principalmente con los procesos de globalización y liberación económica de las últimas décadas.

Inclusive, en grandes ciudades como Sao Paulo, Brasil, se ha identificado que las intervenciones urbanas, que tienen como objeto la rehabilitación del entorno físico de los asentamientos de origen irregular, han incidido en el crecimiento de los submercados de arrendamiento de viviendas autoproducidas (Stiphany *et al.*, 2022). Tales hallazgos permiten precisar que la diversificación de la oferta en los submercados de arrendamiento consigue alterar las dinámicas socioespaciales de las urbanizaciones populares de origen irregular.

↘ SE ENTIENDE, PUES, QUE LOS PROCESOS  
DE TRANSFORMACIÓN SOCIOESPACIAL  
EXPERIMENTADOS EN LOS GRANDES POLOS  
DE ATRACCIÓN TURÍSTICA DERIVAN EN GRAN  
MEDIDA DE LAS REPERCUSIONES QUE TRAEN  
CONSIGO LAS ECONOMÍAS GLOBALES  
ESPECIALIZADAS.

## CAPÍTULO 2

## LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO EN URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR

Este capítulo pretende abordar las correlaciones existentes entre la evolución de los mercados de vivienda y los procesos de consolidación urbana que toman lugar en las urbanizaciones populares de origen irregular. Dicho de otro modo, se plantean elementos teórico-conceptuales para la comprensión de los procesos de ocupación de expansión-consolidación de los asentamientos de origen irregular de las ciudades mexicanas y latinoamericanas y su vinculación con la evolución de los mercados de vivienda que han ido detonando en las urbanizaciones populares de origen irregular a lo largo de los últimos años.

La propuesta de análisis sobre las formas de producción espacial de las sociedades globales capitalistas remite al pensamiento neomarxista, en donde ciencias como la geografía, la sociología, el urbanismo y la arquitectura han tratado de darle significado. Algunos de los pilares teóricos han sido el filósofo Henry Lefebvre, el urbanista Peter Marcuse, así como los geógrafos David Harvey, Edward Soja y Neil Brenner. Las propuestas teóricas de estos autores intentan ahondar en las causas de las desigualdades territoriales anexas a la conformación del espacio urbano, en donde se inmiscuye la participación de diversos actores clave, que van desde el Estado y el capital privado hasta los sectores populares.

Desde la geografía, el concepto de espacio aborda las proyecciones de las relaciones sociales en el tiempo, producto de las estructuras económicas capitalistas. En este sentido, la producción del espacio desde una perspectiva teórica se encuentra arraigada a las formas y medios

de producción de las sociedades contemporáneas, en donde, a su vez, las desigualdades territoriales son inherentes al proceso de configuración espacial (Castells, 2014; Harvey, 2021). Dicho de otro modo, el espacio es producto de los procesos sociales y a su vez el espacio da forma a los procesos sociales (Soja, 2014).

En la producción del espacio las desigualdades y las injusticias territoriales mantienen una fuerte relación dialéctica desde hace décadas. Así mismo, el tema de la producción de la vivienda se relaciona con formas de desigualdad y justicia territorial, dado su potencial de revalorización y mercantilización, lo que hoy en día la relega a un medio de valor de cambio. Por ello, la propiedad privada y la tasa de rentabilidad prevalece sobre todos los demás derechos, como es el derecho a la vivienda digna y accesible (Harvey, 2013); esto es, la vivienda deja de ser un hogar (valor de uso) para ser un medio de consumo (valor de cambio). En el modo en el que la vivienda deja de ser un bien para la satisfacción de necesidades de habitabilidad comienza a configurarse como un medio de alienación residencial; es decir, cuando los procesos de suministro de vivienda quedan a cargo de la clase capitalista para su explotación y beneficio de sus propios fines y como medio para la conservación de las estructuras políticas y económicas creadas por la industrialización y la urbanización (Marcuse y David, 2016).

La urbanización desde siempre ha tenido como propósito la reubicación de los excedentes en la producción de capital (Harvey, 2013). De este modo, el capital, dada su capacidad de flexibilidad y adaptabilidad, consigue permear en nuevos espacios geográficos, alterando las dinámicas socioespaciales existentes. En palabras de Brenner y Theodore (2002), se evidencia al capitalismo neoliberal bajo su lógica de destrucción creativa. En este sentido, las condiciones de despojo de vivienda podríamos ubicarlas dentro de las formas de expansión que tiene el capital como medio de subsistencia.

Las intervenciones de renovación urbana, que tienen beneficios incluso para las poblaciones de menores ingresos, consiguen también ser una manifestación de las desigualdades territoriales. Dicho de otro modo, la ubicación del capital dentro de nuevas geografías urbanas involucra procesos de desplazamiento y desposesión, ya que la competencia territorial es un resultado inherente a la acumulación de capital (Harvey, 2013). El capital, en su constante expansión y evolución, presenta diversas expresiones, algunas denominadas por Schwake y Staničić (2024) como neoliberalismo post-socialista, en donde se remarca que no es únicamente un fenómeno global occidental, ya que se estructura desde lo local bajo el apalancamiento de las instancias gubernamentales.

A escala urbana, el desarrollo geográfico desigual se atribuye al producto de los procesos de distribución de bienes y servicios de forma diferenciada, en donde se relegan los residuos de períodos de urbanización anteriores o se enfrentan a nodos de resistencia contra el progreso y la modernización promovida por el sistema capitalista (Harvey, 2021). En este sentido, los procesos de consolidación urbana no son más que una expresión de las formas de producción del espacio en condiciones de desigualdad territorial, ya que no resulta un proceso homogéneo, puesto que tiende a darse en mayor o menor grado dentro de ciertas localizaciones urbanas, de acuerdo con intereses propios del Estado y del sector inmobiliario privado.

En palabra de Soja (2014), no existe ningún proceso social que se conforme homogéneamente en el espacio, puesto que los procesos que dan origen a la producción espacial siempre configuran desigualdades geográficas. Del mismo modo, existen variaciones entre los individuos en relación con su desarrollo sociohistórico, ya que el simple hecho de la existencia de las civilizaciones humanas es razón suficiente para la conformación de desigualdades territoriales.

La inherente desigualdad ligada al proceso mismo de la producción del espacio arroja otro concepto ampliamente estudiado que refiere a la falta de capacidad de la ciudadanía para decidir sobre la producción de su entorno urbano, así como el grado de incidencia de los agentes que tienen la capacidad de intervenirlo; esto es, el derecho a la ciudad. Tal concepto, de acuerdo con Lefebvre (2020), refiere al grado de capacidad de los habitantes urbanos para transformar y apropiarse de la ciudad, más allá del grado de utilización y accesibilidad del espacio urbano. En esta dinámica, la lucha por el derecho a la ciudad se percibe como la reivindicación social para la transformación y recuperación de espacios bajo un sentido de justicia (Soja, 2014).

Según Harvey (2013), el derecho a la ciudad surge como un llamado de auxilio que reivindica una reestructuración política y social de las fuerzas que participan en la configuración de la ciudad, derecho que cada vez recae en mayor grado en el capital privado. De este modo, el derecho a la ciudad entra en encrucijada, por ejemplo, en los procesos de mercantilización de los entornos populares, ya que el sector inmobiliario resulta el agente protagónico que consigue apropiarse del espacio y transformarlo. Así, los habitantes de las urbanizaciones populares de origen irregular suponen ser los actores con menos peso para intervenir y transformar su entorno cuando existe una participación dominante del Estado y del sector inmobiliario privado.

La propuesta teórica de Lefebvre acerca de la producción del espacio nos habla de la relación tripartita que existe entre las distintas dimensionalidades espaciales; dicho de otro modo, lo que se reconoce como el espacio representado (espacio concebido), el espacio practicado (espacio de la experiencia y de la percepción) y el espacio vivido (espacio de las vivencias, sensaciones y emociones). La propuesta teórica no implica necesariamente un análisis que aborde de forma homóloga los distintos tipos de espa-

cialidades, sino que propone un mayor rango explicativo en torno a la esencia del espacio, más allá de sus características espaciales absolutas, dado que la complejidad de la realidad actual implica que la producción del espacio no puede ser comprendida únicamente a través de un análisis unidimensional.

Así mismo, Harvey (2021) y Soja (2014), desde la geografía, abordan la teoría de la producción espacial desde otras categorías analíticas que dan continuidad a la propuesta de Lefebvre. En este análisis, el espacio no se concibe como un ente vacío y sugiere de nueva cuenta abordarse a partir de una tríada espacial, compuesta por un espacio de dimensiones absolutas, relativas y relacionales.

### Las urbanizaciones populares de origen irregular y su proceso de configuración

Las urbanizaciones populares de origen irregular son resultado de los procesos de autosuministro de vivienda que efectúan los grupos de bajos ingresos en las ciudades, como consecuencia de su incapacidad para acceder al hábitat formal (Jaramillo, 2012). Dicho de otro modo, las urbanizaciones populares de origen irregular se desprenden de otras lógicas de producción de vivienda (lógica de la necesidad) que difieren de las lógicas del mercado o del Estado (Abramo, 2013; Pereira, 2009). No obstante, es claro que no todos los sectores que acceden al hábitat popular irregular dan muestra de un perfil socioeconómico vulnerable ni resultan motivados por las mismas lógicas de ocupación que la población de bajos ingresos (Smolka, 2003).

Cuando se dice que una urbanización popular se encuentra vinculada con condiciones de irregularidad es porque existen condiciones de libertad legal y de libertad urbanística (Abramo, 2008, 2010, 2013). La libertad legal refiere a que las urbanizaciones no cuentan con un reconocimiento oficial,

lo que posibilita la evasión del pago de impuestos, cuotas de mantenimiento, servicios, etcétera. Por ello, la existencia de procesos de regularización de la propiedad y la ausencia de infraestructuras mínimas para el suministro de servicios básicos como luz, agua y drenaje durante los primeros años de la autogestión confirma el origen irregular de un asentamiento desde una perspectiva legal (Jiménez, 2006).

La libertad urbanística se plantea cuando las obras de urbanización y los procesos de autoproducción de la vivienda se encuentran desapegados de la legislación normativa, otorgando la posibilidad de construir arbitrariamente de acuerdo con las posibilidades e intereses de los ocupantes, sin la necesidad de gestionar algún tipo de licencia constructiva. Desde esta perspectiva, las urbanizaciones populares tendrán un origen irregular en un sentido urbanístico, siempre y cuando concentren edificaciones y obras de urbanización desapegadas a lo establecido por los instrumentos normativos oficiales.

En el caso de México, las dificultades en el acceso a la vivienda formal han quedado subsanadas históricamente a través de la configuración de diversas urbanizaciones populares de origen irregular, lo que ha permitido matizar los conflictos sociales en torno a las disputas territoriales que se establecen entre los distintos estratos socioeconómicos (Abramo, 2013). Sin embargo, dicha problemática también incide en los procesos de expansión urbana incontrolados de las últimas décadas, ya que se estima que alrededor del 60 % del tejido urbano de las ciudades contemporáneas se conforma por asentamientos de este tipo (Bazant, 2009; Janoschka y Arreortua, 2017; Jiménez, 2006). Se retoma esta premisa para anticipar la predominancia espacial de las urbanizaciones populares de origen irregular en las ciudades mexicanas en relación con otras tipologías habitacionales.

Las urbanizaciones populares de origen irregular en su mayoría dan muestra de una traza urbana reticular uniforme, debido a que las man-

zanas y lotes presentan dimensiones similares (Bazant, 2009). Esta es una característica inherente a la estructura urbana del hábitat popular de las ciudades mexicanas que permite establecer su localización territorial a través del análisis espacial.

Retomando a Jaramillo (2012) y Jiménez *et al.* (2012), la irregularidad de las urbanizaciones populares se vincula de igual manera con las formas de ocupación del suelo. Dicho de otro modo, la configuración de las urbanizaciones populares es producto de la compra-venta de lotes en el mercado informal o de la ocupación ilegal del suelo público o privado.

La primera forma de ocupación señalada deriva de la falta de autorización en la subdivisión y venta de terrenos de tenencia ejidal o comunal ofrecidos por fraccionadores del mercado informal, a razón de que el suelo resulta inadecuado o poco productivo para usos agrícolas, debido a que no cuentan con los requerimientos necesarios para el suministro de equipamientos e infraestructuras que dicta la normatividad vigente en donde se ofrecen terrenos económicamente accesibles (Bazant, 2009). En este caso, conforme existe un mayor nivel de certeza de que el asentamiento podrá regularizarse en el corto plazo, se presenta una mayor posibilidad de venta, además de que el precio de los lotes tiende a incrementarse, lo que facilita la pronta intervención del Estado en torno al suministro de servicios e infraestructuras, agilizando la consolidación del entorno urbano en el mediano plazo (Smolka, 2003).

De este modo, los procesos de regularización de la propiedad se ubican como una expresión de la dimensionalidad relativa en la producción del espacio urbano, dado que consiguen incidir en el arranque de los procesos de consolidación y la posibilidad de mercantilización de los bienes inmuebles existentes. A su vez, a través de la legalización y reconocimiento de la propiedad se conforma la dimensión relacional del espacio, puesto que alude a la disposición del Estado para la inversión de recursos económicos para el suministro de servicios básicos e infraestructuras. Estos, a su vez, moti-

van la participación de agentes capitalistas en la producción de vivienda, en virtud del aprovechamiento de las condiciones del entorno construido para la recirculación de excedentes de capital. Por otro lado, los procesos de regularización y la evolución de las características socioeconómicas de los hogares inciden en el potencial de mercantilización de las viviendas autoproducidas.

La otra forma de ocupación que da pie a la irregularidad se vincula con la invasión de terrenos privados o en propiedad del Estado para su desarrollo o resguardo dentro de áreas naturales protegidas o en zonas no aptas para la edificación (Cortés, 2018). Lo anterior da lugar a asentamientos denominados comúnmente como *invasiones o colonias paracaidistas* (Ward, 1977), urbanizaciones inmersas en constantes tensiones sociales a razón de la falta de seguridad en la tenencia de la propiedad, en conjunto con las constantes presiones y amenazas de desalojo.

Entre estas formas de ocupación de origen irregular, la compra-venta de terrenos no autorizados suele ser uno de los mecanismos más comunes por el cual los grupos de bajos ingresos consiguen acceder al hábitat popular, ya que en los mercados informales no se requieren avales, ni garantías, ni comprobantes de ingresos. Por lo tanto, las transacciones en su mayoría son al contado o por medio de una serie de cuotas acordadas entre los involucrados, los precios por metro cuadrado son más económicos, las dimensiones de los lotes son variadas y los usos del suelo pueden llegar a diversificarse con el tiempo (Di Virgilio, 2015; Jiménez, 2006). Así, la construcción de este marco analítico permite establecer que buena parte de la informalidad urbana tiene origen en la operatividad y funcionamiento del mercado de suelo informal, dada su efectividad como alternativa al hábitat formal.

En suma, en las urbanizaciones populares de origen irregular los ocupantes se vuelven responsables de todas las labores de construcción y de administración a lo largo de las etapas tempranas del proceso de urbani-

zación. A su vez, la irregularidad de los asentamientos populares se vincula con las condiciones de libertad legal y de libertad urbanística, cuestión que entabla una estrecha relación con la venta de terrenos en el mercado de suelo informal.

El proceso de configuración de las urbanizaciones populares de origen irregular es constante, paulatino y dinámico, y requiere de un amplio período de tiempo para completarse en su totalidad. En este proceso se subutilizan grandes extensiones de territorio y se llevan a cabo diversas prácticas insustentables que desembocan en desequilibrios ambientales. Por otro lado, mientras estas se van expandiendo, paralelamente comienzan a consolidarse e integrarse al tejido urbano, y con los años tienden nuevamente a expandirse. Así, la configuración de estos asentamientos en las ciudades mexicanas ocurre bajo una lógica de expansión, consolidación y nuevamente expansión (Bazant, 2009, 2011).

Las urbanizaciones populares de origen irregular dan muestra de una estructura urbana evolutiva en el tiempo, lo que incentiva el dinamismo del tejido urbano a través del incremento de las densidades habitacionales como consecuencia de los procesos de consolidación de la vivienda, dada la evolución de las necesidades y características socioeconómicas de sus ocupantes (Duhau, 2013; Jiménez, 2015). Por su parte, el Estado incide en la consolidación del entorno urbano en etapas posteriores a la fundación de los asentamientos a través del suministro de servicios básicos, equipamientos e infraestructuras, así como en la legalización o reconocimiento de los predios ocupados.

De acuerdo con Ward (1985), las urbanizaciones populares de origen irregular pueden clasificarse con respecto a las fases del proceso de ocupación a partir de su localización en el tejido urbano. En este sentido, los asentamientos que se encuentran en la fase de expansión tienden a establecerse en las periferias urbanas, mientras que conforme se van

consolidando comienzan a quedar integradas dentro de los anillos centrales o intermedios de crecimiento de la ciudad.

Se parte de este argumento para considerar que las nuevas urbanizaciones populares de origen irregular tienden a configurarse alrededor del perímetro urbano debido a los bajos costos en los precios del suelo, en donde por lo común se ofrecen lotes reticulares de dimensiones variables que permiten la edificación de viviendas unifamiliares. Las urbanizaciones populares, por su parte, en el proceso de consolidación comienzan a homogeneizarse con respecto a las características socioespaciales del tejido urbano circundante, además de que su localización se establece dentro de los sectores centrales de la ciudad.

Se considera también que desde la temporalidad urbana es posible anticipar si un asentamiento se encuentra en proceso de expansión o en proceso de consolidación. Desde este abordaje los procesos de consolidación pueden tomar lugar en las urbanizaciones populares que cuentan con más de veinte años de existencia; mientras que al hablar de asentamientos con alto grado de consolidación se considera que pueden tener hasta cuarenta años o más (Jiménez, 2015). Es importante resaltar que este período puede verse extendido en las ciudades intermedias turísticas, ya que comúnmente los gobiernos prestan mayor atención a las obras que benefician a los espacios de consumo turístico y no a las que favorecen a la población residente (Pérez-Campuzano, 2010). En consecuencia, la llegada de los servicios y las infraestructuras en los asentamientos más segregados puede verse retrasada.

En relación con lo anterior, la temporalidad urbana y las características de localización de los asentamientos populares de origen irregular permiten configurar un primer esbozo sobre el proceso de configuración socioespacial. Por ello, este trabajo, al acotarse a los asentamientos consolidados o en proceso de consolidación, retoma a aquellos ubicados dentro de los anillos

centrales o intermedios de la ciudad y que cuentan con más de veinte años de existencia. Esta premisa se respalda con una gran cantidad de evidencia empírica proveniente de distintas regiones y casos de estudio, en donde los resultados han contado con un alto grado de similitud (Bazant, 2009; Jiménez, 2015; Ward *et al.*, 2011).

