

IRREGULARIDAD, POLÍTICAS DE SUELO Y VIVIENDA: UNA EXPERIENCIA EN EL MUNICIPIO DE GUASAVE, SINALOA

Nicolás Guadalupe Zúñiga Espinoza¹

RESUMEN

Es necesario un buen uso de políticas de suelo que permita a las familias vulnerables poseer un pedazo de tierra para construir su vivienda, un lugar donde vivir y que sea un patrimonio para sus hijos. Así nos preguntamos ¿Qué factores explican el poblamiento irregular del sector Tajín, Guasave, Sinaloa, del año 2012 al 2015?; ¿Cómo se han gestionado los servicios públicos municipales en este terreno que adquirió el gobierno municipal para dar respuesta a la demanda de suelo para vivienda? y; ¿Cuál es la superficie de predios con construcción que ya están habitados y que porcentaje representan respecto a la oferta de lotes que posee el gobierno municipal?

Los objetivos son evidenciar los factores que explican el poblamiento irregular del Sector Tajín; explicar el origen y gestión de los servicios públicos municipales en beneficio del suelo servido para la construcción de vivienda y; demostrar que es muy baja la cantidad de viviendas habitadas respecto al total de lotes que existen abandonados y con maleza en el sector.

Se concluye que deben implementarse políticas que regularicen los usos de la tierra y, que además, se dé certeza jurídica de las propiedades. Este argumento es bueno

¹ Dr. en Ciencias Sociales. Nicolás Guadalupe Zúñiga Espinoza. Universidad Autónoma de Sinaloa

porque se tendría, entre otras beneficios, seguridad contra el desalojo; incentivos de estímulo a la inversión en mejoras y consolidación de la vivienda; facilidad para la introducción de servicios tales como electricidad y agua; acceso al crédito utilizando la vivienda como garantía para poner un negocio propio que mejore la economía familiar; sumar a los residentes del ST como ciudadanos propietarios y, también, participación en los procesos democráticos de la ciudad.

Aunado a lo anterior, es necesario proporcionar infraestructura para todo el municipio ya que se encuentra en el abandono respecto a otros municipios sinaloenses más jóvenes. Esto será el reto para las próximas generaciones.

Palabras clave: Irregularidad, Políticas de Suelo, Vivienda

INTRODUCCIÓN

Con la presente investigación sobre la gestión del suelo para vivienda, como un caso de estudio, en el Sector Tajín (ST) del municipio de Guasave, ubicado en el estado de Sinaloa, México, se evidencia la inexistencia de políticas de suelo por parte de los gobiernos locales para hacer frente a esta demanda efectuada por personas de escasos recursos, pero que en muchas ocasiones también se aprovechan usuarios gratuitos (free rider) de programas gubernamentales que no están marginados y que solo pretenden especular y obtener ganancias de estos instrumentos públicos.

I.- MARCO TEÓRICO.

Las familias de bajos ingresos en el mundo, en América Latina y, en este caso, en el municipio de Guasave, Sinaloa enfrentan serios problemas para obtener un terreno para construir su casa. Este constituye el patrimonio básico del hogar, un espacio donde protegerse y poder ofrecerles una propiedad a sus hijos. Sin embargo, la vulnerabilidad que presentan estas personas las hace presa fácil de viciales que venden suelo caro y sin servicios públicos. Les ofertan terrenos por líderes que, en la mayoría de las ocasiones, se aprovechan de las desventajas que tienen estas familias, ya que las propiedades son adquiridas de manera irregular.

Así, no es lo mismo construir en terrenos informales que en los que poseen certeza jurídica. Si las personas no tienen seguridad jurídica sobre su patrimonio, ello les dificulta acceder a créditos que puedan aplicarse en su vivienda, o bien, para dar inicio a una pequeña unidad económica donde comercialicen bienes o servicios, como una tienda o una tortillería que le genere ingresos y empleos. La realidad es otra, las viviendas de las familias vulnerables, y de bajos ingresos, se edifican en lotes de los cuales no son propietarios y, posteriormente, batallan cuando quieren venderlas para trasladarse a vivir a otro lugar.

