

62  
24-



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE FILOSOFIA Y COLEGIO DE GEOGRAFIA



LA VIVIENDA EN LOS MUNICIPIOS \*URBANOS COSTEROS DE LA REGION MAR DE CORTES

T E S I S I N A  
PARA OBTENER EL GRADO DE  
LIC. EN GEOGRAFIA  
P R E S E N T A :  
ISRAEL VERDEJO AGUIRRE

ASESORA: DRA. LILIA SUSANA PADILLA Y SOTELO.



MEXICO, D. F.



1998.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA

268226



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## DEDICATORIA

A MI SEÑORA MADRE ESTELA AGUIRRE POR SU AMOR Y COMPRENSIÓN, A MI PADRE PABLO VERDEJO MAXIMO, POR SU APOYO PARA SEGUIR ADELANTE EN MIS ESTUDIOS.

A MI ESPOSA ISABEL Y SU GRAN AMOR.

A MIS HERMOSAS HIJAS, ELIZABETH, ESTRELLA Y AL SER QUE ESPERO CON MUCHO AMOR.

A MIS HERMANOS JUAN JOSÉ Y RAFAEL.

A TODOS ELLOS GRACIAS YA QUE FORMAN PARTE DE ESTE TRABAJO.

## AGRADECIMIENTOS

*Este humilde trabajo fue realizado gracias a muchas personas, de las cuales sería imposible mencionarlas, por lo que solamente agradezco a Dios y a las siguientes personas:*

*A mi asesora investigadora **Dra. Lilia Susana Padilla y Sotelo** investigadora del Instituto de Geografía quien con su invaluable paciencia y consideraciones hizo posible el feliz término de este trabajo.*

*A **Sofía**, por la ayuda en la mecanografía de este trabajo, la cual elaboró con un desinteresado énfasis.*

*A los sinodales **Dra. Aurea Commons de la Rosa**, Al **Dr. Alvaro Sánchez Crispín**, al **Dr. Enrique Propín Frejomil** y a la **Mtra. María del Carmen Juárez Gutiérrez**, que amablemente accedieron a la revisión de la tesina, y contribuyeron de manera importante en la mejoración de la misma.*

Ser hombre, no es nada más ser varón,  
simple individuo del sexo masculino.

Ser hombre, es hacer las cosas,  
no buscar razones para demostrar que no se pueden hacer.

Ser hombre, es levantarse cada vez que se cae o se fracasa,  
en vez de explicar por qué se fracasó.

Ser hombre, es ser digno,  
consciente de sus actos y responsabilidades.

Ser hombre, es saber lo que se tiene que hacer y hacerlo,  
saber lo que se tiene que decir y decirlo,  
es también saber decir que "no"

Ser hombre, es levantar los ojos de la tierra,  
elear el espíritu, soñar con algo grande.

Ser hombre, es ser persona,  
es decir, alguien distinto y diferente a los demás.

Ser hombre, es ser creador de algo:  
un hogar, un negocio, un puesto, un sistema de vida.

Ser hombre, es entender el trabajo no solamente como necesidad,  
sino también como privilegio y don que dignifica y enorgullece.

Ser hombre, es tener vergüenza,  
sentir vergüenza de burlarse de una mujer,  
de abusar del débil, de mentir al ingenuo.

Ser hombre, es comprender la necesidad de adoptar una disciplina,  
basada en principios sanos y sujetarse  
por su propia y deliberada voluntad, a esa disciplina.

Ser hombre, es comprender que la vida no es algo que se nos da ya hecho,  
sino que es la oportunidad para hacer algo bien hecho y de trascender.

Hombres de esta falla y de esta alcurnia,  
los necesita nuestro país, los reclama el mundo y los exige Dios.

Anónimo

# ÍNDICE

## ÍNDICE GENERAL

### ÍNDICE DE FIGURAS, CUADROS Y FOTOS

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO I. RECURSOS NATURALES DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS</b>	
<b>1.1 Localización</b>	<b>17</b>
<b>1.2 Geología y suelos</b>	<b>17</b>
<b>1.3 Hidrografía</b>	<b>18</b>
<b>1.4 Climas</b>	<b>20</b>
<b>1.5 Aspectos destacados del Medio físico</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO II. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS</b>	
<b>2.1 Población</b>	<b>24</b>
<b>2.2 Migraciones</b>	<b>29</b>
<b>2.3 Características demográficas</b>	<b>33</b>
2.3.1 <i>Tasa de crecimiento poblacional</i>	<b>33</b>
2.3.2 <i>Tasa de natalidad</i>	<b>33</b>
2.3.3 <i>Tasa de mortalidad</i>	<b>34</b>
2.3.4 <i>Esperanza de vida</i>	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO III. TIPOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS</b>	
<b>3.1 Características de la Vivienda en la Región Mar de Cortés</b>	<b>36</b>
3.1.1 <i>Producción de vivienda</i>	<b>38</b>
3.1.2 <i>Ocupantes por vivienda</i>	<b>39</b>
3.1.3 <i>Tenencia</i>	<b>39</b>
3.1.4 <i>Hacinamiento</i>	<b>42</b>
3.1.5 <i>Servicios</i>	<b>44</b>
3.1.6 <i>Materiales de construcción</i>	<b>45</b>
3.1.7 <i>Complejidad, tamaño y localización</i>	<b>48</b>
3.1.8 <i>Oferta y demanda</i>	<b>53</b>

<b>3.2 Tipos de Vivienda en la Región Mar de Cortés</b>	<b>55</b>
3.2.1 <i>Residencias de lujo</i>	57
3.2.2 <i>Condominio</i>	58
3.2.3 <i>Colonias proletarias</i>	59
<b>CAPÍTULO IV. MARCO JURÍDICO, PROGRAMAS Y ORGANISMOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA</b>	
<b>4.1 Leyes y Programas de la Vivienda</b>	<b>62</b>
4.1.1 <i>Constitución Política</i>	62
4.1.2 <i>Ley Federal de Vivienda, 1984</i>	63
4.1.3 <i>Sistema Nacional de Vivienda</i>	65
4.1.4 <i>Programa Nacional de Vivienda</i>	65
<b>4.2 Organismos Públicos y Privados de la Vivienda</b>	<b>66</b>
<b>4.3 Vivienda de Organismos Públicos y Privados en la Región Mar de Cortés, 1996</b>	<b>69</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>72</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>74</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS, CUADROS Y FOTOS

### Figuras

1	Ubicación de la Región Mar de Cortés en el país	8
1.1	Climas e hidrografía de la Región Mar de Cortés	19
1.2	Regionalización geomorfológica	23
2.1	Tasa promedio de crecimiento anual por entidad federativa, CENSO 1990-ENADID 1992	26
2.2	Porcentaje de población migrante según el lugar de nacimiento, por entidad federativa, 1992	31
2.3	Migración interestatal, 1987-1992	32
3.1	Ocupantes y clase de vivienda en la Región Mar de Cortés	41

### Cuadros

1.1	Características generales de la localización de la Región Mar de Cortés	17
2.1	Crecimiento de la población total en la Región Mar de Cortés	27
2.2	Tasas de crecimiento de población en la Región Mar de Cortés, 1980-1990	28
2.3	Tasas de natalidad de la Región Mar de Cortés, 1980 - 1990	33
2.4	Tasas de mortalidad de la Región Mar de Cortés, 1980 - 1990	34
2.5	Esperanza de vida de la Región Mar de Cortés, 1980 - 1990	35
3.1	Producción anual de vivienda particular por cada mil habitantes en la Región Mar de Cortés, 1980 - 1990	38
3.2	Total de viviendas particulares habitadas, 1990-1995, y Promedio de ocupantes por vivienda de la Región Mar de Cortés, 1990-1995	40
3.3	Clases de vivienda según tenencia en la Región Mar de Cortés, 1990 1995	42
3.4	Hacinamiento en las viviendas de la Región Mar de Cortés, 1990	43
3.5	Número de cuartos en la Región Mar de Cortés, 1990	44
3.6	Características de la vivienda en la Región Mar de Cortés, 1990-1995	45
3.7	Materiales de construcción de la Región Mar de Cortés, 1990-1995	48

3.8	Vivienda aceptable y no aceptable en los estados de la Región Mar de Cortés	50
3.9	Porcentaje de población ocupada con ingreso menor de dos salarios mínimos en la Región Mar de Cortés, 1990	56
3.10	Región Mar de Cortés: Unidades de vivienda concluidas por el sector público por programa, según municipio e institución, 1996	71

### **Fotos**

1	Vivienda de regiones tropicales. Escuinapa, Sinaloa	46
2	Vivienda con habitantes de altos ingresos. Mexicali, Baja California	54
3	Vivienda con habitantes de bajos ingresos. Guaymas, Sonora	54
4	Zona residencial en Mazatlán, Sinaloa	57
5	Condominios en edificio vertical. Culiacán, Sinaloa	60
6	Condominios en edificio horizontal. Hermosillo, Sonora	60
7	Colonia "La Libertad". Mexicali, Baja California	61

## INTRODUCCIÓN

*La vivienda ha sido objeto de trabajos de diferente índole por la importancia que tiene en el bienestar del hombre, ya que es uno de los indicadores del desarrollo de un país. Si se entiende a la vivienda, como una morada o habitación, también es un espacio donde pasar un tiempo prolongado, lugar que se destina para habitación de uno o varios individuos en grupos que, en la mayoría de los casos, suelen formar familias.*

En México, el análisis de los espacios habitados, el mayor número de veces, se encamina a la investigación de sectores que se ubican principalmente en la complejidad urbana del área central del país, por lo que hay estudios con notable carácter centralista, de ahí el interés de realizar un trabajo como el presente, que se refiere en específico a municipios costeros urbanos de la Región Mar de Cortés y, en especial, a sus localidades urbanas.

Se eligió como marco territorial a la Región Mar de Cortés (RMC), que incluye a los estados de Baja California, Baja California Sur, Sinaloa, y Sonora, por su potencial económico ya que, en los últimos años ha aumentado en forma notable el número de habitantes, y por las condiciones socioeconómicas que registran, especialmente en sus localidades urbanas.

Es en las áreas urbanas donde se patentiza más la necesidad imperiosa del ser humano de la posesión y goce de un albergue que, bajo la forma de hogar-familia, ha evolucionado desde el refugio primigenio hasta la suntuosa vivienda contemporánea, sin dejar de pasar por un sinnúmero de realizaciones intermedias, como los antiguos resguardos, cuevas, chozas etc., que varían según la capacidad creadora del hombre, los recursos naturales disponibles, el clima y diversos factores físico-geográficos, técnicos, artísticos, sociales y espirituales concurrentes, entre sí (Abrams, 1967).

Buelink (1978) dice que antes de nuestra era, ya existían construcciones calificables como viviendas. Sus características reflejaban la organización social de los grupos que

la habitaron, cuyo germen pervive en las aglomeraciones que ahora conforman las ciudades.

*Según el concepto que prevalece en nuestra época acerca de habitar, en la mayoría de los casos, las habitaciones de la vivienda deben agruparse en cinco zonas principales de las cuales se derivan funciones: la de acceso desde el exterior con la recepción de personas extrañas que no deben penetrar a la intimidad del hogar; la de vivir donde se pasa la mayor parte del día, y se desarrollan actividades como comer, escuchar y ver televisión etc.; la de trabajar y de servicios donde se encuentra el lugar para cocinar, el área de despensa y de los aseos y la zona de dormir y aislamiento donde se efectúa el estudio, el trabajo intelectual y por último la zona donde se ubica a posibles enfermos, que son en suma las principales funciones de una vivienda (Ulsamer, 1991).*

El problema de la vivienda ha estado latente por largo tiempo en México, una de las causas principales que le afectan es el crecimiento desmedido de la población en zonas urbanas y el proceso de industrialización de las mismas. De acuerdo con la situación en estos espacios, la vivienda utiliza más del 50% del uso del suelo urbano, integrado por una diversidad habitacional que se deriva de los contrastes sociales, por lo que se observan: residencias de lujo, condominios, conjuntos de interés social, ciudades perdidas, colonias proletarias, vecindades, cuartos de azotea, etc (Connolly, 1990).

Los responsables de los programas gubernamentales de vivienda afirman que resulta difícil resolver el problema de la vivienda en el país, ya que existe un déficit acumulado en el sector, que hace a este problema secular y, si bien se acepta que la explosión demográfica ha sido reducida, es todavía elevada para atender las necesidades habitacionales de todos los mexicanos (Zetina, 1982).

En las circunstancias de incertidumbre económica por las que atraviesa la nación, la obtención de una vivienda representa una reivindicación para la clase obrera del país,

su adquisición por medio de un crédito, se configura como un cambio económico y genera seguridad a la familia, a la que da un ambiente social más propicio para su desarrollo integral.