### El proceso de consolidación de las urbanizaciones populares de origen irregular

Es importante señalar que los procesos de consolidación que ocurren en las urbanizaciones populares de origen irregular presentan un comportamiento distinto en cada caso en particular. Esto es, resulta un proceso de características heterogéneas que depende de la conjunción de diversas variables socioespaciales. Por un lado, influye el contexto bajo el cual se establece su configuración territorial; por consiguiente, la consolidación resulta vinculable con las características de la tenencia original del suelo, a la localización de los asentamientos en la ciudad en relación con la división social del espacio, a las condiciones del suelo para la inserción de servicios e infraestructuras, etcétera (Scheingart, 1997).

Entre estos indicadores citados, la localización de los asentamientos resulta mayormente indicativa en función de abordar su proceso de consolidación urbana (Greene, 2003), tomando en cuenta que los más próximos a la periferia generalmente son poco favorecidos dentro de la agenda presupuestaria destinada a la ejecución de obras de renovación o de rehabilitación, como ocurre en el caso de la provisión de servicios básicos, obras de pavimentación, alumbrado público, etcétera. En caso contrario, la proximidad de las urbanizaciones populares de origen irregular a sectores consolidados favorece su pronta homogeneización con respecto a las características socioespaciales de las zonas habitacionales aledañas.

Para establecer las categorías de análisis en torno a los procesos de consolidación, se retoma lo señalado por Duhau (2013), para quien la consolidación urbana resulta un proceso en el que de manera paulatina las características socioespaciales de las urbanizaciones populares tienden a evolucionar. Desde esta conceptualización se recuperan dos categorías analíticas: primeramente, la consolidación del entorno urbano, la cual deriva de la intervención del Estado en el hábitat popular a través de la diversificación de los usos del suelo, hecho que propicia la configuración de diversas unidades económicas, así como de equipamientos sociales, por ejemplo, tiendas de abarrotes, farmacias, templos, escuelas, clínicas y más, en la mayoría de los casos sobre los ejes viales principales. De igual modo, involucra la inserción de servicios e infraestructuras para el suministro de servicios básicos.

Aunado a lo anterior, también se tiene la categoría de la consolidación de la vivienda, proceso apreciado desde la densificación habitacional que resulta correlacional a la evolución socioeconómica de los hogares en el tiempo (Bazant, 2009). Es entonces que el Estado, a través de la rehabilitación de los entornos urbanos, adquiere un rol determinante en los sucesivos procesos de mercantilización de las viviendas. En este sentido, la especulación del suelo resulta el eje rector del proceso, dado que los valores inmobiliarios tienden a incrementarse ante la expectativa de la pronta inserción de infraestructuras y servicios, momento oportuno para conseguir rentabilizar los proyectos de carácter inmobiliario que tienen como propósito la generación de ingresos extraordinarios a propietarios de viviendas autoproducidas, así como facilitar la acumulación de capital a inversores externos a los entornos urbanos populares.

En este contexto, la consolidación representa un proceso complejo que cuenta con la participación de múltiples actores. Por un lado, están los involucrados en la autogestión popular efectuada en las etapas tem-

pranas del asentamiento y que continúa a través de la paulatina consolidación de la vivienda (Connolly, 2013; Cortés, 2018). Por otro, se tiene el rol del Estado como agente responsable de la consolidación del entorno urbano, a partir de la provisión de servicios e infraestructuras y de los procesos de regularización de la tenencia del suelo (Ward *et al.*, 2004).

### Evolución de los mercados de vivienda y su relación con los procesos de consolidación

Las teorías que abordan la progresiva configuración de los mercados de vivienda en las urbanizaciones populares consolidadas proponen explicaciones bastante contrastadas, dependiendo de las ciudades propuestas como caso de estudio. En este sentido, algunos teóricos consideran que la evolución socioespacial del entorno urbano no consigue tener gran incidencia en la mercantilización y revalorización de la propiedad inmobiliaria dentro del hábitat popular. Además, mencionan que las viviendas posicionadas en el mercado pocas veces ofrecen precios competitivos, aunado a que sus condiciones de habitabilidad resultan superadas por algunas de las nuevas edificaciones habitacionales de promoción capitalista (Ward *et al.*, 2004).

No obstante, se plantea que la configuración particular de la ciudad turística intermedia se encuentra inmersa en una dinámica distinta, por lo que los procesos de mercantilización y revalorización inmobiliaria consiguen permear incluso dentro de los asentamientos populares de origen irregular. Por ello, se coincide en las explicaciones de Herzer *et al.* (2011) y Medina (2018), quienes establecen que las ciudades intermedias turísticas se enfrentan de manera constante a la especulación inmobiliaria que promueve el sector capitalista dentro de nuevas espacialidades urbanas, a través de la adquisición de viviendas a precios accesibles para su restauración y posterior inserción al mercado o mediante la compra

de lotes sin utilización en retención. Además, en estas ciudades las urbanizaciones populares de origen irregular precisan de incrementos sustanciales en sus precios inmobiliarios cuando sus características de localización y del entorno urbano les otorga ciertas ventajas comparativas en relación con otras urbanizaciones; por ejemplo, su localización, nivel de servicios, etcétera. Observan, así mismo, un mayor número de hogares en situación de inquilinos y una disminución en torno a los que se encuentran en calidad de propietarios.

Así pues, se retoman estas teorías para sustentar que los procesos de consolidación urbana que toman lugar en las urbanizaciones populares de origen irregular se vinculan directamente con la evolución de los mercados de vivienda (Rodríguez y Flores, 2020; Valverde y Zárate, 2015). Esto debido a que tales urbanizaciones paulatinamente consiguen mejorar su localización y su conectividad con la trama urbana existente, ya que en el proceso de consolidación resultan absorbidas e integradas al tejido urbano (Abramo, 2008; Di Virgilio, 2015). De acuerdo con Jaramillo (2012), con el paso del tiempo las urbanizaciones populares de origen irregular dan muestra de un mercado de vivienda activo en donde se ofrecen edificaciones habitacionales a través de los submercados de compra-venta o alquiler. De este modo, se recurre a la premisa de que "es solo cuestión de tiempo para que los mecanismos del mercado penetren por completo en los asentamientos populares" (Gilbert, 1999, p. 1075).

Puede considerarse entonces que cuestiones como el despojo, la desigualdad territorial y la privatización se encuentran hoy en día anexas a la producción del espacio contemporáneo, a raíz de que se involucran diversos actores en el proceso, como, por ejemplo, el Estado, el capital privado y los sectores populares. A su vez, siendo la producción del espacio un proceso adjunto a las formas y medios de producción de las sociedades contemporáneas, es inherente la representación de esquemas de segregación y elitización en aquellas espacialidades que resultan mayormente



proclives a consolidarse, ahí donde las condiciones de los entornos urbanos se convierten en un medio para la reproducción del capital.

Ahora bien, se propone abordar la configuración de los mercados de vivienda en las urbanizaciones populares de origen irregular partiendo del marco analítico que propone Abramo (2008, 2010), desde la teoría económica, en donde explica que en las sociedades modernas existen tres grandes lógicas que determinan la producción y los medios de acceso a la vivienda; estas son:

- *Lógica del Estado:* consiste en el otorgamiento de suelo, vivienda, subsidios e infraestructuras a los grupos vulnerables a través de programas sociales, con el propósito de generar legitimidad política a los gobiernos en turno.
- *Lógica de mercado:* donde el acceso al suelo urbano se encuentra medido por el nivel de ingresos de los individuos o grupos sociales; es decir, bajo el fenómeno de la oferta y la demanda, y en donde los sujetos determinan su lugar de residencia según su capacidad de pago.
- *Lógica de la necesidad:* surge como consecuencia a la desigualdad de oportunidades para el acceso al suelo urbano, por lo que este es apropiado a través de invasiones o por la compra de un lote irregular.

De estas lógicas citadas se aborda el objeto de estudio de la investigación en lo que competen a la producción de mercado. Cabe mencionar que las urbanizaciones populares de origen irregular se configuran inicialmente, en la mayoría de los casos, bajo la lógica de la necesidad, como consecuencia de la falta de mecanismos para el acceso al hábitat formal en los grupos de bajos ingresos. En ellas, a raíz de su progresiva consolidación, toma lugar la lógica del Estado, por lo que comienzan a presentarse las lógicas de mercado. Esta nueva situación promueve la revalorización de las zonas aledañas y consigue reproducir las lógicas especulativas del mercado

a través de la mercantilización de algunas de las viviendas configuradas por las lógicas de la necesidad (Jaramillo, 2009).

También se tienen en cuenta ciertos factores que pueden desincentivar la configuración de las lógicas de mercado; por ejemplo, los niveles de violencia y la poca calidad de las obras terminadas de urbanización que provienen de la autogestión popular o de la acción directa del Estado (Abramo, 2008). Así, desde esta propuesta teórica se considera que los resultados tangibles del proceso de consolidación urbana son determinantes en la configuración de las lógicas de mercado que toman lugar en las urbanizaciones populares de origen irregular. En concreto, un mayor número de intervenciones de renovación urbana resulta correlacional a un mayor número de viviendas ofrecidas (Stiphany *et al.*, 2022).

### El mercado de vivienda en relación con sus formas de producción

El arranque de este análisis parte de que el mercado de vivienda que se da en las urbanizaciones populares presenta una oferta diversificada en cuanto a edificaciones habitacionales, dado que resultan de la conformación de distintas modalidades de producción insertas en los submercados de compra-venta y de arrendamiento. Esta oferta inmobiliaria, además de brindar refugio, constituye un medio de consumo (valor de uso) e inversión (valor de cambio) para los distintos agentes involucrados. La combinación de formas de producción habitacional formal puede generar conflictos y resistencias. El sector formal deslegitima al informal por su falta de conformidad con los marcos regulatorios, mientras que el sector informal justifica su existencia debido a las condiciones de exclusión impuestas por los mecanismos del mercado formal (Bouwmeester y Hartmann, 2021).

A continuación, se busca caracterizar la oferta que conforman los mercados de vivienda dentro de las urbanizaciones populares de origen irregular que se encuentra consolidadas o en proceso de consolidación. Para ello, se retoman las aportaciones teóricas de Jaramillo (1985, 2009) y Schteingart (1979), para quienes la vivienda de las ciudades latinoamericanas se configura a través de cuatro formas de producción:

- *Producción por encargo*: que resulta de la contratación de agentes técnicos o especialistas por parte de usuarios que persiguen el valor de uso de la vivienda.
- *Producción capitalista privada*: destinada a la generación de valor de cambio, cuyo fin no es otro que el de la acumulación de capital con base en la extracción de plusvalía de la mano de obra técnica o especializada.
- *Producción por autoconstrucción*: en donde el propietario de la vivienda destina sus propios recursos y mano de obra para el autosuministro de vivienda. Ello representa una forma de producción no capitalista de naturaleza pre-mercantil.
- *Producción capitalista desvalorizada por parte del Estado*: constituida como alternativa a la producción privada capitalista, tiene como propósito la generación de valor de uso, dado que no persigue la acumulación de capital.

Cabe decir que en buena parte de la literatura la producción por autoconstrucción tiende a emplearse de forma generalizada para referir a las formas de vivienda que consiguen edificarse sin la participación de agentes externos; es decir, los propios habitantes de la vivienda se hacen responsables de todas las etapas de construcción bajo sus propios medios. No obstante, cabe aclarar que al hablar de autoconstrucción, solo se hace alusión al proceso constructivo de producción y no necesariamente a su control. Así, la autoconstrucción solo representa uno de los modos

que existen para llevar a cabo la producción de vivienda (Rodríguez *et al.*, 2007; Romero *et al.*, 2004).

En este sentido, se considera que el concepto más adecuado es el de autoproducción, proceso inherente a la producción social del hábitat, que de igual modo responde de mejor modo a la intencionalidad de adopción del término de urbanización popular. Por autoproducción se entiende, entonces, al proceso en el que individuos, familias o grupos organizados autogestionan la producción de su propio hábitat para su satisfacción, ya sea de forma individual, familiar, comunitaria, colectiva u organizada (Rodríguez *et al.*, 2007; Romero *et al.*, 2004).

Con base en esta definición, se entiende que la autoproducción es un proceso que involucra otras fases inherentes a la producción de vivienda, más allá del mero proceso técnico-constructivo. Es así como incluso las modalidades de producción por encargo pueden quedar inscritas dentro de las formas de autoproducción, lo que deja ver la amplitud del concepto y el porqué de su pertinencia para los fines de este trabajo.

Ahora bien, en cuanto a las modalidades de producción de vivienda que se toman en consideración son, por un lado, las que resultan de los procesos progresivos de autoproducción, en consideración, además de las que derivan de la participación de agentes capitalistas del sector inmobiliario privado<sup>1</sup>. La primera modalidad es de carácter inherente a los procesos de urbanización popular de origen irregular, destinada en primera instancia a la apropiación de valor de uso, pero susceptible a ser mercantilizada conforme al suministro de servicios urbanos, infraestructuras y equipamientos por parte del Estado; es decir, a través del incremento de la plusvalía.

La segunda es promovida por los procesos de revalorización inmobiliaria que conducen a la inserción de agentes capitalistas, algunos de ellos

<sup>1</sup> A lo largo del libro, el término también se acota a agentes capitalistas.

especializados en el ramo de los bienes raíces, quienes a través de distintas intervenciones diferenciadas persiguen la captación de nuevos estratos sociales dentro de los mercados de vivienda (Valverde y Zárate, 2015). De este modo, la vivienda resulta un bien activo que permite la absorción del producto excedente que los capitalistas producen continuamente en su búsqueda de plusvalor (Harvey, 2013).

Ahora, abordando las características de la oferta de vivienda que resulta de los procesos de autoproducción, se anticipa la posible existencia de casos de compra-venta o arrendamiento que carecen de regulación por parte de los mecanismos formales del mercado, ya que los instrumentos crediticios tienden a otorgarse en muchos casos solo cuando se persigue la adquisición de vivienda nueva, ofrecida en su mayoría por agentes capitalistas. Este tipo de oferta habitacional presenta la particularidad de que es adquirida únicamente a través de pagos al contado entre familiares o amigos, cuando los vendedores no tienen en regla la documentación de la vivienda o la tenencia de la propiedad se encuentra nuevamente en situación de irregularidad por motivo de los procesos de sucesión de la vivienda (Ward *et al.*, 2015), condición que determina que los acuerdos de compra-venta se conformen "cara a cara" y, por ende, que se establezcan de forma anónima (Abramo, 2013; Rodríguez y Flores, 2020).

En esta oferta de vivienda, por lo común, predominan los submercados de arrendamiento de bajo costo, puesto que permite a los grupos de bajos ingresos acceder a espacios habitacionales bien conectados, con servicios y dotados de equipamientos y fuentes de empleo (Jiménez, 2015; Stiphany *et al.*, 2022; Ward, 1977). En la mayoría de los casos el alquiler se establece de forma complementaria, lo que quiere decir que los espacios del entorno familiar son utilizados para la generación de ingresos extraordinarios (Valverde y Zárate, 2015).

Por otro lado, la oferta de vivienda resultante de la producción capitalista se entiende como aquella que deriva de la intervención directa

de agentes inmobiliarios o emprendedores en el ramo de los bienes raíces motivados por la consolidación de los entornos urbanos. Este tipo de oferta se encuentra destinada por lo común a estratos socioeconómicos medios y medios-bajos a través de los submercados de compra-venta o alquiler. Así mismo, esta oferta es de carácter destinado, esto es, los inversores nunca comparten alguna parte del lote con los inquilinos o compradores (Herzer *et al.*, 2011; Rodríguez y Flores, 2020). En la mayoría de los casos estas viviendas son adquiridas por los consumidores por mediación de créditos hipotecarios.

↘ AHORA BIEN, EN CUANTO A LAS  
MODALIDADES DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA  
QUE SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN  
SON, POR UN LADO, LAS QUE RESULTAN  
DE LOS PROCESOS PROGRESIVOS  
DE AUTOPRODUCCIÓN, EN CONSIDERACIÓN,  
ADEMÁS DE LAS QUE DERIVAN DE LA  
PARTICIPACIÓN DE AGENTES CAPITALISTAS  
DEL SECTOR INMOBILIARIO PRIVADO.

## CAPÍTULO 3

# LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR EN LOS PROCESOS DE EXPANSIÓN-CONSOLIDACIÓN DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN, SINALOA

## Propuesta metodológica

Se considera una metodología con enfoque cualitativo y cuantitativo; esto es, mixto. El enfoque cuantitativo se justifica en tanto que implica la recopilación y sistematización de información proveniente de fuentes documentales de carácter oficial; por ejemplo, datos censales del INEGI. Desde lo cualitativo, por motivo de la aplicación de entrevistas en profundidad, levantamientos fotográficos, observación directa, etcétera. A su vez, esta es de corte transversal con alcance correlacional, puesto que propone demostrar la relación existente entre variables.

La primera fase de la investigación presenta un enfoque cuantitativo, ya que implica el manejo de imágenes satelitales de distintas épocas, generación de cartografía en SIG y el análisis de documentos históricos. La segunda y tercera tienen un enfoque mixto, dado que, además de recurrir a las herramientas anteriormente descritas, demanda la realización de levantamientos fotográficos. La última fase es de carácter cualitativo, en tanto que propone la aplicación de entrevistas en profundidad a distintos agentes clave.

## Delimitación del caso de estudio: Mazatlán, Sinaloa

Para el desarrollo de la metodología de estudio de caso se considera a la ciudad intermedia turística de Mazatlán, Sinaloa, dado que estas urbes en pocas ocasiones han sido objeto de investigación con respecto a los efectos positivos y negativos de los procesos de consolidación que toman lugar en las urbanizaciones populares de origen irregular (Medina, 2018; Schteingart, 1997).

El trabajo se acota espacialmente a las urbanizaciones populares que se conformaron en la ciudad de Mazatlán hasta la década del 2000, lo cual descarta a todas aquellas de reciente creación. Esto se establece en consideración de lo señalado por los teóricos que han abordado la consolidación urbana en asentamientos populares de origen irregular, quienes mencionan que tales procesos aparecen después de dos décadas de haber tomado lugar la creación del asentamiento (Bazant, 2009; Cortés, 2018; Jiménez, 2015).

Se establece como delimitación temporal el período 2010-2022. La justificación de esta delimitación se debe a la disponibilidad de la información requerida para el trabajo de campo, ya que las bases de datos oficiales del INEGI a nivel de AGEB y de manzana urbana solo se encuentran disponibles a partir del 2010, siendo el censo correspondiente al 2020 el que dispone de los datos con mayor actualización.

