

Producción comercial de vivienda en la Zona Metropolitana de Mérida. Impactos en segregación y desocupación, 2013-2020

Susana Pérez Medina¹

Resumen

El sector inmobiliario y concretamente la construcción de unidades habitacionales ha sido uno de los caminos principales para la reproducción de capital. La producción de vivienda en América Latina en los últimos años se ha mantenido, unas veces con un crecimiento explosivo, y otras con poco crecimiento, pero su desarrollo ha sido constante. Los encargados de su fabricación eran los gobiernos federales con recursos públicos, las casas se emplazaban aledañas a la ciudad. Hoy en día, los encargados de todo el proceso son las empresas privadas, desde la selección del terreno hasta la venta final, en este punto es cuando pasa la deuda a la iniciativa pública, o se queda en la sección de los bancos, que es otra parte de la privada.

En este artículo veremos la intensidad de la producción de vivienda en la Zona Metropolitana de Mérida, Yucatán, México, para conocer sus efectos en la desocupación.

En la Zona vemos una gran cantidad de unidades del parque habitacional sin uso que se encuentra en la zona perimetral, y que obedece a un sector de ingresos de la población que se encuentra sobresaturado.

La metodología se basó en el análisis a profundidad del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), a fin de conocer los organismos que participan en la concepción, los montos erogados y las modalidades de producción. Asimismo, con el plano del Censo de Población del 2020, se realizó un mapa de la desocupación, para analizar donde se encuentra la vivienda que no está siendo ocupada. Las instituciones que participan y el parque habitacional sin uso, se analizaron considerando los datos primarios, así como secundarios, tales como bibliografía, normativas y notas periodísticas.

Entre los resultados principales se encuentran que la tasa de producción ha estado por encima del crecimiento poblacional, las viviendas particulares sin uso sumada a la segunda residencia alcanzan 20.1% del parque habitacional actual. Que el gasto de la Banca privada es muy similar al gasto de Instituto de Fomento a la Vivienda (Infonavit), la principal Institución encargada de producir vivienda pública en el país. Asimismo, se asienta que en la ZMM el endeudamiento de las familias por la adquisición de créditos asciende a 64 mil millones de pesos, en el lapso de 2013 a 2020.

Conceptos clave: Construcción de vivienda, casas desocupadas, Zona Metropolitana de Mérida.

Introducción

En la producción comercial de vivienda en México participan constructoras, financiadoras e inmobiliarias, que construyen el parque habitacional que luego es vendido por instituciones del sector público y privado. Las dos organizaciones públicas más importantes y que producen la

¹ Doctora en Urbanismo. Centro de Investigación y Estudios Avanzados del IPN, Unidad Mérida. Correo electrónico susana.perez@cinvestav.mx

mayor parte de las viviendas en el país, al igual que en Mérida, son: el Instituto Nacional de Fomento a la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores (FOVISSSTE); que trabajan con aportaciones patronales de los trabajadores. Estas instituciones dan créditos puente a las constructoras, además, financian a los demandantes de vivienda. Entre las instituciones privadas está la Banca, creada por organismos que dan crédito a quien los demanda, para obtener casas habitación, lo único que se requiere es demostrar su solvencia económica.

De las casas habitación construidas en la Zona Metropolitana de Mérida (ZMM), aproximadamente el 50% las hacen sus propios habitantes. Por un lado están aquellos que no solicitan créditos a instituciones públicas, ni a la Banca, sino que son aquellos que tienen recursos, lo que si piden es asesoría técnica a arquitectos o ingenieros. O bien, por aquellas personas que ponen su fuerza de trabajo para edificar su casa, piden ayuda de vecinos, de parientes o de la comunidad. Los propietarios de estas viviendas no tienen capacidad de pago, ni su trabajo es seguro, ni el tiempo laboral es suficiente para obtener un crédito. Las viviendas construidas bajo este esquema no serán consideradas en este estudio, sino únicamente las que se construyen para vender.

El objetivo del artículo es conocer las organizaciones que participan en la construcción de los diferentes tipos de vivienda en la ZMM, entre 2013 y 2020, con que recursos se produjo el parque habitacional, y los impactos que tuvo la vivienda en la generación de la segregación y en la desocupación. Se analizarán las instituciones públicas y privadas que han financiado fraccionamientos, así como la distribución del parque habitacional en la ciudad.

En 2006 la Comisión Nacional de Población denominó a la ciudad de Mérida como Zona Metropolitana, integrada por: el municipio homónimo que tiene 995,129 habitantes, por Conkal que tiene 16,671, Kanasín con 141,939, Umán con 69,167 y Ucú con 4,049. La población total es de 1,226,935 habitantes. En este artículo descartamos el municipio de Progreso, porque no está conurbado físicamente, además tiene problemáticas muy particulares en lo que se refiere a la producción de viviendas, asimismo, las casas veraniegas tienen largos períodos de desocupación.

La metodología utilizada consistió en una revisión bibliográfica de la producción de vivienda, cualitativa y cuantitativa. La revisión bibliográfica fue bastante extensa por la cantidad de documentos que hay en torno al parque habitacional, desde temas que abarcan su financiamiento, la vivienda de interés social, las casas desocupadas, etcétera. Sin embargo, es de señalar que la información para la ciudad de Mérida era bastante limitada, hay datos de ciudades más grandes de nuestro país y de otros países, pero casi nada de la ciudad que estudiaremos. En segundo término, se tomó información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV): los montos ejercidos, la vivienda nueva, usada y mejoramiento; las Unidades de Medida y Actualización (UMA) que se requiere para adquirir una casa; y el tipo de vivienda Económica, Tradicional, Media y Residencial. Por otro lado, los datos de INFONAVIT, del FOVISSSTE y de la Banca Privada, se complementaron con visitas a sucursales, folletos informativos y sitios Web de cada institución mencionada. Por último, se realizó la visita de fraccionamientos ubicados en la periferia de la ZMM, estos fueron: Los Héroes y Francisco Villa Oriente en Kanasín, que han construido 10,000 y 9,129; Piedra de Agua en Umán con 7,000 viviendas; Ciudad Cuzco con 20,000 y Las Américas con 18,000, ambos ubicados en Mérida. Estas visitas fueron con el objetivo de apreciar las cualidades y distribución de la vivienda y evaluar la segregación.

Figura 1. Localización de la Zona Metropolitana de Mérida, Yucatán



Dibujó: Ángel Novelo López

Entre los resultados más importantes, tenemos: las instituciones públicas han titularizado 7% de las viviendas, o sea son las que han entrado a la bolsa de valores; el 20.3% de las acciones que financió la Banca Privada con 27,095 millones de pesos, el INFONAVIT aportó 27,944 millones para financiar 51.6% de las acciones; del total de las acciones que financió la Banca Privada, otorga 40.7% a población con ingresos superiores a 39,606 pesos; la disposición de las viviendas en el espacio de la ciudad obedece a la que tenían hace más de 50 años, es decir se continuó con la segregación; por último, que en el año 2020 se tuvo una desocupación del 14.0% y una segunda residencia de 6.1%, prácticamente la misma información que en el año 2000.

1. Producción de vivienda y sus impactos en las zonas urbanas

1.1. Producción financiarizada de vivienda en América Latina

Vivimos una etapa en la que las ciudades se expandieron abarcando localidades, varios municipios y otros estados, creando zonas metropolitanas. En América Latina, la región que incluye a México y que comparte con el país problemas de economía y de vivienda, vemos que las ciudades capitales crecen por el incremento demográfico, así como por la importancia económica que tiene la construcción del parque habitacional.