*Sin embargo, los problemas de la vivienda no se reducen solamente a la falta de construcción masiva y de espacios, también influyen los problemas estructurales de la población como: el desempleo, el crecimiento demográfico, bajos ingresos y, por otro lado, cuando se realiza la construcción de la vivienda existe falta de empleos cercanos, de lugares de recreación y educativos, que son algunos de los principales factores que dificultan su desarrollo en la actualidad, además, de que se tiene que tomar en cuenta el medio físico en que se localiza, ya que de éste en parte va a depender el tipo de vivienda que se construya.*

*Por otra parte, el déficit de viviendas se debe principalmente a la demanda poco solvente para este servicio, ya que más del 70% de la población en México obtiene ingresos de un sólo salario mínimo (CONAPO, 1994). Esto, aunado a los precios elevados, en función de las principales características de la vivienda como, inmovilidad, complejidad y tamaño, hace todavía más difícil la adquisición de vivienda.*

*De esta manera el hombre común, el de menores ingresos, es un adquirente *suigeneris* que el mercado de la vivienda, no obstante ser el más numeroso, toda consideración al respecto, lo ha manejado como un adquirente global y anónimo y no como un individuo con problemas de bajos ingresos que afecta a su grupo familiar. Por lo anterior, no se puede pensar que existe un mercado de vivienda en los individuos de bajos ingresos, sino que sólo se cuenta con simples procedimientos de asignación, de entrega y en algunos casos, quizás de imposición de viviendas; sistemas sostenidos por la escasez de aquellas frente a una demanda cada vez más creciente (FOVISSTE, 1976).*

*En los últimos años ha sido ampliamente debatido el concepto de vivienda a partir de los conceptos de sinónimos de "Interés social", "Vivienda popular" y "Vivienda Económica". La organización de Estados Americanos (OEA), en el seno del Consejo*

Interamericano, Económico y Social, da el siguiente concepto: "Vivienda de interés social, ya sea urbano o rural, es aquella cuyo uso en propiedad o alquiler, es asequible, de manera que no resulte onerosa, en el presupuesto familiar, a personas de escasos recursos económicos, proporcionándoles alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene, decoro y que esté dotada de los servicios sociales correspondientes" (Zetina, 1982).

Esta definición encierra, en sí misma, un espíritu y anhelo de justicia, pero su interpretación y tratamiento es responsabilidad exclusiva de la entidad que procure en su ámbito y competencia, la solución al problema de la vivienda; eso sí, el problema es uniforme en tres aspectos: primero, tiene la dimensión de un problema social nacional; segundo, debe ser resuelto ya que por su magnitud constituye una seria responsabilidad para el estado y, tercero la solución que se adopte debe ser congruente con el problema mismo y con la idiosincrasia de cada pueblo.

Algunas concepciones en cuanto a la prioridad que representa la construcción en el rubro de vivienda, elaboradas por economistas como Abrams (1967) y Rottin (1967), valoran su inversión como una constante que requiere un desembolso considerable para construirla, pero que reditúa poco al año, no genera divisas extranjeras, compite con la industria y la agricultura por capitales, acapara mano de obra y materiales necesarios y hasta puede ser inflacionista; de esta forma, un país subdesarrollado como México no puede invertir mucho para un futuro próximo en vivienda, ya que debe concentrar su esfuerzo en la necesidad de producir más alimentos y en la obtención de bienes que aumenten la productividad, como son fábricas, maquinarias, mejores semillas, ganados y ferrocarriles.

La utilización de recursos limitados de un país en la vivienda consume los fondos necesarios para el desarrollo productivo, por estos motivos, se le considera como rubro de no prioridad, tanto en las inversiones internas como en la ayuda internacional (Amengual, 1976).

En consecuencia, la importancia de realizar un estudio de la vivienda con un enfoque geográfico, radica en que al convertirse las grandes ciudades en centros de producción y consumo, el área habitacional ha sido relegada al espacio urbano que le dejan las demás actividades. Así, en la mayor parte de las ciudades la demanda habitacional es mayor que la oferta, y el espacio está mal utilizado, por lo que se ve afectado el entorno.

Con base a lo anterior, se analizan las características de la vivienda y su relación en municipios urbanos de la Región Mar de Cortés, se considera relevante conocer tanto la distribución de la población en la zona de estudio, como los tipos de vivienda y su conexión con el entorno geográfico.

Bajo la connotación de los elementos citados la hipótesis que se plantea es:

En la zona de estudio existe una relación estrecha entre los niveles socioeconómicos de la población, el medio físico y las características de la vivienda, que influyen tanto en la ubicación, distribución y tipo de construcción de la misma.

Los objetivos que se persiguen con el presente trabajo son:

- Determinar la relación existente entre la población, el tipo de vivienda que habita y el entorno geográfico.
- Caracterizar la vivienda de acuerdo con: Tipo de tenencia, servicios, tamaño y construcción.
- Establecer relaciones entre el medio físico y el tipo de vivienda existente en cuanto a forma y materiales de construcción predominantes.
- Destacar aquellas poblaciones con elevada tasa de crecimiento y relacionar con el problema habitacional.

Con este enfoque, el estudio busca ubicar y caracterizar a la vivienda en los municipios urbanos costeros de la Región Mar de Cortés y valorarlos en forma conjunta, para determinar relaciones con el entorno geográfico.

El trabajo se presenta en el orden siguiente:

**Marco teórico.** Se expone la base teórica en la que se apoya el análisis, se toma en cuenta diversos estudios en materia de vivienda, concentraciones urbanas y aspectos regionales.

**Capítulo 1.** Los temas que se desarrollan son básicamente los aspectos físico-geográficos, como: clima, vegetación, relieve y suelos; la base principal para hacer ésta descripción fue el análisis cuantitativo y cualitativo de los recursos naturales a escala estatal.

**Capítulo 2.** Toma en consideración uno de los aspectos más importantes, la población de la región, dentro de los rubros analizados sobresalen: crecimiento intercensal, distribución y densidad, migraciones y diferentes tasas como las de natalidad, mortalidad y morbilidad que tienen relación con la vivienda y la cantidad de sus habitantes; estos aspectos se concontextualizan a nivel nacional, con el fin de enmarcar la importancia de la región.

Se examinan también los diferentes aspectos socioeconómicos que afectan a la población y su incidencia en la adquisición de vivienda, se hace mención de diversas organizaciones sociales existentes de educación y salud pública entre otros. Todo ello bajo la premisa de que a mejores condiciones en estas características, mejores condiciones de vivienda.

**Capítulo 3.** Es la parte medular del trabajo en él se hace una tipificación de la vivienda de acuerdo a, el tipo predominante en la zona de estudio; también se considera la producción de la vivienda, el tipo de tenencia, los servicios con que cuenta, materiales

de construcción, así como la complejidad, tamaño y algunas características que se consideran para su localización.

**Capítulo 4.** Se consideran algunos aspectos del marco jurídico, como leyes, programas y organismos públicos y privados que tienen que ver con la vivienda.

### **Lineamientos metodológicos**

Bajo la premisa de que lo que se pretende es realizar trabajos con enfoque geográfico con sustento en las posiciones teóricas, el procedimiento metodológico, se centra primero en la determinación y conocimiento de la zona de estudio, a partir de lo cual se realiza un examen de la vivienda, se aplican algunas técnicas de análisis geográfico, y los resultados se muestran en planos espacial y gráfico.

La Región Mar de Cortés está constituida por los estados de Baja California, Baja California Sur, Sinaloa y Sonora (**figura I**), tiene características que, en conjunto, la diferencian de otras regiones del país y le han otorgado ritmos de desarrollo elevados y características sociales y económicas con mejores condiciones en referencia a la media nacional.

En el presente trabajo se siguieron los siguientes criterios:

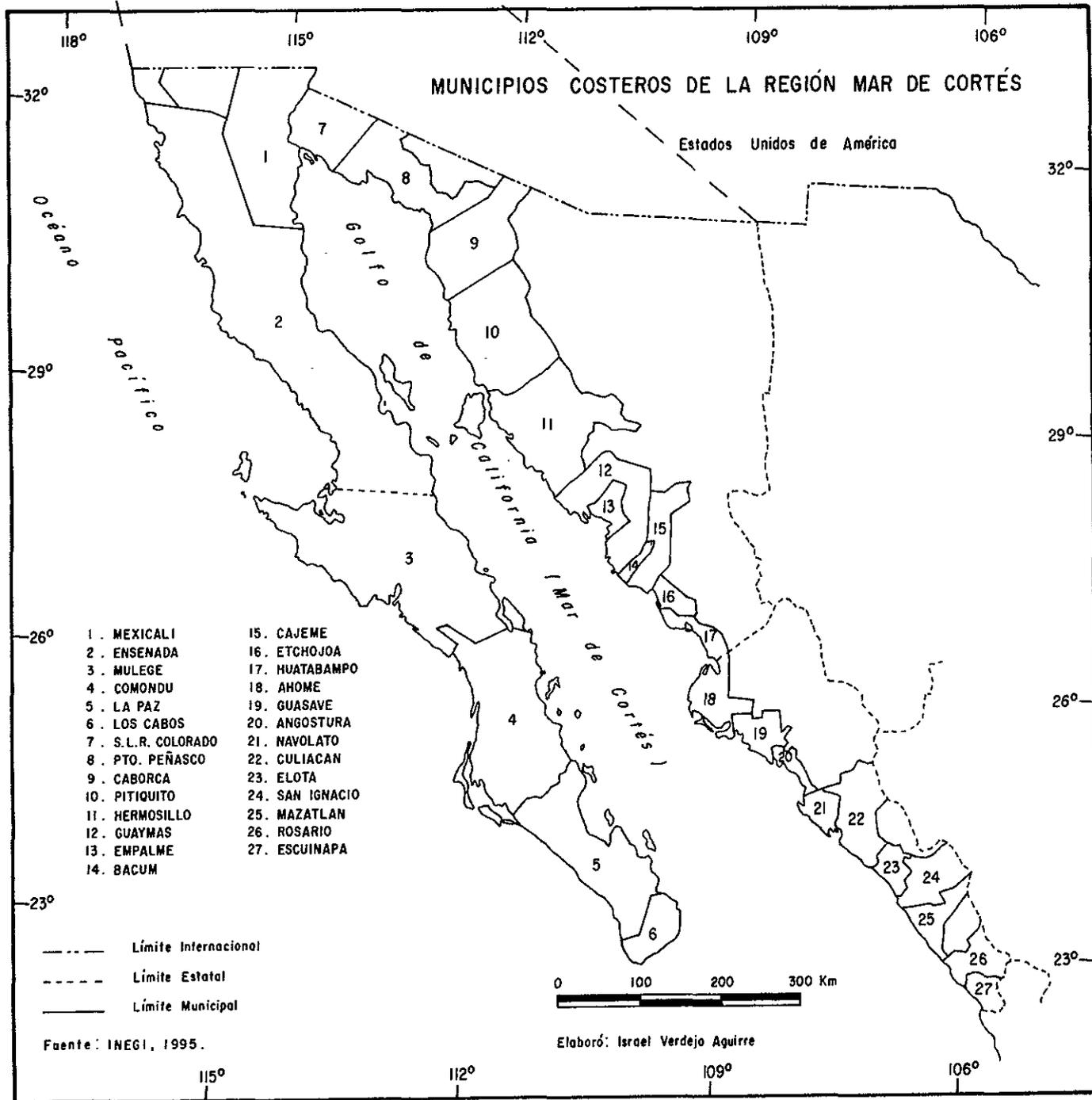
*Localidades urbanas* son aquellas de más de quince mil habitantes, según el criterio de Luis Unikel (1979). Este tipo de localidades se presentan actualmente los mayores problemas de bienestar social en la población, puesto que las ciudades son lugares contrastantes en el acceso a los servicios; además, en ellas se han realizado algunos trabajos referentes a la vivienda de una manera sistematizada.

Del total de municipios de la zona de estudio, sólo uno no es urbano, el de Pitiquito; sin embargo, con el fin de obtener resultados en conjunto se incluye en el análisis a dicho municipio.

FIGURA I. SITUACIÓN GEOGRÁFICA DE LOS ESTADOS DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS.



- |                        |            |
|------------------------|------------|
| 1. Baja California     | 3. Sonora  |
| 2. Baja California Sur | 4. Sinaloa |



*Municipios costeros*, todos aquellos que contengan costa y límites con el mar, cuentan con características de identidad donde destacan: acceso común al mar, riqueza en recursos naturales; crecimiento poblacional y considerable infraestructura turística.

En 1990 en México había 158 municipios que se les puede considerar como costeros; la zona de estudio reúne 27 municipios con ésa característica, de los cuales 26 tienen localidades urbanas (Padilla, Juárez y Propin 1996). El litoral es el centro a partir del cual se desarrollan importantes y diferentes actividades de los asentamientos humanos en esta región.

Se escogió un contexto espacial de referencia urbano debido a que el 97% de los municipios costeros de la Región Mar de Cortés cuentan con localidades urbanas, en ellas se observa con mayor diversidad la vivienda.

Los aspectos sociales se abordan a través de tasas de crecimiento, de migración, tasa de natalidad entre otros rubros, los que guardan estrecha relación con la vivienda. Los aspectos económicos se tratan a través de ingresos etc, que subyacen a la adquisición de la vivienda.

En cuanto a la vivienda en sí como en la zona de estudio presenta substanciales diferencias generadas por la diversidad de materiales de construcción, tamaño, ubicación, forma.

Se analizan las características y tipos de vivienda para detectar los efectos en su ubicación distribución y planeación de la construcción, con el fin de llegar a una categorización y detectar los aspectos geográficos que inciden en ello. El tipo de vivienda se sistematiza por medio de una clasificación ya preestablecida (Conolly, 1990) para, de esa manera, determinar cuál tipo predomina y con qué características.

En consecuencia, se asocia la vivienda con factores físicos, sociales y económicos, lo que hace viable conocer, de manera integral, el problema que se presenta en un

espacio específico como lo es la Región Mar de Cortés, detectar qué tipo de relaciones se observan y qué las caracteriza, dentro de ese marco espacial. Además, señalar asociaciones geográficas en una estructura territorial administrativa (estados) en la que convergen aspectos sectoriales ( la vivienda) y se condiciona diferencialmente, en los ámbitos rural y urbano, estatal, municipal y local. Bajo estos criterios se llega a la obtención de conclusiones.

## Marco teórico

El presente estudio tiene tres grandes referentes: el de la vivienda, el de lo urbano y el de la región, sobre cuyas bases teóricas se centra.