## El papel de las urbanizaciones populares de origen irregular en los procesos de expansión de la ciudad de Mazatlán

Mazatlán es una ciudad intermedia turística localizada al noroeste del país, sobre la costa sur del estado de Sinaloa (VÉASE FIGURA 2). La localidad actualmente cuenta con una población inferior a medio millón de habitantes,

específicamente un total de 440,453 (INEGI, 2020). Su carácter de ciudad intermedia obedece a sus condiciones de localización que favorecen la configuración de redes de intercambio poblacional, laboral, social y cultural a escala microrregional (Bolay y Kern, 2019). Su vocación turística de sol y playa es impulsada por el Estado y el sector empresarial desde inicios de la década de los setenta, a partir de la construcción de aeropuertos, marinas, infraestructura vial, equipamientos, servicios, etcétera y en algunos casos hoteles con recursos de fideicomisos (Baños, 2012).



FIGURA 2. Localización geográfica de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

NOTA: La localización costera de Mazatlán permite su posicionamiento como destino turístico de sol y playa. Elaboración propia.

Puede decirse que históricamente las urbanizaciones populares, tanto regulares como irregulares, han acaparado la mayor parte del tejido urbano de Mazatlán; no obstante, desde la década de los noventa este rol ha sido tomado por los nuevos fraccionamientos de promoción privada que con-

centran la vivienda de interés social<sup>2</sup>, localizados en su mayoría alrededor del perímetro urbano. Se estima que estos han conseguido captar la mayor parte de la demanda de vivienda anteriormente inscrita en las lógicas de ocupación del suelo vinculadas con la necesidad y la pobreza (VÉASE FIGURA 3).

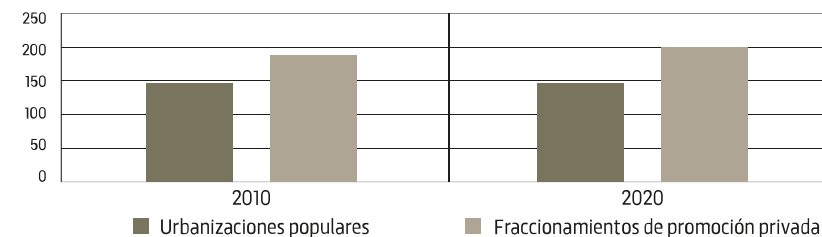


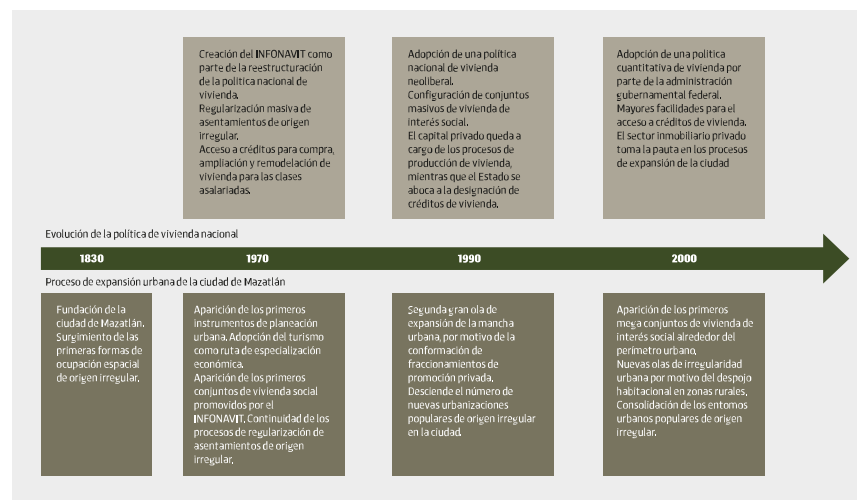
FIGURA 3. Total de urbanizaciones populares y fraccionamientos de promoción privada por década.

NOTA: Es perceptible en la gráfica un estancamiento en cuanto a la producción de urbanizaciones populares en la ciudad; en cambio, los fraccionamientos de promoción privada han tenido un mayor crecimiento, tendencia que además consigue acrecentarse en años recientes. Elaboración propia, con base en datos del Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán 2005-2015 y del CONAPO (2020).

Sin duda, la política de vivienda a nivel nacional ha tenido un gran impacto en los procesos de expansión de la ciudad de Mazatlán. Las urbanizaciones populares de origen irregular dominaron la estructura urbana a principios del siglo pasado, pero la creación del INFONAVIT en los años setenta impulsó el acceso a la vivienda formal para las clases trabajadoras y redujo los niveles de expansión urbana causados por la configuración de asentamientos irregulares, a esto se sumaron las políticas para su regularización. Sin embargo, en los noventa, los fraccionamientos de interés social se multiplicaron rápidamente debido a que el Estado se enfocó en fa-

<sup>2</sup> La vivienda de interés social en México, también conocida como vivienda económica, popular y tradicional, es aquella que dispone de una superficie de construcción que oscila entre los 30 a los 62.5 m<sup>2</sup>. Su programa arquitectónico puede incluir un baño, estancia, comedor, cocina, una a tres recámaras y todos los servicios básicos (electricidad, drenaje, agua entubada).

cilitar créditos para la compra de viviendas, mientras que el sector privado se encargó de construir los nuevos conjuntos habitacionales (VÉASE FIGURA 4).



**FIGURA 4.** Evolución e influencia de la política de vivienda nacional en Mazatlán.

**NOTA:** Elaboración propia.

## Localización de las urbanizaciones populares de origen irregular

Se ubica que hasta el 2020 la ciudad contó con 143 urbanizaciones populares, mismas que mayoritariamente se originaron desde principios del siglo xx hasta entrada la década de los noventa, decenio en el que se aprecia una considerable disminución en cuanto a su producción<sup>3</sup>. Estas urbani-

<sup>3</sup> Mazatlán se configuró desde sus orígenes hasta entrada la década de los setenta sin parámetros claros de ordenamiento o planificación. Hasta finales del siglo xx surgen los primeros esfuerzos serios de planificación urbana y de gestión de instrumentos normativos, dado el auge de la actividad económica turística y del crecimiento poblacional y espacial. Tales fenómenos se han intensificado a partir de la apertura de la carretera Mazatlán-Durango en el 2013 facilitando la conectividad de Mazatlán con estados vecinos.

zaciones populares, que a su vez resultan las más antiguas, se concentran casi en su totalidad dentro de los sectores intraurbanos; es decir, presentan condiciones favorables de localización en donde se dispone de una gran cantidad de servicios, equipamientos y unidades económicas, además de que exhiben un alto nivel de conectividad con otros sectores de la ciudad.

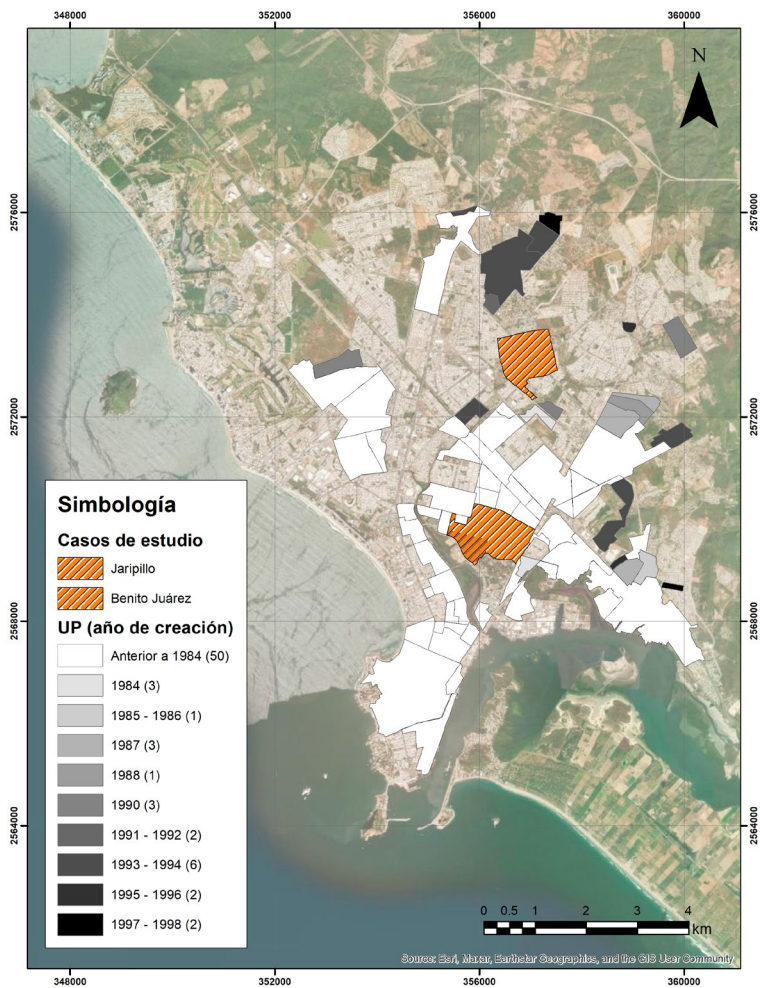
Se identifica la existencia de 73 urbanizaciones populares hasta la década del 2000, de las cuales alrededor de 50 conforman el primer anillo de expansión de la ciudad, dado que su configuración es anterior a la década de 1980. La conjunción de estos factores anticipa un estado de consolidación urbana bastante avanzado para estos asentamientos. En cambio, las restantes derivan de posteriores etapas de expansión, en donde ocho pertenecen a la década de 1990, y quince más obedecen a la década del 2000, por lo que se considera que la consolidación urbana aún debe estar en proceso.

## Presentación de los casos de estudio a profundidad

La clasificación de los casos de estudio en profundidad contempla dos categorías: urbanizaciones populares conformadas hasta 1980 (década en la que concluye la primera fase importante de expansión de la ciudad) y urbanizaciones populares conformadas en el período 1980-2000 (décadas en las que comienza la segunda etapa de expansión importante de Mazatlán).

En la primera categoría se ubica el caso Benito Juárez, que cuenta con más de cuatro décadas de antigüedad y se localiza en un sector intraurbano. Su origen irregular se vincula a la invasión del suelo público o privado y sus densidades poblacionales van de un rango alto a medio, además de ubicarse en un sector habitacional altamente consolidado. Para la segunda categoría, se propone el caso Jaripillo, que presenta proximidad a los anillos periféricos en expansión que se configuran a lo largo del período 1980-2000. Su origen irregular se vincula a la venta de suelo de tenencia

ejidal o comunal. Se localiza al norte de la ciudad, dentro de los sectores habitacionales en acelerada expansión (VÉASE FIGURA 5).



**FIGURA 5.** Localización de los casos de estudio con relación al proceso de configuración de las urbanizaciones populares.

**NOTA:** Se percibe que la mayor parte de las urbanizaciones populares tuvieron origen antes de la década de los ochenta. En color blanco se señalan los asentamientos que integran los primeros anillos de expansión de la ciudad, mientras que en tonalidades grises y oscuras las que surgen en etapas posteriores. Así consigue apreciarse la etapa de configuración en la que se inscriben los casos de estudio. Elaboración propia a partir de imágenes satelitales e información del archivo histórico municipal.

## Caso Jaripillo: procesos de consolidación

### CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

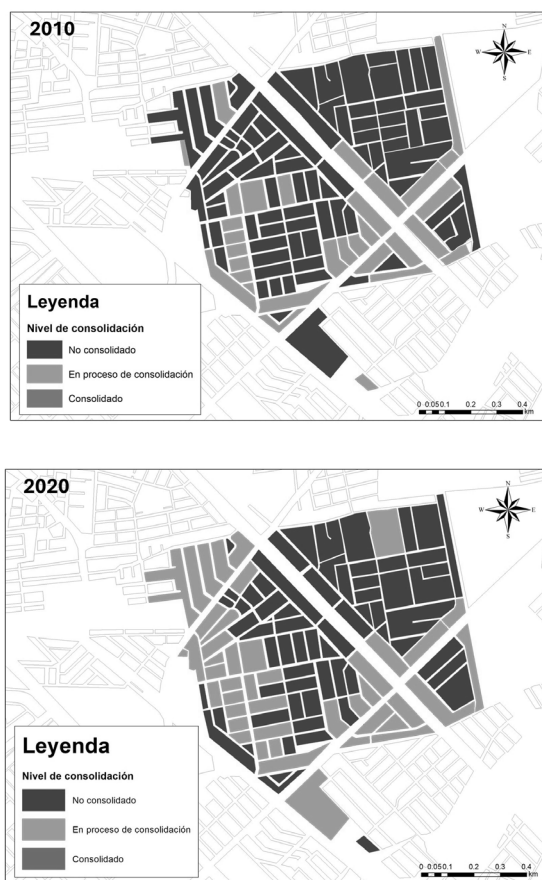
Los datos vinculados con el suministro de servicios e infraestructuras arrojan un cierto grado de estancamiento en cuanto a su evolución en la última década. El único indicador que refleja un cambio, además poco significativo, se refiere al porcentaje total de vialidades que cuentan con pavimentación. En el resto de indicadores es perceptible una disminución en cuanto a su distribución al año 2020, posiblemente a razón de la falta de mantenimiento de los servicios e infraestructuras por parte de las autoridades competentes. De igual modo ocurre una disminución porcentual en el suministro de arborización por motivo de la ejecución de proyectos de intervención urbana y la edificación de nuevas viviendas (VÉASE TABLA 1).

**TABLA 1.** Caso Jaripillo: dotación de servicios e infraestructuras.

DIMENSIÓN	CATEGORÍA	INDICADOR	2010	2020
Consolidación del entorno urbano	Dotación de servicios e infraestructuras	% de vialidades que cuentan con pavimentación	17	23
		% de vialidades que cuentan con alumbrado eléctrico	55	51
		% de vialidades que cuentan con arborización	66	36
		% de vialidades que cuentan con rampas	5	3
		% de vialidades que cuentan con letreros de identificación	1	4

**NOTA:** Elaboración propia con base en datos del INV, INEGI (2010, 2020).

Puede considerarse que el caso de estudio se encuentra actualmente en proceso de consolidación en relación con su nivel de suministro de servicios e infraestructuras, sobre todo hacia la parte sur y sur-poniente, en donde coincidentemente se encuentran los mayores niveles de poblamiento (VÉASE FIGURA 6). A nivel de calle se observa que la consolidación del entorno urbano en proceso se manifiesta a través de vialidades que disponen de pavimentación; sin embargo, estas suelen carecer de banquetas, rampas, arborización y en algunos casos luminarias.



**FIGURA 6.** Caso Jaripillo: niveles de consolidación de los servicios e infraestructuras.  
**NOTA:** Se indican en colores rojo, amarillo y verde los distintos niveles de consolidación que se presentan a nivel de manzana urbana. Elaboración propia con base en datos del INV, INEGI (2010, 2020).

### CONSOLIDACIÓN DE LA VIVIENDA

Sobre las características socioeconómicas de la población se incluyeron indicadores sobre densidad, composición etaria, características económicas, nivel de estudios y de derechohabencia a servicios de salud. Resalta el rápido crecimiento de la población, sobre todo en las edades de 15 a 64 años, al igual que el nivel de población económicamente activa, el grado

de escolaridad y la población total que dispone de derechohabencia a servicios de salud (VÉASE TABLA 2).

**TABLA 2.** Caso Jaripillo: características socioeconómicas de la vivienda.

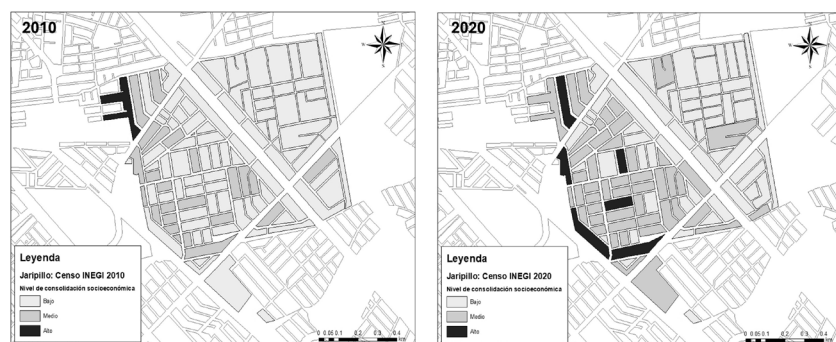
DIMENSIÓN	CATEGORÍA	INDICADOR	2010	%	2020	%
Consolidación de la vivienda	Socioeconómica	Población total	2198	100.00	3497	100.00
		Población 0 a 2 años	94	4.27	93	2.65
		Población 3 a 5 años	97	4.41	139	3.97
		Población 6 a 11 años	247	11.23	340	9.72
		Población 8 a 14 años	299	13.60	375	10.72
		Población 12 a 14 años	105	4.77	111	3.17
		Población 15 a 17 años	90	4.09	126	3.60
		Población 18 a 24 años	219	9.96	399	11.40
		Población 60 y más	84	3.82	199	5.69
		Población 0 a 14 años	679	30.89	879	25.13
		Población 15 a 64 años	1305	59.32	2370	67.77
		Población 65 y más	47	2.13	107	3.059
		Población EA	856	38.94	1891	54.07
		Población E Inactiva	660	30.02	789	22.56
		Población ocupada	820	37.30	1873	53.56
		Población desocupada	12	0.54	4	0.11
		P. con educación medio superior o superior	478	21.74	1250	35.74
		Grado promedio de escolaridad	9	---	10	---
		P. afiliada a servicios de salud	1436	65.33	2538	72.57
		P. IMSS	941	42.81	1757	50.24
P. ISSSTE	77	3.50	169	4.83		
P. SP/INSABI	321	14.60	440	12.58		
P. sin derechohabencia	602	27.38	863	24.67		

**NOTA:** Elaboración propia con base en datos del INEGI (2010, 2020).

Los resultados indican que en la última década se ha presentado una gran evolución en las características socioeconómicas de los habitantes, principalmente por la llegada de nuevos sectores de población que se encuentran en edad productiva. También es notorio un mayor nivel



de homogeneidad en cuanto a la distribución de estos niveles de consolidación, que de igual modo se concentran hacia la zona sur-poniente del asentamiento, en donde se ubican los mayores niveles de densificación poblacional (VÉASE FIGURA 7).



**FIGURA 7.** Caso Jaripillo: distribución de los niveles de consolidación socioeconómica.  
**NOTA:** Elaboración propia, con base en datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del INEGI (2010, 2020).

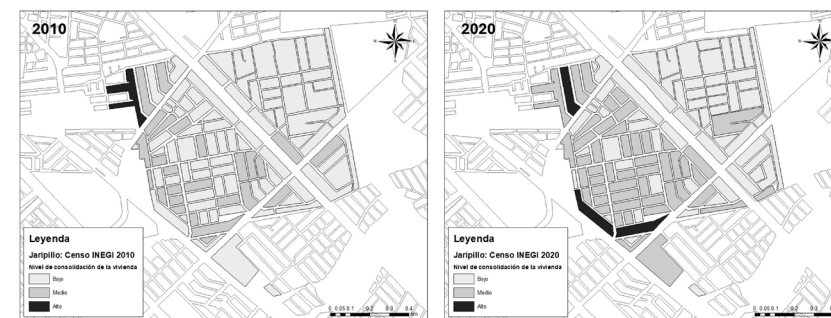
Los datos obtenidos sugieren que en la última década se ha presentado un incremento considerable con respecto a la consolidación de la vivienda, así como en torno a los niveles de densificación habitacional, lo que alude a la manifestación de un proceso de poblamiento acelerado (VÉASE TABLA 3).