Esta expansión urbana, en buena medida, se relaciona con la manera como vivimos, en la que se depende de los medios de circulación para dirigirnos a cualquier lugar. Nuestras viviendas, ubicadas a varios kilómetros del centro de la ciudad principal, requieren un transporte para acudir al trabajo, a la escuela o a una diversión; se toman trenes, autos y motos. Sin embargo no todas las personas tienen acceso a estos bienes, hay una gran cantidad de personas que dependen del transporte público, y tardan casi todo el día para cada una de las actividades.

En Latinoamérica vemos que existe un sistema social y económico heterogéneo, que está dado por las diferencias en el número de habitantes, y por su Producto Interno Bruto (PIB). Hay países en los cuales el incremento de su población, y por tanto la vivienda, no marca la pauta del desarrollo habitacional, aquí la producción inmobiliaria se ha mantenido atrasada en términos técnicos. Por el contrario, hay países (Brasil que tuvo 213 millones de pobladores y México con 126 millones, que tienen un PIB de 1,449 y 1,091 billones de USD) que se ha reflejado en su producción del parque habitacional a niveles nunca vistos (Rolnik, Andrade y Marín, 2021; Ramírez y Ramírez, 2020; Salinas y Pardo, 2020). Los países más grandes tienen un sistema de financiamiento a nivel internacional: las aseguradoras, bancos y sistemas de ahorro para el retiro; ofrecen recursos financieros, entre los que dan apoyo al mercado inmobiliario que se ha convertido en uno de los principales motores de la economía (Harvey, 2020; Sassen, 2015). La titularización que se da en el sector son inversiones de bajo riesgo y buen retorno (Aalbers, 2021). Los bienes representan activos financieros móviles y negociables en los mercados, y los riesgos se distribuyen hasta convertirlos en sistémicos (Méndez, 2017). En este sistema “el suelo, la vivienda y la producción del espacio urbano ya no responden a las necesidades locales, sino que se edifican como activos financieros en función de la reproducción de capitales internacionales y las ciudades se han convertido en ‘fábricas’ productoras de plusvalías” (Delgadillo 2021: 4).

Este mecanismo se produce para acrecentar la acumulación, la reproducción y la expansión geográfica del capital, elementos que representan la esencia del capitalismo (Harvey, 2020; Sassen, 2015). Empezó con el neoliberalismo, en la década de 1970, los países más poderosos lo impulsaron, en los 1990, y en el tercer decenio del siglo XXI se siguen desarrollando instrumentos y mecanismos para poder manejar el capital y para producir mayores dividendos. Los defensores de esta política neoliberal aseguraban que los precios de las viviendas bajarían al ponerla en práctica. Se ha visto que las casas habitación suben de precio en prácticamente todo el globo terráqueo (Aalbers, 2021), y en México, es el segundo país con las rentas más caras que se registró después de la pandemia (Villanueva, 2024). A diferencia de lo que se argumentaba, vemos que los países que eran pobres se han vuelto más pobres, y las naciones ricas, más ricas. Basta ver el déficit de vivienda que alcanzó en el año 2020 5,000,000 en Brasil, 9,000,000 en México y 600,000 en Chile (Tapia, 2015; Whitaker, 2015).

1.2. Quienes construyen vivienda en América Latina

En el neoliberalismo, en donde la producción inmobiliaria y la dotación de vivienda es un punto especial de la reproducción del capital (Aalbers, 2021; Harvey, 2020; Santana, 2020; Sassen, 2015). El estado quiere desarrollar la economía, y generar más empleo, y al mismo tiempo dotar de vivienda a un sector de la población. En este modelo la empresa privada tiene un peso primordial en la economía, pues son los que ponen capital, cuando las viviendas están subiendo de precio, costos que establecen los Bancos Centrales para ser adquiridas, significa que los usuarios tienen que obtener créditos. Las empresas privadas participan de estos arreglos, trabajan coordinadamente con el sector público. Tal es el caso del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar con la participación del Estado y del Banco Hipotecario (Segura y Cosacov, 2019). En Colombia, las políticas públicas se vinculan con las empresas privadas, el Subsidios-Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), implementado en 2009 por el Gobierno Federal, baja el precio de la vivienda porque costea una parte de las tasas de interés (García et al., 2019). El programa Techo Propio Adquisición de

Vivienda Nueva en Perú, son recursos que el Estado otorga a los constructores para hacer más baratas las casas que son vendidas por empresas privadas (Calderón, 2015).

En este sistema los bancos vienen cambiando su papel, de dar créditos a corto plazo, se han dedicado a dar créditos a largo plazo, un aumento en las tasas de interés lleva a que sus pagos sean mayores, ocasionando una restricción de los créditos y por tanto un aumento en las tasas de interés. Por otro lado, también la tasa de interés afecta los precios a la vivienda que tienen los financiadores (Guerrero, 2018). Asimismo, el ingreso de los usuarios es otro factor que influye en la tasa de interés. Como apunta Guerrero (2018), son expectativas de crecimiento que hacen que los precios de la vivienda suban.

Las constructoras son empresas que crecen y se expanden en pocos años, sobre todo aquellas que tienen los contactos adecuados con el sector público. En Brasil una empresa, de las tres que sobresalieron en la ciudad de Pelotas, construyó entre 2002 y 2008 un total de 818 viviendas en cinco emprendimientos, en 2015 fabricó 7,000 viviendas; otra empresa cuyo crecimiento fue exponencial, construyó 280 unidades distribuidas en 20 bloques de cinco pisos (Soares y Sobarzo, 2021). En México, los constructores junto con los financiadores y las empresas inmobiliarias son los encargados de la producción de 10, 100, 1000 o más viviendas. Las constructoras trabajan, muchas veces, con la aportación de subsidios federales, y están coordinadas con los institutos de vivienda de cada país. Los subsidios son proporcionados por el gobierno ya sea para la producción, o bien, para la demanda viviendas. Existe una gran diversidad en empresas, aproximadamente 20,000 negocios se dedican a la construcción. Entre éstas hay unas 20 empresas que se sitúan entre las más grandes del país (Censo Económico, 2019), que tienen una relación estrecha con las instituciones de vivienda.

De acuerdo con Lapavitsas y Mendieta (2016), las transacciones financieras han penetrado en el ámbito de los ingresos de los hogares mediante créditos para vivienda. Esta captación de clientes, que antes estaba al margen, fue mediante la progresiva reestructuración y desregulación de los créditos hipotecarios a fin de hacerlos accesibles a más sectores sociales e incentivar la demanda interna (Méndez, 2017; Santana, 2020). Ampliación que tiene como efecto el endeudamiento de vastos sectores urbanos, "... se consigue drenar el ahorro familiar hacia la adquisición de productos financieros..." (Górgolas, 2019: 5).

1.3. Segregación urbana y desocupación de vivienda

El tema de la vivienda está íntimamente relacionado con los usos del suelo. La escasez de terrenos urbanizados, cerca de las actividades principales de trabajo y abasto, ha generado el asentamiento en terrenos de las periferias de las ciudades. Esto ha significado ajustes en la accesibilidad a los mercados del suelo, adecuaciones en las normativas urbanísticas y de vivienda y a los requerimientos de la producción mercantil. La intensidad de los cambios en las disposiciones depende del contexto específico de cada región y de su historia. Los gobiernos de América Latina han cambiado normativas de suelo, programas de vivienda y planeación urbana y convenios financieros; con el afán de proporcionar más suelo para la producción habitacional (Bayón, 2016; Durán et al., 2016; Ramírez y Ramírez, 2020).