La vivienda puede analizarse desde muy diversas perspectivas; es una obra de ingeniería, para los que se dedican a esta profesión; es una obra de arte para los arquitectos; para los antropólogos, es una expresión de la vida colectiva; para los historiadores; fuente elocuente para conocer el pretérito. A los ojos del psicólogo, la vivienda apunta un patrón de comportamiento de la comunidad y, para el literato, es oportunidad para la creación. Para el jurista, tiene que ver con los derechos de propiedad y de arrendamiento, entre otros; para el economista, es un asunto propio de la riqueza y de la pobreza de las comunidades y los hombres. El administrador, se acerca a la habitación como un problema de gestión de recursos. En ella se encuentra, para el trabajador de la construcción, un empleo, para el constructor una prueba empresarial y para el promotor un reto organizativo y de comercialización (INFONAVIT, 1990).

En el caso propio, la vivienda representa para el geógrafo, la interrelación del medio con el hombre, para la satisfacción de sus necesidades.

Lo cierto es que la vivienda es el asiento físico de la familia, núcleo básico de la sociedad. Ahí se efectúa la formación de la persona humana en los elementos esenciales de su existencia, la nutrición y los hábitos del aseo, la educación moral, la formación emotiva. Ahí, se aprende a conocer y a definir el proyecto de la vivienda en cada persona (FOVISSTE, 1977).

En algunas investigaciones se establece que la vivienda está directamente relacionada con el terreno y su entorno geográfico, obviamente en sus tipologías, ya que es especialmente sensible a las acciones climatológicas pues los diversos climas tienen un reflejo inmediato en lo que concierne a formas, materiales, soluciones constructivas,

etc. (Salas, 1993). En consecuencia, la heterogeneidad de tipos y formas constructivas en la vivienda es evidente en diversas áreas de una misma región.

La vivienda en México enfrenta tres grandes retos: financiero, por lo complejo de economía general; socioeconómico (distribución del ingreso), ya que la población requiere de diversos planes de adjudicación; y jurídico, por la necesidad de legislar con respecto a la adjudicación y las formas de pago. Cada uno de estos rubros requiere de soluciones distintas, pero en conjunto constituirían una política integral de vivienda capaz de responder a las demandas económicas, políticas y sociales de habitación en México.

La cuestión de la vivienda es muy añeja, así como sus posibles soluciones formalizadas, que incluso datan de 1917, ya que en el artículo 123 constitucional se otorga una especie de garantía social, donde los patronos quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas; a partir de esta ley, la sociedad civil ha avanzado en la consolidación del concepto social de tener derecho a una vivienda digna y decorosa, establecido los medios para la organización y la participación en la tarea de su desarrollo (Silva, 1975).

Diversos organismos como el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) han planificado soluciones, lo que representa un reto para las necesidades inherentes, la verdad es que la vivienda es en esencia un problema de ingreso, puesto que viene a ser el resultado final de un proceso que parte de la creación de empleos y del ordenamiento territorial, que cubre aspectos fundamentales, como los relativos al suelo, la infraestructura, el equipamiento, la ecología y los servicios urbanos.

La vivienda constituye un espacio de vida familiar, es un marco de convivencia humana y debe proporcionar siempre la interacción, no es por tanto, un simple albergue para un grupo de personas, (INFONAVIT 1992a).

El problema de la vivienda no se presenta sólo en México, ya que el cambio adoptado en los últimos años en materia de política de vivienda, se debió a la necesidad de corregir los efectos negativos del "boom" inmobiliario de los años inmediatamente precedentes y de acentuar la presencia del Estado, en un mercado insuficiente, que había expulsado del mismo a la demanda de rentas medias y bajas (Borja, 1994).

Así, la mayoría de lo que se construye en América Latina como viviendas de interés social no llega a merecer la denominación de vivienda social, reciben nombres como: callampas o mediaguas en Chile; precaristas, paracaidistas, pies de casa en México; ranchos en Venezuela; favelas en Brasil; pueblos jóvenes en Perú; conventillos en Uruguay; villas miserias en Argentina; arrabales en Puerto Rico; barbacoas en Cuba (Salas, 1993).

En consecuencia, la vivienda en este trabajo se considera como una estructura material en donde habita el hombre, pero va mas allá, pues hay que considerar la perspectiva de uso social, es decir de un bien de primera necesidad, útil para el desarrollo de la familia (González, 1992).

En Geografía, el aspecto de la vivienda es poco tratado como tema central, no obstante la relación que guarda con la sociedad, la economía y el medio físico; en general ha sido abordada dentro del marco de los aspectos urbanos y los niveles de bienestar

Dentro de este contexto, uno de los criterios para medir el bienestar social de la población es el de la vivienda, junto con salud, educación, ingreso y empleo. El valorar cualquier fenómeno social espacialmente determina la variación geográfica del bienestar humano, ya que el desarrollo de los indicadores sociales vistos territorialmente, determina a su vez el nivel territorial del bienestar, en un contexto concreto como lo es el espacio (Smith, 1982).

**Lo urbano** se considera a partir de la cantidad de población y los servicios que existan en un lugar, la distribución de la población en el espacio urbano se determina por la

situación socioeconómica de los distintos grupos, el ordenamiento territorial y la localización de los sectores sociales responden al nivel que alcanza la renta urbana del suelo, elementos clave en la ubicación de la vivienda y en el comportamiento del mercado inmobiliario.

La formación de los asentamientos urbanos irregulares, manifiesta la incapacidad de acceso al espacio urbano de los sectores sociales de menores ingresos (Castells, 1985).

La comunidad urbana no es ni una masa indiferenciada, ni una reunión casual de personas y edificios. Las poblaciones similares se agrupan y llegan a caracterizar las áreas en las que se asientan.

La diferenciación residencial de la población urbana se desarrolla de modos distintos y en función de muchos atributos. Casi cualquier criterio que se pueda utilizar para establecer diferencias entre individuos y grupos puede constituirse en la base de su separación física (Duncan, 1976).

Lo urbano, a partir del concepto de Luis Unikel (1979) que considera a las localidades con tal categoría a partir de 15 000 habitantes, muestra que las ciudades son polo de innovación, en ella la vivienda presenta características más definidas debido a que son los más importantes centros de recursos y de bienestar son prácticamente un modelo selectivo (Bassant, 1991).

Desde esta perspectiva, lo urbano considera dentro de sus contenidos de análisis, lo referente a la vivienda sus mejores características y relaciones, es decir el entorno residencial.

**Lo regional** se considera, desde la óptica de que la zona de estudio constituye una región, bajo el concepto que dice: "las regiones de tipo natural, así como las de tipo económico, no dependen de la intervención directa del hombre, pues son fenómenos

naturales y económicos que existen en la tierra de manera objetiva" (Bassols, 1984). Por lo tanto, se toma en cuenta también esta perspectiva.

Existen diversas definiciones de región como la de Dickinson la cual dice: "la región es algo inherente a la estructura social, un área de relaciones humanas que sabemos que existe, aunque no podamos definirla con límites exactos", (Kunz, 1984).

"Una región entonces es una región homogénea en términos de un criterio específico escogido de antemano para delimitar esta región entre otras (Catalán, 1993).

Diversas definiciones con respecto a región coinciden con lo que Kunz describe "La cuestión de la regionalización radica en la limitación que tiene el ser humano para aprender la realidad objetiva, por lo que tiene que recurrir a elementos de análisis que aunque pretenden ser un reflejo de la realidad objetiva, nunca escapan de la abstracción, es por eso que algunos de estos elementos, como los límites regionales, no existen objetivamente y si son resultados de pensamientos de investigador controlado por un marco teórico, conceptual metodológico (Kunz, 1984).

La región no sólo es un territorio en un mapa, es parte territorial de un todo, por ello la Geografía se interesa por las regiones y su estudio, a partir de que las regiones poseen una base significativa para su delimitación y pueden ser vistas, diferenciadas y definidas por un sólo criterio, el de la asociación espacial.

Lo importante de las regiones, es su aportación para la solución práctica de problemas y para la planificación, en donde deben prevalecer los diagnósticos, los pronósticos y las estrategias, dentro de las cuales las regiones pueden ser una valiosa ayuda al tener rasgos generales, permiten trazar el camino de su desarrollo (Fitch y Proshansky, 1983).

El presente trabajo se enfoca regionalmente en cuanto al conocimiento de la realidad física, económica y con una base teórica de las condiciones geográficas, recursos

naturales, demográficas y socioeconómicas. La región Mar de Cortés tiene la particularidad de ser homogénea, tanto natural como económicamente, de acuerdo con la regionalización efectuada por Bassols que aparece en el Atlas Nacional de México (1990), lo cual permite enfocar su análisis de una forma conjunta por las interrelaciones que presenta.

Es en este marco teórico de referencia que se incluye la presente investigación.

# CAPÍTULO I

## RECURSOS NATURALES DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS

La configuración física de la Región Mar de Cortés presenta una gran diversidad de subregiones, las cuales aunadas a las características ambientales han condicionado la ubicación de los asentamientos humanos.

### 1.1 Localización

La región Mar de Cortés se localiza al noroeste de la República Mexicana, limitada al Norte por la línea fronteriza con Estados Unidos de América, al Oeste por el Océano Pacífico y al Este por la Sierra Madre Occidental. Administrativamente abarca cuatro estados: Baja California, Baja California Sur, Sonora y Sinaloa (**Cuadro 1.1**).

**Cuadro 1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOCALIZACIÓN DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS**

ESTADOS	SUPERFICIE Km <sup>2</sup>	% RESPECTO AL TOTAL DEL PAÍS	SUPERFICIE DE LA ZONA DE ESTUDIO (Km <sup>2</sup> )	% RESPECTO AL ESTADO
Baja California	70,113	3.55	66,200	94
Baja California Sur	73,677	3.74	73,677	100
Sonora	189,934	9.37	91,054	49.22
Sinaloa	58,092	2.95	48,314	48.31
Región Mar de Cortés	391,816	19.61	287,760	-

Fuente: PROMARCO, 1990

### 1.2 Geología y Suelos

Dentro de la zona de estudio existen los tres grandes grupos de rocas conocidas: *ígneas, sedimentarias y metamórficas*, distribuidas en el siguiente orden: **a)** De origen volcánico en la Sierra Madre Occidental y en las serranías de la península de Baja California. **b)** Rocas sedimentarias a lo largo de las llanuras costeras, tanto del Pacífico como las de Baja California. **c)** Rocas metamórficas se ubican en forma heterogénea dentro de los estados de Sonora, Sinaloa y en la península de Baja California (Carrillo, 1988).

En la Región Mar de Cortés los recursos geológicos son de gran importancia y pueden permitir una explotación de minerales, principalmente oro, plata, cobre y minerales no metálicos que de obtenerse, darán auge económico a las entidades.

*El potencial de explotación de minerales para la construcción y las salinas representan una parte importante de la economía, tanto regional como nacional.*

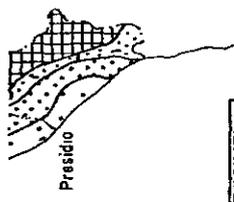
El análisis de las condiciones edáficas que se presentan en la región es de suma importancia, ya que el suelo es un indicador potencial de las zonas donde se pueden desarrollar las actividades económicas y la ubicación de los asentamientos humanos. En el caso de los estados en cuestión, se puede observar que existe una diversidad de suelos y que los productivos son escasos, lo que ha propiciado que los asentamientos más importantes se hayan desarrollado en las cercanías de éstos, debido a que en ellos se han podido desarrollar con mayor facilidad en las actividades agrícolas y ganaderas.

### **1.3 Hidrografía**

En la región de Mar de Cortés hay marcadas diferencias en cuanto al recurso hídrico, ya que en Sinaloa y el sur de Sonora, éste es abundante, pero debido a la sequía que se ha registrado en los últimos años ha provocado que la mayoría de los ríos se encuentren secos; en la península de Baja California y el norte de Sonora este vital líquido es escaso y limitado. La dotación del recurso y su disponibilidad es diferente en cada una de las entidades ya que en Sinaloa y el sur de Sonora la abundancia de corrientes superficiales ha permitido la construcción de grandes presas que garantizan que los centros de población cuenten con el recurso agua durante todo el año, pero la actividad agrícola se ha visto restringida en su abastecimiento por la sequía ya mencionada; en la península de Baja California las aguas superficiales son escasas e intermitentes, lo que ha obligado a sus habitantes a utilizar el recurso subterráneo, con las subsecuentes consecuencias del abatimiento y salinización de los mantos, que ponen en peligro la existencia del recurso hídrico y hacen incierto el futuro de los asentamiento humanos de los estados de la península (figura 1.1).



# FIGURA 1.1 CLIMAS E HIDROGRAFÍA



C L I M A S  
 SEGÚN EL SISTEMA DE CLASIFICACION CLIMATICA DE KÖPPEN MODIFICADO POR ENRIQUETA GARCIA

POR SU TEMPERATURA	P O R S U H U M E D A D					REGIMEN PLUVIAL
	SUBHÚMEDOS	SEMIÁRIDOS	ÁRIDOS	MUY ÁRIDOS		
Cálidos y muy calidos	Awz Awz(w) Awz(x)	Aw1 Aw1(w) Aw1(x)	Aw0 Aw0(w) Aw0(x)	BSt(h)w BS1(h)h BS1(h)x	BSc(h)w BS0(h)hw BS0(h)x	VERANO
Temperatura media anual > 18° C				BSh(h)s BS0(h)s	BW(h)s BW(h)s	INTERMEDIO INVIERNO
Semicálidos	A(C)w2 A(C)w(w)	A(C)w1 A(C)w1(w)	A(C)w0 A(C)w0(w)	BSt(h)hw BS1hw BS1hw(w)	BShw BSchw(w)	VERANO
Del grupo A	A(C)w2 A(C)w2(w)	A(C)w1 A(C)w1(w)	A(C)w0 A(C)w0(w)	BSt(h)x BS1hw(x)	BShw BSchw(w)	INTERMEDIO
Del grupo C	A(C)w2x A(C)w2x(w)	A(C)w1x A(C)w1x(w)	A(C)w0x A(C)w0x(w)	BSt(h)x BS1hw(x)	BShw BSchw(w)	INTERMEDIO
Temperatura media anual entre 18° y 22° C				BShw BSchw(w)	BShw BSchw(w)	INTERMEDIO INVIERNO

Fuente: Atlas Nacional de México, carta IV.4.10, escala 1:4 000 000  
 Elaboró: Israel Verdejo Aguirre

#### **1.4 Climas**

El clima de la región es caluroso con una temperatura media normal mayor a 25°, caluroso regular en el extremo sur, extremoso en la desembocadura del Río Colorado y templado en las partes altas de la Sierra Madre Occidental y de las Sierras de la Península de Baja California; la oscilación térmica o amplitud de la temperatura es regular si es menor a 10° C si la oscilación varía entre 10 y 20° C.

