



## Índice

|  |    |
|--|----|
| MENSAJE DEL SECRETARIO<br><i>Ernesto Cordero Arroyo</i> .....  | 5  |
| COSTOS Y BENEFICIOS DE LOS MERCADOS FORMAL E INFORMAL<br>DE SUELO PARA FAMILIAS CON BAJOS INGRESOS<br><i>Sara Topelson Fridman</i> .....   | 7  |
| INTRODUCCIÓN .....   | 9  |
| Antecedentes .....   | 9  |
| Reformas Institucionales (1992-1994) .....   | 11 |
| Consolidación del cambio (1992-1994) .....   | 13 |
| Fin de las reservas territoriales patrimoniales .....  | 14 |
| Sexenio 1995-2000: la privatización del ejido .....  | 14 |
| Nuevas fórmulas para la incorporación de suelo social .....  | 16 |
| Objetivos e hipótesis del estudio .....  | 19 |
| Capítulo 1   |    |
| METODOLOGÍA Y CONCEPTOS FUNDAMENTALES .....  | 21 |
| Metodología y proceso de trabajo .....   | 21 |
| Conceptos fundamentales .....  | 38 |
| Capítulo 2   |    |
| SITUACIÓN DE LA PLANEACIÓN URBANA;<br>OFERTA Y MERCADO DE SUELO POR CIUDAD .....   | 59 |
| Conclusiones de la revisión documental<br>de los principales ordenamientos jurídico-administrativos<br>en materia de desarrollo urbano y vivienda de los<br>tres órdenes de gobierno ..... | 59 |
| Resumen de la situación de la planeación urbana;<br>oferta y mercado de suelo por ciudad .....   | 61 |

### Capítulo 3

#### LAS CIUDADES Y SUS SUELOS:

|   |    |
|---|----|
| OFERTA, DEMANDA Y PRECIOS DE SUELO .....                | 67 |
| Cálculo de la demanda y oferta de suelo/vivienda .....  | 67 |
| Análisis de la demanda y oferta de suelo/vivienda ..... | 73 |
| Precios de suelo urbanizado.....                        | 76 |

### Capítulo 4

|  |     |
|--|-----|
| EL MERCADO FORMAL DE SUELO/VIVIENDA .....  | 95  |
| Situación general del suelo/vivienda y participación<br>en el mercado .....                    | 95  |
| Características de los productos de la oferta formal<br>para familias con bajos ingresos ..... | 101 |
| Características del financiamiento y de la<br>demanda atendida por la oferta formal.....       | 104 |
| Los nuevos fraccionamientos y su localización<br>en la ciudad.....                             | 106 |

### Capítulo 5

|   |     |
|---|-----|
| EL MERCADO INFORMAL DE SUELO/VIVIENDA .....           | 117 |
| Localización de la muestra del mercado informal ..... | 117 |
| Actores en el mercado informal de suelo.....          | 126 |
| Características de la población.....                  | 130 |
| Planeación urbana y asentamientos irregulares.....    | 137 |
| Procesos de poblamiento informal .....                | 140 |
| Asentamientos irregulares y regularización .....      | 171 |

### Capítulo 6

#### FORMACIÓN DE PRECIOS Y COSTOS Y

|   |     |
|---|-----|
| BENEFICIOS DE LOS MERCADOS.....   | 173 |
| El mercado de suelo/vivienda en las ocho ciudades .....   | 173 |
| Precios del suelo y expansión urbana .....  | 177 |
| Análisis comparativo de precios del suelo por ciudad .....  | 179 |
| Análisis comparativo de los procesos de poblamiento formal<br>e informal y la formación de precio ..... | 181 |
| Asentamientos informales: tipologías de ocupación del suelo .....                                       | 182 |
| Formación de precio en el mercado formal.....   | 192 |
| Formación de precio en el mercado informal .....  | 196 |
| Costos y beneficios de los mercados formal e informal.....  | 203 |

## Capítulo 7

### REVISIÓN DE HIPÓTESIS Y PROPUESTAS

|  |     |
|--|-----|
| EN MATERIA DE POLÍTICAS DE SUELO .....   | 211 |
| Revisión de hipótesis a la luz de los<br>resultados del estudio .....  | 211 |
| Resumen de resultados relevantes .....   | 215 |
| Comparativo de oferta formal e informal:<br>beneficios y costos .....  | 220 |
| Propuestas en materia de políticas e instrumentos<br>para atender la demanda de suelo de la población<br>en situación de pobreza ..... | 222 |
| BIBLIOGRAFÍA .....   | 227 |