**TABLA 3.** Caso Jaripillo: características espaciales de la vivienda.

DIMENSIÓN	CATEGORÍA	INDICADOR	2010	%	2020	%
Consolidación de la vivienda	Espacial	Promedio de viviendas/manzana urbana	7	---	12	---
		Viviendas particulares habitadas (VHP) con piso de material diferente de tierra	507	87.86	993	97.92
		VHP que disponen de luz eléctrica	523	90.64	975	96.15
		VHP que disponen de agua entubada	458	79.37	938	92.50
		VHP que disponen de drenaje	527	91.33	962	94.87

**NOTA:** Elaboración propia con base en datos del INEGI (2010).

Lo obtenido permite demostrar que la consolidación de la vivienda se encuentra ampliamente correlacionada a los niveles de consolidación socioeconómica de los habitantes del asentamiento, dado que en su mayoría ambos resultados son coincidentes. Se aprecia, a su vez, una gran evolución de los procesos de consolidación de las viviendas a lo largo de la última década, principalmente hacia el sector sur-poniente del asentamiento (VÉASE FIGURA 8).



**FIGURA 8.** Caso Jaripillo: distribución de los niveles de consolidación de la vivienda.  
**NOTA:** Elaboración propia, con base en datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del INEGI (2010, 2020).

### Caso Benito Juárez: procesos de consolidación CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

El caso Benito Juárez<sup>4</sup> manifiesta un alto nivel de consolidación con respecto a su entorno urbano, principalmente en lo referente a sus niveles de pavimentación dentro de la red vial, suministro de alumbrado eléctrico y disposición de arborización. Un factor decisivo que determina esta condición es la antigüedad que acumula este asentamiento, poco más de siete décadas, así como su actual localización intraurbana aledaña a sectores ampliamente consolidados (VÉASE TABLA 4).

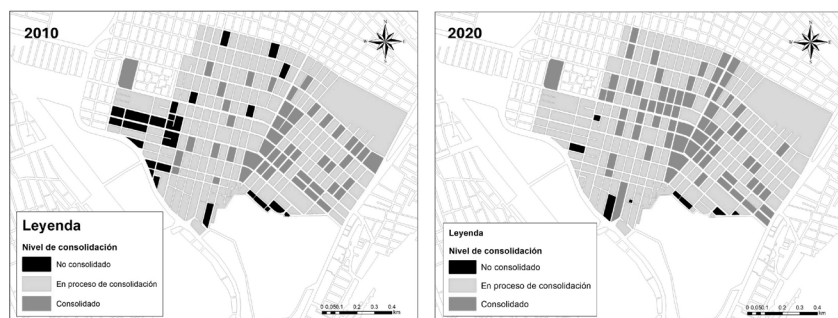
<sup>4</sup> El caso también es enunciado con la abreviatura BJ a lo largo del cuerpo del documento.

**TABLA 4.** Caso BJ: dotación de servicios e infraestructuras.

DIMENSIÓN	CATEGORÍA	INDICADOR	2010	2020
Consolidación del entorno urbano	Dotación de servicios e infraestructuras	% de vialidades que cuentan con pavimentación	72	88
		% de vialidades que cuentan con alumbrado eléctrico	84	44
		% de vialidades que cuentan con arborización	80	72
		% de vialidades que cuentan con rampas	6	12
		% de vialidades que cuentan con letreros de identificación	6	22

NOTA: Elaboración propia con base en datos del INEGI (2010, 2020).

A través del procesamiento de los datos se visualiza que los niveles de consolidación del entorno urbano son bastante elevados, dado que a lo largo del período de estudio los niveles promedio de consolidación rondan de un rango medio a alto. Tan solo en la década del 2010, el 10 % de las manzanas urbanas presentaron un nivel bajo de consolidación, mientras que el 69 % y el 20 % mostraron un nivel medio y alto, respectivamente. En la década del 2020, los datos señalan que solo el 3 % de las manzanas urbanas no se encuentran consolidadas, mientras que el 67 % de estas exhiben un nivel intermedio de consolidación y el 30 % un nivel alto de consolidación; es decir, un 10 % de las manzanas urbanas existentes incrementaron sus niveles de consolidación, principalmente por el suministro de pavimentación (VÉASE FIGURA 9).



**FIGURA 9.** Caso BJ: niveles de consolidación de los servicios e infraestructuras.

NOTA: Elaboración propia con base en datos del INV, INEGI (2010, 2020).

### CONSOLIDACIÓN DE LA VIVIENDA

Sobre las características socioeconómicas de la población que se ubica en este caso de estudio pueden apuntarse dos cuestiones importantes: en primera instancia, la predominancia de la población adulta mayor en relación con otros rangos de edad, así como el notable descenso en el total de población económicamente activa. Este tipo de hallazgos resultan totalmente esperados en consideración de la gran cantidad de décadas de existencia que acumula este caso en particular (VÉASE TABLA 5).

**TABLA 5.** Caso BJ: características socioeconómicas de la vivienda.

DIMENSIÓN	CATEGORÍA	INDICADOR	2010	%	2020	%
Consolidación de la vivienda	Socioeconómica	Población total	14346	100.00	15277	100.00
		Población 0 a 2 años	343	2.39	492	3.22
		Población 3 a 5 años	325	3.25	486	3.18
		Población 6 a 11 años	1066	7.43	1334	8.73
		Población 8 a 14 años	1310	9.13	1686	11.03
		Población 12 a 14 años	434	3.02	628	4.11
		Población 15 a 17 años	458	3.19	749	4.90
		Población 18 a 24 años	1643	11.45	2019	13.21
		Población 60 y más	2911	20.29	2266	14.82
		Población 0 a 14 años	2682	18.69	3374	22.08
		Población 15 a 64 años	9541	66.50	10259	67.15
		Población 65 y más	2055	14.32	1593	10.42
		Población EA	7355	51.26	6699	43.85
		Población E Inactiva	4802	33.47	5868	38.41
		Población ocupada	7177	50.02	6311	41.31
		Población desocupada	66	0.46	254	1.66
		P. con educación medio superior o superior	5936	41.37	4988	32.65
		Grado promedio de escolaridad	9.74	---	9.00	---
		P. afiliada a servicios de salud	11672	81.36	11575	75.76
		P. IMSS	8264	57.60	8506	55.67
P. ISSSTE	797	5.55	678	4.43		
P. SP/INSABI	1422	9.91	1238	8.10		
P. sin derechohabencia	2604	18.15	3569	23.36		

NOTA: Elaboración propia con base en datos del INEGI (2010, 2020).

En la comparativa de las dos décadas de estudio puede notarse un cierto nivel de estancamiento en cuanto a las características socioeconómicas que inciden en los niveles de consolidación de la vivienda. Ello como resultado de una reducción de la población económicamente activa y la población ocupada, así como un ascenso de la población económicamente inactiva (VÉASE FIGURA 10).

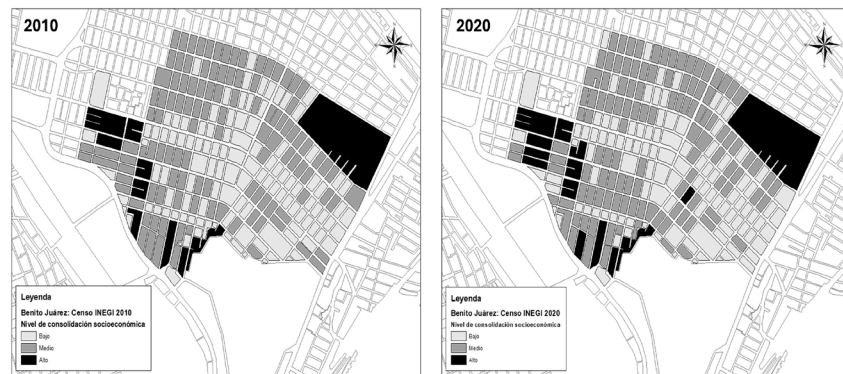


FIGURA 10. Caso BJ: distribución de los niveles de consolidación socioeconómica.  
 NOTA: Elaboración propia con base en datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del INEGI (2010, 2020).

Los datos recopilados, que abordan el proceso de consolidación espacial de la vivienda, señalan que esta urbanización ha mostrado un cierto estancamiento en cuanto a su densificación habitacional en las últimas décadas. Esta cuestión puede recaer en la antigüedad misma del asentamiento, dado que por las décadas que acumula resulta natural la baja disponibilidad de suelo vacante, en conjunto con la muestra de altos niveles en los coeficientes de utilización del suelo (cus). Lo mismo con el suministro de servicios básicos al interior de las viviendas, en donde puede notarse que en ambas décadas de estudio la disposición de piso de material diferente de tierra, luz eléctrica, agua entubada y drenaje se encuentra cerca del 100 % (VÉASE TABLA 6).

TABLA 6. Caso BJ: características espaciales de la vivienda.

DIMENSIÓN	CATEGORÍA	INDICADOR	2010	%	2020	%
Consolidación de la vivienda	Espacial	Promedio de viviendas/manzana urbana	21	---	22	---
		Viviendas particulares habitadas (VHP) con piso de material diferente de tierra	4285	97.36	4361	99.09
		VHP que disponen de luz eléctrica	4351	98.86	4370	99.29
		VHP que disponen de agua entubada	4335	98.50	4373	99.36
		VHP que disponen de drenaje	4343	98.68	4373	99.36

NOTA: Elaboración propia con base en datos del INEGI (2010, 2020).

Las cartografías señalan que los resultados son ampliamente coincidentes a lo largo del período de estudio. De este modo, puede decirse que prácticamente la totalidad de las viviendas presentan una consolidación avanzada en relación con sus características espaciales, puesto que disponen de servicios básicos en su interior y de materiales constructivos definitivos (VÉASE FIGURA 11).

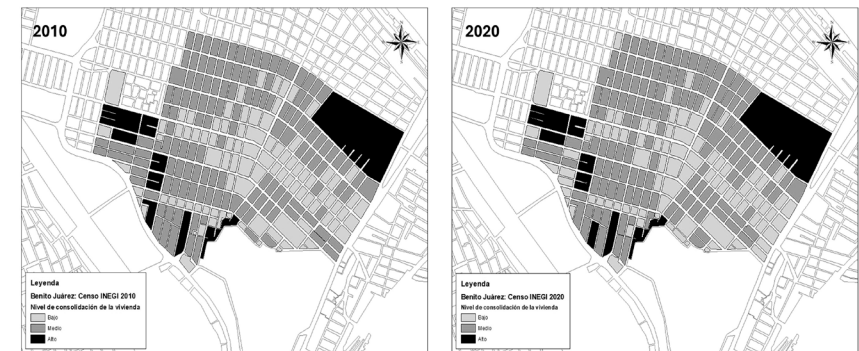


FIGURA 11. Caso BJ: distribución de los niveles de consolidación espacial de la vivienda.  
 NOTA: Elaboración propia, con base en datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del INEGI (2010, 2020).

↘ SE ESTABLECE COMO DELIMITACIÓN TEMPORAL EL PERÍODO 2010-2022. LA JUSTIFICACIÓN DE ESTA DELIMITACIÓN SE DEBE A LA DISPONIBILIDAD DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA EL TRABAJO DE CAMPO, YA QUE LAS BASES DE DATOS OFICIALES DEL INEGI A NIVEL DE AGEB Y DE MANZANA URBANA SOLO SE ENCUENTRAN DISPONIBLES A PARTIR DEL 2010, SIENDO EL CENSO CORRESPONDIENTE AL 2020 EL QUE DISPONE DE LOS DATOS CON MAYOR ACTUALIZACIÓN.

#### CAPÍTULO 4

### LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LOS PROCESOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS URBANIZACIONES POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR

Este capítulo se centra en la evolución de los mercados de vivienda en las urbanizaciones populares de origen irregular. Se examinan las características de la oferta de vivienda en los casos de estudio, incluyendo tipologías, submercados, valores catastrales y de mercado. Los datos se analizan utilizando el SIG, ArcGis, y se presentan según las formas de producción de vivienda identificadas: producción por participación de agentes capitalistas y por autoproducción.

#### Caso Jaripillo: evolución del mercado de vivienda Producción por participación de agentes capitalistas

Se verifica que en los últimos años la mayor parte de la producción de vivienda en esta urbanización popular deriva de la inserción de agentes capitalistas que buscan reubicar sus excedentes de capital. Esta se caracteriza por ser producida en serie, bajo la tipología de vivienda de interés social, que se comercializa principalmente en los submercados de compra-venta.

#### OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

De acuerdo con el cruce de la información obtenida, la mayor parte de las viviendas que conforman el mercado de producción capitalista en el período

2010-2022 se encuentran dentro de manzanas que presentan muy bajos niveles de consolidación con respecto a su entorno urbano. Dicho de otro modo, la evidencia que corresponde a este caso analizado deja ver que el nivel de suministro de servicios e infraestructuras, así como de equipamientos y de servicios, no consigue incidir de forma decisiva en el nivel de configuración de esta forma de producción.

Esto se sustenta en que durante el período 2010-2015 alrededor del 57 % de las viviendas de producción por parte de agentes capitalistas quedaban ubicadas en manzanas con bajos niveles de consolidación; en cambio, las viviendas localizadas en manzanas que se encuentran en proceso de consolidación representan un 43 % del total (VÉASE FIGURA 12). Para el 2022 se identifica que cerca del 67 % de las viviendas se ubica en manzanas con bajos niveles de consolidación, mientras que el porcentaje restante se tuvo en manzanas que muestran un nivel intermedio de consolidación (VÉASE FIGURA 13).

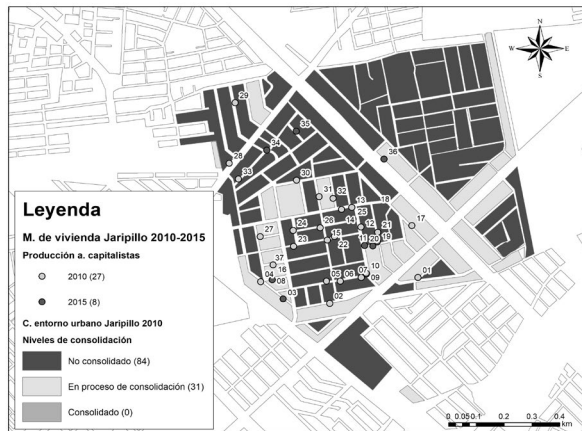


FIGURA 12. Caso Jaripillo: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación del entorno urbano (2010-2015).

NOTA: Las viviendas identificadas se clasifican en relación con el período 2010-2015, a fin de observar la tendencia de crecimiento en su producción. En la cartografía se demuestra que hasta el 2010, se conformaron 27 viviendas, y en los cinco años posteriores se hicieron ocho más (véase anexo 1). Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

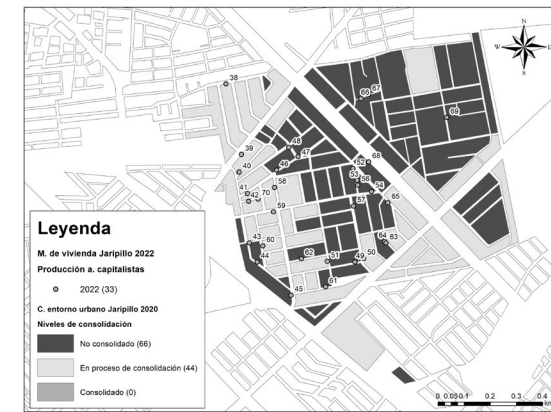


FIGURA 13. Caso Jaripillo: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación del entorno urbano (2022).

NOTA: En la cartografía se identifican alrededor de 33 nuevas viviendas al año 2022; esto es, abarcando el período 2016-2022 (véase anexo 1). Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

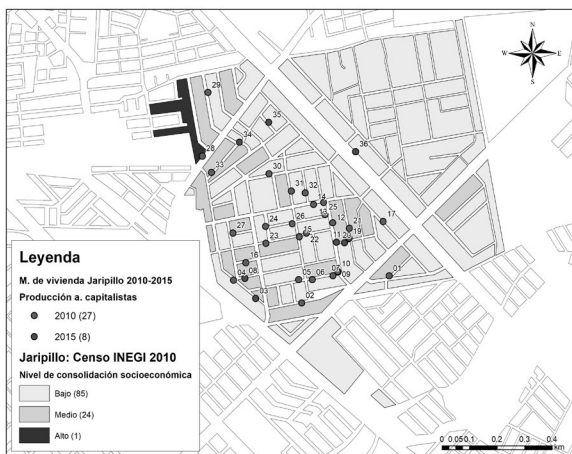
Esto lleva a pensar que los mercados de vivienda en este tipo de urbanizaciones populares tienen un origen meramente especulativo, pues los desarrolladores buscan anticiparse a la incorporación total de servicios e infraestructuras por parte del Estado. Entonces, se parte de la premisa de que mientras mayores sean las expectativas de la pronta incorporación de estos servicios, los valores del suelo tenderán a incrementarse. En este sentido, la anticipada participación de los agentes capitalistas a la llegada total de los servicios e infraestructuras recae en la posibilidad de acceder a terrenos de bajo costo para el incremento de utilidades.

En entrevista con uno de los agentes que participó en el mercado de vivienda bajo la motivación del valor de cambio se apreció que desde su visión los inversores buscan adelantarse a los procesos espaciales que tendrán lugar en las urbanizaciones populares. Desde su perspectiva, este tipo de microintervenciones consiguen dar continuidad a los procesos de consolidación del entorno urbano, ya que se requiere de cierto nivel de densificación poblacional y espacial para que el Estado muestre interés

por seguir interviniendo estos espacios. Así, se concluye que este tipo de agentes se autodefinen como detonadores de los procesos urbanos que ocurren en estas urbanizaciones populares.

OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

El cruce de la información obtenida en este rubro permitió observar el fuerte grado de correlación que existe entre los procesos de consolidación socioeconómica de los habitantes y la configuración de los mercados de vivienda producidos por los agentes capitalistas. En este sentido, se aprecia un incremento considerable entre los niveles de correlación de las variables conforme se aproximan al período actual, dado que a inicios de la década pasada la conformación de esta oferta de vivienda no correspondía del todo con los niveles de consolidación socioeconómica. Con respecto a los datos visualizados en la cartografía, alrededor del 85 % de las viviendas configuradas en el período 2010-2015 han quedado ubicadas en manzanas que muestran un nivel socioeconómico intermedio (VÉASE FIGURA 14).