En la mayor parte de la península el clima es seco desértico (BW) con lluvia menor que 200 mm, y templado con lluvias en invierno, con verano seco (Cs), en el noroeste. La mayor parte de la costa sonorenses también tiene clima seco desértico (BW) y seco estepario (BS) en el resto, incluyen la parte norte de Sinaloa, el clima al sur de Sinaloa es tropical lluvioso, con lluvias en verano (Aw).

La característica principal de la región es su clima desértico y seco estepario, así como el clima del sur de Sinaloa que es tropical lluvioso y el templado en el noroeste de la Península de Baja California.

La precipitación en la zona de estudio no llega a ser superior a 800 mm; la porción más lluviosa es la Sierra Madre Occidental (figura I.1).

#### **1.5 Aspectos destacados del medio físico**

Las características naturales presentes en los estados de la Región Mar de Cortés, permiten reconocer áreas de potencial económico-social para reforzar las actividades humanas y para una mejor utilización y aprovechamiento de los recursos naturales (figura I.2).

En un marco de referencia derivado de la localización geográfica y el medio físico, tres aspectos son relevantes; estos destacan en la situación actual de desarrollo de la región e inciden en los problemas de ordenamiento ecológico de su territorio y del uso de los recursos naturales, que a su vez se relacionan con diversos aspectos como el de la vivienda. Esos aspectos son:

1. Un distanciamiento geográfico con respecto al centro del país.
2. El aislamiento relativo entre el continente, la península y la distribución de los recursos naturales.
3. El desarrollo global de la región.

Lo anterior ha condicionado un crecimiento norte-sur de la región, una articulación este-oeste restringida y el poco aprovechamiento del mar como medio integrado de la región (*Plan Nacional de Desarrollo, 1990*).

Se ha propiciado la concentración de la población en áreas específicas y una baja densidad en el medio rural. La existencia del Golfo de California proporciona un elemento de gran valor, pues integra un mar interior cien por ciento mexicano que puede ser explotado desde las costas de Nayarit hasta Sonora, así como el oriente peninsular.

*El sur de la península de Baja California se localiza entre dos mares, sus tierras e islas le dan una característica única en su género. En sí esta región presenta una rara y atractiva belleza de gran valor natural.*

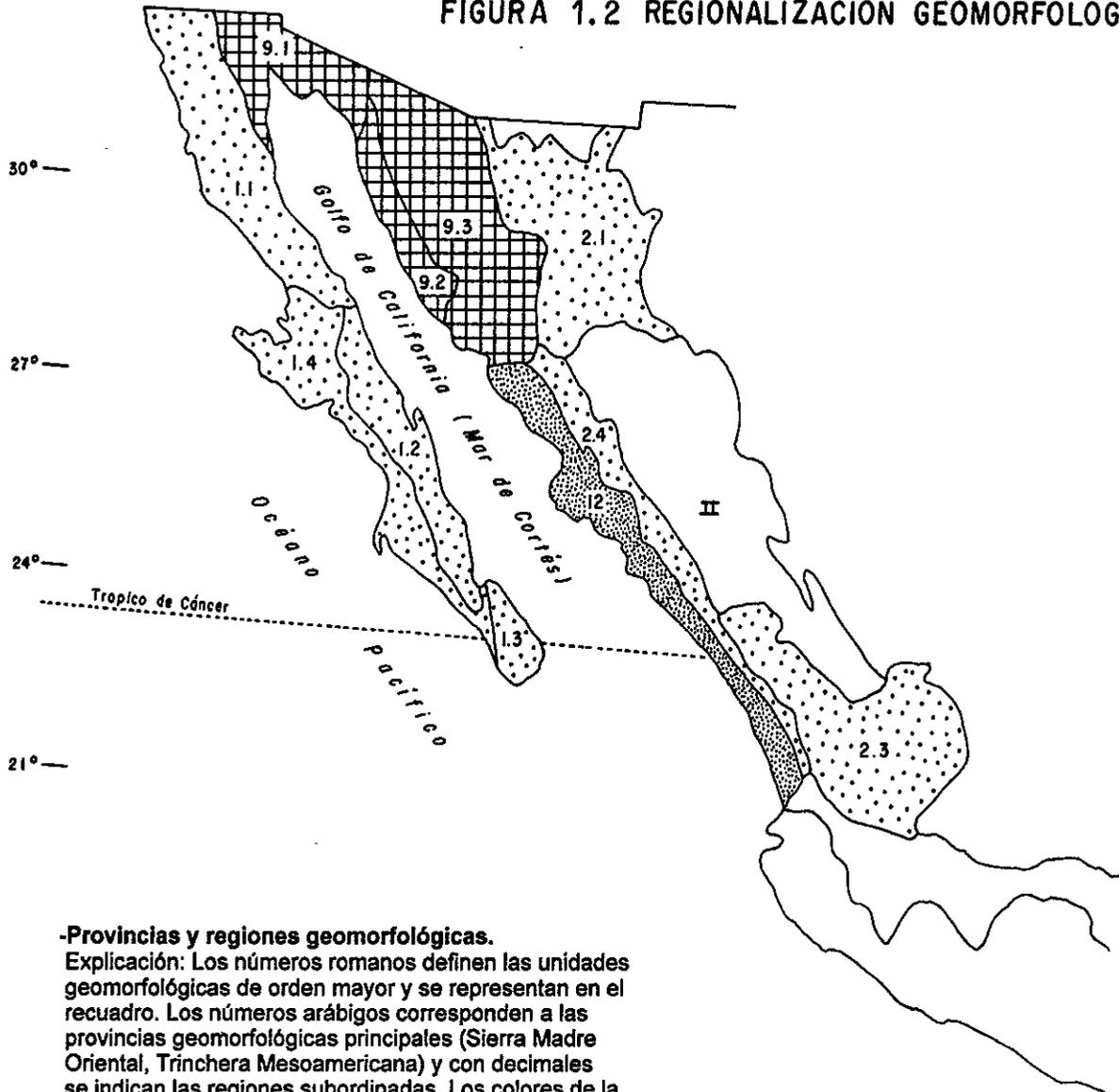
De la misma manera, se pueden mencionar algunas de las ventajas y desventajas de la región del Mar de Cortés.

- Colinda, en parte, con el país más poderoso de la Tierra.
- Se encuentra en una posición equidistante de los puertos de América del Norte y de América del Sur, por lo que constituye un paso obligado de la navegación marítima y aérea de norte a sur y viceversa.

- Cuenta con grandes litorales, en el Pacífico y en el Golfo de California por lo que está en la posibilidad de ser una poderosa región del país, de tipo pesquero o marítimo.
- La variedad de su climas y la presencia de una ininterrumpida cadena de montañas da lugar a grandes extensiones desérticas.

116° 113° 110° 107°

FIGURA 1.2 REGIONALIZACIÓN GEOMORFOLÓGICA



**-Provincias y regiones geomorfológicas.**

Explicación: Los números romanos definen las unidades geomorfológicas de orden mayor y se representan en el recuadro. Los números arábigos corresponden a las provincias geomorfológicas principales (Sierra Madre Oriental, Trinchera Mesoamericana) y con decimales se indican las regiones subordinadas. Los colores de la leyenda corresponden al recuadro.



**I. Sistemas Montañosos.**

- 1.-Península de Baja California
- 1.1-Montañas Bloque Cristalinas del Norte
- 1.2-Sierra Volcánica La Giganta
- 1.3-Montañas Bloque Cristalinas del Sur
- 1.4-Planicies Bajas
- 2.-Sierra Madre Occidental (Meseta Volcánica disecada)
- 2.1-Sierras Volcánicas paralelas
- 2.2-Mesetas y Cañones
- 2.3-Margen Occidental



**II. Altiplanos**

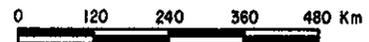


**IX. Planicies**

- 9.-Sierras Sepultadas de Sonora
- 9.1-Desierto de Altar
- 9.2-Planicie Costera de Sonora
- 9.3-Planicie y Montañas Residuales



- 12.-Planicie Costera del Pacífico Occidental (de acumulación fluvial).



Fuente: Atlas Nacional. Carta IV.4.4

Elaboró: Israel Verdejo Aguirre

## CAPÍTULO II

### ASPECTOS SOCIOECONOMICOS DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS

#### 2.1 Población

La población y su comportamiento se consideran de vital importancia en relación a la vivienda, ya que a partir de aquella será la necesidad de ésta, por lo tanto, se le da especial énfasis a los aspectos demográficos, los que permiten observar el desarrollo poblacional de un espacio o región, a través de su composición y características socioeconómicas, así como de las causas que han provocado cambios significativos en la dinámica de su crecimiento.

De acuerdo con las cifras del XI Censo General de Población y Vivienda (INEGI, 1992), la población del país alcanzó 81.25 millones de habitantes en 1990, lo que implica que creció entre 1980 y 1990 a una tasa promedio de 2.3%. Para el Censo de Población de 1995 (INEGI, 1997), la población en el país llegó a 91.12 millones de habitantes.

La población de México se concentra principalmente en las regiones centro, centro norte y occidente, donde habita el 59% de mexicanos (INEGI, 1990). Esta situación se agudiza en la franja central, seis entidades tienen el 24% de la población, en el territorio que cubre el 14% de la superficie nacional y que representa densidades de 50 a 99 habitantes por km<sup>2</sup>, rango muy superior a la media nacional de 41 habitantes por km<sup>2</sup> (INEGI, 1990). La mayor concentración poblacional se observa en el Distrito Federal, donde viven más del 10% de los mexicanos en una superficie que representa el 0.1% de territorio nacional y su densidad alcanza más de 5 500 habitantes por km<sup>2</sup>. En contraparte, 14 entidades de la República Mexicana con 81% de la superficie, absorben el 40% de los habitantes y sus densidades son inferiores a 49 habitantes por km<sup>2</sup> (Figura 2.1).

Según la Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica (ENADID, 1992), las tasas de crecimiento anual por entidad federativa, para el período de marzo de 1990 a octubre de 1992, muestran un comportamiento diferencial, Quintana Roo con 6.3% y Baja

California con 5.5%, reportan el mayor nivel, mientras que el Distrito Federal, con crecimiento anual de 0.2% registra el menor indicador de crecimiento en el país.

Las condiciones actuales en la zona de estudio en relación al contexto nacional son contrastantes en cuanto a crecimiento de población, ya que en la península de Baja California se presenta una alta tasa de crecimiento mayor a la media nacional (5.50%), en Sinaloa la situación es más cercana al promedio nacional de 2.04%, pero en Sonora el crecimiento anual es casi de un punto porcentual. Estos datos aumentan la complejidad, ya que en cada entidad se manejan diferentes políticas de población, acordes con su realidad estatal y diferentes factores que influyen en el aumento o disminución de población.

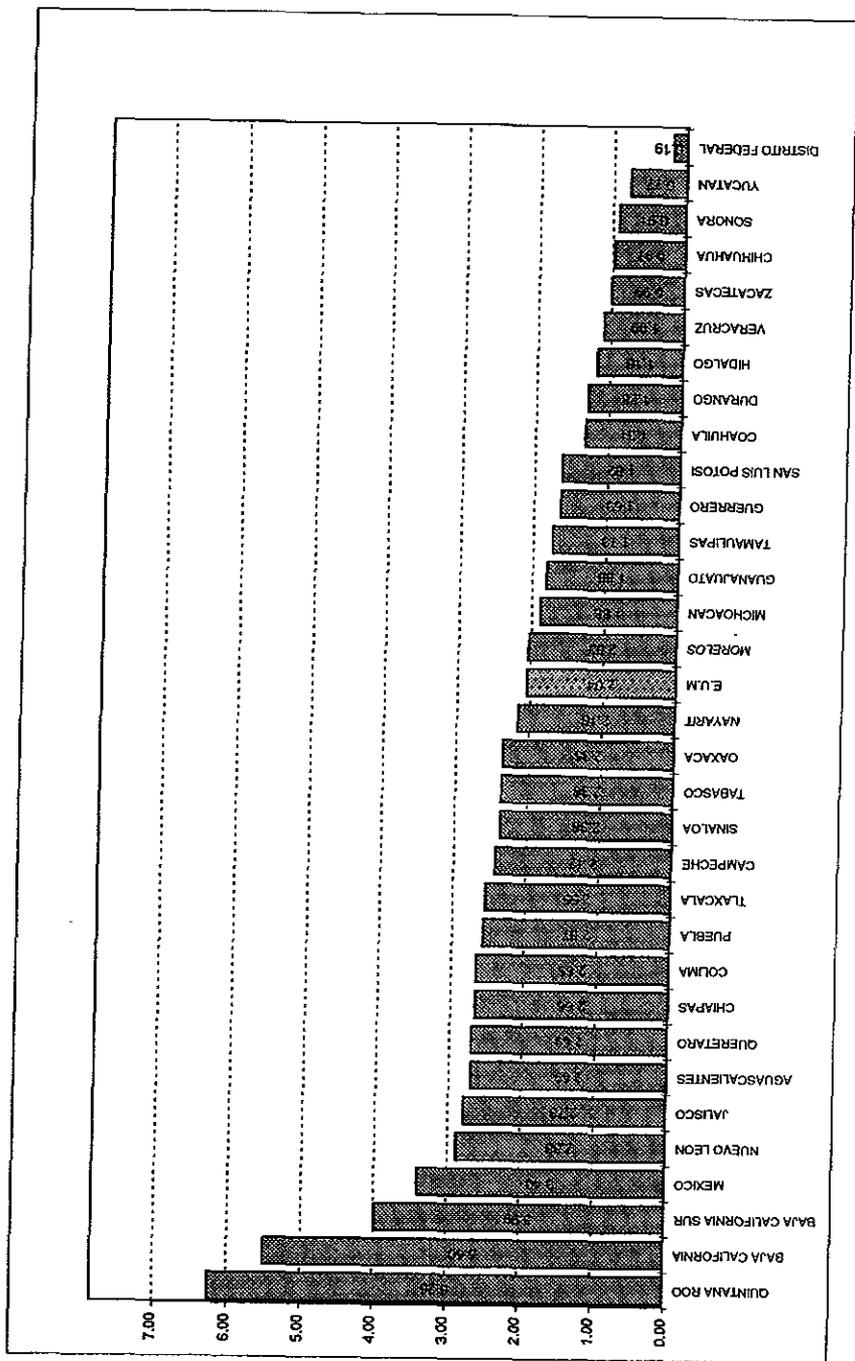
Las tasas de crecimiento actuales muestran que en la Región Mar de Cortés después de un proceso de poblamiento se localizan cerca de cinco millones de habitantes (**Cuadro 2.1**).