La intensidad de producción de vivienda en la región, ligada a su condición de fuerte desigualdad social, ha devenido en la formación de guetos o lugares donde los más pobres son segregados de la ciudad central hacia áreas específicas de las periferias (Ducci, 2012; Whitaker, 2015). Con segregación no referimos a la residencial, es decir aquella que forman las residencias

al estar juntas y que influye sobre la social, es decir las condiciones de acceso a servicios. En nuestras sociedades, el Estado ha sido el actor predominante en la segregación socio espacial (Alvarez et al., 2019), esto es porque es que da la licencia de construcción. En los últimos años proliferaron los grandes fraccionamientos en las zonas periurbanas, lejanos a centros de trabajo, de recreación y educación. Conjuntos de vivienda con déficit de infraestructura de movilidad que generan fuerte exclusión de los beneficios que ofrece la ciudad (Ducci, 2012; Durán et. al., 2016; Whitaker, 2015).

Sumada a la segregación residencial, es necesario hacer notar que en América Latina la vivienda desocupada, cuando menos en las grandes ciudades, es una problemática que atender. En México, en el año 2020 habían 14.5% viviendas desocupadas y 5.9% de segundas residencias (INEGI, 2020). Unos argumentan (Hernández, 2017; Hernández y Colmenares, 2020), que es por las largas distancias de las viviendas a los centros de trabajo, a la escuela, a los centros de entretenimiento y de salud. Otros dicen (Hernández, 2017), que es por los costos que esta vivienda representa, y que no puede ser pagada por los propietarios.

En otras latitudes, la desocupación se genera como un efecto de la sobre producción de vivienda y la búsqueda de reproducción de capital. En España donde hay vivienda desocupada, que es analizada por Méndez (2014), la edificación de viviendas es efecto de la injerencia de los mercados financieros que buscan construir más. En Londres y Nueva York, como menciona Smith (2021), cada día hay más desocupación porque en estas ciudades las personas que tienen recursos compran segundas y terceras residencias, de tal manera que en estos lugares hay muchas casas que están subutilizadas. Esto resulta muy sugerente de lo que sucede en Mérida.

2. Producción de vivienda en la Zona Metropolitana de Mérida, 2013-2020

2.1. Instituciones de vivienda en México

Los principales organismos públicos de vivienda en México son el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), que en los años 1970 empezaron con aportaciones patronales de un 5% por trabajador con el objeto de dotar de vivienda a los más necesitados. Cuando se fundaron tenían una visión de bienestar social, ofrecer una vivienda digna a los más necesitados del país. Las instituciones se preocupaban por la ubicación, la construcción y por el crédito a la vivienda.

Esto poco a poco fue cambiando, se fue adecuando a la economía neoliberal que cada día ocupaba más espacios, en la que la desregulación jugaba un papel primordial. De acuerdo con lo anterior, en 2014, empezó a ser posible una segunda residencia financiada por estas instituciones. En la segunda década de este siglo, teníamos unos intereses del 12%, sin importar si el trabajador ganaba el salario mínimo o más. En mayo de 2021 se publicaron los últimos cambios, las tasas de interés se modificaron sustancialmente, ahora irán de acuerdo con los ingresos de los beneficiarios e irán de 1.9 a 10.4%, dependiendo de los ingresos. Sin embargo, lo analizado en este artículo es con las tasas de interés de antes de esta propuesta.

Las empresas constructoras más grandes forman parte de los organismos directores del INFONAVIT y del FOVISSSTE; el Organismo Fiscal Autónomo, en el primer caso, y el Ejecutivo del Fondo de la Vivienda, para el segundo. En estos organismos se toman las decisiones más

importantes en el tema de la vivienda en México. Asimismo, en las páginas de internet de INFONAVIT y del FOVISSSTE, están anunciadas las casas hechas por empresas privadas.

En el 2006 se fundó la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) que otorga créditos y apoyos a las personas que lo necesitan, entre el año 2013 y el 2020 dio financiamiento para 14.3% acciones e invirtió únicamente 2.0% del total invertido en viviendas. Hay otras instituciones públicas como el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), la de Petróleos Mexicanos (PEMEX) o la Comisión Federal de Electricidad (CFE), las cuales otorgaron menos del 2% de acciones e invirtieron menos de 3% de los recursos. El Órgano Estatal de Vivienda (OREVIS) hace casas en algunos estados del país, en Yucatán, el monto que invirtió y las acciones, se encuentran en datos del 2% de acciones y 3% de recursos.

Por otro lado, están los que pertenecen al sector privado, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) creada en el 2002, y la Banca Privada. Ésta está formada por diversos bancos como BBVA, Scotiabank, Banorte, Santander, HSBC y otras, que empezaron a infiltrarse en la actividad hipotecaria, para el año 2013 ya tenían una posición dinámica en el mercado de vivienda, sobre todo con la desaparición de la Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOLES) y la Sociedad Financiera de Múltiple (SOFOMES). La SHF y la Banca Privada dan créditos y financiamientos para construir o comprar vivienda nueva o usada. El índice de precios de la vivienda de la SHF los fija la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). Las tasas de interés de los organismos privados van del 8 al 14.30%. Sin embargo, estas instituciones privadas están casi a la par, en cuanto a montos invertidos, de las promotoras públicas, como lo veremos más adelante.

2.2. Elementos económicos y sociales que facilitaron la producción de vivienda en Mérida

Es preciso destacar que a fines del siglo pasado se gestaron las condiciones para la transformación de la economía de Yucatán, de una basada en el monocultivo henequenero, hacia una diversificada, y más integrada a la economía global. A partir del año 2004 el desarrollo de Yucatán fue constante, con una fuerte concentración de las actividades en la ZMM, con una tasa de crecimiento del PIB del 3.8%, en tanto que la tasa media nacional fue del 2.4%. Como asienta Villanueva (2020) el crecimiento más importante se dio en el turismo, los servicios, el comercio, y en menor medida en el sector secundario, todos concentrados en Mérida. Actualmente, Mérida ocupa el cuarto lugar en las inversiones extranjeras, sólo después de Monterrey, Ciudad de México y Guadalajara; se invirtieron 153 mil millones de pesos en distintos rubros provenientes de Estados Unidos, Europa y Asia (Gobierno de México, México Data). Estos recursos, más la inversión de las empresas nacionales y locales hizo, de acuerdo con Villanueva (2020), que Yucatán pasara de la entidad 25 a la 6 en creación de empleo.

Entre los años 1985 y 1993 el gobierno del Estado de Yucatán expropió 8,668 hectáreas de tierras ejidales para reservas territoriales, superficie que equivalía al 70% del área urbana que había en 1990. De estas hectáreas sólo 274 se destinaron al sector social, la gran mayoría pasó a personas y compañías privadas, mediante diferentes mecanismos, venta, transferencias o donaciones; tal fue el dispendio que en el año 2000 sólo quedaban 200 hectáreas (Bolio, 2016). Esta disponibilidad de tierras está en manos privadas.