**FIGURA 14.** Caso Jaripillo: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación socioeconómica de la vivienda (2010-2015).

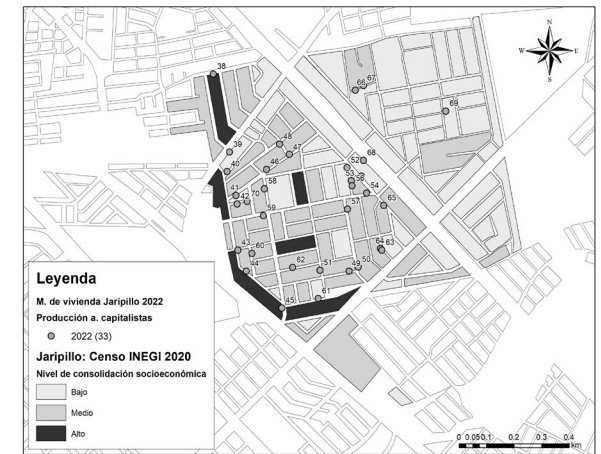
**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

De forma reciente, la configuración de dicha oferta ha conseguido impactar en el incremento de los niveles de consolidación socioeconómica de los habitantes, principalmente por la llegada de grupos de mayor estrato socioeconómico con capacidad

de crédito. En este sentido, casi el 100 % de las viviendas que se ubican en el mercado de vivienda se ubican en manzanas que muestran un nivel medio y alto de consolidación socioeconómica (VÉASE FIGURA 15).

**FIGURA 15.** Caso Jaripillo: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación socioeconómica de la vivienda (2022).

**NOTA:** elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

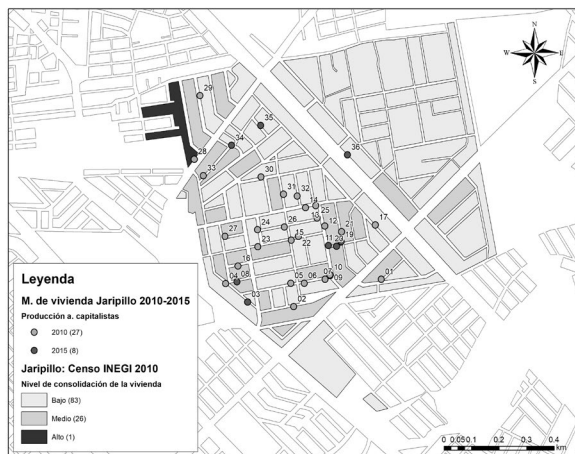


Los resultados obtenidos sugieren que los nuevos hogares que están llegando a este asentamiento no son exclusivamente de bajos ingresos, ya que los niveles de consolidación socioeconómica son considerablemente elevados. Esto indica que la dinámica de poblamiento de algunas de las urbanizaciones populares de origen irregular puede estar cambiando, posiblemente debido a la llegada de los mercados de vivienda de producción capitalista. Este fenómeno podría estar alterando las dinámicas socioeconómicas tradicionalmente observadas en este tipo de asentamientos, donde las familias solían requerir décadas para consolidarse.

OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

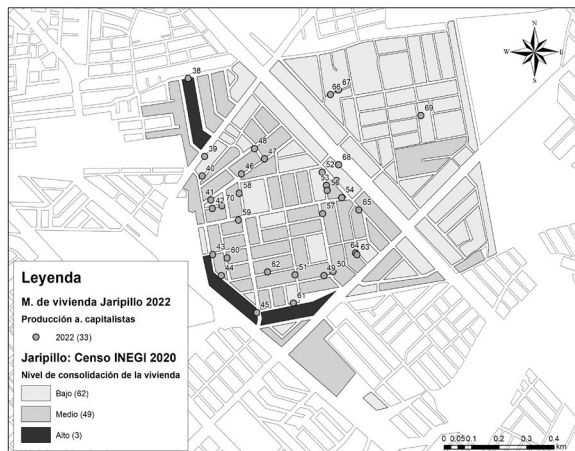
Al superponer la ubicación de la oferta de vivienda de producción capitalista en las cartografías que muestran los niveles de consolidación espacial se puede notar que en los años 2010 y 2015 la oferta resultaba un tanto dispersa en torno a los niveles de consolidación, los cuales se dieron en un rango bajo y medio (VÉASE FIGURA 16); sin embargo, con el paso del tiempo

el nivel de correlación existente entre estas variables ha ido en aumento, del mismo modo que en los procesos de consolidación socioeconómica de las viviendas (VÉASE FIGURA 17). A modo de hipótesis se sugiere que dicha oferta es la que está detonando la consolidación espacial de las viviendas, puesto que desde esta forma de producción no existen procesos de autogestión progresivos por parte de las familias, como se aprecia comúnmente en otros asentamientos similares.



**FIGURA 16.** Caso Jaripillo: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda (2010-2015).

**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.



**FIGURA 17.** Caso Jaripillo: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda (2022).

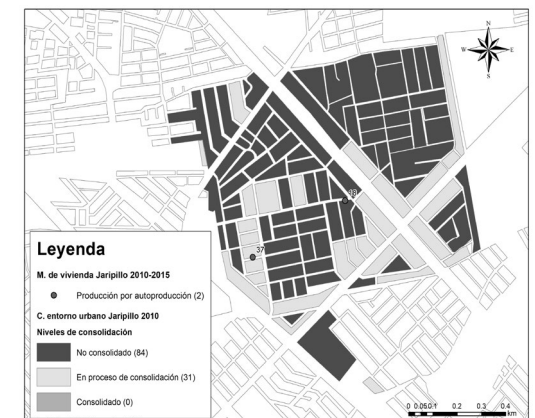
**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en street view de Google Maps.

## Producción por autoproducción

Debido a las características temporales y de ubicación se encuentra que las viviendas derivadas de la autoproducción que han conseguido consolidarse y posicionarse en el mercado son muy pocas, además de la poca intencionalidad de los propietarios para hacer de ellas un medio de valor de cambio. Dicho de otro modo, al momento del levantamiento de los datos, la vivienda autoproducida sigue siendo una mercancía de valor de uso para sus usuarios.

### OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

A través del mapeo de la información se identifica la baja presencia de viviendas ofertadas producto de los procesos de autoproducción (VÉASE FIGURA 18). En este caso, la evidencia no resulta sustancial para el cruce de la información con las categorías que se abordan en el análisis de los procesos de consolidación. Gracias a este hallazgo, es posible afirmar que en este caso de estudio la estructuración de los mercados de vivienda obedece casi de forma exclusiva a la reproducción de prácticas de acumulación y de recirculación de capital; esto es, una vivienda vista como mercancía de valor de cambio para los agentes capitalistas, a partir del aprovechamiento de las características de localización, así como de los niveles de consolidación del entorno urbano.

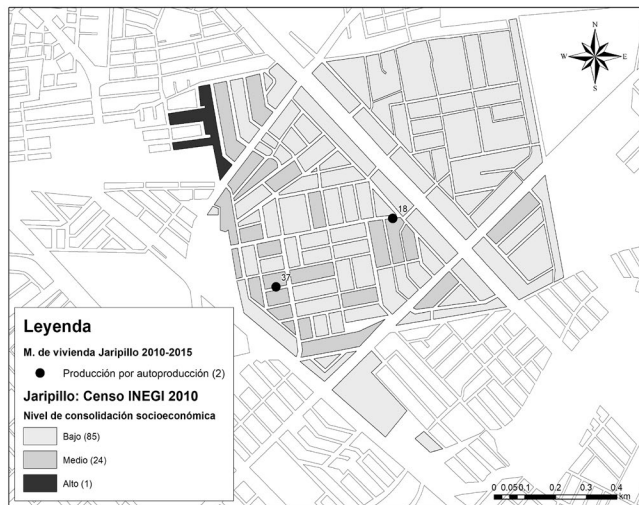


**FIGURA 18.** Caso Jaripillo: localización de la producción de vivienda por autoproducción en relación con los niveles de consolidación del entorno urbano (2010-2015).

**NOTA:** Dentro del período de estudio se identificaron solo dos viviendas de producción por autoproducción posicionadas en el mercado, específicamente en el 2015 (véase anexo 2). Elaboración propia con información obtenida a través de recorridos de campo y Street View de Google Maps.

OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

Se encuentra que las viviendas ofrecidas producto de los procesos de autoproductión se ubican dentro de manzanas que presentan una consolidación socioeconómica en proceso. Básicamente, esto se traduce en que las viviendas deben encontrarse encaminadas a consolidarse y que los habitantes no presentan grandes deficiencias conforme a los indicadores socioeconómicos estudiados (VÉASE FIGURA 19).

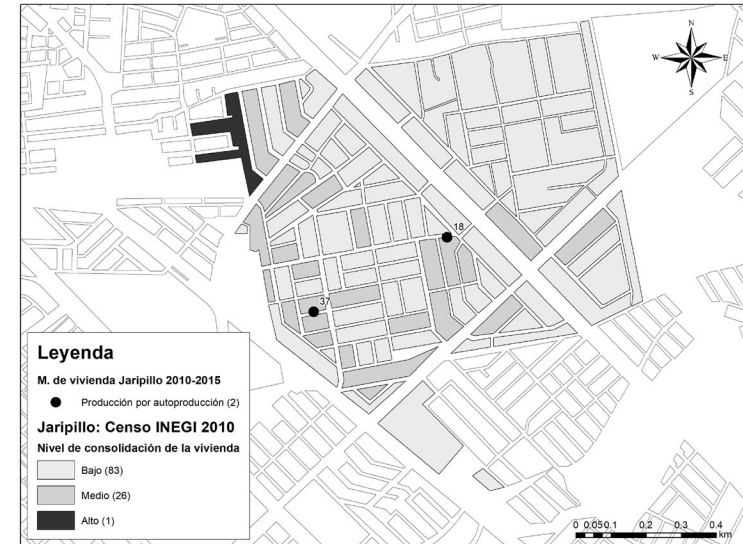


**FIGURA 19.** Caso Jaripillo: localización de la producción por autoproductión en relación con los niveles de consolidación socioeconómica de la vivienda (2010-2015).

**NOTA:** Elaboración propia con información obtenida a través de recorridos de campo y Street View de Google Maps.

OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

Al observar el cruce de la información se puede constatar que el nivel de consolidación socioeconómica de los hogares es altamente correlacional a los niveles de consolidación espacial de las viviendas. Por ello, se deduce que las viviendas ofrecidas presentan una consolidación espacial encaminada, en donde los niveles de consolidación espacial no son del todo elevados y el nivel de conservación físico-espacial de las edificaciones habitacionales es moderado (VÉASE FIGURA 20).



**FIGURA 20.** Caso Jaripillo: localización de la producción por autoproductión en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda (2010-2015).

**NOTA:** Elaboración propia con información obtenida a través de recorridos de campo y Street View de Google Maps.

Caso Benito Juárez (BJ): evolución del mercado de vivienda

Producción por agentes capitalistas

El presente apartado aborda lo concerniente a la producción de vivienda derivada de la participación de los agentes capitalistas en el caso de estudio Benito Juárez. En términos generales puede ubicarse que dentro del período de estudio abordado esta forma de producción de vivienda ha ido disminuyendo con el paso de los años, lo que da a entender que las lógicas de ocupación del suelo a través del mercado han ido disminuyendo de forma progresiva.



OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

Dentro de la temporalidad 2010-2015 se identifican alrededor de 26 viviendas posicionadas en el mercado, de las cuales 77 % corresponden a viviendas del 2010 mientras que el 23 % restante son del 2015. Esto deja ver una disminución de la oferta ubicada en esta forma de producción. Por otro lado, se puede apreciar que dicha oferta no se encuentra distribuida de forma homogénea en el asentamiento, sino que tiende a concentrarse alrededor de las manzanas urbanas mayormente consolidadas con respecto a su entorno urbano, dado que al observar dicha distribución se puede notar su baja concentración en las manzanas no consolidadas (VÉASE FIGURA 21).

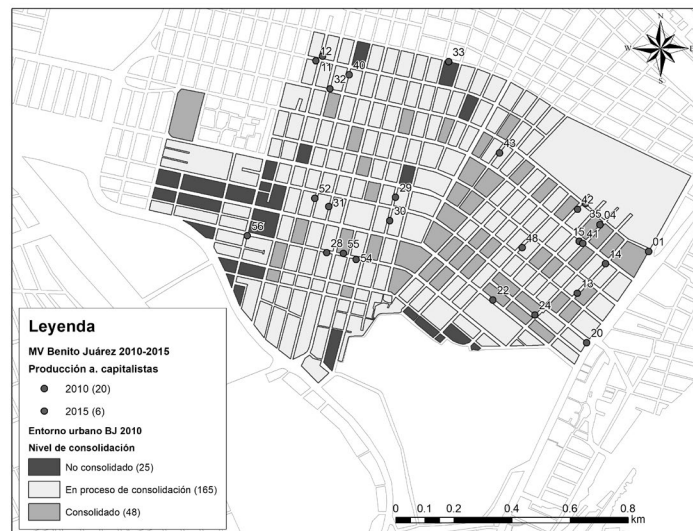


FIGURA 21. Caso BJ: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación del entorno urbano (2010-2015).

NOTA: Puede identificarse que la oferta de vivienda de producción capitalista tiende a concentrarse alrededor de las manzanas urbanas altamente consolidadas en su entorno urbano (consultar información de las viviendas en anexo 3). Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

Para el 2022, si bien la oferta de vivienda no consigue disminuir, tampoco se ve acrecentada, puesto que solo se identifican nueve viviendas.

De igual modo, los niveles de consolidación más elevados se corresponden con la localización de la oferta de vivienda, mientras que las zonas que disponen de bajos niveles de consolidación en su entorno urbano carecen de ello. A partir de esta evidencia se constata que en este caso de estudio las formas de producción de vivienda se encuentran ampliamente correlacionadas a los niveles de consolidación del entorno urbano (VÉASE FIGURA 22).

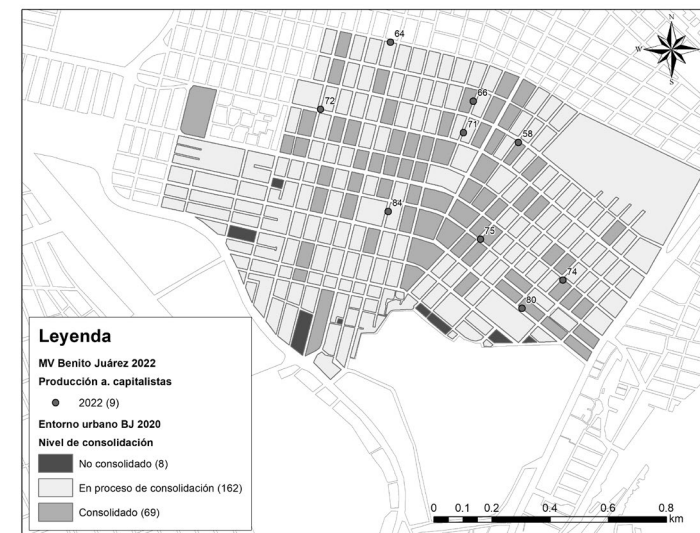


FIGURA 22. Caso BJ: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación del entorno urbano (2022).

NOTA: Puede notarse que en años recientes la oferta de vivienda de producción capitalista ha presentado una disminución considerable (consultar información de las viviendas en anexo 3). Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

Durante las entrevistas realizadas a compradores e inquilinos se obtuvieron opiniones bastante contrapuestas en torno a sus motivaciones para la elección de su lugar de residencia actual, sobre todo en el tema de las características espaciales de la vivienda. Sin embargo, en estas siempre se resaltó el gran nivel de consolidación del entorno urbano, sobre todo en cuanto a la gran disposición de unidades económicas, la alta densidad

de rutas de transporte público y el nivel de proximidad con otros sectores aledaños.

OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

Lo obtenido en esta categoría abona a lo señalado en los casos anteriores: la oferta existente tiende a concentrarse en las manzanas urbanas que muestran un mayor nivel de consolidación de la vivienda, tanto en su dimensión socioeconómica como espacial. En este caso se obtuvo que alrededor del 90 % de la oferta de vivienda se aglomera en aquellas manzanas que presentan un nivel medio de consolidación socioeconómica. Esta cuestión se encuentra ampliamente enlazada a los niveles de densificación poblacional que generan este tipo de viviendas, así como al nivel socioeconómico de sus ocupantes, lo que incide en un mayor poder adquisitivo y acceso a créditos hipotecarios (VÉASE FIGURA 23).

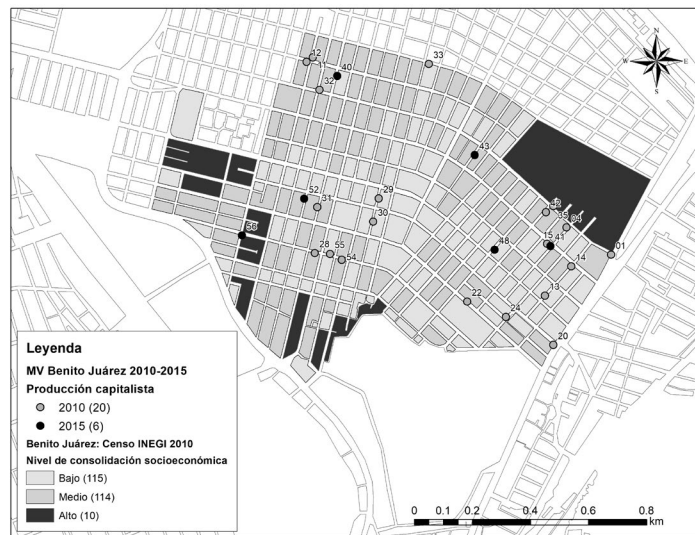


FIGURA 23. Caso BJ: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación socioeconómica de la vivienda (2010-2015).  
 NOTA: Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en street view de Google Maps.

Aunque en años recientes la oferta de viviendas de producción capitalista ha ido disminuyendo, estas han conseguido mantener su ubicación alrededor de las manzanas urbanas que disponen de una consolidación media en el ámbito socioeconómico. De igual modo, se encuentra que dentro de esta temporalidad alrededor del 90 % de la oferta se concentra en las manzanas urbanas que cuentan con estas características (VÉASE FIGURA 24).