La población total nacional pasó de 66.8 millones de habitantes en 1980 a 91.1 millones en 1995, así el crecimiento absoluto fue de 24.2 millones de personas. Con la misma tendencia la Región Mar de Cortés pasó de 3.4 millones de personas a 4.8 millones en 1995, con un crecimiento absoluto de 1.4 millones de personas.

Los municipios que presentaron mayor incremento de población en la zona de estudio, en el lapso de 1980 a 1995, fueron: Hermosillo con 218 079 habitantes; Mexicali con 185 141, Ensenada con 138 856, Culiacán con 136 068, Mazatlán con 107 241, Cajeme con 89 138 y Ahome con 85 666 habitantes.

Ese crecimiento poblacional de los últimos años se relaciona directamente con la estabilidad socioeconómica de la región, que tienen como factores determinantes, la ubicación geográfica y las políticas poblacionales, que dan como resultado entidades con una densidad muy cercana a la media nacional (**Cuadro 2.2**).

FIGURA 2.1. TASA PROMEDIO DE CRECIMIENTO ANUAL POR ENTIDAD FEDERATIVA, CENSO 1990-ENADID 1992.



FUENTE: Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica, 1992  
 ELABORÓ: Israel Verdejo Aguirre

**Cuadro 2.1. CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN TOTAL EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS 1980-1995.**

ESTADO Municipio	Extensión territorial km <sup>2</sup>	Población 1980		Habitantes 1990		Habitantes 1995		Aumento de Población de 1980-1995 Absoluta
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	
<b>BAJA CALIFORNIA</b>	<b>70,113.0</b>	<b>1,177,886</b>	<b>100.0</b>	<b>1,660,855</b>	<b>100.0</b>	<b>2,108,118</b>	<b>100.0</b>	<b>930,223</b>
Ensenada	51,952.26	175,425	14.9	259,979	15.7	314,281	14.9	136,856
Mexicali	13,689.20	510,664	43.4	601,938	36.2	695,805	33.0	185,149
<b>BAJA CALIFORNIA SUR</b>	<b>73,677.0</b>	<b>215,139</b>	<b>100.0</b>	<b>317,764</b>	<b>100.0</b>	<b>375,440</b>	<b>100.0</b>	<b>160,311</b>
Los Cabos	S.D.	20,665	SD	43,920	13.8	71,243	18.9	50,578
Comondú	16,858.30	57,729	26.8	74,346	23.4	65,969	17.5	8,240
Mulegé	33,092.21	26,983	12.6	38,528	12.1	45,887	12.2	18,904
La Paz	23,726.49	130,427	60.6	160,970	50.7	182,348	48.5	51,921
<b>SINALOA</b>	<b>58,092</b>	<b>1,849,879</b>	<b>100.0</b>	<b>2,204,054</b>	<b>100.0</b>	<b>2,424,745</b>	<b>100.0</b>	<b>574,866</b>
Ahome	4,342.89	254,681	13.8	303,558	13.8	340,347	14.0	85,666
Angostura	1,447.63	44,529	2.4	47,324	2.1	47,023	19.3	2,494
Culiacan	7,043.90	560,011	30.3	601,123	27.3	696,079	28.7	136,068
Elota	1,518.15	24,766	1.3	30,319	1.4	34,488	1.4	9,722
Escuinapa	1,633.22	37,666	2.0	45,928	2.1	49,466	2.0	11,800
Guasave	3,464.41	221,139	12.0	258,130	11.7	264,192	10.8	43,053
Mazatlan	3,068.48	249,988	13.5	314,345	14.3	357,229	14.7	107,241
Navolato	S.D.	S.D.	SD	131,973	6.0	132,360	5.4	S.D.
Rosario	2,723.28	44,740	2.4	47,416	2.2	49,219	2.0	4,479
San Ignacio	4,650.97	24,825	1.3	24,085	1.1	27,081	1.1	2,256
<b>SONORA</b>	<b>184,934</b>	<b>1,513,731</b>	<b>100.0</b>	<b>1,823,606</b>	<b>100.0</b>	<b>2,083,630</b>	<b>100.0</b>	<b>569,899</b>
Bácum	1,409.70	22,182	1.5	20,026	1.1	21,625	1.0	-557
Caborca	10,721.84	50,452	3.3	59,160	3.2	64,592	3.0	14,140
Cajeme	4,037.11	255,845	16.9	311,443	17.1	344,983	16.5	89,138
Empalme	5,426.60	41,063	2.7	46,017	2.5	48,580	2.3	7,517
Elchojoa	1,220.23	66,156	4.4	73,689	4.0	79,745	3.8	13,589
Guaymas	7,488.11	97,962	6.5	129,092	7.1	134,552	6.4	36,590
Hermosillo	14,880.21	340,779	22.5	448,966	24.6	558,858	26.8	218,079
Huatabampo	1,669.92	60,399	4.0	70,027	3.8	75,645	3.6	15,246
Pitiquito	11,979.96	5,977	0.4	7,743	0.4	8,952	0.4	20975
Puerto Peñasco	9,774.45	26,625	1.8	26,625	1.5	27,160	1.3	535
San Luis Río C.	8,412.75	92,790	6.1	110,530	6.1	132,782	6.3	39,992
<b>REGION MAR DE CORTÉS</b>	<b>246,232.27</b>	<b>3,423,803</b>		<b>4,287,200</b>		<b>4,870,491</b>		<b>1,446,688</b>
<b>NACIONAL</b>	<b>1,958,201</b>	<b>66,846,833</b>		<b>81,249,645</b>		<b>91,120,433</b>		<b>24,273,600</b>

Fuente: INEGI 1990.

**Cuadro 2.2. TASAS DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN EN LA REGIÓN MAR DE CORTES 1980-1990**

ESTADO/MUNICIPIO	TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL 0/100 1980-1990
<b>A. BAJA CALIFORNIA</b>	<b>3.50</b>
1.- Ensenada	4.11
2.- Mexicali	1.70
<b>B. BAJA CALIFORNIA SUR</b>	<b>4.07</b>
3.- Cabos, Los	SD
4.- Comondú	2.62
5.- Mulegé	371
6.- Paz, La	2.18
<b>C. SINALOA</b>	<b>1.80</b>
7.- Ahome	1.81
8.- Angostura	0.62
9.- Culiacán	0.73
10.- Elota	2.09
11.- Escuinapa	2.05
12.- Guasave	1.59
13.- Mazatlán	237
14.- Navolato	SD
15.- Rosario	0.60
16.- San Ignacio	-0.31
<b>D. SONORA</b>	<b>1.92</b>
17.- Bécum	-1.04
18.- Caborca	1.64
19.- Cajeme	2.03
20.- Empalme	1.17
21.- Etchojoa	1.11
22.- Guaymas	286
23.- Hermosillo	2.86
24.- Huatabampo	1.52
25.- PITIQUITO	268
26.- Puerto Peñasco	-0.05
27.- San Luis Río Colorado	1.81
<b>E. REGIÓN MAR DE CORTES</b>	<b>2.82</b>
<b>F. Nacional</b>	<b>2.30</b>

\* FUENTE: CONAPO 1990.

Nota: Los municipios de Los Cabos y Navolato fueron creados después de 1980 por lo que no hay datos de su tasa de crecimiento en este período.

*El crecimiento poblacional en la Región Mar de Cortés se debe a diversos factores, los cuales se resumen a continuación:*

- **Factor físico-geográfico.** En la Región Mar de Cortés hay 246 232.27 km<sup>2</sup> de territorio, por lo que se ha colocado como una de las regiones socioeconómicas más importantes del país. Su localización comprendida al noroeste de México en la frontera con los Estados Unidos de América; la convierte en una región trascendental, la península de baja californiana y Sonora principalmente son puerta de acceso a gran cantidad de movimientos migratorios de paso hacia el vecino país del norte.
- **Factor vegetativo.** El crecimiento natural o vegetativo de la población depende de variables como: a) Tasa de natalidad, b) Tasa de mortalidad y c) Estructura por edades de la población. En cada una de estas variables, influye la tasa de fecundidad, la esperanza de vida, la morbilidad etc. Los datos referentes de cada uno de estos aspectos demográficos se tratan más adelante.
- **Factor económico.** La causa principal de los desplazamientos de la población, así como su crecimiento, por lo general son de carácter económico. Las facilidades para el empleo o trabajo condicionan el crecimiento y concentración de la población, por lo que el grado de atracción de un lugar como la Región Mar de Cortés está en función en gran parte, de la existencia de recursos naturales que son explotados, pero sobre todo por las actividades económicas en las que se emplea a la gente migrante.

## **2.2 Migraciones**

Durante los últimos dos decenios, la migración interna, principalmente la de carácter rural-urbano, ha sido otro factor determinante en el crecimiento de las ciudades de país. El destino principal de estos movimientos migratorios han sido las ciudades más grandes como la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla y

otras de menor importancia como Chihuahua, Veracruz, León y Torreón, entre otras, así como algunas fronteras, como Tijuana.

Las condiciones creadas por las diferentes situaciones de migración en la Región Mar de Cortés tienen su origen en las cifras que se dan a nivel nacional y estatal, lo cual hace factible determinar los flujos migratorios de la zona de estudio, (Figura 2.2).

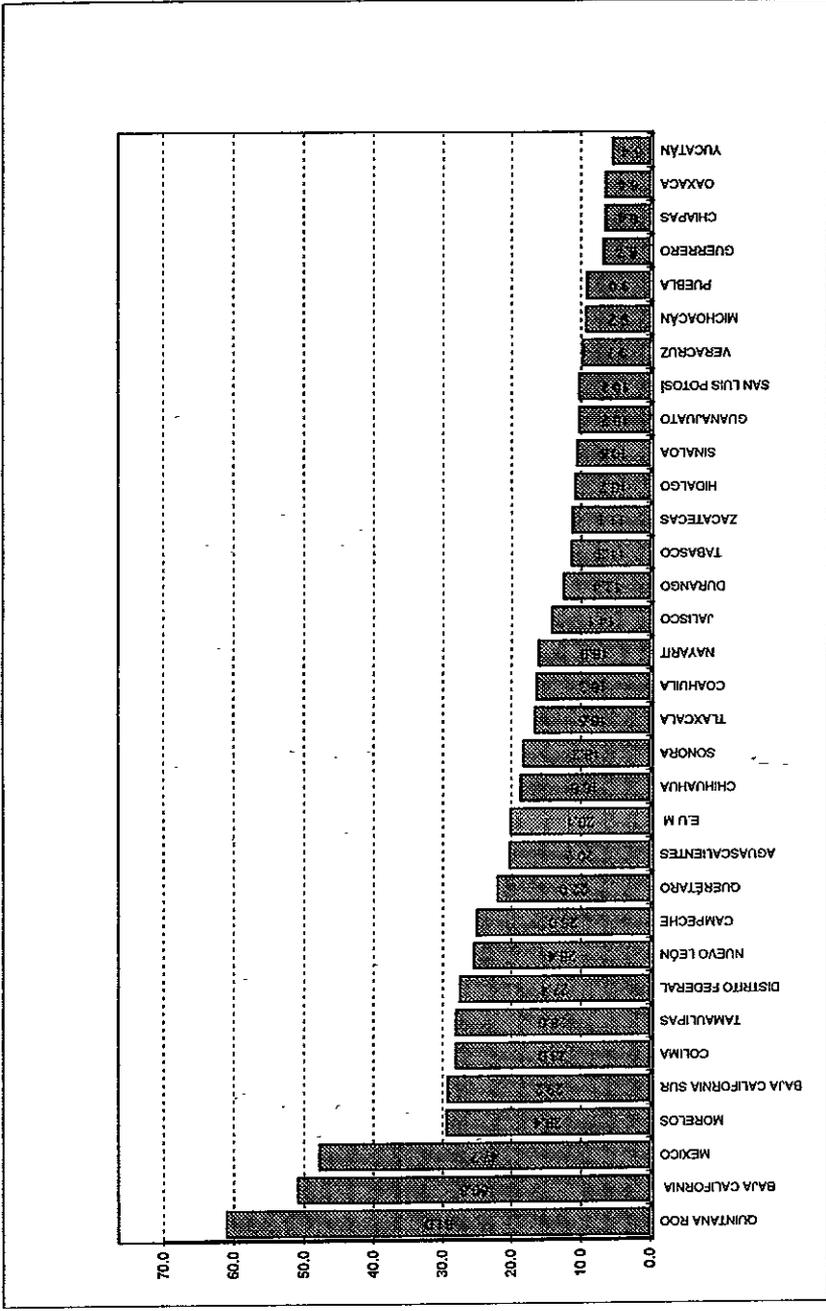
Para 1992, 20.1% de la población es migrante, se encontraba en un lugar de residencia en un país o entidad federativa diferente a la de su nacimiento, los estados que conforman la Región Mar de Cortés tienen los siguientes valores: Baja California con 50.8%, tiene el valor más alto en el país de población no nativa, debido a que Tijuana cuenta con el mayor número de inmigrantes del país, Baja California Sur con 29.2%, contrario a lo que presentan Sonora y Sinaloa con 18.2% y 10.5%, respectivamente (Figura 2.3).