Las razones principales que alentaron la construcción de vivienda fue la demanda que se dio por la llegada de nuevos residentes provenientes de otras partes de México, ciudades del norte, centro y sur del país, que expulsaron población. Estos individuos dejaron sus lugares de origen por fenómenos naturales como terremotos e inundaciones, o bien, por la inseguridad que padecen

varias ciudades mexicanas. También arribaron a Mérida extranjeros, en su gran mayoría jubilados de Estados Unidos y Canadá que, atraídos por la moneda de nuestro país, o bien, por el frío que hay en sus lugares de origen, se establecieron en la localidad.

2.3. Producción de vivienda nueva, usada y mejoramiento

Si bien la construcción de vivienda empezó a despuntar el año 1970, en la ZMM empezó la gran producción en la década de 1990, luego, en el primer decenio de este siglo, aumentó aún más, y descendió en la segunda década. De 2010 a 2020, INEGI registró que había un total de 331,512 a 435,672 viviendas particulares. En el periodo de 2013 a 2020, el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV, 2022) dice que en la ciudad de Mérida y su zona conurbada se financiaron 169,425 acciones con una inversión de 64,422 millones de pesos (Tabla 1).

El INFONAVIT se distingue como la Institución que más acciones financió con el 87,431, y con el monto más alto, 27,944 millones de pesos. La segunda posición lo ocupa la Banca Privada, con menos de la mitad de las acciones, 34,426, ejerció prácticamente el mismo monto, 27,095 millones de pesos. En tercer lugar, está el FOVISSSTE, que financió 10,963 acciones con 6,923 millones de pesos. Las demás instituciones públicas (la CONAVI y el FONHAPO) y privadas (la SHF) aportaron muy pocos recursos económicos.

Predomina la financiación para adquisición de vivienda nueva, cuyas acciones ascendieron a 97,289 en el periodo 2013-2020, lo que representa 57.4% del total de las acciones financiadas (Tabla 1). Las instituciones que financiaron esta modalidad son: INFONAVIT, FOVISSSTE y la Banca Privada. Esto fue, a pesar, de que el gobierno señaló, por diferentes medios de comunicación, que habían 14.8% viviendas desocupadas, y que era pertinente aminorar la producción de vivienda nueva.

El segundo lugar lo ocupa los préstamos para mejoramiento de vivienda con 27.0% de las acciones otorgadas. El INFONAVIT y la Banca tienen porcentajes de acciones muy similares (26.8 y 27.4%, respectivamente), sin embargo, en Yucatán, es tal la cantidad de los que viven en hacinamiento que se requiere que el monto de inversión en mejoramiento, ocupe el primer sitio. Otros organismos (FONHAPO, SHF y otros) cuyos montos son insignificantes (0.1, 0.1 y 1.5%, respectivamente) financian predominantemente el mejoramiento (Tabla 2). La adquisición de vivienda usada corresponde 13.6% de las acciones (Tabla 2). Es un número bajo, en comparación con 57.3% de la casa nueva.

Tabla 1. Acciones de vivienda y montos ejercidos por Institución, ZMM de 2013-2020.
En millones de pesos

Año	INFONAVIT		FOVISSSTE		CONAVI		FONHAPO		SHF (FONDEO)		BANCA (CNBV) (5)		Otras (6)		Total Acciones	Total montos y estimaciones
	Total de acciones	Datos y estimación de montos ejercidos (1)	Total de acciones	Datos y estimación de montos ejercidos	Total de acciones	Datos y estimación de montos ejercidos	Total de acciones	Montos ejercidos	Total de acciones	Montos ejercidos (4)	Total de acciones	Montos ejercidos	Total de acciones	Montos ejercidos		
2013	11,744	2,507.62	1,609	841.36 (2)	3,505	159.82	279	0.81	1,520	2.37	2,867	5,403.55	1,788	175.06	23,312	9,090.60
2014	9,970	2,578.69	1,424	822.50 (2)	3,742	204.44	350	10.68	1,399	23.80	3,175	2,109.05	144	71.13	20,204	5,820.29
2015	13,373	3,624.81	1,620	956.36 (2)	4,571	264.33	694	39.61	1,109	29.19	2,922	2,339.87	217	117.25	24,506	7,371.42
2016	9,270	2,624.87	1,420	887.69 (2)	4,180	255.34	232	4.56	1,785	ND	3,862	3,043.68	192	123.51	20,941	6,939.66
2017	11,925	3,836.95	1,307	852.00 (2)	3,402	179.04 (3)	155	3.51	90	ND	5,057	2,926.25	164	108.92	22,100	7,906.67
2018	12,010	4,321.03	1,285	887.41	3,238	189.41	265	6.50	377	ND	6,096	3,309.37	179	131.62	23,450	8,845.34
2019	9,968	4,330.00	1,199	873.65	790	34.36	0	0.00	464	ND	5,462	3,976.70	249	217.69	18,132	9,432.41
2020	9,171	4,120.99	1,099	802.46	921	54.77	0	0.00	561	ND	4,985	3,986.66	43	51.60	16,780	9,016.47
Totales	87,431	27,944.96	10,963	6,923.43	24,349	1,341.52	1,975	65.67	7,305	55.36	34,426	27,095.14	2,976	996.77	169,425	64,422.85
%	51.60	43.38	6.47	10.75	14.37	2.08	1.17	0.10	4.31	0.09	20.32	42.06	1.76	1.55	100	100

Fuente: Elaboración propia con datos de SNIIV, 2021. Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

PRODUCCIÓN COMERCIAL DE VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA DE MÉRIDA. IMPACTOS EN SEGREGACIÓN Y DESOCUPACIÓN, 2013-2020

- (1) Los montos faltantes, que van de 1943 acciones del año 2014 a 4491 del año 2015, fueron calculados con el promedio de los montos disponibles en la información de cada año.
- (2) Los montos faltantes van de 42 a 239 acciones entre los años 2013 y 2017, el resto de los años fueron calculados con el promedio de los montos disponibles en la información de cada año.
- (3) El monto faltante de 523 acciones del año 2017, monto que fue calculado con el promedio del monto por acciones.
- (4) El año 2015 contiene todos los montos, en este año el promedio por acción es 26,321. Por el contrario, en el año 2013 sólo proporciona el dato de tres acciones cuyo promedio es 790,265, dadas las diferencias de promedios cualquier estimación sería errónea.
- (5) Banca privada de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- (6) En Otras están agrupadas: Banjercito, CFE, ISSFAM, IVEY y PDZP SEDESOL.

Tabla 2. Características de las acciones de financiamiento por Institución, ZMM de 2013 y 2020