1.- La irregularidad del suelo para vivienda

Personas de escasos recursos, particularmente de las naciones en desarrollo, como es el caso de América Latina, han hecho esfuerzos para construir sus casas en terrenos informales. “La mayoría no cuenta con los medios de representar su propiedad y crear capital. Tienen casas pero no títulos, cosechas pero no certificados de propiedad, negocios pero no escrituras de constitución ni acciones que permitan a sus activos llevar una vida paralela en el mundo del capital” (De Soto, 2005: 10). Lo anterior implica que es difícil comercializar estas viviendas, situación opuesta a lo que sucede en fraccionamientos correctamente urbanizados, en los cuales se realizan ventas de dichos inmuebles a familias que poseen un empleo e ingreso de tipo formal, es decir, en el marco de las leyes y de las diferentes prestaciones de seguridad social de las que son beneficiarios. Asimismo, la informalidad es uno de los factores que frenan los cambios en el desempeño del impuesto predial (Canavire-Bacarreza y Zúñiga, 2015)

El término de informalidad en la tenencia de terrenos se usa cuando hay “una compraventa irregular del suelo, normalmente en los márgenes del área urbana oficialmente reconocida, lo que constituye a su vez la condición fundamental del acceso de los sectores populares a un suelo de bajo precio en comparación con los vigentes en el mercado regular del suelo” (Duhau y Cruz, 2006: 9).

De esta forma, de acuerdo a Calderón (1999), el concepto de informal “se trata de acciones de agentes económicos que no se adhieren a las reglas institucionales establecidas o a quienes se les niega protección, y que desarrollan actividades generadoras de ingresos o beneficios que no están regulados por el Estado en un medio social en que se reglamentan esas actividades”. (Calderón, 1999: 16)

La contraparte es la formalidad en la compra de terrenos para edificación de viviendas, donde el desarrollador tiene que realizar los trámites necesarios como solicitud de licencia de construcción y aprobación de usos del suelo. Lo anterior da pauta para que las personas que adquieren una casa puedan registrar sus escrituras en el registro público de la propiedad y el comercio. Esta dependencia gubernamental, en Sinaloa, México, lugar donde se desarrolla este trabajo de investigación, pertenece al nivel de gobierno intermedio (entidad federativa). Comparando la adquisición de terrenos (edificados o no) formales e informales es un asunto crucial para el patrimonio de las familias. Al respecto, Azuela (1999) sostiene que “la carencia de estos títulos por parte de quienes han comprado un lote en un fraccionamiento no autorizado es lo que normalmente da lugar a que una colonia se califique como irregular” (p. 90)

Esto frena la seguridad jurídica del inmueble para realizarle mejoras a sus viviendas. Por ello, (Fernández, 2002) establece claramente que “la seguridad de la tenencia, y el consecuente acceso al crédito vienen dados únicamente por la legalización de los asentamientos y negocios informales” (p.4).

Otro factor adicional es que los terrenos informales entorpecen la planeación urbana y, por ende, se frena la gestión de bienes y servicios públicos locales para la comunidad. En dicho tenor, Duhau y Cruz (2006), al referirse al bajo cumplimiento de los reglamentos de urbanización, aseveran que “una proporción significativa la ocupación de áreas inadecuadas para usos urbanos, impide la planeación y asignación eficiente de recursos para el desarrollo de la infraestructura urbana y tiende a elevar los costos del aprovisionamiento de servicios básicos, al mismo tiempo que los servicios provistos tienden a resultar de baja calidad” (p. 423).

Por otra parte, una buena parte de la población que posee un terreno informal, tienen bajos ingresos que son insuficientes para contratar servicios de un albañil. Ante ello tienen que iniciar

directamente la construcción de lo que será su nuevo hogar. En palabras de Duhau, et al, (2006) deben avocarse “al proceso de autoproducción de la vivienda, someter a sus miembros a duros procesos de autoexplotación de su fuerza de trabajo y padecer, muchas veces durante años, enormes carencias en el acceso a servicios y equipamientos públicos”(p. 423).

2.-Localización y preferencia de terrenos para familias de bajos ingresos

Hay autores que mencionan que los elementos con mayor peso, a nivel de los hogares son “la etapa del ciclo familiar; ingresos; localización. A nivel de oferta las políticas públicas de vivienda, los instrumentos de planificación local así como una serie de otras políticas fiscales y sociales afectan el stock de vivienda ofertado” (Arsdol & Butler, 1970; Jordan, Birkin, & Evans, 2012).