A nivel nacional, 5.1% de la población de cinco años y más, vivía en una entidad federativa diferente de la de 1992. Así, entre los estados se tienen diferentes resultados.

En la figura 2.3 se observa que en Baja California el 16.5% de la población inmigrante llegó a residir a la entidad en el período 1987-1992, por un 2.6% de población emigrante por lo que tuvo un saldo a favor para la población que llegó al estado; en Baja California Sur se tuvo 7.3% de población inmigrante por 5.6% de población emigrante, aunque con un saldo positivo para la población inmigrante; en Sonora 4.1% de población inmigrante y 3.5% de población emigrante; y por otra parte Sinaloa es el único estado en la zona de estudio con un saldo migratorio favorable para la emigración, ya que el período de 1987-1992, solamente el 1.8% de la población inmigró y el 5.9% emigró de esa entidad.

De acuerdo con los datos de la figura 2.3, los cuatro estados que conforman la Región Mar de Cortés, tienen un saldo migratorio que favorece a la inmigración y sólo Sinaloa

**FIGURA 2.2 PORCENTAJE DE POBLACION MIGRANTE, SEGUN LUGAR DE NACIMIENTO, POR ENTIDAD FEDERATIVA 1992.**



FUENTE: Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica, 1992.  
 ELABORÓ: Israel Verdejo Aguirre.



tiene un saldo positivo hacia la población emigrante, únicamente superada en toda la República por el Distrito Federal, con el 13.7% de su población que salió de esta entidad para vivir en otro estado en el periodo de 1987 a 1992.

Los municipios que expulsan más población de la Región Mar de Cortés son: Cajeme y Hermosillo con el 53%, seguidos por Guaymas, San Luis Río Colorado, con el 35% de la población emigrante.

## 2.3 Características demográficas.

### 2.3.1 Tasa de crecimiento poblacional

En el período de 1980 a 1990 la población aumentó en el país de 66 846 833 habitantes en 1980 a 81 249 645 en 1990, con un crecimiento absoluto de 14 402 812 habitantes y una tasa de crecimiento promedio anual de 2.30 por cada 100, por este período (Cuadro 2.2 ).

### 2.3.2 Tasa de natalidad

La natalidad es el indicador mas sobresaliente en el crecimiento de las ciudades, y esta relacionado con la cantidad de viviendas que se necesitan en la Región Mar de Cortés al igual que en el país, la tasa bruta de natalidad tiende a disminuir, pero aún se consideran altas por lo que los gobiernos de los estados que conforman esta región trabajan para seguir con la misma tendencia (Cuadro 2.3).

**Cuadro 2.3. TASAS DE NATALIDAD DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS 1980-1990**

ESTADO	Tasa Bruta de Natalidad 0/00	
	1980	1990
BAJA CALIFORNIA	32.90	28.30
BAJA CALIFORNIA SUR	40.10	29.61
SINALOA	39.79	30.36
SONORA	32.78	29.17
NACIONAL	36.24	33.53

FUENTE: CONAPO 1990

Como resultado de las diversas campañas de planificación familiar en los estados de Baja California Sur y Sinaloa ha disminuido su tasa bruta de natalidad de 40.10 por mil en 1980 a 29.61 por mil en 1990, y 39.79 por mil a 30.76 por mil en 1990, respectivamente, por lo que queda por debajo el promedio nacional.

### 2.3.3 Tasa De Mortalidad

La mortalidad del país se ve afectada por variables como el lugar de residencia, el estado civil, el nivel de escolaridad, de ingreso, la ocupación y la edad de los miembros de la familia (INEGI, 1992b).

A lo largo de este siglo, la mortalidad ha presentado un descenso continuo tanto a nivel nacional como en la Región Mar de Cortés. Durante el período de 1980 a 1990, se registraron fuertes descensos en los niveles de mortalidad, debido a las mejoras en los niveles de vida de la población, también a los notables avances en el diagnóstico, tratamiento y prevención de enfermedades que eran causa de muertes.

Los descensos en las tasas de mortalidad en la Región Mar de Cortés, en el período 1980-1990, se observan en el cuadro 2.4.

**Cuadro 2.4. TASAS DE MORTALIDAD DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS 1980 Y 1990**

ESTADO	TASA BRUTA DE 1980 /0/00	MORTALIDAD 1990 /0/00	Descenso en el período /0/00
BAJA CALIFORNIA	5.74	5.18	0.56
BAJA CALIFORNIA SUR	5.61	4.17	1.44
SINALOA	4.99	3.92	1.07
SONORA	6.30	5.03	1.27
NACIONAL	6.48	5.20	1.28

FUENTE: CONAPO 1992.

### 2.3.4 Esperanza de vida

La esperanza de vida constituye una medida que valora la salud en un aspecto positivo, ya que los habitantes de un lugar vivirán tanto más, cuanto más salud posean (Oseas y Mercado, 1992).

**Cuadro 2.5. ESPERANZA DE VIDA DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS,  
1980 -1990**

ESTADO	ESPERANZA DE VIDA (años)	
	1980	1990
BAJA CALIFORNIA	68.37	70.84
BAJA CALIFORNIA SUR	70.14	71.39
SINALOA	69.40	71.94
SONORA	67.57	70.19
NACIONAL	66.30	69.69

FUENTE: CONAPO 1992

La esperanza de vida en la Región Mar de Cortes es ligeramente superior al promedio nacional, valorada en 69.6 años. Las causas de muerte como: accidentes y violencia son inferiores en esta región y las relacionadas con embarazo, parto, sanidad etc., tienen los mismos valores que el resto del país.

## **CAPÍTULO III**

### **CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE VIVIENDA EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS**

#### **3.1 Características de la vivienda**

El presente capítulo se inicia con algunos comentarios acerca de la vivienda en general, como antecedente de algunas de las características de aquellas localizadas en los municipios que conforman la Región Mar de Cortés.

Los tipos de vivienda, en cuanto a su estructura, materiales de construcción, calidad, amplitud, ubicación, entre otros aspectos, se encuentran en íntima relación con los niveles socioeconómicos de la población y el medio físico.

La urbanización, como fenómeno de densificación poblacional, tiene repercusiones claras sobre las características de la generación de vivienda. Por una parte, la urbe impone limitaciones en cuanto al uso de la naturaleza y, por la otra, monetariza la solución de diferentes elementos de la producción de la vivienda.

En lo concerniente a la tierra, las diferencias son marcadas. En el campo, la tierra se valora por su capacidad de producir frutos, que en una pequeña parcela son poco abundantes; por ello, el precio de una parcela suficiente para levantar una vivienda, es muy bajo y, en ocasiones, prácticamente nulo.

Mientras tanto, en la ciudad, el costo de la tierra se rige por su capacidad de producir una renta, la cual emana de la confrontación en el mercado de oferta y demanda de atributos locacionales, definidos en términos de proximidad a puntos de interés, facilidad de transporte, calidad de los servicios, entorno social y físico, calidad del medio ambiente, entre otros.

Las diferencias de precio entre las parcelas de alta y baja calidad pueden ser muy importantes. En las más económicas, aquellas para las que la demanda es muy baja, su precio incluye por lo menos el costo de la urbanización.

Dentro de las localidades, la vivienda ocupa un papel prioritario por ser el asentamiento humano esencial, el primero y el que alberga casi todas las funciones que desarrolla el hombre. Además, porque la vivienda no se escapa a la dinámica permanente del ser, es la respuesta a las necesidades del hombre tal como vive el día de hoy, en un lugar específico y con características particulares, tiene que renovarse permanentemente en congruencia con su principio y su fin (Perera, 1992).

Así, una función importante de la vivienda radica en ser el lugar o hábitat de la vida familiar, que hace posible su operación y desarrollo como institución social, lo que transforma en hogar a la vivienda, lo que es la célula básica de la ciudad y, en conjunto, ocupa alrededor del 60 % del área urbana.

La vivienda, como cualquier otra edificación, funciona como enlace entre el sujeto y el medio ambiente natural, lo cual permite regular el clima interior, controlar los niveles de radiación, temperatura, viento, lluvia y otros factores atmosféricos.

Otra función importante de la vivienda estriba en ser una red de escenarios conductuales, que dan ubicación a los procesos grupales que constituyen la vida familiar. La vivienda se convierte, entonces, en el sitio donde los seres humanos realizan una gran cantidad de actividades sociales a las que el hogar les da ubicación espacial, así se tiene espacios sociales.

Conviene ahora, después de hacer algunos comentarios previos en torno a la vivienda en general, sistematizar su análisis, ya que para poder realizar las propuestas de vivienda de acuerdo con los programas necesarios para los municipios, se le debe categorizar a partir de sus características principales, éstas pueden ser los materiales y procedimientos de construcción, así como la carencia o no de infraestructura urbana

(drenaje, agua, luz) y su grado de deterioro o estado físico, así como la producción o tipo de tenencia entre otros. Esta categorización permite, asimismo, analizar el estado actual de la vivienda en cada uno de los municipios en la zona de estudio.

### 3.1.1 Producción de Vivienda

Se puede decir que la producción de vivienda es el resultado de los esfuerzos realizados por todos los organismos de este rubro y de los mismos particulares para construir el número necesario.

De lo anterior se desprende un concepto sumamente importante "la producción anual de vivienda por cada mil habitantes".

Según los datos del último Censo de Población y Vivienda la producción por entidad federativa, de 1980 a 1990, ha sido la que muestra el cuadro 3.1.

**Cuadro 3.1. PRODUCCION ANUAL DE VIVIENDA PARTICULAR POR CADA MIL HABITANTES EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS, 1980-1990.**

ESTADO	URBANO		RURAL		TOTAL	
	1980	1990	1980	1990	1980	1990
Baja California	8.16	10.94	7.62	-1.63	8.08	9.50
Baja California Sur	14.83	13.28	3.52	3.48	10.74	10.81
Sinaloa	9.73	8.05	4.45	0.86	7.26	5.23
Sonora	8.08	8.68	4.56	-0.71	6.99	6.36
Nacional	8.84	7.37	2.73	1.49	6.58	5.55

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, 1980-1990.

Aquí se puede observar cómo los estados de la Región Mar de Cortés que han realizado un mayor esfuerzo en la producción de vivienda son, tanto en 1980 como en 1990, Baja California y Baja California Sur; solo Sinaloa se encuentra por debajo del promedio nacional.

Se observa, para el caso rural, que aparecen cifras negativas en 1990, esto se debe a que, paulatinamente, las viviendas que pertenecen a las zonas rurales pasan a formar parte de las zonas urbanas, lo cual se refleja como un decremento o disminución de las viviendas rurales de un período censal a otro.

En parte de la Región Mar de Cortés, así como a nivel nacional, existió un decremento en la producción anual de vivienda.

### **3.1.2 Ocupantes por vivienda**

Para poder establecer la relación habitacional con el número de ocupantes es necesario analizar los cambios existentes en los últimos años en materia cuantitativa, ya que su relación con los aumentos o decrementos de la población podrán establecer algunas características (**Cuadro 3.2**).

Independientemente de que la relación general entre familias nuevas y generación habitacional no sea proporcional, la tasa de ocupación en las viviendas, disminuyó de 5.02 habitantes por vivienda a 4.7, a nivel nacional, que también es la tendencia en la Región Mar de Cortés, donde parece que se ha tomado cierta delantera en cuanto a la habitabilidad de la vivienda, a pesar del importante proceso de expulsión poblacional hacia diferentes puntos del país.

### **3.1.3 Tenencia**

Se define a la tenencia como la relación que guarda la vivienda con respecto de la persona, se divide principalmente en dos formas: propia y rentada.

La vivienda propia es aquella en la cual quienes poseen el inmueble tienen todo el derecho a ejercer el dominio total sobre ella, para el cual en la mayoría de los casos existe un documento (escrituras), que los designa como propietarios de la vivienda.

La renta es el tipo de tenencia donde los habitantes de la vivienda (arrendatarios) únicamente disfrutan el derecho al uso mediante el pago (renta) de una determinada cantidad, ya sea monetaria o en especie, al propietario de la vivienda (arrendador), para lo cual, puede o no, existir un contrato legal (**Cuadro 3.3**).

Entre clases populares se presentan de una manera considerable, otras dos variantes de tenencia, los cuales se relacionan con la propiedad, la vivienda prestada y el vivir "arrimado con la familia" (Figura 3.1).