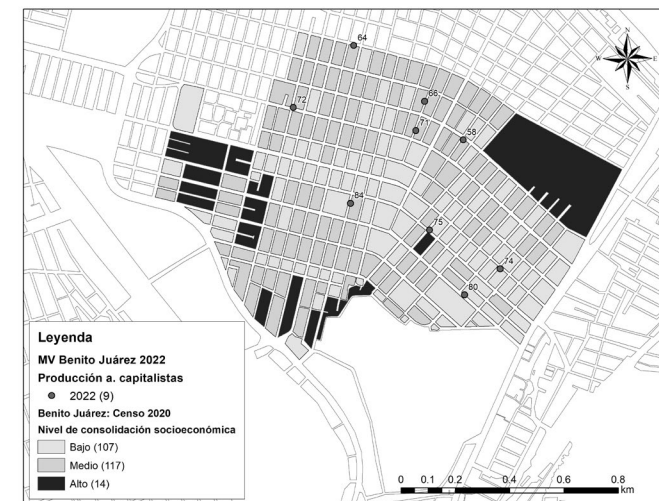


FIGURA 24. Caso BJ: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación socioeconómica de la vivienda (2022).  
 NOTA: Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street view de Google Maps.

OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

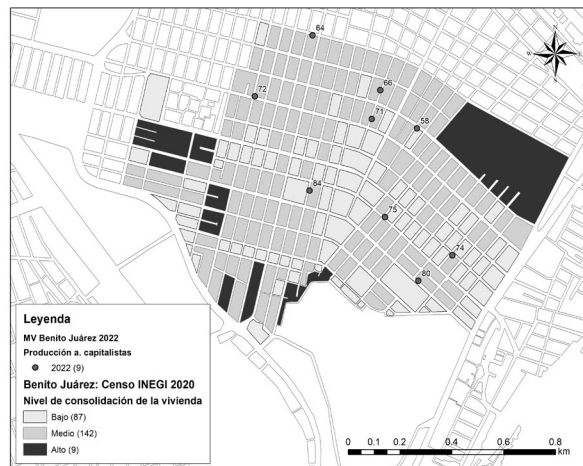
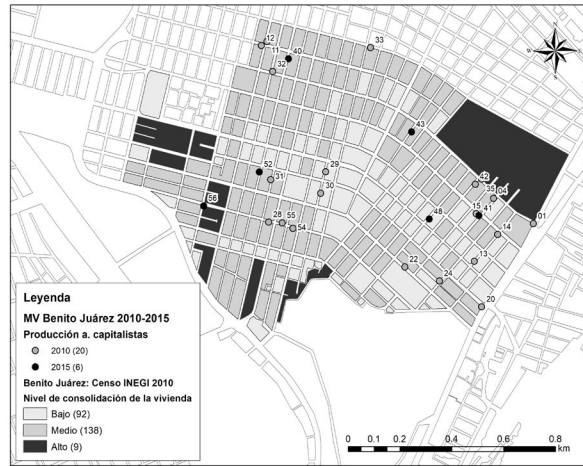
Sobre la localización de la oferta en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda se identifica que los resultados son altamente coincidentes con los obtenidos en el ámbito socioeconómico. Durante el período 2010-2015 el 90 % de la oferta quedó ubicada en manzanas que se estaban consolidando en cuanto a las características espaciales de la vivienda. Lo anterior como efecto de que la oferta de vivienda de producción capitalista promueve esta consolidación al incidir en los niveles

de densificación habitacional y en la incorporación de nuevas edificaciones que cuentan con servicios básicos en su interior (VÉASE FIGURA 25).

**FIGURA 25.** Caso BJ: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda (2010-2015).

**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

Para el 2022 la oferta de vivienda de producción capitalista se ha concentrado en su totalidad dentro de las manzanas encaminadas a consolidarse en cuanto a características espaciales de la vivienda. Esto deja ver que si bien la oferta de vivienda ha disminuido, la existente consigue contribuir al incremento de estos niveles de consolidación, principalmente por el alto nivel de densidad habitacional que promueven (VÉASE FIGURA 26).



**FIGURA 26.** Caso BJ: localización de la producción por participación de agentes capitalistas en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda (2022).

**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

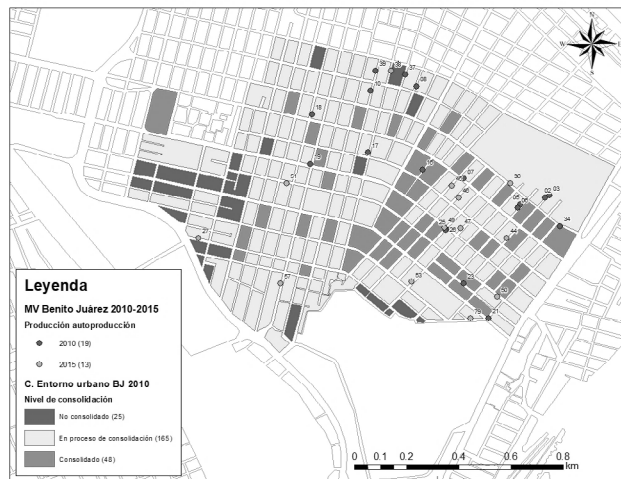
## Producción por autoproducción

A continuación se muestran los resultados correspondientes a la producción de viviendas autoproducidas que han conseguido mercantilizarse a través de los submercados de vivienda. Lo visto permite precisar una tendencia continua en cuanto a su nivel de representación, además de que en número sobrepasan la que resulta de la producción por participación de agentes capitalistas. En muchos de los casos estas viviendas presentaron un deteriorado estado de conservación; en esencia, viviendas de tipo unifamiliar y subdivididas ubicadas en los submercados de compra-venta y arrendamiento de forma proporcional.

Si bien es cierto que la gran parte de las viviendas identificadas se concentran en las manzanas urbanas que exhiben un mayor grado de consolidación urbana, tanto a nivel del entorno como de la vivienda, se ubican casos en donde los niveles de consolidación son medios o bajos. Esto quiere decir que la oferta de vivienda de algún modo se correlaciona con los niveles de consolidación urbana existentes; sin embargo, no es un factor determinante que incida en cuanto a su ubicación y nivel de producción.

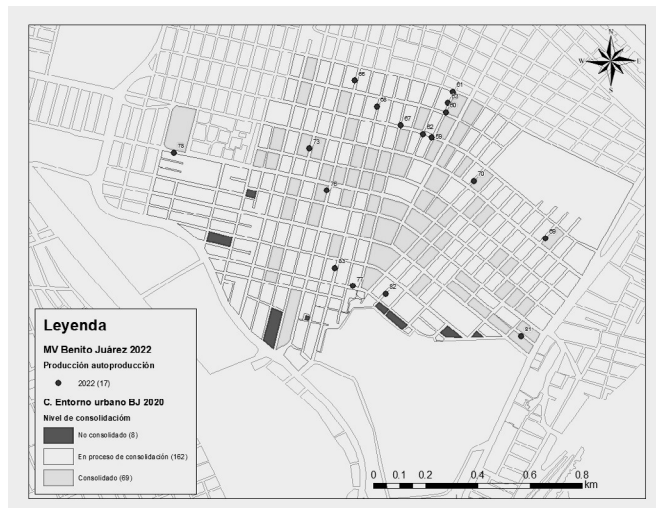
### OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN DEL ENTORNO URBANO

Durante el período 2010-2015 se registraron 32 viviendas autoproducidas en el área de estudio. De estas viviendas el 66 % se encontró en manzanas urbanas altamente consolidadas, mientras que el 25 % y el 9 % se ubicaron en manzanas con niveles medios y bajos de consolidación, respectivamente. Este patrón sugiere que las viviendas autoproducidas se ubican preferentemente en manzanas urbanas con características consolidadas con respecto a su entorno urbano, lo que podría explicarse en parte por la existencia de un alto nivel de consolidación previo a la recogida de datos en la mayoría de las manzanas urbanas que integran este caso de estudio (VÉASE FIGURA 27).



**FIGURA 27.** Caso BJ: localización de la producción por autoproducción en relación con los niveles de consolidación del entorno urbano (2010-2015).

**NOTA:** La información de las viviendas identificadas puede consultarse en el anexo 4. Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

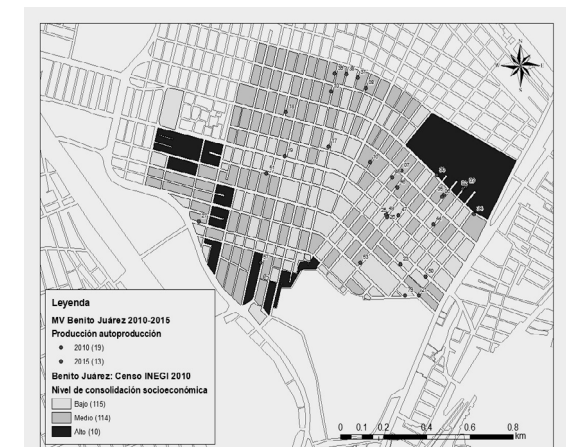


**FIGURA 28.** Caso BJ: localización de la producción por autoproducción en relación con los niveles de consolidación del entorno urbano (2022).

**NOTA:** La información de las viviendas identificadas puede consultarse en el anexo 4. Elaboración propia, con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

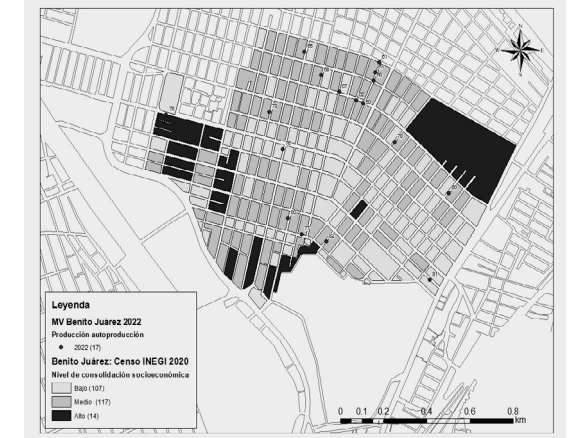
OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA VIVIENDA

Con respecto a la superposición de la oferta de vivienda con los niveles de consolidación socioeconómica se encuentra que cerca del 80 % de estas se establecen en las manzanas urbanas altamente consolidadas, mientras que el 20 % corresponde a manzanas en proceso de consolidación (véase FIGURA 29). Para el 2022, los datos anteriormente mencionados presentan algunos cambios, dado que en esta temporalidad el 90 % de las viviendas ofrecidas se encuentran en manzanas altamente consolidadas y el 10 % restante se localiza en manzanas en proceso de consolidación (véase FIGURA 30).



**FIGURA 29.** Caso BJ: localización de la producción por autoproducción en relación con los niveles de consolidación socioeconómica de la vivienda (2010-2015).

**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en street view de Google Maps.



**FIGURA 30.** Caso BJ: localización de la producción por autoproducción en relación con los niveles de consolidación socioeconómica de la vivienda (2022).

**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en street view de Google Maps.

OFERTA DE VIVIENDA Y CONSOLIDACIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA

En la superposición de la oferta de vivienda con los niveles de consolidación espacial se aprecia que los resultados son bastante similares a los obtenidos en el rubro de la consolidación socioeconómica. No obstante, cabe decir que con respecto a la consolidación espacial de la vivienda, la correlación entre oferta y nivel de consolidación es aún mayor. Esto indica que las viviendas autoproducidas que se posicionan en el mercado en su mayoría disponen de altos niveles de consolidación, tanto en lo socioeconómico como en lo espacial, lo que su vez alude al fortalecimiento de las dinámicas de movilidad residencial y de sucesión de la vivienda que ocurren en los hogares, así como a los altos niveles de densificación que promueven (VÉASE FIGURA 31 y 32).

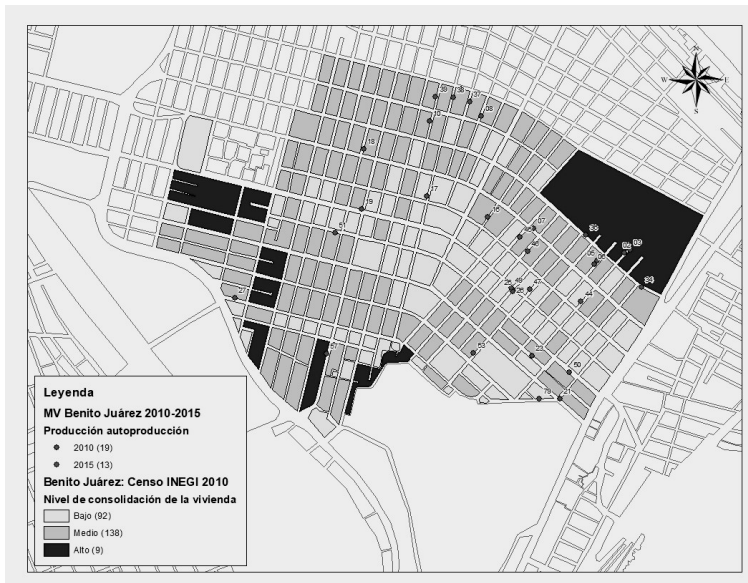


FIGURA 31. Caso BJ: localización de la producción por autoproducción en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda (2010-2015).

NOTA: Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.



FIGURA 32. Caso BJ: localización de la producción por autoproducción en relación con los niveles de consolidación espacial de la vivienda (2022).

NOTA: Elaboración propia con base en información obtenida en campo y en Street View de Google Maps.

Es necesario señalar que a pesar de que los datos abonan a un amplio nivel de consolidación espacial de la vivienda, desde la percepción de algunos inquilinos se aprecia otra visión un tanto contrastante. En este sentido, si bien existe una amplia disposición de servicios, infraestructuras, equipamientos, unidades económicas, etcétera, la calidad de algunas de las viviendas autoproducidas que se ubican en el mercado es deficiente; es decir, la permanencia en el lugar se debe más bien a las condiciones del entorno urbano y en segunda instancia a cuestiones propias de la vivienda.

↘LOS DATOS SE ANALIZAN UTILIZANDO EL SIG,  
ARCGIS, Y SE PRESENTAN SEGÚN LAS FORMAS  
DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA IDENTIFICADAS:  
PRODUCCIÓN POR PARTICIPACIÓN DE AGENTES  
CAPITALISTAS Y POR AUTOPRODUCCIÓN.

## CONCLUSIONES

La realización del presente trabajo se justificó en la necesidad de abonar nuevos insumos teórico-conceptuales, metodológicos y prácticos para la matización de una problemática de carácter global: la reducción considerable de la población con capacidad para acceder a una vivienda digna y bien localizada. Dicha cuestión, si bien consigue permear en el conjunto del tejido social, presenta implicaciones mayormente acentuadas en la población urbana de bajos ingresos. De igual modo, este enunciado se enmarca dentro los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) para el año 2030 (ONU-Hábitat, 2020), específicamente en el objetivo 11: Ciudad y Comunidades Sostenibles. Este tiene como meta el asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

Es entonces que este trabajo tuvo la visión de retomar un tema poco abordado por expertos, académicos y gestores de políticas públicas en informalidad urbana, ya que, por lo común, el análisis ha quedado centrado en la comprensión de las formas y procesos que originan la informalidad espacial y social de las ciudades contemporáneas latinoamericanas. Algunos otros han abordado la evolución progresiva del hábitat popular en el tiempo, bajo procesos que han adquirido la denominación de consolidación urbana. Así pues, se propuso la comprensión de un fenómeno emergente bajo el contexto de lo que este documento enuncia como procesos post-consolidación, en el marco de la configuración de las urbanizaciones populares de origen irregular. En este sentido, se persiguió el objetivo de caracterizar la evolución de los mercados de vivienda, así como precisar las variables que logran incidir en su configuración a lo largo del tiempo.

Diversas teorías refieren al rol del Estado como agente detonador de los procesos de consolidación urbana, a partir de la rehabilitación espacial de los entornos urbanos de origen irregular, lo que implica una mayor inver-

sión en la provisión de servicios básicos e infraestructuras. Así, las lógicas de producción del espacio vinculadas con la necesidad eventualmente se ven remplazadas por las lógicas del Estado y del mercado de forma intercalada. No obstante, ante la evidencia presentada cabe decir que dichas teorías se encuentran sesgadas para intentar explicar la continuidad evolutiva de los entornos populares que ocurren una vez que se consigue una consolidación avanzada o encaminada; dicho de otro modo, lo que este trabajo define como procesos post-consolidación. En otras palabras, desde la teoría y la práctica el seguimiento a estos procesos se deja de lado en cuanto culminan las primeras olas de consolidación.

Por otro lado, estas teorías han intentado explicar la realidad de las grandes ciudades mexicanas y latinoamericanas, sin contemplar los contextos específicos de otras ciudades de menor tamaño, que a su vez disponen de economías especializadas. En consecuencia, las ciudades intermedias turísticas adoptan una configuración distinta, ya que los procesos de consolidación requieren de un tiempo mayor a dos décadas, además de que la brecha de disparidades espaciales resulta altamente contrastante. Lo anterior, como respuesta a las dinámicas particulares de los procesos de urbanización que toman lugar en ciudades de menor tamaño y de la asignación constante de recursos en beneficio de los sectores turísticos de la ciudad.

Si bien es cierto que las urbanizaciones populares de mayor antigüedad por lo general disponen de altos niveles de consolidación, también existen casos en donde tales niveles pueden verse estancados o expresar una baja consolidación o, en su caso, un retroceso evolutivo; es decir, una *desconsolidación*. Por ende, la consolidación no representa en todos los casos un proceso lineal y progresivo. En contraste, algunas urbanizaciones populares de menor antigüedad pueden consolidarse en un corto período en respuesta a sus características de localización y de tenencia original del suelo. Lo anterior, ante los impactos que consiguen las economías turísticas en el

territorio y que de igual forma determinan, en primera instancia, la ruta de la recirculación de excedentes de capital y de la producción del espacio.

Otro aspecto para considerar es la inclusión de los nuevos agentes que se suman a los procesos de consolidación, ya que en lo que respecta a la vivienda se encontró que, a raíz de la inserción de las lógicas de mercado en las urbanizaciones populares, los propietarios de las viviendas originales dejan de ser los únicos responsables de su consolidación. Los hallazgos demuestran que la producción de vivienda de origen capitalista también es responsable de ello, sobre todo por los altos niveles de densificación habitacional que promueve desde la configuración de viviendas verticales. Esto, sin duda, constata que los procesos de configuración espacial son cambiantes a lo largo del tiempo, así como las motivaciones implícitas, que recaen en los valores de uso y de cambio de la vivienda.

Aunado a lo anterior, las teorías en torno a los procesos de consolidación deben replantearse para explicar los fenómenos emergentes de la post-consolidación. Desde esta perspectiva, es necesario comprender el rol participativo de los agentes capitalistas, ya que su actuar es decisivo en el emprendimiento de estas nuevas olas de consolidación. En consecuencia, es evidente que la producción del espacio ha evolucionado en las últimas décadas, en correspondencia a las implicaciones económicas de carácter neoliberal, puesto que las urbanizaciones populares de mayor antigüedad y que por sus características espaciales y de localización son sumamente proclives a estas dinámicas, parecen estar un tanto blindadas de las repercusiones negativas que acarrear los procesos post-consolidación.