Por ello, puede haber familias “que deciden no moverse puesto que encuentran limitaciones por ingresos o por falta de oferta en el mercado, y otros con menores restricciones presupuestaria que ante los cambios descritos buscarán una nueva vivienda” (Jordan, Birkin, & Evans, 2012; Arsdol & Butler, 1970). De esta forma, si hay reformas en las leyes sobre las políticas de vivienda, entonces impactará en la oferta de nueva vivienda así como cambios demográficos pueden influir o modificar la demanda.

También hay que mencionar que la demanda y la oferta pueden tener diferentes comportamientos a raíz de “atributos de la vivienda, como por ejemplo tipología (casa/departamentos; fachada continua/aislada; otros), el valor, estado de vacancia, tipo de barrio (distancia a otras actividades como trabajo o escuela); años en la vivienda entre otros” (McHugh, Gober, & Reid, 1990; Jordan, Birkin, & Evans, 2012; Head & Lloyd-Ellis, 2012).

La ocupación de suelo informal en zonas urbanas es una realidad que se vive en América Latina. El municipio en estudio, Guasave, localizado al noroeste de México, no es la excepción. Familias con bajos ingresos, efectúan “ocupaciones en las afueras de la Ciudad de México, es prácticamente igual a la de los alrededores de São Paulo y otras megaciudades” (Smolka y Mullahy, 2010). Esta situación, de los mercados del suelo, presiona a los gobiernos locales por servicios públicos, los cuales no estaban contemplados en la planeación urbana de las ciudades. En países en desarrollo, como México, es donde los problemas de infraestructura parecen más urgentes.

“El precio excesivamente alto de la tierra urbanizada en América Latina es una de varias explicaciones del grado y la persistencia de los mercados informales de tierra” (Smolka 2003). Por otra parte, hay que comprender que la informalidad es una forma de que las familias de escasos recursos puedan aspirar a tener un patrimonio, vivienda, en la zona urbana de la ciudad donde viven. De esta manera, a partir del presente marco teórico, es como se procede a desarrollar el presente trabajo de investigación sobre las políticas de suelo en el ST del municipio de Guasave, Sinaloa, México.

EVIDENCIA EMPÍRICA

El municipio de Guasave ocupa, por su tamaño, el octavo lugar respecto de los demás municipios del estado; cuenta con una superficie de 3,464.41 kilómetros cuadrados, que representan el 5.9 por ciento de la superficie estatal y el 0.17 por ciento de la superficie nacional. En su superficie se encuentran más de 442 localidades, de las cuales las más importantes son la Cabecera Municipal Guasave, Juan José Ríos, Benito Juárez, El Burrión, Nío, Estación Bamoá, León Fonseca, Adolfo Ruiz Cortínez, La Trinidad, Tamazula y la Brecha. De dicha superficie, más del 50 por ciento es utilizada para actividades agrícolas (INAFED, febrero 2014).

LA POBREZA Y CARENCIA DE VIVIENDA

La pobreza es un problema para muchos países, como es el caso de México, donde una de sus manifestaciones es la carencia de vivienda para las familias. Según Vázquez (2005:11) “los estudios que se realizaron a partir de los ochentas muestran la desigualdad de los niveles de vida entre los países y entre las regiones y la existencia de grandes bolsas de pobreza en los países menos desarrollados”. En América Latina se puede observar cómo el crecimiento desordenado de los terrenos urbanos se acaparan con el propósito de encarecerlos y venderlos a precios elevados para las familias que no poseen un pedazo de tierra en donde construir una vivienda para su familia.

En la tabla 1 se observa como ha crecido tanto la pobreza moderada como la pobreza extrema tanto a nivel nacional como en el estado de Sinaloa. Nuestra entidad federativa no ha escapado a este mal que aqueja a las personas que no tienen empleo, mucho menos un nivel de ingreso que les permita adquirir una vivienda digna que ofrecer a su familia. Así se observa que en el año 2010 la pobreza moderada en Sinaloa creció de 31.2 a 34.1 por ciento para el ejercicio fiscal 2014; mientras que la pobreza extrema disminuyó de 5.5 a 5.3 por ciento de la población que radica en esta entidad federativa del noroeste de México.