**Cuadro 3.2. TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS, 1990-1995. Y PROMEDIO DE HABITANTES POR VIVIENDA, 1990-1995, DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS**

ESTADO Municipio	Viviendas particulares habitadas		Promedio de ocupantes por vivienda	
	1990	1995	1990	1995
<b>BAJA CALIFORNIA</b>	362,727	502,160	4.4	4.2
Ensenada	58,460	75,870	4.2	4.1
Mexicali	131,515	17,659	4.4	4.1
<b>BAJA CALIFORNIA SUR</b>	67,304	88,557	4.6	4.2
Los Cabos	9,427	17,357	4.5	4.1
Comondú	15,158	14,967	4.5	4.4
Mulagé	8,528	11,135	4.5	4.1
La Paz	43,198	42,783	4.9	4.3
<b>SINALOA</b>	422,242	510,274	5.1	4.8
Ahome	58,729	71,770	5.1	4.7
Angostura	9,079	9,960	5.1	4.7
Culiacan	113,544	146,121	5.1	4.8
Eliota	5,616	6,506	5.3	5.3
Escuinapa	9,103	10,510	5.0	4.7
Guasave	46,296	53,264	5.4	4.9
Mazatlán	66,777	83,567	4.6	4.3
Navolato	24,616	27,252	5.3	4.9
Rosario	9,700	10,743	4.8	4.6
San Ignacio	4,807	5,679	5.0	4.8
<b>SONORA</b>	378,587	474,903	4.7	4.4
Bácum	3,953	4,585	5.0	4.7
Caborca	2,118	14,510	4.8	4.5
Cajeme	64,473	78,291	4.7	4.4
Empalme	9,747	11,261	4.7	4.3
Etchojoa	13,930	16,045	5.2	5.0
Guaymas	76,687	30,435	4.8	4.4
Hermosillo	94,093	129,071	4.6	4.3
Huatabampo	13,790	15,863	5.0	4.8
Pitiquito	1,612	2,087	4.7	4.3
Puerto Peñasco	5,703	6,278	4.6	4.3
San Luis Río C.	23,031	31,311	4.6	4.3
<b>REGIÓN MAR DE CORTÉS</b>	864,683	1,095,240	4.8	4.5
<b>NACIONAL</b>	16,035,233	19,361,472	5.0	4.7

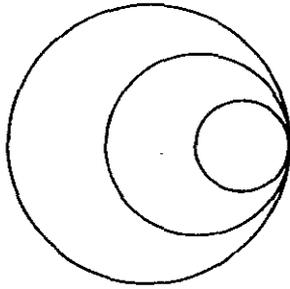
Fuente: CONAPO 1996.

NÚMERO DE VIVIENDAS POR ESTADO  
(miles)

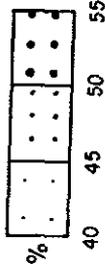
$\geq 500$

$\geq 300$

$\leq 100$



PORCENTAJE DE OCUPANTES POR VIVIENDA 1990



TENENCIA DE LA VIVIENDA EN %



Viviendas propios

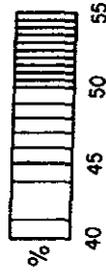


Viviendas rentadas



Viviendas en otra situación

PORCENTAJE DE OCUPANTES POR VIVIENDA 1995



**Cuadro 3.3 CLASES DE VIVIENDA SEGÚN TENENCIA EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS, 1990-1995.**

Categoría de Vivienda Estado	PROPIA		RENTADA		OTRA SITUACIÓN		NO ESPECIFICADO	
	1990	1995	1990	1995	1990	1995	1990	1995
Baja California	69.5	72.9	21.9	20.3	7.7	6.5	0.9	0.2
Baja California Sur	77.1	83.3	12.5	10.2	9.7	6.4	0.7	0.0
Sinaloa	84.6	85.6	6.7	6.0	7.8	8.1	0.9	0.1
Sonora	80.2	82.7	10.8	9.5	8.3	7.7	0.7	0.04
Región Mar de Cortés	77.8	81.1	12.9	11.5	8.3	7.1	0.8	0.08
Nacional	77.8	SD	14.6	SD	6.8	SD	0.8	SD

SD = Sin Datos. Fuente: INEGI. Censo General e Población y Vivienda 1995. Nota: La información comprende a los resultados de la encuesta sobre una muestra de 2500 viviendas por entidad. \*Incluye municipios no urbanos-costeros.

En la zona de estudio la vivienda propia es la que predomina, seguida en mucho menor proporción de la vivienda rentada, las que se clasifican en el rubro de otra situación (incluye prestada y arimados) presentan también valores bajos, la causa que seguramente genera éstas estadísticas, es que la población en el interior de la República, prefiere tener su casa propia por muy pequeña que esta sea; la renta la entienden como un desperdicio del dinero, ya que la vivienda jamás será de ellos. Este hecho se ve de diferente manera especialmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México donde la renta se considera como un gasto necesario para estar ubicado en un lugar estratégico dentro de la ciudad.

### 3.1.4 Hacinamiento

Se entiende por hacinamiento en una vivienda cuando un cuarto lo habitan más de tres personas.

En 1990, las entidades fedrativas que presentan mayor hacinamiento a nivel nacional en sus viviendas son: Guerrero, Chiapas, Tabasco y el Distrito Federal (INEGI, 1992). Esto se debe a la estrecha relación que hay con las viviendas de un solo cuarto y a la situación económica precaria en estas entidades (**Cuadro 3.4**).

Es importante recalcar que, en los estados que conforman la Región Mar de Cortés, el hacinamiento se presenta en gran parte de las viviendas (más del 50 %); los estados de Sinaloa, Sonora y Baja California tienen situaciones muy marcadas de pobreza

extrema, evidente en los cinturones de miseria donde las condiciones de vida son de "amontonamiento".

Los datos censales de 1990 dan como promedio 1.47 personas por cuarto a nivel nacional; en la Región Mar de Cortés sólo Sinaloa está por encima de este valor (Cuadro 3.5).

**Cuadro 3.4. HACINAMIENTO EN LAS VIVIENDAS DE LA REGION MAR DE CORTÉS, 1990.**

ESTADO Municipio	% de viviendas con hacinamiento
<b>BAJA CALIFORNIA</b>	45.43
Ensenada	42.26
Mexicali	46.6
<b>BAJA CALIFORNIA SUR</b>	48.8
Los Cabos	52.4
Comondú	54.0
Mulagé	44.0
La Paz	46.2
<b>SINALOA</b>	60.7
Ahome	59.7
Angostura	59.7
Culiacan	59.2
Elota	64.7
Escuinapa	64.2
Guasave	65.4
Mazatlán	52.9
Navolato	68.8
Rosario	62.8
San Ignacio	59.3
<b>SONORA</b>	54.3
Bácum	65.3
Caborca	57.8
Cajeme	57.3
Empalme	57.0
Etchojoa	67.2
Guaymas	56.4
Hermosillo	51.4
Huatabampo	63.0
Pitiquito	52.0
Puerto Peñasco	54.1
San Luis Río C.	50.3
<b>REGIÓN MAR DE CORTÉS</b>	56.7

Fuente: CONAPO 1992.

Por lo que se refiere al número de cuartos, en los cuatro estados que conforman la Región Mar de Cortés, los valores no representan ningún tipo de problema para el número de habitantes que ahí existen.

**Cuadro 3.5. NÚMERO DE CUARTOS EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS, 1990.**

Estado	Número de cuartos
Baja California	1,434,921
Baja California Sur	283,679
Sinaloa	1,526,471
Sonora	1,524,763
Región Mar de Cortés	4,769,834
Nacional	545,686,594

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda, 1990.

### 3.1.5 Servicios

La caracterización de la vivienda por los servicios es muy compleja, ya que implica tanto servicios internos o propios de la vivienda (energía eléctrica, agua, drenaje, etc.) como externos (comunicación, habitabilidad, confort, tamaño, etc.) para examinar esta circunstancia en la región se tomaron en cuenta diversos aspectos (Cuadro 3.6.).

Con respecto al total de viviendas que, en 1990 y 1995, cuentan con agua entubada, en los municipios urbanos de la Región Mar de Cortés se tiene en promedio de 80%. Esto se debe a que los planes de desarrollo gubernamentales están encaminados a solventar en primera instancia, en relación a la vivienda, la falta de agua, para proporcionar permisos de tomas de agua cada vez con menor frecuencia en los últimos años. En 1995 el 80.7% de las viviendas contaba con agua entubada y, en 1990, aumentó a 88.4%; estos valores se encuentran por encima del promedio nacional que, en 1990, fue de 79% y, en 1995, de 85.6%.

En materia de energía eléctrica en 1995 menos del 4% de las viviendas de la Región Mar de Cortés no tienen energía eléctrica, que es un porcentaje bajo, ya que hay más de un millón de viviendas, anteriormente en 1990, equivalía al 6%.

**Cuadro 3.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS, 1990-1995.**

ESTADO Municipio	Total de viviendas		Disponibilidad de agua potable		Disponibilidad de energía eléctrica		Disponibilidad de drenaje	
	1990	1995	1990	1995	1990	1995	1990	1995
<b>B. CALIFOR.</b>	362,727	502,160	291,871	437,462	324,754	478,912	242,257	387,206
Ensenada	58,460	75,870	50,283	67,530	50,440	67,633	38,369	53,471
Mexicali	131,515	17,659	119,617	59,044	127,014	164,741	91,781	127,295
<b>B. CALIF. S.</b>	67,304	88,557	59,797	78,412	59,531	81,593	44,249	66,360
Los Cabos	9,427	17,357	8,021	14,804	6,999	15,620	5,063	13,126
Comondú	15,158	14,967	13,443	13,836	13,464	13,915	7,469	8,272
Mulagé	8,528	11,135	6,764	8,921	7,384	10,095	4,916	7,410
La Paz	43,198	42,783	31,569	36,835	31,684	39,999	26,851	35,886
<b>SINALOA</b>	422,242	510,274	337,929	440,679	388,679	485,679	231,987	349,906
Ahome	58,729	71,770	50,780	64,664	56,201	70,091	40,213	56,669
Angostura	9,079	9,960	6,947	8,373	8,722	9,865	3,273	4,103
Culiacan	113,544	146,121	98,167	129,947	108,132	143,047	73,196	115,215
Eliota	5,616	6,506	4,896	5,968	4,987	6,145	1,912	3,299
Escuinapa	9,103	10,510	5,882	8,711	8,256	9,998	4,648	7,891
Guasave	46,296	53,264	33,065	45,981	43,536	52,644	18,041	30,282
Mazatlán	66,777	83,567	60,392	77,861	63,123	81,701	51,843	72,313
Navolato	24,616	27,252	17,828	20,995	23,315	26,859	9,725	16,002
Rosario	9,700	10,743	7,001	8,867	8,328	9,983	4,190	6,363
San Ignacio	4,807	5,679	3,432	4,562	3,360	4,392	1,861	3,311
<b>SONORA</b>	378,587	474,903	343,191	436,746	341,924	446,197	249,048	352,788
Bácum	3,953	4,585	3,524	4,249	3,531	4,342	1,407	2,805
Caborca	2,118	14,510	10,503	13,040	11,039	13,512	6,779	10,209
Cajeme	64,473	78,291	60,871	74,658	61,390	76,334	49,492	65,643
Empalme	9,747	11,261	9,123	16,168	9,115	10,985	4,457	6,641
Elchojoa	13,930	16,045	12,104	14,304	11,180	14,339	3,784	5,574
Guaymas	76,687	30,435	22,441	27,425	24,722	28,995	16,378	20,861
Hermosillo	94,093	129,071	88,980	120,742	88,340	123,087	72,379	107,384
Hualabampo	13,790	15,863	11,068	13,374	11,737	14,738	4,581	5,889
Pitiquito	1,612	2,087	1,407	1,914	1,407	1,840	976	1,455
P. Peñasco	5,703	6,278	5,286	5,958	5,168	5,977	3,946	5,086
S. Luis R. C.	23,031	31,311	21,216	29,999	21,727	29,784	15,941	20,462
<b>R. MAR DE CORTÉS</b>	864,683	1,095,240	764,611	884,562	814,301	1,055,661	563,411	812,720
<b>NACIONAL</b>	16,035,233	19,361,472	12,729,987	16,576,470	14,033,451	18,054,384	10,202,934	14,471,206

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda, 1990.  
INEGI. Censo de Población, 1995.

El drenaje en las viviendas es el problema más marcado en cuanto a servicios, ya que a pesar de encontrarse dentro del promedio nacional, más de una cuarta parte de la población de la Región Mar de Cortés no cuenta con drenaje en sus viviendas, por lo que se utiliza como alternativa, las letrinas y fosas sépticas.

### 3.1.6 Materiales de construcción

La evolución en los materiales de construcción ha sido un fenómeno considerable a nivel mundial. El mayor motor de esta transformación está asociado con la

urbanización, pues la edificación masiva en el medio urbano obligó al abandono progresivo de los materiales tradicionales, que la población tomaba directamente de la naturaleza.

En la Región Mar de Cortés, hasta los años setenta, los materiales dominantes en muros eran el adobe, el barro y la casa de madera rústica, mientras en los techos prevalecían las cubiertas vegetales de dos o más aguas en paja o palma, conocidos como palapas o jacales. También, en muchas zonas del centro y del norte, era común encontrar los techos planos realizados en terrado (**Foto 1**).



**Foto 1.- Vivienda de regiones tropicales. Escuinapa, Sinaloa. Tomada por: Israel Verdejo Aguirre.**

A lo largo del siglo estos materiales se han visto reemplazados por bloques de concreto o ladrillos en los muros y losas de concreto o techos de lámina en las cubiertas.

De todos los materiales de construcción, el que se ha utilizado más en México y en el mundo es el cemento tipo portland, ya que es usado ordinariamente en la fabricación de losas y bloques de concreto, aunque también pueden utilizarse cementos naturales o cal para estos fines (Barragán, 1994).

Otro material de los más utilizados es el ladrillo o tabique que, a nivel corresponde el 70 % de los muros de las viviendas (INEGI, 1992c). Asimismo, la madera sirve para las regiones tropicales donde las casas son construidas con palizadas verticales en las zonas más cálidas y/o pobres.

De manera general las viviendas en cuanto a su construcción se dividen en tres grupos: pisos, paredes y techos.