Es entonces que la configuración de los mercados de vivienda es adaptativa a las características del entorno y de localización de las urbanizaciones populares, así como a los niveles de saturación del suelo o de densificación, pero sobre todo, a las motivaciones específicas de los agentes. Esto es, cuando los niveles de densificación son poco elevados, se facilita la especulación del suelo y la accesibilidad a terrenos de bajo

costo para los agentes capitalistas, quienes comienzan a producir viviendas para su inserción al mercado, una vez que las condiciones del entorno urbano resultan propicias para ello. A su vez, las tipologías habitacionales configuradas se desprenden de las necesidades de los consumidores potenciales, por lo que son ampliamente diversas en cuanto a características espaciales. De igual manera, también es evidente que el valor de mercado se ve afectado por los factores mencionados.

En suma, las condiciones del entorno condicionan en primer término la operatividad de los mercados de vivienda en cualquiera de sus modos de producción. Ante ello, las particularidades que adopta la producción del espacio en las ciudades ocurren en función de las motivaciones de los agentes involucrados. En el caso específico de este trabajo se demuestra que las motivaciones que determinan la producción del espacio en las urbanizaciones populares, esencialmente en relación con el valor de uso y de cambio de las viviendas, se determinan en función de la posibilidad de reproducción y continuidad de las redes sociales de apoyo y del potencial de los entornos para la mercantilización de las edificaciones habitacionales, respectivamente.

Las variables que afectan la producción del espacio son extremadamente diversas y tienen la capacidad de evolucionar y adaptarse a las condiciones de los contextos en los que se manifiestan. Por lo tanto, las explicaciones sobre la producción del espacio que se construyen desde una perspectiva geográfica generalista tienden a presentar sesgos cuando se aplican a contextos locales específicos. En consecuencia, es necesario reconsiderar las categorías de análisis en función de las características particulares de cada ciudad. En esencia, esto implica reconocer las implicaciones propias de las ciudades y territorios donde se manifiesta la producción espacial.

Por último, se considera que las aportaciones de este libro se encaminan a establecer una línea de investigación centrada en el plantea-

miento de una nueva generación de políticas públicas en distintas escalas, que incidan en la regulación de los procesos de configuración del entorno urbano y la vivienda de las urbanizaciones populares de origen irregular. De igual modo, ello plantea una regulación de los valores de mercado, sobre todo en las viviendas de producción capitalista, así como en cuanto a la configuración de tipologías habitacionales acordes a las restricciones de la normatividad urbana y de las infraestructuras existentes.

Se plantea entonces que las políticas deben abonar a la matización de las problemáticas que refieren a la creciente dificultad en el acceso a la vivienda, en conjunto con la atención a las intervenciones de rehabilitación de los entornos construidos. En relación con lo anterior, se sugiere enfatizar los siguientes puntos:

- *Supervisión permanente de la evolución de los entornos urbanos:* por lo general, las intervenciones de mejoramiento urbano que promueve el Estado son de carácter transversal, en lugar de longitudinal. Es decir, no existe un monitoreo permanente de la evolución de los entornos urbanos en términos socioespaciales, ni una proyección a largo plazo de los objetivos que se plantean alcanzar a través de este tipo de intervenciones. Por lo tanto, se recomienda que estas se planteen en virtud de atender demandas específicas de determinados estratos poblacionales, con énfasis en los más marginados.
- *Actualización recurrente de las infraestructuras y servicios:* las políticas de vivienda enfocadas a la regularización y mejoramiento de estos entornos urbanos dejan de lado el hecho de que la estructuración socioespacial de las urbanizaciones populares es ampliamente dinámica a lo largo del tiempo, sobre todo en el tema del incremento de las densidades habitacionales. Por lo común, las infraestructuras que se integran durante las primeras intervenciones de rehabilitación urbana permanecen a lo largo del tiempo, a pesar del incremento de las densidades que promueven los procesos de consolidación de las viviendas autoproducidas, en donde, además, en años recientes se suma



la producción de edificaciones en altura por parte del sector inmobiliario privado.

- *Regulación de las formas de producción de vivienda:* la participación de los agentes capitalistas en la producción de vivienda dentro de los entornos populares responde al mejoramiento progresivo de las condiciones del entorno urbano, puesto que facilita su posicionamiento en el mercado y se incrementa el margen de rentabilidad para los inversores. En este sentido, es importante regular su dinámica de producción, ya que de otro modo se favorece la elitización del hábitat popular, se incide en el incremento de los valores de mercado, además de que se generan alteraciones a las dinámicas sociales originales.
- *Regulación de los valores de mercado:* el eje nodal de la problemática abordada por esta investigación recae en la desregularización del valor de mercado de las edificaciones habitacionales. Esta cuestión se ve influida en gran medida por las condiciones de localización de los asentamientos en relación con el resto de la ciudad, aspecto que a su vez determina el grado de demanda habitacional por parte de los consumidores. Así pues, es fundamental atender la actual disparidad que se conforma entre los valores catastrales y los de mercado, puesto que impactan negativamente en los niveles de asequibilidad de la vivienda, aspecto que afecta en mayor grado a los grupos de bajos ingresos.

▶ EN SUMA, LAS CONDICIONES  
DEL ENTORNO CONDICIONAN EN PRIMER  
TÉRMINO LA OPERATIVIDAD DE LOS  
MERCADOS DE VIVIENDA EN CUALQUIERA  
DE SUS MODOS DE PRODUCCIÓN.  
ANTE ELLO, LAS PARTICULARIDADES  
QUE ADOPTA LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO  
EN LAS CIUDADES OCURREN EN FUNCIÓN  
DE LAS MOTIVACIONES DE LOS AGENTES  
INVOLUCRADOS.

# ANEXOS

## Anexo 1

CASO JARIPILLO: VIVIENDAS OFRECIDAS POR PRODUCCIÓN DE AGENTES CAPITALISTAS, PERÍODO 2010-2022.

No.	Fotografía	Tipología	Submercado	Año	M2 construcción	M2 terreno	Valor catastral 2022	Precio/m2
1		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (4 viviendas)	Venta	2012	56	100	\$ 286,807.47	\$ 5,121.56
2		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (4 viviendas)	Venta	2013	50	100	\$ 304,725.00	\$ 6,094.50
3		Vivienda interés social	Venta	2014	61	120	\$ 471,114.90	\$ 7,735.88
4		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (4 viviendas)	Venta	2013	52	120	\$ 343,956.00	\$ 6,614.54
5		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2013	63	100	\$ 237,367.64	\$ 3,778.54
6		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2011	50	108	\$ 323,140.93	\$ 6,487.47
7		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2013	50	108	\$ 323,140.93	\$ 6,487.47
8		Vivienda interés social dos niveles	Venta	2014	86	92	\$ 280,281.07	\$ 3,272.02

9		Vivienda interés social dos niveles	Venta (arrendamiento)	2011	86	112	\$ 466,836.97	\$ 5,406.33
10		Vivienda interés social dos niveles	Venta	2011	127	120	\$ 715,560.50	\$ 5,634.33
11		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2014	64	100	\$ 417,431.00	\$ 6,491.93
12		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2010	42	100	\$ 280,426.00	\$ 6,676.81
13		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2011	166	200	\$ 925,398.00	\$ 5,574.69
14		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2011	55	100	\$ 332,415.00	\$ 6,043.91
15		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2011	161	125	\$ 623,246.00	\$ 3,883.15
16		Vivienda interés social	Venta	2011	84	110	\$ 322,685.04	\$ 3,850.66
17		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2012	134	190	\$ 619,138.06	\$ 4,619.40
19		Vivienda interés social	Venta	2014	49	93	\$ 333,261.40	\$ 6,857.23

20		Vivienda vertical	Arrendamiento	2014	0	0	\$ -	\$ -
21		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (5 viviendas)	Venta	2012	50	99	\$ 343,120.25	\$ 6,862.41
22		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2010	40	100	\$ 271,120.00	\$ 6,778.00
23		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (3 viviendas)	Venta	2012	0	0	\$ -	\$ -
24		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2012	50	100	\$ 291,800.00	\$ 5,836.00
25		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2010	46	147	\$ 327,097.00	\$ 7,110.80
26		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2013	100	50	\$ 313,050.00	\$ 3,130.50
27		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2010	47	105	\$ 283,642.00	\$ 6,034.94
28		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2011	62	200	\$ 471,074.22	\$ 7,555.32
29		Vivienda interés social	Venta	2013	87	200	\$ 574,811.00	\$ 6,607.02

30		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2012	45	100	\$ 262,620.00	\$ 5,836.00
31		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2011	49	100	\$ 310,670.50	\$ 6,405.58
32		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (3 viviendas)	Venta	2013	52	130	\$ 325,572.00	\$ 6,261.00
33		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2013	45	100	\$ 292,337.68	\$ 6,560.54
34		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2014	55	101	\$ 363,700.86	\$ 6,598.35
35		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (4 viviendas)	Venta	2015	55	101	\$ 363,700.86	\$ 6,598.35
36		Vivienda vertical uso mixto	Arrendamiento	2014	46	126	\$ 315,304.72	\$ 6,888.89
38		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2020	58	100	\$ 572,807.72	\$ 9,954.95
39		Vivienda vertical	Venta	2020	0	0	\$ -	\$ -
40		Vivienda interés social	Venta	2022	70	167	\$ 499,647.26	\$ 7,137.82

51		Vivienda vertical	Arrendamiento	2020	238	0	\$ 217,312.50	\$ 915.00
52		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2020	63	100	\$ 636,013.55	\$ 10,057.14
53		Vivienda vertical	Arrendamiento	2020	0	238	\$ 217,312.50	\$ -
54		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2020	198	400	\$ 994,545.60	\$ 5,023.97
55		Vivienda vertical	Arrendamiento	2020	0	0	\$ -	\$ -
56		Vivienda vertical	Arrendamiento	2020	0	0	\$ -	\$ -
57		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2018	77	217	\$ 408,771.00	\$ 5,314.93
58		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2017	85	200	\$ 518,508.00	\$ 6,096.51
59		Vivienda interés social dos niveles en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2020	91	130	\$ 774,180.70	\$ 8,552.59
60		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2018	54	150	\$ 447,604.38	\$ 8,366.44

61		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (5 viviendas)	Venta	2018	0	0	\$ -	\$ -
62		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta (arrendamiento)	2018	0	0	\$ -	\$ -
63		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2018	59	109	\$ 476,132.21	\$ 8,093.36
64		Vivienda vertical	Venta	2018	55	66	\$ 454,432.40	\$ 8,257.90
65		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (4 viviendas)	Venta	2022	49	120	\$ 413,225.01	\$ 8,469.46
66		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2016	0	0	\$ -	\$ -
67		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Venta	2016	0	0	\$ -	\$ -
68		Vivienda vertical	Venta	2022	0	190	\$ 337,725.00	\$ -
69		Vivienda interés social en conjuntos pequeños (4 viviendas)	Venta	2021	0	0	\$ -	\$ -
70		Vivienda interés social dos niveles	Venta	2021	49	225	\$ 735,455.80	\$ 15,073.90

NOTA: Elaboración propia con base en información obtenida en campo y a través de la plataforma Street View de Google Maps, así como del sitio web de catastro municipal.

## Anexo 2

CASO JARIPILLO: VIVIENDAS OFRECIDAS DE PRODUCCIÓN POR AUTOPRODUCCIÓN, PERÍODO 2010-2022.

No.	Fotografía	Tipología	Submercado	Año	M2 construcción	M2 terreno	V. catastral 2022	Precio/m2
18		Vivienda unifamiliar	Venta	2014	140	165	\$ 1,159,469.63	\$ 8,302.09
37		Vivienda unifamiliar	Venta	2014	89	225	\$ 398,750.54	\$ 4,470.80

NOTA: Elaboración propia con base en información obtenida en campo y a través de la plataforma Street View de Google Maps, así como del sitio web de catastro municipal.

## Anexo 3

CASO BJ: VIVIENDAS OFRECIDAS POR PRODUCCIÓN DE AGENTES CAPITALISTAS, PERÍODO 2010-2022.

No.	Fotografía	Tipología	Submercado	Año	M2 Construcción	M2 Terreno	Valor catastral 2022	Precio/m2
01		Vivienda vertical uso mixto habitacional-comercial	Arrendamiento	2010	366.54	161.67	\$ 1,035,095.12	\$ 2,823.96
04		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	231.30	157.50	\$ 382,252.95	\$ 1,652.63
11		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	223.56	141.75	\$ 771,642.12	\$ 3,451.61
12		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	416.01	140.00	\$ 1,325,544.97	\$ 3,186.33
13		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2010	115.20	131.25	\$ 519,734.31	\$ 4,511.58
14		Vivienda vertical uso mixto habitacional-comercial	Arrendamiento	2010	278.25	157.50	\$ 1,008,847.73	\$ 3,625.69
15		Vivienda vertical uso mixto habitacional-comercial	Arrendamiento	2010	199.80	96.30	\$ 724,491.00	\$ 3,626.08
20		Vivienda vertical uso mixto habitacional-comercial	Arrendamiento	2010	306.67	405.05	\$ 1,822,065.02	\$ 5,941.45
22		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	318.50	157.50	\$ 919,050.10	\$ 2,885.56

24		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	264.99	157.50	\$ 713,394.15	\$ 2,692.15
28		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	195.51	96.30	\$ 557,816.90	\$ 2,853.14
29		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	207.30	140.00	\$ 815,072.75	\$ 3,991.85
30		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	253.18	78.75	\$ 898,004.87	\$ 3,546.90
31		Vivienda Interés social	Compra-venta	2010	100.14	70.00	\$ 258,207.25	\$ 2,578.46
32		Vivienda vertical uso mbto: habitacional-comercial	Arrendamiento	2010	280.00	140.00	\$ 1,206,962.41	\$ 4,310.58
33		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	189.08	109.00	\$ 616,760.39	\$ 3,261.90
35		Vivienda vertical uso habitacional	Compra-venta	2010	192.00	104.00	\$ 606,932.50	\$ 3,161.11
40		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2015	118.47	70.00	\$ 517,834.09	\$ 4,371.01
41		Vivienda vertical uso mbto: habitacional-comercial	Compra-venta	2015	112.20	61.20	\$ 480,236.40	\$ 4,280.18

42		Vivienda de Interés social en conjuntos pequeños (2 viviendas)	Compra-venta	2010	81.26	74.37	\$ 515,042.98	\$ 6,338.21
43		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2015	354.46	145.75	\$ 1,294,430.03	\$ 3,651.84
48		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2015	322.50	140.00	\$ 1,336,646.88	\$ 4,144.64
52		Vivienda Interés social	Compra-venta	2015	46.00	78.75	\$ 356,298.30	\$ 7,745.62
54		Vivienda vertical uso mbto: habitacional-comercial	Arrendamiento	2010	295.88	123.60	\$ 782,127.65	\$ 2,643.39
55		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2010	274.71	157.50	\$ 995,316.89	\$ 3,623.15
56		Vivienda vertical uso mbto: habitacional-comercial	Arrendamiento	2015	0.00	0.00	\$ -	\$ -
58		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2017	211.95	162.80	\$ 715,786.80	\$ 3,377.15
64		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2022	234.24	140.00	\$ 677,484.00	\$ 2,892.26
66		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2018	98.73	157.50	\$ 365,232.00	\$ 3,699.30

71		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2022	67.41	75.00	\$ 420,466.40	\$ 6,237.45
72		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2022	138.31	138.31	\$ 759,237.88	\$ 5,489.39
74		Vivienda vertical uso mbito: habitacional-comercial	Arrendamiento	2017	76.83	157.50	\$ 503,861.40	\$ 6,558.13
75		Vivienda vertical uso mbito: habitacional-comercial	Arrendamiento	2020	149.55	157.50	\$ 587,748.00	\$ 3,930.11
80		Vivienda vertical uso mbito: habitacional-comercial	Arrendamiento	2021	0.00	0.00	\$ -	\$ -
84		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2016	177.21	61.41	\$ 763,363.96	\$ 4,307.68

NOTA: Elaboración propia con base en información obtenida en campo y a través de la plataforma Street View de Google Maps, así como del sitio web de catastro municipal.

## Anexo 4

### CASO BJ: VIVIENDAS OFERTADAS DE PRODUCCIÓN POR AUTOPRODUCCIÓN, PERÍODO 2010-2022.

No.	Fotografía	Tipología	Submercado	Año	M2 Construcción	M2 Terreno	Valor catastral 2022	Precio/m2
02		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	107.41	74.38	\$ 382,451.58	\$ 3,560.67
03		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	278.86	266.28	\$ 921,156.80	\$ 3,303.29
05		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2009	0.00	0.00	\$ -	\$ -
06		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	95.02	78.75	\$ 356,575.46	\$ 3,752.64
07		Vivienda vertical uso mbito: habitacional-comercial	Arrendamiento	2009	346.94	157.47	\$ 1,562,568.66	\$ 4,503.86
08		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2009	227.14	164.80	\$ 1,124,766.70	\$ 4,951.87
09		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	115.00	33.00	\$ 371,019.00	\$ 3,226.25
10		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2009	229.76	140.00	\$ 759,200.56	\$ 3,304.32

16		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	116.30	81.05	\$ 306,168.38	\$ 2,632.57
17		Vivienda unifamiliar	Arrendamiento	2009	103.08	104.34	\$ 444,329.54	\$ 4,310.53
18		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	251.00	140.00	\$ 688,935.09	\$ 2,744.76
19		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2009	122.70	78.75	\$ 469,940.68	\$ 3,830.00
21		Vivienda vertical uso mbito: habitacional-comercial	Arrendamiento	2009	403.07	149.46	\$ 838,903.79	\$ 2,081.29
23		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2009	157.50	157.50	\$ 478,792.71	\$ 3,039.95
25		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	246.83	157.50	\$ 1,029,429.08	\$ 4,170.60
26		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2009	114.00	84.00	\$ 424,599.60	\$ 3,724.56
27		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	0.00	0.00	\$ -	\$ -
34		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	88.50	69.82	\$ 481,610.50	\$ 5,441.93

36		Vivienda subdividida	Compra-venta	2014	82.62	41.31	\$ 404,383.59	\$ 4,894.50
37		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2009	116.54	105.25	\$ 304,023.23	\$ 2,608.75
38		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	126.00	63.00	\$ 391,419.08	\$ 3,106.50
39		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2009	133.66	140.00	\$ 461,201.76	\$ 3,450.56
44		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	239.26	148.75	\$ 908,548.11	\$ 3,797.33
45		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	139.62	65.62	\$ 387,963.24	\$ 2,778.71
46		Vivienda unifamiliar	Arrendamiento	2014	248.46	157.50	\$ 809,592.38	\$ 3,258.44
47		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	0.00	105.00	\$ 68,250.00	\$ -
49		Vivienda vertical uso mbito: habitacional-comercial	Arrendamiento	2014	246.83	157.50	\$ 1,029,429.08	\$ 4,170.60
50		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	74.13	91.00	\$ 256,155.65	\$ 3,455.49



51		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	118.00	72.00	\$ 356,298.30	\$ 3,019.48
53		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	57.85	87.50	\$ 143,379.40	\$ 2,478.47
57		Vivienda vertical uso mdt: habitacional-comercial	Compra-venta	2014	208.00	121.60	\$ 814,135.48	\$ 3,914.11
59		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	276.40	153.00	\$ 807,258.00	\$ 2,920.62
60		Vivienda vertical uso mdt: habitacional-comercial	Arrendamiento	2022	141.03	162.00	\$ 560,453.40	\$ 3,974.00
61		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	0.00	0.00	\$ -	\$ -
62		Vivienda vertical uso mdt: habitacional-comercial	Arrendamiento	2022	200.72	153.00	\$ 644,426.80	\$ 3,210.58
63		Vivienda subdivida	Arrendamiento	2022	171.08	169.1	\$ 678,489.60	\$ 3,965.92
65		Vivienda vertical uso habitacional	Arrendamiento	2022	282.00	140.00	\$ 980,088.00	\$ 3,475.49
67		Vivienda unifamiliar	Arrendamiento	2022	114.00	144.00	\$ 397,025.40	\$ 3,482.68

67		Vivienda unifamiliar	Arrendamiento	2022	114.00	144.00	\$ 397,025.40	\$ 3,482.68
68		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	97.60	140.00	\$ 311,472.00	\$ 3,191.31
69		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	101.33	140.00	\$ 443,990.40	\$ 4,381.63
70		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	268.00	157.50	\$ 1,384,227.27	\$ 5,165.03
73		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	240.45	140.00	\$ 464,914.80	\$ 1,933.52
76		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	64.89	71.04	\$ 258,131.04	\$ 3,977.98
77		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	0.00	96.92	\$ 53,848.75	\$ -
78		Vivienda subdivida	Arrendamiento	2021	108.25	117.22	\$ 491,138.14	\$ 4,537.07

79		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2014	0.00	0.00	\$ -	\$ -
81		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2020	129.29	78.99	\$ 451,107.24	\$ 3,489.11
82		Vivienda subdividida	Arrendamiento	2022	260.30	157.50	\$ 626,066.00	\$ 2,405.17
83		Vivienda unifamiliar	Compra-venta	2022	98.05	157.50	\$ 364,224.00	\$ 3,714.68

**NOTA:** Elaboración propia con base en información obtenida en campo y a través de la plataforma Street View de Google Maps, así como del sitio web de catastro municipal.