	Totales		INFONAVIT	FOVISSSTE	CONAVI	FONHAPO	SHF (FONDEO)	BANCA (CNBV)	Otras
	Número	%							
Total de acciones	169,425	100.00	87,431	10,963	24,349	1,975	7,305	34,426	2,976
Porcentaje			51.60	6.47	14.37	1.17	4.31	20.32	1.76
	Porcentajes								
Modalidad									
Viviendas nuevas	97,289	57.42	56.72	72.28	88.19	20.81	6.23	48.62	23.49
Viviendas usadas	23,042	13.6	16.34	21.63	1.93	0.00	2.75	15.45	13.34
Mejoramiento	45,798	27.03	26.87	5.76	9.81	79.19	89.73	27.46	57.59
Otros programas	3,296	1.94	0.08	0.33	0.07	0.00	1.29	8.46	5.58
Tipo de Credito									
Cofinanciamiento y subsidio	53,236	31.42	27.60	7.64	93.97	0.00	39.78	7.20	0.00
Credito individual	116,189	68.58	72.40	92.36	6.03	100.00	60.22	92.80	100.00
Rango de Ingresos UMA									
2.6 o menos	79,306	46.81	49.46	2.81	85.97	0.00	53.29	25.19	75.74
2.61 a 6.00	43,032	25.40	30.78	61.81	10.20	0.00	28.30	13.44	5.71
6.01 a 12.00	21,204	12.52	11.30	34.77	0.00	0.00	9.69	19.75	0.03
Más de 12	21,965	12.96	8.46	0.60	0.01	0.00	6.57	40.74	0.00
No disponible	3,918	2.31	0.00	0.01	3.82	100.00	2.15	0.88	18.51
Tipo de vivienda/Monto									
Económica (1)	19,193	11.33	3.27	0.05	16.34	0.00	0.66	27.56	51.08
Popular (2)	62,746	37.03	46.57	4.96	78.85	0.00	1.22	5.19	13.98
Tradicional (3)	26,853	15.85	15.55	45.22	0.97	0.00	2.97	21.26	17.61
Media (4)	19,348	11.42	6.93	28.87	0.00	0.00	2.37	27.76	13.14
Residencial (5)	7,435	4.39	1.04	1.19	0.00	0.00	5.65	17.30	0.94
No disponible	33850	19.98	26.65	19.68	3.83	100.00	87.13	0.94	3.26

Fuente: Elaboración propia con datos de SNIIV, 2021, Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

En Otras están agrupadas: Banjercito, CFE, ISSFAM, IVEY y PDZP SEDESOL.

- (1) Económica, tiene una superficie de 40 m², un baño, cocina, área de usos múltiples.
- (2) Popular tiene una superficie de 50 m², consta de un baño, cocina, estancia, comedor, de una a dos recámaras y un cajón de estacionamiento.

(3) Tradicional, con una superficie de 71 m², consta de uno y medio baños, cocina, estancia-comedor, de dos a tres recámaras, un cajón de estacionamiento.

(4) Media con superficie de 102 m², consta de dos baños, cocina, sala, comedor, de tres a cuatro recámaras y uno a dos cajones de estacionamiento.

(5) En la Residencial incluimos la Residencial Plus porque son muy poco representativo las acciones de esta última. La residencial es de 156 m² y consta de tres a cuatro baños, cocina, dos salas, comedor, de cuatro a cinco recámaras y dos o tres cajones de estacionamiento.

Los agentes que otorgaron el crédito a población que menos ingresos recibe, es decir a los que ganan 2.6 y menos UMAs, son el INFONAVIT (49.4%) y la Banca Privada como su segunda opción (25.2%). La CONAVI también ofreció 85.9% del total de sus acciones a este grupo de ingresos, pero con un monto poco significativo. El segundo grupo son los que reciben 2.6 a 6 UMAs, es atendido por el INFONAVIT (30.8%) y por el FOVISSSTE (61.8%). También, representa un alto porcentaje lo que ofrece el FOVISSSTE a las personas que ganan entre 6 a 12 UMAs, 34.7% de sus acciones. Las personas que ganan entre 12 y más UMAs obtuvieron de la Banca Privada 40.7% de los créditos.

El tipo de casas con más construcción es la Popular, de 50 m², en las que el INFONAVIT (46.5 %) y la CONAVI (78.8%) han sido instituciones financiadoras, mientras que el primero otorgó 87,437 acciones, la segunda 24,349 acciones. El FOVISSSTE otorgó la Tradicional, de 71 metros cuadrados. Las acciones que corresponde a la Media (120 m²) han sido financiadas por el FOVISSSTE (28.8%) y por La Banca (27.7%). La Banca Privada ha financiado la Económica (27.5%), la Tradicional (21.2%), y Residencial (17.3%), incluso la Popular (5.2%).

2.4. Desocupación de vivienda

De 20.01 a 30.00% de las casas desocupadas y de 30.01 a 97.10%, se encuentran en el Centro Histórico de Mérida y en la periferia de la ZMM (Figura 2). Las casas habitación del centro de la ciudad están combinadas con bodegas, comercios y servicios turísticos. En los límites de la ciudad, la vivienda deshabitada se combina con casas que se están viviendo. Hay casas desocupadas en las localidades de Kanasín, Umán, Cautel y Mérida.

El INEGI dice que las casas desocupadas fueron, en 2020, 14.0% del total de las viviendas particulares, es decir 0.5% menos que la media nacional, y 0.8% menos que en la ZMM en el decenio anterior. Por otro lado, tenemos que el Censo de Población y Vivienda 2020, registra la modalidad de segunda residencia, la diferencia con la desocupada estriba en que ésta está lista para ser habitada. La segunda residencia prácticamente mantuvo el mismo porcentaje entre 2010 y 2020, 5.9% y 6.1%, respectivamente. Casas deshabitadas y segundas residencias que representan 20.1% del total de las viviendas particulares.

3. Problemáticas de la producción de vivienda en la Zona Metropolitana de Mérida

3.1. Titularización de la vivienda

La constante mejora de la economía, la migración hacia Mérida y la gran cantidad de terrenos que estaban en manos privadas, fueron detonantes para la acelerada producción de vivienda y su

expansión hasta abarcar varios municipios, se convirtió el Zona Metropolitana. La ZMM, del 2000 al 2010, creció a una tasa de 5.6% y en el siguiente decenio 2.8%, muy por encima de la población que creció en los mismos periodos a un ritmo de 1.9 y 2.3%, respectivamente. Si bien, aminoró la producción del parque habitacional, éste estuvo por encima del crecimiento de población.

El rubro de la construcción representa 11.4% del PIB en Yucatán en 2021 (INEGI, 2019), cuatro puntos abajo que las industrias manufactureras, ante esta sobreproducción de vivienda es preciso mencionar que los inmuebles habitacionales que entran a la bolsa de valores son muchos menos de lo que creemos. En el caso de las empresas privadas, la Banca, que en el periodo de estudio financió 24.6% del total de acciones, no se tiene el dato de las que son titularizadas. Grupo SADASI, empresa que inició en Mérida y ha construido los fraccionamientos más grandes de la ciudad, como Los Héroes y Las Américas, así como también en otras ciudades del país como en Veracruz, Estado de México, Querétaro; tiene tratos con la bolsa de valores. Sin embargo, se desconocen los términos de las constructoras con los financiadores internacionales.

En el caso de la producción de las instituciones públicas se tiene que, en 2020 en México, únicamente 7.3% de las acciones que otorgaron, entraron a la bolsa de valores (Salinas, 2021). La vivienda en nuestro país es un bien que está producido por las constructoras locales y nacionales, que en su mayoría trabajan con insumos de la región; no se compara con la cantidad de bienes y servicios, y particularmente con la financiarización inmobiliaria que los países poderosos venden a la bolsa de valores. Como señala Delgadillo (2021) para afirmar que son pocas las viviendas que se han titularizado en México, casas habitación con *financiarización subordinada*, o bien de acuerdo con la CEPAL, *financiarización dependiente*. Gasca y Castro (2021) apuntan que hay una buena cantidad de centros comerciales han entrado a formar parte de las FIBRAS (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces), pero la vivienda aún no tiene la popularidad de los comercios para introducirse al mercado bursátil.

