

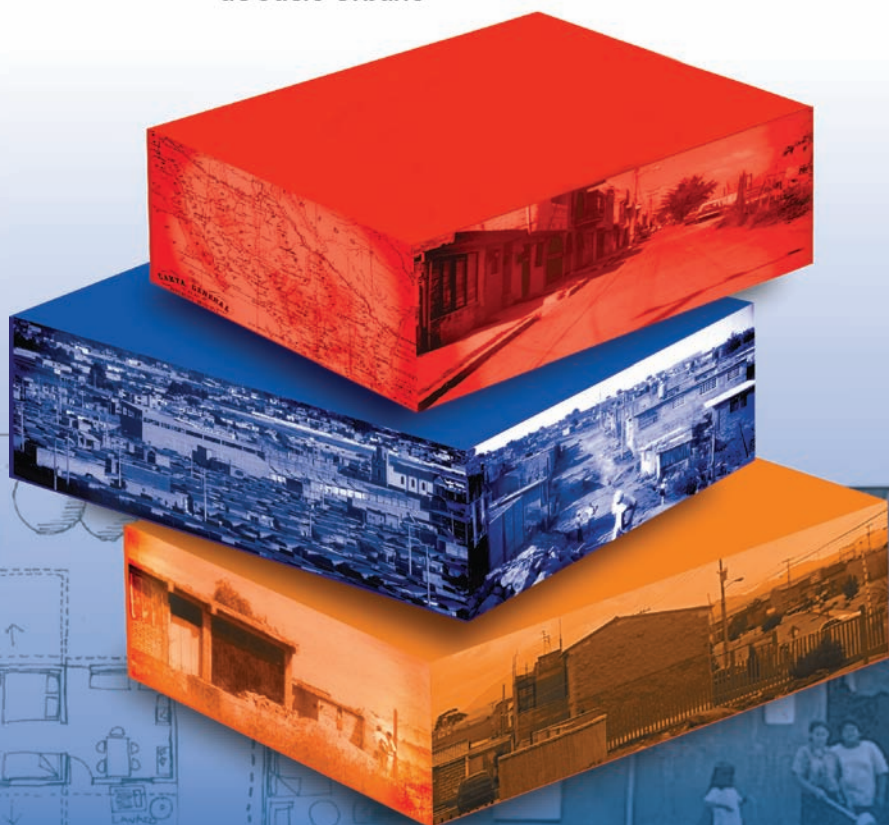


Alfonso X. Iracheta Cenecorta  
Enrique Soto Álva  
*compiladores*

# Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano

Una mirada a la política habitacional  
en México

Memorias del III Congreso Nacional  
de Suelo Urbano



# **Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano**

---

Una mirada a la política habitacional  
en México

Memorias del III Congreso Nacional  
de Suelo Urbano

## **El Colegio Mexiquense, A.C.**

---

Dr. José Alejandro Vargas Castro  
*Presidente*

Mtro. José Antonio Álvarez Lobato  
*Secretario General*

Dr. Daniel Gutiérrez Martínez  
*Coordinador de Investigación*



Alfonso X. Iracheta Cenecorta  
Enrique Soto Álva  
*compiladores*

# **Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano**

---

Una mirada a la política habitacional  
en México

Memorias del III Congreso Nacional  
de Suelo Urbano

307.336 Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano (28-30: Octubre, 2007 : Mérida, Yucatán, México, 2009)  
I654i  
2009

Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: una mirada a la política habitacional en México /comps. Alfonso X. Iracheta Cenecorta, Enrique Soto Álva. —Zinacantepec, Estado de México: El Colegio Mexiquense, A.C., 2010.  
790 p.  
ISBN: 978-607-7761-19-8

1. Vivienda y desarrollo urbano – México. 2. Política del suelo urbano – México. 3. Suelo urbano para vivienda – México. 4. Tecnología, vivienda y desarrollo urbano – México – Alocuciones, ensayos, conferencias. I. Iracheta Cenecorta, Alfonso X., comp. II. Soto Álva, Enrique, comp. I. t.



*Edición y corrección:* Cynthia Godoy Hernández

*Diseño y cuidado de la edición:* Luis Alberto Martínez López

*Formación:* Fernando Cantica Cornejo, Xiomara Espinoza Velázquez y Luis Alberto Martínez López

*Diseño de portada:* Luis Alberto Martínez López

*Primera edición 2010*

D.R. © El Colegio Mexiquense, A.C.