TABLA 1. MEDICION DE LA POBREZA, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2014						
Pobreza						
Geografía	Porcentaje			Miles de personas		
	2010	2012	2014	2010	2012	2014
Sinaloa	36.7	36.3	39.4	1,048.6	1,055.6	1,167.1
Nacional	46.1	45.5	46.2	52,813.0	53,349.9	55,341.6
Pobreza moderada						
Geografía	Porcentaje			Miles de personas		
	2010	2012	2014	2010	2012	2014
Sinaloa	31.2	31.8	34.1	892.4	925.4	1,011.2
Nacional	34.8	35.7	36.6	39,848.3	41,821.0	43,899.3
Pobreza extrema						
Geografía	Porcentaje			Miles de personas		
	2010	2012	2014	2010	2012	2014
Sinaloa	5.5	4.5	5.3	156.3	130.2	155.8
Nacional	11.3	9.8	9.5	12,964.7	11,529.0	11,442.3

Fuente: elaboración propia en base a consulta en CONEVAL (20 agosto 2015)

Respecto a la carencia de vivienda, en la tabla 2 se observa que es más pronunciado el porcentaje a nivel nacional que el estatal; mientras que en el año 2010 el 15.2 por ciento de los mexicanos tenía una carencia de vivienda, en Sinaloa solo tenían esa característica el 8.5 por ciento de la población. Estos datos para el año 2014 ya eran de 12.3 por ciento a nivel nacional y de 10.8 por ciento a nivel estatal, lo cual afectaba a 14 millones 763 mil personas en el país y a 319 mil sinaloenses.

TABLA 2. CARENCIA DE VIVIENDA, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2014						
Carencia por calidad y espacio de la vivienda						
Geografía	Porcentaje			Miles de personas		
	2010	2012	2014	2010	2012	2014
Sinaloa	8.5	10.1	10.8	242.0	293.9	319.5
Nacional	15.2	13.6	12.3	17,381.7	15,896.0	14,763.3

Fuente: elaboración propia en base a consulta en CONEVAL (20 agosto 2015)

Como se ha venido señalando, a lo largo del presente trabajo, las políticas de suelo, para el caso de México, refleja la escasez de terrenos servidos con servicios públicos para las familias marginadas. Dicha escasez viene acompañada de la invasión ilegal de los predios, lo cual no es ajeno al ST del municipio de Guasave, Sinaloa. Así, terrenos con o sin servicios públicos tienen diferentes precios. Por ello se tomaron algunos datos que evidencia esta variable microeconómica del ST, de otras zonas del municipio de Guasave y una del campestre “la Posta”, ubicado a la margen derecha sur de la caseta de peaje del Limón de los Ramos, en Culiacán, Sinaloa.

En la tabla 3 se muestra que los terrenos clasificados como urbanos se cotizan generalmente desde los 1 mil 898 hasta 3 mil 500 pesos el metro cuadrado sobre el boulevard Juan Millán, mientras que en el ST tiene un precio de 151 pesos. El primer tipo de predios no contaba con pavimentación, se inició en 2004 y se concluyó hasta inicios de 2015, por lo cual los valores del suelo adquirieron mayor plusvalía. La comparación, hay que decirlo, resulta burda con el ST, pero solo se hace para conocer el impacto que tiene sobre el valor y precio de venta de un terreno urbanizado y con servicios, de un predio sin servicios y aislado de la periferia urbana.

Así el precio de un lote de tierra urbanizada sobre el boulevard Millán de 119 metros cuadrado equivale como mínimo 225 mil 862 y como máximo a 416 mil 500 pesos, mientras que en ST vale 18 mil pesos, es decir, 12.5 y 23 veces más caro, respectivamente. Así que si el salario mínimo diario es de 70.10, a partir del 1 de octubre para todo el país, un trabajador percibirá mensualmente 2 mil 103 pesos, o bien, 25 mil 236 por 12 meses. Por tanto, deberá destinar 8.5 meses de sueldo para adquirir un predio en el ST. Para comprar el predio más barato y con las mismas medidas en el boulevard Millán deberá trabajar 8.9 años y para el terreno más caro deberá destinar el sueldo percibido durante 16 años. Esto muestra la gran diferencia entre

terrenos formales con servicios respecto a los informales que no poseen certeza jurídica ni infraestructura.