▶ POR ÚLTIMO, SE CONSIDERA QUE LAS  
APORTACIONES DE ESTE LIBRO SE ENCAMINAN  
A ESTABLECER UNA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN  
CENTRADA EN EL PLANTEAMIENTO DE UNA  
NUEVA GENERACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS  
EN DISTINTAS ESCALAS, QUE INCIDAN  
EN LA REGULACIÓN DE LOS PROCESOS  
DE CONFIGURACIÓN DEL ENTORNO URBANO  
Y LA VIVIENDA DE LAS URBANIZACIONES  
POPULARES DE ORIGEN IRREGULAR.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, (136-137), 273-294.
- Abramo, P. (2008). El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis: un objeto de estudio para América Latina. *Territorios*, (18-19), 55-73.
- Abramo, P. (2010). Mercado informal y la producción de la segregación espacial en América: la ciudad COM-FUSA informal. Documento presentado en la Décima Conferencia Internacional de la Latin America Real Estate Society, São Paulo.
- Abramo, P. (2013). Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares en América Latina. En T. Bolívar y J. Espinoza (Eds.), *Los lugares del hábitat y la inclusión* (pp. 29-58). Flacso Ecuador.
- Baños, A. (2012). Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 20(1), 41-52.
- Baqai, A. y Ward, P. (2020). Renting and sharing in low-income informal settlements: Lacunae in research and policy challenges. *Current Urban Studies*, 8(3), 456-483.
- Bazant, J. (2009). *Periferias urbanas: expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*. Trillas.
- Bazant, J. (2011). Interdependencia de la expansión urbana y el medio ambiente circundante. Causas de su degradación. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 4(8), 198-223.
- Berner, E. (2001). Learning from informal markets: Innovative approaches to land and housing provision. *Development in Practice*, 11(2-3), 292-307.
- Bhanye, J., Matamanda, A., Kohima, J. y Bandauko, E. (2024). Implications of peri-urban land reform programs on urban land markets: a case study of Harare, Zimbabwe. *Humanities & Social Sciences Communications*, 11(1), 1-11.
- Bolay, J. y Kern, A. (2019). Intermediate cities. En A. Orum (Ed.), *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies* (pp. 1-5). Wiley-Blackwell.
- Bouwmeester, J. y Hartmann, T. (2021). Unraveling the self-made city: The spatial impact of informal real estate markets in informal settlements. *Cities*, 108, 1-8.
- Brenner, N. y Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of "actually existing neoliberalism". *Antipode*, 34(3), 349-379.
- Brizuela, F. (2024). De las "villas miseria" a los "asentamientos informales". Problematizaciones estatales sobre la cuestión habitacional en Argentina (1955-1990). *Ciudades*, 39-53
- Burgess, R. (1978). Petty commodity housing or dweller control? A critique of John Turner's views on housing policy. *World Development*, 6(9-10), 1105-1133.
- Castells, M. (2014). *La cuestión urbana*. Siglo XXI.
- Collier, P., Glaeser, E., Venables, T., Blake, M., y Manwaring, P. (2019). Policy options for informal settlements. *Version 1. IGC Cities that Work Policy Framing Paper*. International Growth Centre.
- CONAPO. (2020). *Índices de marginación urbana 2020*. Gobierno de México. Recuperado el 14 de septiembre de 2022 de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- CONAVI. (2010). *Código de edificación de vivienda*. Gobierno Federal. Recuperado el 10 de diciembre de 2022 de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/85460/Codigo\\_de\\_Edificacion\\_de\\_Vivienda.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/85460/Codigo_de_Edificacion_de_Vivienda.pdf).
- Connolly, P. (2013). La ciudad y el hábitat popular: Paradigma latinoamericano. En B. R. Ramírez y E. Pradilla (Comps.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina II* (pp. 505-562). Universidad Autónoma Metropolitana/Edimpro.

- Cortés, M. (2018). *Las urbanizaciones populares de origen irregular y su proceso de consolidación con relación a la configuración socio-espacial de la ciudad*. Universidad de Guadalajara/ITESO.
- Cummings, J. (2015). Confronting favela chic: The gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazil. En L. Lees, H. Bang y E. López (Eds.), *Global gentrifications: Uneven development displacement* (pp. 81-99). Policy Press.
- Di Virgilio, M. (2015). Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda. *Estudios demográficos y urbanos*, 30(3), 651-690.
- Duhau, E. (2013). La ciudad informal ¿precariedad persistente o hábitat progresivo? En T. Bolívar y J. Erazo Espinosa (Coords), *Los lugares del hábitat y la inclusión* (pp. 59-85). FLACSO Ecuador/CLACSO/ Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Gilbert, A. (1999). A home is for ever? Residential mobility and homeownership in self-help settlements. *Environment and Planning A*, 31(6), 1073-1091.
- Gilbert, A. (2007). The return of the slum: does language matter? *International Journal of Urban Regional Research*, 31(4), 697-713.
- Greene, M. (2003). Housing and community consolidation in informal settlements: A case of movement economy. *Proceedings of the 4<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, London*.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2021). *Espacios del capitalismo global: hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual*. Ediciones Akal.
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Rodríguez, C. y Redondo, A. (2008). ¿Informalidad o informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas. *Pampa: Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, (4), 85-112.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., Guevara, T., Ramos, J., Vitale, P. e Imori, M. (2011). Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca. *Población de Buenos Aires*, 8(14), 7-27.
- Humarán, I. y Roca, J. (2010). Hacia una medida integrada del factor de localización en la valoración residencial: el caso de Mazatlán. *ACE: Architecture, City and Environment*, 5(13), 185-218.
- INEGI. (2010). *Censo General de Población y Vivienda 2010*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno de México. <https://www.inegi.org.mx/>
- INEGI. (2020). *Censo General de Población y Vivienda 2020*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Gobierno de México. <https://www.inegi.org.mx/>
- Janoschka, M. y Arreortua, L. S. (2017). Peripheral urbanisation in Mexico City. A comparative analysis of uneven social and material geographies in low-income housing estates. *Habitat International*, 70, 43-49.
- Jaramillo, S. (1985). Las formas de producción de vivienda en Medellín. 1930-1980. *Revista Desarrollo y Sociedad*, (17-18), 55-102.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Ediciones Unian-des-Universidad de los Andes.
- Jaramillo, S. (2012). Urbanización informal: diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales. *Documentos CEDE*, 1-34.
- Jiménez, E. (2006). Acceso a suelo formal y asentamientos irregulares. Aguascalientes, un caso singular. *Caleidoscopio. Revista Semestral de Ciencias Sociales y Humanidades*, (20), 25-56.
- Jiménez, E. (2015). Colonias populares y su consolidación. En E. Jiménez y H. Cruz (Eds.), *Colonias populares consolidadas del área metropolitana de Guadalajara. Retos y oportunidades*. Universidad de Guadalajara.
- Jiménez, E. y Camargo, A. (2015). Rental markets and housing policies in consolidated informal settlements. En P. Ward, E. Jiménez y M. Di Virgilio (Eds.), *Housing Policy in Latin American Cities* (pp. 283-305). Routledge.

- Jiménez, E., Cruz, H. y Ubaldo, C. (2012). El regreso a la irregularidad de las colonias populares. Títulos de propiedad y sucesión. En C. Salazar (Ed.), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina*. El Colegio de México.
- Jiménez, V. (2020). Evolution and Management of Illegal Settlements in Mid-Sized Towns. The Case of Sierra de Santa Bárbara (Plasencia, Spain). *Sustainability*, 12(8), 3438 [article number].
- Lefebvre, H. (2020). *El derecho a la ciudad*. Capitán Swing Libros.
- Marcuse, P. y David, M. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso Books.
- Marsonet, P. y Salomone, M. (2011). Valor de cambio vs. valor de uso en la producción del espacio urbano mendocino. La disputa por los terrenos del ferrocarril en la Ciudad Mendoza. VI Jornadas de Jóvenes Investigadores. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. <https://www.aacademica.org/000-093/217>
- Massidda, A. (2018). Cómo nombrar a la informalidad urbana: Una revisión de las definiciones en uso, sus implicaciones analíticas y su alcance. *Quid* 16, 10, 301-315.
- Medina, V. (2018). Dinámica inmobiliaria y acceso al suelo urbano en San Carlos de Bariloche. *Revista Urbano*, 37, 54-67.
- Mubiru, M., Nuhu, S., Kombe, W. y Limbumba, T. (2024). Housing pathways of female-headed households in the informal settlements of Kampala: a qualitative study. *Housing Studies*, 39(1), 1-28.
- Murillo, F., Schweitzer, M., Artese, G., Díaz, S., Schweitzer, P., Snitcofsky, V. y Tabbita, J. (2011). *Planear el barrio. Urbanismo participativo para construir el derecho a la ciudad*. Urbanhabitat.
- ONU-Hábitat. (2003). *The challenge of slums: global report on human settlements, 2003*. UN-HABITAT.
- ONU-Hábitat. (2015). *The Right to Adequate Housing*.
- ONU-Hábitat. (2020). *Objetivos Desarrollo Sostenible*. ONU-Hábitat. Recuperado el 2 de junio de 2023 de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/>
- Ortiz, I. (2015). La economía informal en Bolivia y su vínculo con los asentamientos populares. En V. Jorge, Q. Katrin, J. Sonia, R. Melba, B. Andrea, O. Isabel y L. Javier (Eds.), *Dinámicas de los mercados inmobiliarios en los países en desarrollo. Aspectos teóricos-metodológicos y estudios de caso* (pp. 189-220). Centro de Estudios de Población.
- Paolinelli, J., Nussbaum, M. y Guevara, T. (2018). Evolución y situación actual del hábitat informal en la ciudad. En T. Guevara (Ed.), *Urbanización y hábitat en Bariloche. Ciudades que habitan una ciudad*. UNRN.
- Parias, A. (2008). El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural. *Territorios*, (18-19), 75-101.
- Pereira, G. (2009). Mercado inmobiliario y estructuración del espacio: asentamientos informales en la región metropolitana de Curitiba. *Bitácora Urbano-Territorial*, 15(2), 37-51.
- Pérez-Campuzano, E. (2010). Segregación socioespacial en ciudades turísticas, el caso de Puerto Vallarta, México. *Región y Sociedad*, 22(49), 143-176.
- Rodríguez, L. y Flores, E. (2020). De la informalidad a la consolidación de las colonias populares en la Ciudad de México. *Revista Planeo*, 85, 1-12.
- Rodríguez, M., Di Virgilio, M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M. y Morales, B. (2007). Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros. *Documentos de Trabajo*, 49, 1-92.
- Romero, G., Mesías, R., Enet, M., Oliveras, R., García, L., Coipel, M. y Osorio, D. (2004). *La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat*. CYTED.
- Roy, A. (2009). Why India cannot plan its cities: Informality, insurgency and the idiom of urbanization. *Planning theory*, 8(1), 76-87.
- Schteingart, M. (1979). Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México. *Demografía y Economía*, 13(4), 449-466.
- Schteingart, M. (1997). Urbanización popular y regularización de la tenencia de la tierra. Dos casos en municipios conurbados del Estado de México. En A.

- Azuela y F. Tomas (Eds.), *El acceso de los pobres al suelo urbano* (pp. 277-295). Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos/UNAM.
- Schwake, G. y Staničić, A. (2024). Post-Socialist Neoliberalism: Towards a New Theoretical Framework of Spatial Production. *Urban Planning*, 9(2), 8779 [article number].
- Shirgaokar, M. y Rumbach, A. (2018). Investigating housing tenures beyond homeownership: a study of informal settlements in Kolkata, India. *Housing Studies*, 33(1), 117-139.
- Smolka, M. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *The Lincoln Institute of Land Policy*, 15(1), 4-7.
- Soja, E. (2014). *En busca de la justicia espacial*. Tirant Lo Blanch.
- Stiphany, K., Ward, P. M. y Perez, L. P. (2022). Informal Settlement Upgrading and the Rise of Rental Housing in São Paulo, Brazil. *Journal of Planning Education*, 44(3), 1-19.
- Thirkell, A. (1996). Players in urban informal land markets; who wins? who loses? A case study of Cebu City. *Environment and Urbanization*, 8(2), 71-90.
- Turner, J. (1968). The squatter settlement: an architecture that works. *Architectural Design*, 38, 357-360.
- Valverde, M. y Zárate, M. (2015). Densificación habitacional y procesos socio-espaciales en colonias populares. *Academia XXII: revista semestral de investigación*, 6(11), 81-100.
- Ward, P. (1977). Una comparación entre colonias paracaídas y ciudades perdidas de la Ciudad de México: Hacia una nueva política. *Investigaciones geográficas*, (8), 101-121.
- Ward, P. (1985). La crisis del sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana. En *La vivienda popular en la ciudad de México. Características y política de solución a problemas* (pp. 28-46). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ward, P. (2012). Self-help housing: Ideas and practice in the Americas. En B. Sanyal, L. Vale y C. Rosen (Eds.), *Planning ideas that matter: Livability, territoriality, governance reflective practice* (pp. 283-310). MIT Press.
- Ward, P., Jiménez, E. y Di Virgilio, M. (2015). Urban regeneration and housing rehabilitation in Latin America's innerburbs. En *Housing Policy in Latin American Cities* (pp. 306-322). Routledge.
- Ward, P. y Smith, C. (2015). Housing rehab for consolidated informal settlements: A new policy agenda for 2016 UN-Habitat III. *Habitat International*, 50, 373-384.
- Ward, P. M., De Souza, F. y Giusti, C. (2004). 'Colonia' Land and Housing Market Performance and the Impact of Lot Title Regularisation in Texas. *Urban Studies*, 41(13), 2621-2646.
- Ward, P. M., Huerta, E. R. J., Grajeda, E. y Velázquez, C. U. (2011). Self-help housing policies for second generation inheritance and succession of "The House that Mum & Dad Built". *Habitat International*, 35(3), 467-485.
- Yasna, C. y Beatriz, S. (2022). Territorio informal. Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo en Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 113-136.

→ INDICE



Universidad de Guadalajara

RECTOR GENERAL

Dr. Ricardo Villanueva Lomeli

VICERRECTORÍA EJECUTIVA

Dr. Héctor Raúl Solís Gadea

SECRETARÍA GENERAL

Mtro. Guillermo Arturo Gómez Mata

Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño

Dr. Francisco Javier González Madariaga

RECTOR DEL CENTRO

Dra. Isabel López Pérez

SECRETARÍA ACADÉMICA

Dr. Everardo Partida Granados

SECRETARÍA ADMINISTRATIVA

Dr. Juan Ángel Demerutis Arenas

DIVISIÓN DE DISEÑO Y PROYECTOS

Dr. Ramón Reyes Rodríguez

DEPARTAMENTO DE PROYECTOS URBANÍSTICOS

La evolución del mercado de vivienda en los procesos de la consolidación de las urbanizaciones populares de origen irregular: caso Mazatlán, Sinaloa.

Julio Ernesto Osuna Covarrubias

Se terminó de editar en noviembre de 2024, en Estudio Tangente, SC,  
Valle del Volga 1705, Col. Jardines del Valle, C.P. 45138

La edición estuvo al cuidado del autor y el diseño editorial  
a cargo de Estudio Tangente, SC.

Para su elaboración se utilizaron las familias tipográficas Scansky,  
y la diagramación en Adobe InDesign.

Un e-book / PDF.

↘  
dcts.cuaad.udg.mx



El constante crecimiento de la población urbana a nivel global, aunado a las lógicas de producción del espacio urbano, reducen de forma considerable las oportunidades de acceso en los grupos de bajos ingresos a una vivienda digna, bien localizada y conectada a redes de infraestructura y de comunicación, así como dotada de servicios básicos adecuados y de equipamientos sociales en las proximidades de su entorno inmediato.

Las urbanizaciones populares de origen irregular, que constituyen gran parte del tejido urbano de las ciudades mexicanas y del cono sur, experimentan procesos paulatinos de consolidación urbana. Estos procesos derivan en gran medida de la participación del Estado, a través de incrementos en la dotación de equipamientos sociales, así como en la inserción de redes e infraestructuras para el suministro de servicios básicos, tales como electricidad, agua y drenaje. Por otro lado, los procesos de consolidación también se manifiestan en el mejoramiento y adecuación de las edificaciones habitacionales. Estos cambios son producto de la autogestión popular y de la evolución de las condiciones socioeconómicas de los hogares.

PDF

ISBN: 978-607-561-431-5



CUAAD