Ex hacienda Santa Cruz de los Patos s/n

Col. Cerro del Murciélago, Zinacantepec 51350, México

MÉXICO

Página-e: [www.cmq.edu.mx](http://www.cmq.edu.mx)

*Uno de los objetivos de El Colegio Mexiquense es promover la vinculación de los estudios académicos que coadyuven a la sistematización del conocimiento para la toma de decisiones de los diferentes ordenes de gobierno. Aunque impulsa el intercambio de experiencias y conocimientos, el contenido de los textos que aquí se presentan no fue sometido a un proceso de dictamen académico y es responsabilidad exclusiva de los coordinadores y de las organizaciones participantes.*

*Las opiniones expresadas en los textos son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente la opinión de los compiladores o de las instituciones titulares de los derechos de autor.*

*Queda prohibida la reproducción parcial o total del contenido de la presente obra, sin contar previamente con la autorización expresa y por escrito del titular, en términos de la Ley Federal de Derechos de Autor, y en su caso de los tratados internacionales aplicables. La persona que infrinja esta disposición se hará acreedora a las sanciones legales correspondientes.*

Impreso y hecho en México/Printed and made in Mexico

**ISBN 978-607-7761-19-8**

# Contenido

Mensaje de la Arq. Sara Topelson de Grinberg, Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol).....	11
Mensaje del Act. Ariel Cano Cuevas, Director de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi).....	13
Presentación.....	15
Ponencias magistrales.....	19
Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones.....	21
<i>Roberto Eibenschutz Hartman y Carlos Goya Escobedo</i>	
Paradigmas de la planeación urbana en la dinámica de transformación del suelo urbano.....	59
<i>Jan Bazant S.</i>	
Primera parte: Revisión de la política de suelo como respuesta a la dinámica de vivienda en México.....	93
Capital inmobiliario habitacional en el desarrollo metropolitana de Guadalajara. Caos y corrupción urbanística.....	95
<i>Adriana Fausto Brito y Román Munguía Huato</i>	

Reflexiones para replantear el paradigma urbano vigente. De la planeación de los asentamientos humanos a una gestión urbana eficaz centrada en las obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria .....	127
<i>Alberto Rébora Togno</i>	
Política de suelo urbano en la Zona Metropolitana de Querétaro. Una interpretación neoinstitucionalista .....	151
<i>Ignacio Carlos Kunz Bolaños</i>	
Vocación de las iniciativas de vivienda de interés social en el ciclo económico de la ciudad .....	173
<i>Pamela Castro Suárez</i>	
Efectos negativos del enfoque cuantitativo en las recientes políticas habitacionales en México .....	205
<i>Dulce María Barrios y Ramos García</i>	
Los gobiernos locales ante el <i>boom</i> inmobiliario en la periferia de la ciudad de México.....	231
<i>Georgina Isunza Vizuet y Benjamín Méndez Bahena</i>	
Los efectos segregadores del Bando Dos en las cuatro delegaciones centrales de la ciudad de México, 2000-2005.....	255
<i>Maria del Pilar Fuerte Celis</i>	
Producción y gestión del suelo y vivienda ¿Certidumbre urbana para Tepic, Nayarit? .....	271
<i>José Salvador Zepeda López y Carlos Enrique Flores Rodríguez</i>	
La construcción de conjuntos urbanos en espacios no urbanizables y su incidencia en el crecimiento urbano en el municipio de Almoloya de Juárez.....	289
<i>José Juan Méndez Ramírez, Teresa Becerril Sánchez, Alma Rosa Enríquez Chimal</i>	
<b>Segunda parte: Suelo urbano para la vivienda: La necesidad de crear políticas e instrumentos nacionales .....</b>	<b>305</b>
Oferta potencial de suelo social en la Zona Metropolitana del Valle de México. Una lectura a partir de la certificación ejidal .....	307
<i>Clara Eugenia Salazar Cruz</i>	
Tendencias actuales en los espacios para equipamiento y servicios en el área metropolitana de Mérida.....	333
<i>Ileana B. Lara Navarrete y Susana Pérez Medina</i>	