3.2. La oferta de vivienda y la población demandante

El INFONAVIT y el FOVISSSTE otorgaron 58% de los créditos. La primera institución otorgó 80.2% de sus acciones a personas que ganan 6 UMAs y menos, y la segunda 64.6%; seis UMAs representa un ingreso de 19,803 pesos para abajo. Esto es. lo que ganan los deciles que van de 1 al 8, sólo dos deciles, los más altos quedan fuera. Por eso la vivienda que vende el INFONAVIT y el FOVISSSTE, es de lo más barata, es la Económica (40 mt²), la Popular (50 mt²) y la Tradicional (70 mt²), básicamente.

La Banca Privada, que financió 20.3% del total de las acciones, el 38.6% lo dio al sector de ingresos que gana 19,803 pesos y menos. En tanto que dio 40.7% de sus acciones a población que gana de 39,606 pesos o más, que cubre a los dos deciles más altos que hay en Mérida. Además, dio casi el mismo monto de recursos que dio el INFONAVIT, pero cubrió únicamente a la mitad de los usuarios. Por esa razón es que la Media y la Residencial (y también la Residencial Plus) son opciones que ocupan el 45.0% de la Banca Privada. A esto refiere Lapavitsas y Mendieta (2016), Górgolas (2019), Méndez (2017) y Santana (2020), cuando dicen que el ahorro familiar se drena en la adquisición de productos inmobiliarios, el ahorro de los que tienen más recursos, se invierte en casas habitación.

La migración, que ha sido el argumento del Ayuntamientos y del Gobierno del Estado para justificar la sobreproducción de vivienda, este bastante inclinado hacia un sector de población, en la ZMM fue de 211,394 habitantes, incluyendo mexicanos y extranjeros (INEGI, 2020), cuando la

población de la zona es de 1,226,935 que no es poca cosa, pero que no justifica toda la producción inmobiliaria.

En 2020, en el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) (INEGI, 2020a) encuestó a 101,095 jefes de unidades habitacionales, 32.8% de los cuales 5.3% tenían como fuente de financiamiento el crédito INFONAVIT y de FOVISSSTE y 6.8% de instituciones financieras privadas. Esta es la política de vivienda que prevalece en la ZMM, la que cubre las necesidades de vivienda de los que tienen trabajo fijo y por largos períodos de tiempo, y además, a las personas que cuentan con suficientes recursos.

Si a esta demanda le sumamos que el valor de las casas, a nivel internacional, se incrementa día con día, de acuerdo a investigadores (Aalbers, 2021; Villanueva, 2024), tenemos que en México las constructoras y financiadoras de bienes inmobiliarios, tienen una buena parte de los recursos del país.

Esta producción de vivienda se dio con las medidas de desregulación que han imperado. Tal es el caso que, en las instituciones públicas, a partir de 2014 era posible una segunda y hasta una tercera casa. Esta medida es mucho más abierta en la Banca Privada y en el SHP, no hay límites para la adquisición de casas, únicamente se requiere contar los recursos para obtenerla. Esta medida para captar nuevos clientes, como dice Méndez (2017), produjeron mayores riesgos para las entidades otorgantes del crédito, pero, por otro lado, incrementan su venta y esto trae mayores ganancias.

3.3. Segregación urbana y vivienda desocupada

La construcción de vivienda se produce en toda la periferia, con excepción de la zona sur donde se encuentra Cuxtal, donde hay restricciones para construir porque es una zona de conservación. Pero esta construcción, como sucede muchas ciudades de América Latina, adolece de una profunda segregación (Ducci, 2012; Durán, et. al., 2016; Whitaker, 2015). Los habitantes de la ZMM que tienen pocos recursos se ubican en el sur, de allí hacia el norte va subiendo en la escala social. La disposición de los grupos de ingresos en Mérida representa lo que era la segregación hace 20 años (Pérez, 2010), un sur pobre y un norte rico, y el este y oeste las clases medias. El único detalle diferente es que se ha expandido hasta alcanzar los municipios conurbados.

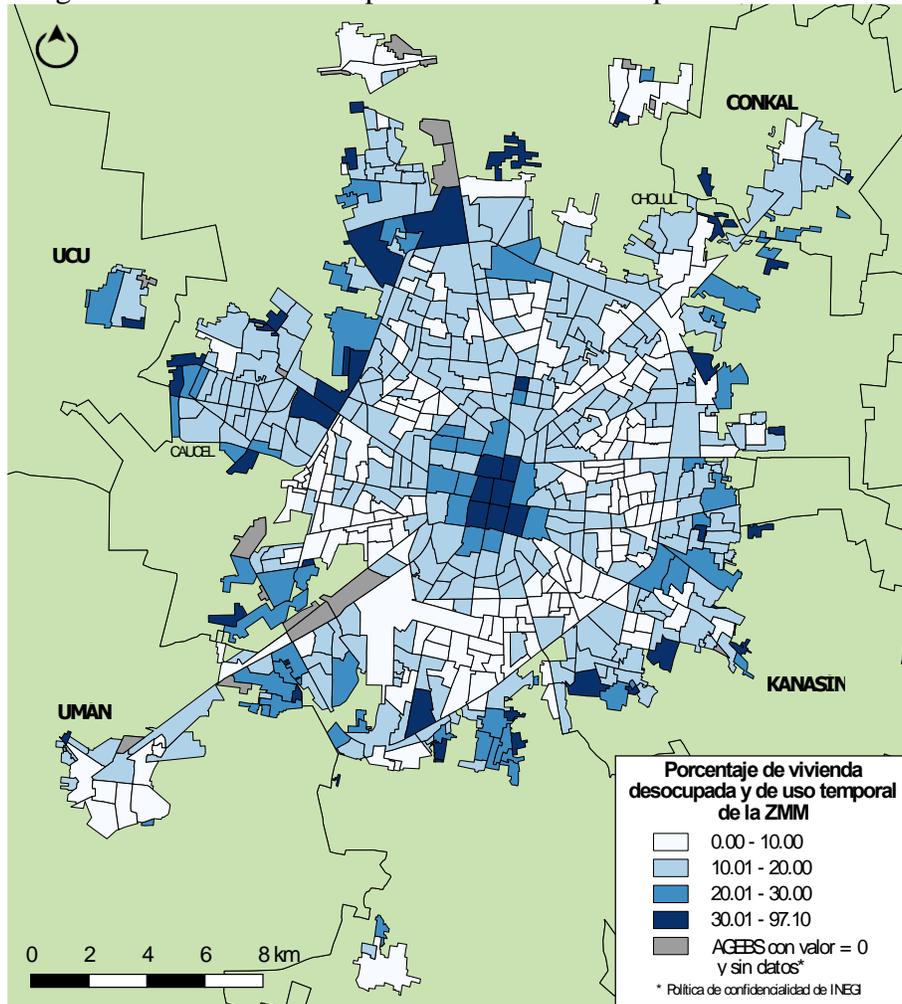
Kanasín, lugar propio de migraciones de comunidades indígenas; Umán, donde el pueblo se remonta a antes de la época colonial y su población y el pueblo han crecido; y Cuzcuz, que era una pequeña comisaría y se estableció un gran fraccionamiento que inició su construcción en 2004, son zonas pobres. Los que adquieren su vivienda en esta zona suelen ser los individuos que se encuentran en situaciones económicas bastante precarias, sin embargo, tienen un empleo seguro y cuentan con antigüedad en su trabajo. De los fraccionamientos en estas zonas, únicamente el de Umán es de tipo Económico (edificado por Grupo Casitas Desarrollos); Francisco Villa Oriente que está en Kanasín y Ciudad Cuzcuz (edificado por Grupo Becsa) son viviendas Económicas y Populares, todas han sido financiadas el INFONAVIT, FOVISSSTE y CONAVI.