Tabla 3. Precios del suelo en base a trabajo de campo (Corredores de Inmuebles)			
Ubicación	Valor M2	Superficie	Precio de Venta
Campestre "la Posta", Culiacán.	1,155.00	1,125.00	1,299,375.00
Boulevard "Juan S. Millán", Oriente Guasave	1898.5	684.75	1,299,997.88
Boulevard "Juan S. Millán", Poniente Guasave	3500	525	1,837,500.00
Boulevard "Juan S. Millán", Poniente Guasave	2700	525	1,417,500.00
Boulevard "20 de noviembre", Guasave	1200	375	450,000.00
Ejido "Vicente Guerrero", Guasave	577	450	259,650.00
Colonia "Tajín", Guasave	151.26	119	17,999.94

Fuente: datos obtenidos en trabajo de campo los días 28 y 31 de agosto de 2015

Lo anterior muestra lo difícil que es, para familias de escasos recursos, acceder a la tierra urbana. Desde una visión microeconómica, su precio se determina en el mercado por la oferta y demanda. Para Smolka (2008) "la oferta de tierra depende de la cantidad habilitada (producida) por año, la cantidad que es retenida, y la intensidad de uso de la existente. La demanda depende de la tasa anual de formación de nuevos hogares, ajustada por su ingreso y/o poder adquisitivo, sus preferencias y los precios de otros artículos en sus presupuestos". La diferencia en el precio entre el ST y Boulevard Millán es un reflejo de la infraestructura y servicios así como el valor de los títulos legales que poseen dichos predios.

Gestión del Suelo para vivienda

Esta zona informal, ubicada a casi 2 kilómetros de la ciudad, fue adquirida por el gobierno municipal con el propósito de dar solución a la demanda de terrenos para viviendas. En marzo de 2013 se asentaron en dicho predio por lo que, a 2 años y 5 meses, la mayor parte de cada

uno de los terrenos lotificados luce baldío y enmontado. La calle principal se empedró, se introdujo la red de servicios públicos como drenaje y agua potable, aunque solamente una pequeña parte ya hizo contrato de ambos servicios en la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guasave (JUMAPAG) y quienes no paguen estos derechos ante esta dependencia paramunicipal no deben hacer uso de estos.

La gestión del suelo, de subsidio para vivienda, así como la demanda de servicios públicos y la generación de ingresos para la hacienda pública municipal, a través de impuestos a los ciudadanos, son elementos que se conjugan y generan estrés fiscal para la hacienda pública local. En otras naciones, una forma de financiar estos bienes y servicios es mediante el cobro de impuestos sobre plusvalías. Esta contribución se aplica una sola vez y recae sobre el incremento del valor de la tierra a raíz de los beneficios generados. Este impuesto no está contemplado en la Ley de Hacienda Municipal de Sinaloa y, por lo tanto, no puede ser una fuente de financiamiento para obras de infraestructura y servicios públicos.

Solamente el 5 por ciento de los lotes tienen vivienda de material, un 3 por ciento tienen vivienda de lámina, plástico, cartón o con lonas de propaganda política de candidatos a puestos de elección popular. . Estas últimas se encuentran en condiciones muy precarias porque no los protegen de las lluvias, el frío, vientos o de posible robo de su marginal patrimonio (camas, sillas, catres, estufa, cilindro, etcétera).

Mencionar que se observaron casas muy similares en su construcción, las cuales fueron construidas con subsidios del Instituto de Vivienda de Estado de Sinaloa (INVIES). Por otra parte, se observa que en dicho asentamiento hay una vivienda de 2 pisos que está construida a un 80 por ciento, la cual no contrasta con el nivel de ingresos marginales que poseen la mayor parte de las familias que habitan en el ST. Parfraseando a Smolka (2003), no todos los

invasores de predios irregulares están en la marginación, tal como se demuestra con muchos estudios empíricos en Latinoamérica durante los últimos años. La tasa de ocupación informal del suelo es mucho más alta que el aumento del número de familias nuevas pobres. “Dada la carencia de políticas habitacionales adecuadas y de suficientes opciones de vivienda que sean apropiadas y accesibles, millones de pobres urbanos recurren a la invasión de suelos privados o públicos o a la compra ilegal de suelos para crear sus propias viviendas” (Fernandes, 2002:108).