Adquisición de reservas territoriales para la construcción de vivienda social a través de la Sedesol en el Estado de México.....	351
<i>Adriana Soledad Espinosa Flores</i>	
Situación del suelo y la vivienda en Colima-Villa de Álvarez: lotes y casas sin habitantes, habitantes sin lote o casa.....	367
<i>Martha E. Chávez González</i>	
La periurbanización del hábitat. La problemática de la vivienda de interés social en el Estado de México.....	389
<i>Melissa Schumacher</i>	
Bases técnicas para establecer una política nacional de suelo urbano: vinculación con las políticas de infraestructura, abasto de agua y financiamiento de vivienda .....	411
<i>Francisco García Mier</i>	
<b>Tercera parte: El reto del suelo en la producción social y autoproducción de vivienda en México .....</b>	<b>429</b>
El rol del sector público y la política de vivienda en la expansión y la especulación del suelo urbano en las ciudades mexicanas. Caso de estudio: Juárez, Chihuahua .....	431
<i>Elvira Maycotte P. y Esther Maya Pérez</i>	
En la informalidad: ¿todos ganan? .....	467
<i>Enrique Soto Alva y Segio Flores Peña</i>	
El espacio en los estudios de la pobreza urbana.....	487
<i>Eftychia Danai Bournazou Marcou</i>	
Mérida, desarrollo confrontado del modelo nucleado al crecimiento disperso.....	511
<i>Marco Tulio Peraza Guzmán</i>	
Mercado de vivienda en la periferia de la ciudad de México, asentamientos irregulares y consolidación urbana. El papel de los líderes .....	529
<i>Flora Alicia Cruz García y Enrique Pérez Campuzano</i>	
Asentamientos en Xochimilco (Ciudad de México) y Huaycán (Lima, Perú): mismo origen, distinta solución .....	549
<i>Victor Hugo Hofmann</i>	
Toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa: análisis sensible sobre los requerimientos de espacio en las viviendas mínimas.....	579
<i>Jorge Augusto Arredondo Vega y Ana Maria Fernández Butchart</i>	



La tenencia de la tierra y sus diferentes formas de incorporación al desarrollo urbano cómo fuente de problemas y soluciones en la producción de vivienda. ....	605
<i>Alejandro Hernández Gutiérrez</i>	
Los desafíos de la producción de vivienda popular en el Distrito Federal, una entidad sin posibilidad de crecimiento expansivo .....	631
<i>Víctor Delgadillo</i>	
<b>Cuarta parte: Tecnología y sustentabilidad urbana .....</b>	<b>663</b>
La vivienda construida: Su acceso a la energía alternativa y el reciclaje del agua .....	665
<i>Cristian Raymundo Dávila González</i>	
Programa de construcción de vivienda. Propuesta de constitución de un fideicomiso público para la construcción de vivienda en Veracruz.....	683
<i>Juana Isabel Vera López y Eduardo Vera López</i>	
Repensando la importancia del acceso al agua para la sustentabilidad urbana en México. El caso de la Zona Conurbada de Mérida, Yucatán.....	711
<i>Mauricio Domínguez Aguilar</i>	
Análisis espacial de la ocupación unifuncional del suelo urbano en Ciudad Juárez, Chihuahua .....	733
<i>Erick Sánchez Flores, Elvira Maycotte Pansza y Javier Chávez, Miguel Ángel Argomedo Casas</i>	
Instrumentos de análisis espacial en la evaluación de la aptitud física del territorio para el uso urbano.....	753
<i>Ma. Isabel Villegas Martínez y Erick Sánchez Flores</i>	
<b>Conclusiones .....</b>	<b>777</b>
<b>Declaración de Mérida .....</b>	<b>783</b>

# Los gobiernos locales ante el boom inmobiliario en la periferia de la ciudad de México

*Georgina Isunza Vizuet  
Benjamín Méndez Bahena\**

## INTRODUCCIÓN

LA REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA mundial se expresa de manera nítida en los espacios metropolitanos de todo el mundo a través de las nuevas modalidades de producción y organización del territorio. El creciente protagonismo del capital inmobiliario en la construcción del espacio habitable a partir del desarrollo de complejos habitacionales de gran escala en los municipios periféricos de la ciudad de México, ha configurado un patrón de urbanización basado en núcleos de población fragmentados, que no se integran ni funcional ni socialmente a las formas de poblamiento preexistentes, lo que plantea serios desafíos a los gobiernos municipales.

Estos desafíos se relacionan con el creciente desfase entre las competencias de gobierno en el nivel local, con las nuevas, crecientes y diversificadas necesidades tanto de la población nativa, como de los nuevos residentes que provienen de las áreas centrales e intermedias de la ciudad de México, no sólo respecto a la dotación de servicios urbanos sino también en materia de gobernabilidad y arreglos institucionales entre los distintos órdenes de gobierno que convergen en el espacio metropolitano.

Este trabajo analiza los retos enfrentados por los gobiernos municipales que desde el año 2000 han sido sede del desarrollo de conjuntos habitacionales por promotores privados; así como las posibilidades que tienen de frenar los efectos más perniciosos de esta modalidad de expansión urbana.