El fraccionamiento Los Héroes (edificado por Sadasi), por un lado, por el otro, residencial Santa Fe y Las Américas (igualmente fue construido por Sadasi), que son poblaciones que están un poco más arriba en la escala social. Personas que adquieren una vivienda Tradicional del INFONAVIT, del FOVISSSTE y de la Banca Privada. Estos desarrollos habitacionales tienen de

10.000 a 22.500 viviendas cada uno, y albergarán de 35,000 a 187.500 habitantes, y son los más grandes de Yucatán

Por último, tenemos Conkal, donde hay casas como la del tipo Popular y la Tradicional, pero también hay la Media y la Residencial, allá viven los que están más arriba en la escala socioeconómica. La alcaldesa dijo que había 39 fraccionamientos que iban de 50 a 500 casas, en tanto que ya estaban en proyecto de 5 a 10 nuevos desarrollos (Villanueva, 2020).

Figura 2. Vivienda desocupada en la Zona Metropolitana de Mérida



Fuente: INEGI, 2020.

Dibujó: Ángel Novelo López

Junto con las de Conkal están las casas del norte (que no aparece en la cartografía de INEGI, por tanto tampoco está en la figura), distribuida a lo largo de la carretera a Progreso, y en las perpendiculares a ésta, en las localidades de Temozón, Santa Gertrudis Copó y Cholul, junto con la infinidad de nuevos fraccionamientos que no quedaron registrados en el Censo del 2020, está la población de altos recursos que compra casas tipo Media y Residencial. Las personas que adquieren su vivienda en estas zonas, solicitan crédito al INFONAVIT, al FOVISSSTE y a la Banca Privada.

Esta división de la ciudad por niveles de ingreso crea una serie de dificultades para acceder a los bienes y servicios. La población con menos recursos, que no tiene automóvil, sus recorridos a la ciudad por trabajo, abastecimiento o recreación, les toma mucho tiempo y le requiere mucho dinero. En tanto que las zonas donde vive la población con recursos, en donde las familias tienen varios automóviles, los ciudadanos acuden a la ciudad para lo que necesitan.

En vez de seguir haciendo más vivienda en la periferia, y prolongar el área urbana a zonas que no tienen servicios, es mejor construir fraccionamientos en las zonas centrales, o bien, en lugares, en la zona urbana, que han sido delimitados como grandes terrenos que no tienen uso, que representan vacíos urbanos (Álvarez, et al., 2019).

La división urbana se asocia a la vivienda desocupada, que en total son el 14.0 y 6.1%, la primera es sin uso y la segunda está en la espera de que alguien las viva. En el centro de Mérida también se aprecia desocupación y en toda la periferia, pero se hace más intensa en el sur. La desocupación en Villas Oriente, Piedra de Agua y Ciudad Caucel se manifiesta en varias ciudades del país como lo han demostrado los estudios de Zubicaray et al. (2021) y de Ramírez y Ramírez (2020). La casa desocupada de acuerdo con Hernández (2017) y Hernández y Colmenares (2020) no llenaban las expectativas de los usuarios, en cuanto a precio y a espacios. Esto pasa en Mérida en las zonas de pobreza, la sobre producción para un tipo de usuario, que no cuenta con los recursos para pagarlos, se queda vacía.

Diferente es el caso de la vivienda sin uso en España analizada por Méndez (2014), que es efecto de la injerencia de los mercados financieros y la sobre generación del parque habitacional, en este caso había una sobre producción de vivienda para todos los estratos sociales. Esta desocupación, al igual que en Londres y Nueva York (Smith, 2021), se genera porque cada vez más personas compran segundas, terceras y hasta cuartas residencias, casas que a menudo están subutilizadas. La vivienda no usada, además de representar una infraestructura ociosa y costosa para la ciudad, tiene efectos sociales devastadores en las zonas habitacionales. Soules denomina “Zombis” a secciones de ciudad vacías que succionan la vitalidad de los vecindarios (Smith, 2021). En el mismo sentido, Ian Brossat, en referencia a los predios rentados en Airbnb en París en los cuales prevalece una constante circulación de inquilinos, afirma que tiene nefastas consecuencias en la vida urbana: socaba la vida social, la economía local y el paisaje urbano (Delgadillo, 2020).

Estos problemas se suman al déficit residencial que hay en la ZMM, en el cual uno de los principales problemas es el hacinamiento. En el área de estudio, de acuerdo con la CONEVAL el 50.8% de las viviendas particulares habitadas carecen de espacios adecuados y viven en hacinamiento. Lo cual se relaciona con las acciones nuevas realizadas en los últimos años, en las cuales 48.3% de las viviendas adquiridas, nuevas o usadas, tienen de 50 y menos metros cuadrados. Representan casas mínimas en las que los espacios no se ajustan a las pautas culturales de sus habitantes.

Conclusiones

Una gran bibliografía actual habla de la financiarización de la vivienda y de cómo esta representa en una inversión de bajo riesgo y buen retorno, se podría pensar que casi la totalidad de los bienes inmuebles se encuentra titularizado. Sin embargo, los resultados de la investigación muestran que son pocos los créditos públicos que se han vendido a la bolsa de valores. Y aunque esta información no se conoce para las empresas privadas, no podemos decir que haya un proceso generalizado de predios titularizados.

Por otro lado, como hemos visto, es casi la mitad de las viviendas que se financian con fondos públicos, y la otra mitad con fondos privados, hace unos años, la cantidad de recursos invertidos en vivienda eran públicos. De seguir así se llegará un momento, si es que no estamos en ese punto, en que las empresas privadas dicten las políticas de vivienda. Es preciso revertir esa política poniéndole límites a la empresa privada.

Por otro lado, están las personas que cuentan con una segunda o tercera casa, que forman las casas desocupadas, y que tienen financiamiento de INFONAVIT, de FOVISSSTE y de Banca Privada. De continuar esta situación unos van a tener varias casas, y los que no tienen cómo comprobar ingresos, es decir los que trabajan en la informalidad, los que ganan menos de lo establecido como necesario para pagar su vivienda, y los que tienen poca antigüedad en el trabajo; seguirán sin vivienda. Es necesario hacer políticas de subsidio para dotar a aquellas personas que no tienen casa propia y que no tienen cómo comprobar ingresos.

Otro elemento indispensable es trabajar con la mixtura de la población y de las viviendas. Hacer casas Económica, Popular, Tradicional, Media y Residencial, en todas las zonas de la ciudad, y que viva población de diferente nivel de ingreso, esto con el objeto hacer la ciudad más equilibrada y por tanto menos segregada. Además, es indispensable hacer los fraccionamientos con menos viviendas, para evitar la multiplicación de las viviendas para un mismo sector de población y de ingreso. Por último, es indispensable dotar a colonias de reciente creación con mejores condiciones de servicios en los fraccionamientos periféricos, esto es con la finalidad de que no se conviertan en zonas dormitorio.

En la realización de esta investigación, nos enfrentamos con serias dificultades, por ejemplo, saber con detalle la cantidad de acciones había para una casa habitación, hay viviendas que tienen más de una acción, hubiera hecho más explícito el trabajo. Asimismo, saber cuántas casas habitación que financia la empresa privada hay en la bolsa de valores, sería de utilidad y dotaría a este trabajo de un conocimiento más preciso. Esperemos que estos problemas se vayan resolviendo. Así como tener los datos a nuestra disposición, para que haya más transparencia en la información.