Servicios públicos.

De acuerdo a Oates (1972), según el principio de subsidiariedad, establece que los servicios públicos deben ser proporcionados por el nivel más bajo de gobierno que pueda hacerlo de manera eficiente. Cuando gustos, los ingresos y las necesidades difieren entre regiones, los gobiernos locales estarán en la mejor posición para determinar las prioridades del gasto de sus ciudadanos y responsabilidades asignar al nivel más bajo de gobierno permite a los servicios del gobierno que adaptarse mejor a las demandas específicas de los ciudadanos locales. La existencia de múltiples jurisdicciones locales también da a los individuos la oportunidad de "votar con los pies" moviendo a la jurisdicción que mejor cumpla con sus demandas para la combinación adecuada de los servicios públicos y los impuestos (Tiebout, 1956), al menos cuando existe la movilidad.

La mejora de servicios públicos como abastecimiento de agua, saneamiento, transporte urbano, energía eléctrica, drenaje y la gestión de la basura es ampliamente esencial para facilitar el crecimiento económico y en la mejora de las vidas de los habitantes de las ciudades, tanto en países desarrollados como en desarrollo. Aunado a lo anterior, en las próximas décadas se espera que la importancia de los municipios en la vida económica de los países sea más relevante. De allí la importancia de poner mayor atención a los servicios públicos locales.

Agua potable.

Uno de los principales servicios más útil para las personas es el agua. Esta es indispensable para beber, es un insumo para la preparación de alimentos, higiene personal, construcción de viviendas, entre otras. El gobierno municipal ya puso la red de agua potable en el ST, sin embargo, mediante la observación se constató que solamente unos cuantos habitantes han hecho contrato formal con la dependencia municipal que suministra el servicio, Junta Municipal de Agua potable y Alcantarillado de Guasave (JUMAPAG). Otros habitantes del lugar toman agua de manera clandestina y los dueños de solares baldíos los tienen abandonados y tampoco poseen dicho servicio.

Electricidad

En dicho asentamiento urbano se tiene a un 50 por ciento de instalación de posterío de tendido eléctrico y mufas en cada lote, lo cual se hizo, según informes de los residentes del lugar, hace más de un año. Sin embargo, no se cuenta con el servicio por la falta de una subestación de electricidad. Mencionan que ello es molesto porque las personas no pueden refrigerar sus alimentos. Además, enfrentan problemas de salud, por las condiciones del clima, ya que en los meses de verano el calor alcanza temperaturas muy elevadas, siendo los pobladores susceptibles a deshidrataciones y enfermedades relacionadas con golpes de calor solar.

Drenaje y alcantarillado

En los datos recabados, a través del trabajo de campo, se observar que el 100 por ciento del asentamiento cuenta con este servicio. La gestión de este servicio fue relevante ya que existen otras comunidades del municipio, con más años de haberse fundado, y no poseen este servicio. Esto indica que en este servicio los habitantes del ST si se han beneficiado.

Certeza jurídica de la propiedad

Los usufructuarios de los predios no poseían, a lo menos hasta en el tiempo que se realizó esta investigación de campo, títulos de propiedad. Por lo tanto, no poseen certeza jurídica de sus propiedades, por lo que es importante que se organicen y acudan ante la Dirección de Bienes Municipales para que se les otorgue título donde se haga constar que son los dueños de su terreno y, posteriormente, acudir a registrarlo ante la dependencia estatal llamada Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Conclusiones

El problema en el ST, como ocurre en muchas historias similares de los países latinoamericanos, es qué hacer para interrumpir el círculo vicioso de pobreza e informalidad a través de intervenciones en el mercado de tierra. La tarea es inmensa, pero hay lugares en América Latina cuyos gobiernos municipales están comenzando a establecer nuevas reglas de juego. Desafortunadamente en este municipio no existe una cultura de políticas de suelo para que las personas con mayor marginación puedan aspirar a poseer una vivienda digna.

Otro dato que no puede dejar de observarse es que la tierra sin servicios e infraestructuras del ST es más barata porque existe incapacidad de las personas para pagar por el acceso a servicios urbanos. Y esto a pesar de que es el gobierno municipal quien les está vendiendo el terreno a un precio más barato que, en otra situación estarían pagando al propietario de la tierra o gestor inmobiliario ilegal un tributo territorial muy importante que en otras circunstancias podría ser recaudado públicamente.

Por ello se considera que deben implementarse políticas que regularicen los usos de la tierra y, que además, se dé certeza jurídica de las propiedades. Este argumento es bueno porque se tendría, entre otras beneficios, seguridad contra el desalojo; incentivos de estímulo a la

inversión en mejoras y consolidación de la vivienda; facilidad para la introducción de servicios tales como electricidad y agua; acceso al crédito utilizando la vivienda como garantía para poner un negocio propio que mejore la economía familiar; sumar a los residentes del ST como ciudadanos propietarios y, también, participación en los procesos democráticos de la ciudad; y, finalmente, integrar los asentamientos y la propiedad a la base jurídica y fiscal de la ciudad para tener una hacienda pública municipal menos pobre y que los ingresos públicos que pagan los residentes locales puedan aplicarse en buenos servicios públicos que demandan los ciudadanos.

BIBLIOGRAFÍA

Arsdol, M. D., & Butler, E. W. (1970). Some determinants of intrametropolitan residential mobility: Conceptual Considerations. *Social Forces* , 11.

Azuela, A. (1999), *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*. México: Centro de Estudios

Calderón Cockburn, J. (1999), Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina. Reporte de Investigación LP99Z16 del Lincoln Institute of Land Policy. Artículo disponible en línea en www.lincolninst.edu/pubs/dl/736_calderon_99b.pdf, 26 de Enero de 2008.

Canarive-Bacarreza Gustavo y Nicolás Guadalupe Zúñiga Espinoza. (2015) Transferencias Federales e Impuesto Predial en México. *Revista Economía-UNAM* , NO. 35

De Soto, H. (2005), *El Misterio del capital*. México: Editorial Diana.

Duhau, E. y Cruz, M. (2006), “Suelo para vivienda” en *Entre el Estado y el Mercado*. La vivienda en el México de hoy, Coordinadores René Coulomb y Martha Schteingart. México: Cámara de Diputados, UAM-Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa.

Fernandes, E. (2002), “La influencia de El Misterio del Capital de Hernado de Soto”. *Land Lines* Vol. 14 Num. 1, Lincoln Institute of Land Policy. Artículo en línea disponible en www.lincolninst.edu/pubs/pub-detail.asp?id=760. 26 de Enero de 2008

Head, A., and Lloyd-Ellis, H. 2012. Housing Liquidity, Mobility and the Labour Market. *Review of Economics Studies* , 79, 1559–1589.

Jordan, R., Birkin, M., and Evans, A. 2012. Agent-Based Modeling of Residential Mobility, Housing Choice and Regeneration. In Heppenstall. A.J., Crooks, A.T., See, L.M. and Batty, M (Eds.) *Agent-Based Models of Geographical Systems* (pp. 511–524). Springer.

McHugh, K. E., Gober, P., and Reid, N. 1990. Determinants of Short and Long Term Mobility Expectations for Home Owners and Renters. *Demography* , 27 (1), 81–95.

Oates,W. (1972) *The Economic Theory of Federalism*. Englewood Cliffs, NJ

Smolka Martim y Alfonso Iracheta(1999) Movilizacion de Plusvalias para suministrar la Tierra Urbanizada a los sectores pobres

Smolka Martim y Laura Mullahy (2010). Perspectivas Urbanas. Lincoln Institute of Land Policy

Smolka Martim (2003) Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. Lincoln Institute of Land Policy

Tiebout, C.M. (1956) A pure theory of local expenditures. The Journal of Political Economy 64(5): 416–424.

Vázquez Barquero Antonio (2005) Las Nuevas Fuerzas del Desarrollo. Antoni Bosch Editor

PÁGINAS WEB

<http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM25sinaloa/index.html>, consultado en febrero de 2014