Referencias literarias

- Aalbers, Manuel** (2021). El Estado de la vivienda en la era de la financiarización. Seminario internacional virtual: La ciudad en la era de la financiarización, hacia una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias. UNAM. 10 de octubre 2021.
- Álvarez, María José, Montero, Sergio y Villamizar, Sebastián** (2019). *Hacia ciudades incluyentes, el ODS 11 y el reto de la segregación socioespacial en américa latina*. Colombia: Universidad de los Andes.
- Bayón, Manuel** (2016). Comunidades rururbanas de Quito: entre el empresarialismo y el derecho a la ciudad. *ÍCONOS revista de ciencias sociales*, 20(56), 103-122. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2068>
- Bolio, Jorge** (2016). *En unas cuantas manos. Urbanización neoliberal en la periferia metropolitana de Mérida Yucatán, 2000-2014*. Ediciones de la Universidad Autónoma de Yucatán.

- Calderón, Julio** (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE*, Vol 41 No. 122, 27-47. <https://doi.org/10.7764/654>
- Delgadillo, Victor** (2020). Lucrar con ciudades y bienes de otros. Reseña del libro de Ian Brossat (2019). *Airbnb La ciudad uberizada*, Katacrak, Pamplona. *Economía, Sociedad y Territorio*, 20 (64), 899-906. <https://doi.org/10.22136/est20201650>
- Delgadillo, Victor** (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re) producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36 (103), 1-18. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>
- Ducci, María Elena** (2012). Políticas de vivienda en América Latina: creando la ciudad sin alma. En A. Ziccardi (Coord.), *Ciudades del 2010, entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*, 493-516. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Durán, Gustavo, Martí, Marc y Mérida, Juan** (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *ÍCONOS, Revista de ciencias sociales*, 20(56), 123-146. <http://dx.doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150>
- García, J., Díaz, S., Upegui, J. C., y Velásquez, H.** (2019). Determinantes del precio de la vivienda nueva en Medellín: un modelo estructural. *Cuadernos de Economía*, 37(76), 109-136. [10.15446/cuad.econ.v37n76.57032](https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v37n76.57032)
- Gasca, José y Castro, Enrique** (2021). Financiarización inmobiliaria en México: una mirada desde los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS). *INVI*, vol. 36, núm. 103, 112-136.
- Górgolas, Pedro** (2019). La burbuja inmobiliaria de la “década prodigiosa” en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción. *EURE*, 45(136), 163-182. <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2768/1211>
- Guerrero, Carlos** (2018). Modelo para determinar la existencia del fenómeno denominado Burbuja Inmobiliaria en el Perú. *Anales Científicos*, 79 (1): 29–36. <http://dx.doi.org/10.21704/ac.v79i1.1136>
- Harvey, David** (2020). *Razones para ser anticapitalista*. Traducción de Paula Vasile, CLACSO, Transnational Institute. <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20200430034259/Razones-para-ser-anticapitalistas.pdf>
- Hernández, Juan** (2017). El habitar en los conjuntos urbanos en el Estado de México en el marco de la Política habitacional 2001-06, y el abandono de la vivienda. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 7(1), 137-143. http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hernandez_rosete
- Hernández, Héctor y Colmenares, Myriam** (2020). La expansión urbana dispersa y su relación con las dinámicas inmobiliarias en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. *Revista Iberoamericana de Contaduría, Economía y Administración*, 9(18), 1-27. <https://core.ac.uk/download/pdf/143458504.pdf>
- INEGI** (2010) (2020). Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Censo de Población y Vivienda.

- INEGI** (2019). Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Censo Económico.
- INEGI** (2020a). Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI).
- Lapavitsas, Costas y Mendieta, Iván** (2016). Los beneficios de la financiarización. *Revisión mensual una revista socialista independiente*, 68(3), 1-13. <https://monthlyreview.org/2016/07/01/the-profits-of-financialization/>
- Méndez, Ricardo** (2014). Expansión y crisis del modelo neoliberal en Madrid. En R. Hidalgo y M. Janoschka (Eds.) *La ciudad neoliberal*, 217-232. Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Méndez, Ricardo** (2017). De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de Geografía Norte Grande*, 67, 9-31. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200002>
- Pérez, Susana** (2010). *Segregación, recreación y calidad de vida en Mérida*. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la UNAM, Programa Universitario de Estudios de la Ciudad UNAM, México, D. F.
- Ramírez, Victor y Ramírez, María Fernanda** (2020). Evaluación y perspectivas de la política habitacional en México. *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*, 1-30. <https://www.eumed.net/rev/caribe/2020/03/politica-habitacional-mexico.html>
- Ramiro, Segura y Natalia, Cosacov** (2019). Políticas públicas de vivienda: impactos y limitaciones del Programa ProCreAr. *Ciencia, Tecnología y Política*, Año 2, N°2, Enero-Junio. www.revistas.unlp.edu.ar/CTyP
- Rolnik, Raquel, Andrade, Isadora y Marín, Adriana** (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Salinas, Luis** (2021). Financiarización del mercado hipotecario en México. Seminario internacional virtual: La ciudad en la era de la financiarización, hacia una geografía de la urbanización desde las inversiones inmobiliarias. UNAM. 11 de octubre 2021.
- Salinas, Luis y Pardo, Ana** (2020). Política de vivienda y habitabilidad en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, 76, 51-69.
- Santana, Daniel** (2020). Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda? *EURE*, 46(139), 163-188. <https://mail.eure.cl/index.php/eure/article/view/3134>
- Sassen, Saskia** (2015). *Expulsiones, brutalidad y complejidad en la economía global*. Buenos Aires, Katz Editores.
- SNIIV** (Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda) (2022). Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. <https://sniiv.sedatu.gob.mx/>
- Smith, Charlie** (2021). UBC prof Matthew Soules exposes capitalism's impact on built environment in Icebergs, Zombies and the Ultra Thin. En Straight. <https://www.straight.com/news/ubc-prof-matthew-soules-exposes-capitalisms-impact-on-built-environment-in-icebergs-zombies-and>

- Soares, Natalia y Sobarzo, Oscar** (2021). La vivienda de interés social y el mercado inmobiliario: Agentes y dinámicas del programa Minha Casa Minha Vida en la ciudad de Pelotas (2009-2016). *Revista de Geografía Norte Grande*, No. 78. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022021000100193>
- Tapia, Ricardo** (2015). Produccion habitacional en Chile. Algunas claves explicativas. *Repertorio Académico de la Universidad de Chile*. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/135006>
- Villanueva, Dora** (2024). México, segundo lugar global en el encarecimiento de la vivienda: FMI, La Jornada, 12, enero, 2024.
- Villanueva, Eric** (2020). El retiro del Estado y las transformaciones de la zona 1993-2018. En Eric Villanueva, Coordinador. *Yucatán historia y cultura henequenera*. 127-184.
- Whitaker, Joao** (2015). Experiencias internacionales de producción de vivienda social, Brasil. En A. Ziccardi y A. González (Coord.) *Habitabilidad y política de vivienda en México*, 39-46. Ciudad de México: UNAM.
- Zubicaray, Gorka, Brito, Mauricio, Ramírez, Lorelei, García, Natalia y Macías, Jorge** (2021). *Las ciudades mexicanas: tendencias de expansión y sus impactos*. México: Coalition for Urban Transitions.