Las viviendas en sus pisos son construidas con mayor frecuencia, con cemento o firme; más de 60% del total de viviendas en la Región Mar de Cortés para 1995, seguidos por madera u otros recubrimientos y, por último, el piso de tierra que cada vez es menos frecuente.

En lo que se refiere a materiales sólidos, como tabique, ladrillo, bloc, piedra, cantera o cemento, etc., son los más utilizados con más del 70% del total de viviendas de la región, debido a las características de la zona cálida en que se ubican los estados. Los materiales ligeros son utilizados no sólo por cuestiones monetarias sino que también por la tradición constructiva y lo fresco de su composición como el carrizo, bambú, palma, barro, madera, etc. (Cuadro 3.7).

Los techos representan, mas que una ambientación en situaciones climáticas, un resguardo para las inclemencias del tiempo, ya que es el receptor directo y primario de los factores geográficos como el sol, viento, humedad, etc. Del mismo modo su construcción al igual que los cimientos o bases de una vivienda son fundamentales. En la Región Mar de Cortés, según el Censo de 1995, los materiales sólidos como loza de concreto, tabique, ladrillo, etc., apenas sobrepasan el 50% del total de las viviendas, y

**CUADRO 3.7. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS, 1990-1995. (PORCENTAJE)**

Materiales	EN PISOS								EN PAREDES				EN TECHOS							
	TIERRA		CEMENTO		MADERA		MATERIAL LIGERO		MATERIAL SÓLIDO		MATERIAL LIGERO		MATERIAL SÓLIDO							
	1990	1995	1990	1995	1990	1995	1990	1995	1990	1995	1990	1995	1990	1995						
BC	8.0	6.0	72.1	73.1	19.6	20.7	0.3	0.2	39.2	40.9	60.6	59.0	0.3	0.1	76.1	81.2	23.6	18.6	0.3	0.2
BCS	13.7	11.7	64.2	60.9	21.9	27.4	0.3	0.0	26.0	19.4	73.7	80.5	0.3	0.1	55.8	49.4	43.9	50.6	0.3	0.2
Sn	22.9	16.2	53.9	58.9	22.9	24.8	0.3	0.1	18.9	13.9	80.8	86.1	0.3	0.0	29.1	22.6	70.6	77.2	0.3	0.2
Son	17.5	13.6	54.0	49.6	28.2	36.7	0.3	0.1	27.8	21.4	71.9	78.5	0.3	0.1	52.8	39.2	46.9	60.7	0.3	0.1
RMC	15.5	11.8	61.0	60.6	23.5	27.4	0.3	0.1	27.9	23.9	71.7	76.0	0.3	0.1	53.4	48.1	46.2	51.7	0.3	0.1

<sup>1</sup> Comprende mosaicos; <sup>1\*</sup> Comprende carrizo, bambú, palma, embarro, lámina de asbesto o metálica y adobe, lámina de cartón; <sup>2</sup> Comprende tabique, ladrillo, bloc, piedra, cantera o cemento; <sup>3</sup> Comprende lámina de asbesto o metálica, palma, tejamanil, madera, teja, material de desecho y lámina de cartón; <sup>4</sup> Comprende losa de concreto, tabique, ladrillo y terrado con vivería. \* Incluye municipios no costeros.

Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda, 1990. INEGI. Contéo de Población y Vivienda, 1995.

los materiales ligeros como lámina de asbesto o metálica, palma, tejamil, madera, teja, etc. representan el 48.1% del total de viviendas.

Estos datos son importantes ya que el mejoramiento de la vivienda, tanto de construcción convencional como de autoconstrucción, puede realizarse mediante la aplicación de técnicas que sean social, económica, y técnicamente factibles de adaptar en el medio rural y urbano y que aprovechen, por ejemplo, la energía del sol y/o la del viento, para propósitos de climatización natural (calentamiento, enfriamiento, ventilación e iluminación natural).

### 3.1.7 Complejidad, tamaño y localización

#### Complejidad

El concepto esencial de la vivienda moderna es la separación y racionalización de las funciones de una casa. Una buena parte de estas acciones se sustenta en criterios de tipo técnico-económico. Así, por ejemplo, la ubicación de sanitarios y cocina tiene que ver con la optimización de las redes de agua y de drenaje interiores; igualmente, la localización de los muros pretende obtener una solución estructural eficiente.

Por otra parte, la separación de funciones impone un esquema tripartito a la casa, que distingue un espacio social formado por la fachada abierta, el acceso, la terraza, la

sala, el comedor y un baño; otro de tipo familiar que cuenta con recamaras, baños, un área familiar y otra de servicios con cocina, patio y lavandería. Este esquema responde a una concepción de la vida de familia que tiene perfectamente delimitado lo social, lo familiar y lo práctico.

Asimismo, dentro de las propias áreas existe una especialización de tipo racional, por ejemplo, se formaliza la idea de las casas con tres recámaras matrimonial, niños y niñas que corresponde a una racionalización moralista de la familia fabricada en Europa durante el siglo XIX; por lo que cada pieza es un espacio especializado en materia de iluminación, ventilación, guardarropa, acceso al cuarto de baño, etc. (Barragán 1994).

Actualmente, se toma en cuenta que los estereotipos extranjeros no siempre encajan con la realidad de nuestro país, lo cual hace al tema de vivienda más complejo; se considera a la vivienda aceptable y no aceptable.

Según el Programa Nacional de Vivienda (1990), es aceptable aquella en la que el material predominante en sus techos son palma, tejamanil o madera, lámina de asbesto o metálica, teja o loza de concreto, bóveda o ladrillo y sus muros de madera, lámina de asbesto o metálica, adobe, tabique, tabicón o bloc y su piso son de cemento firme, madera o mosaico. La vivienda no aceptable es aquella que no cuenta con alguna de las características anteriores.

En los estados que conforman la Región Mar de Cortés casi tres cuartas partes de las viviendas son consideradas aceptables; esta cifra es superior al promedio nacional, lo que indica condiciones favorables al respecto (**Cuadro 3.8**).

### **Tamaño**

Depende, en cierta medida, del nivel económico de la familia, por lo regular se piensa que los alojamientos mejores, así como las que disfruten de mayor cantidad de espacio, están en manos de la población de niveles altos. La calidad está dada por una

**CUADRO: 3.8. VIVIENDA ACEPTABLE Y NO ACEPTABLE EN LOS ESTADOS DE LA REGIÓN MAR DE CORTÉS, 1990. (Porcentaje).**

Estado	Vivienda aceptable	Vivienda no aceptable
Baja California	82.5	17.5
Baja California Sur	75.4	24.6
Sinaloa	71.1	28.9
Sonora	70.9	29.1
Región Mar de Cortés*	74.9	25.1
Nacional	72.2	27.8

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda, 1990. \* Incluye Municipios no costeros.

serie de características que se pueden dividir en dos partes los acabados en paredes, pisos, techo, ventanas y demás elementos de la casa, y en segundo lugar, las que se refieren a "las características estructurales de una casa descrita, por: número de cuartos, número de baños, número de chimeneas, número de lugares de estacionamiento, presencia de sótano, de patio y edad de la estructura" (Kunz, 1984).

El período de vida de una casa es un elemento que también las familias toman en cuenta, porque es un reflejo del estado de conservación y mantenimiento de la casa, debido a que con el paso del tiempo, ésta sufre un deterioro natural.

Para tomar en cuenta todo lo anterior, se clasifica a la vivienda por su tamaño de la siguiente manera:

1. Vivienda precaria. Construida con materiales de desecho, tenencia irregular de la tierra, sin servicios, superficie de 20 a 30 m<sup>2</sup>; familias extensas (nuclear más parientes) de diversa composición y edades, con ingresos familiares próximos al salario mínimo oficial.
2. Vivienda en etapa inicial de construcción. Construida con materiales permanentes, tenencia irregular de la tierra, sin servicios, superficie de 30 a 50 m<sup>2</sup>; familias nucleares jóvenes, de 4 a 6 miembros, con ingresos familiares de 1 a 2.5 veces el salario mínimo.

3. Vivienda en proceso de construcción, etapa de expansión. Construida con material permanente y tenencia de la tierra irregular y sin servicios; con superficie de 40 a 70 m<sup>2</sup>; familias nucleares jóvenes, de 5 a 7 miembros, con ingresos familiares de 2 a 3.5 veces el salario mínimo.

4. Vivienda en proceso de construcción, etapa de consolidación. Construida con materiales permanentes, tenencia de la tierra en proceso de regularización, servicios comunales y algunos domiciliarios, superficie de 60 a 100 m<sup>2</sup>; familias extensas (nucleares, más parientes) de 6 a 12 miembros, con ingresos familiares de 3 a 4.5 veces el salario mínimo.

5. Vivienda en proceso de terminación, etapa de acabados. Construida con materiales permanentes, tenencia de la tierra regularizada, cuenta con todos los servicios, superficie de 90 a 150 m<sup>2</sup>; la habitan familias de 8 a 14 miembros, con ingresos familiares superiores a 4 veces el salario mínimo.

Así, se puede afirmar que la selección de un inmueble habitacional no sólo depende de los factores familiares, sino que se debe considerar el precio, ya que es el reflejo de las características antes descritas, realmente no es un factor más, sino el que resume a todos.

En la Región Mar de Cortés se observa que coexisten todos estos aspectos, que se presentan en una u otra forma y en los diversos sitios que la componen.

### **Localización**

Está determinada por las clases sociales, en donde los grupos de altos ingresos tienen la opción de elegir los lugares mejor dotados de equipamiento y servicios para vivir; en relación a ellos, los promotores inmobiliarios juegan un papel muy importante para orientar a su manera y beneficio las nuevas áreas de crecimiento de la ciudad. A la población de bajos ingresos se le ha orientado su vivienda hacia las áreas suburbanas o cerca de las áreas industriales; en áreas que tienen una marcada carencia de

infraestructura y equipamiento; por lo que en muchas ocasiones son altamente riesgosas para vivir (zonas con riesgo de inundación, derrumbes, hundimientos, etc.).

Es indudable que gran cantidad de investigadores han tratado de explicar la distribución de la vivienda en las ciudades, sin embargo Goodall (1973) engloba en cuatro grandes grupos los factores que condicionan la localización de familias.

1. Renta o ingresos: cuanto mayor es el ingreso familiar se tiene mayor posibilidad de elegir localización, en este sentido las familias de mayores ingresos tienden a localizarse en la periferia de la mancha urbana, con la finalidad de evitar contactos no deseados y al disponer al mismo tiempo de mayor espacio y en donde los costos de transporte no son significativos.

2. Acceso al puesto de trabajo: este factor influye para los grupos de bajos ingresos ya que es importante tener acceso de bajo costo a sus lugares de trabajo, estos grupos se localizan cerca de las zonas industriales, en los suburbios o bien en lugares céntricos de alta densidad, donde dependen de los medios de transporte público para ir al trabajo.

3. Status familiar: cuanto mayor es la proporción de hijos más se busca la vivienda unifamiliar en zonas periféricas de baja densidad. No obstante, puede haber una reducción en el consumo de espacios ya que la demanda de otros bienes y servicios *crece de modo que induce a abastecerse de un mayor consumo de espacio.*

4. Otros factores: el prestigio del vecindario y el abastecimiento de los servicios pueden influir en la decisión de localización, al igual que la amenidad del entorno, amplitud del espacio, protección de la familia y vivienda, etc.

Bajo las anteriores connotaciones, el factor determinante en la localización de la vivienda en la zona de estudio es la renta o ingresos, ya que el precio del bien inmueble es lo más representativo, por lo que el recorrido de grandes distancias para

llegar a su lugar de empleo es secundario, así como el prestigio del vecindario, amenidad del entorno, etc.

Por otro lado B. Goodall (1973) le denomina "filtrado" al cambio que se produce en el valor real de una casa cuando se permite que pase a manos de unos nuevos ocupantes al ser abandonada por los anteriores.

En los estados que conforman la Región Mar de Cortés los cambios en la composición de la familia y las mejoras en el ingreso, demandan cambios tanto en la estructura de la vivienda como en su localización ya que se desplazan los ocupantes iniciales hacia las zonas periféricas alejadas del centro, por que son confortables, y nuevas, así que las anteriores son ocupadas por la población de una clase anterior, hacen los cambios que consideran pertinentes para poder sostener esta vivienda, a variaciones pueden ser: dividirlos para convertirlas en apartamentos más pequeños, acondicionar accesorios y disminuir los gastos de conservación y mantenimiento de la vivienda (Fotografías 2 y 3).

### **3.1.8 Oferta y demanda**

El concepto de viviendas necesarias es diferente al de demandas de vivienda, ya que el primero se refiere a la necesidad de habitación debido a la estructura y crecimiento de las familias y considera implícitamente la disponibilidad de vivienda para, posteriormente, cuantificar el déficit habitacional. En contraste que la demanda de vivienda se refiere a la cantidad de vivienda que la población puede comprar o rentar (INFONAVIT 1992)

La dinámica de la oferta se caracteriza al considerar que conforme transcurre el tiempo se producirá simultáneamente vivienda de naturaleza **formal** e **informal**; la formal se define como la vivienda de características aceptables en cuanto a sus materiales predominantes construida en urbanizaciones con todos los servicios públicos financiados, por lo regular, por organismos o instituciones bancarias o hipotecarias; la informal se define como la que no cumple con los requisitos de la



**Fotografía 2. Vivienda con habitantes de altos ingresos, Mexicali. Baja California.  
Tomada por: Israel Verdejo Aguirre.**



**Foto 3. Vivienda de habitantes de bajos ingresos. Guaymas, Sonora.  
Tomada por: Israel Verdejo Aguirre.**

vivienda formal, es decir, la construida en completo desorden, con materiales no perdurables, la mayor parte de las veces clandestinamente en terrenos ilegales, sin servicios públicos y sin la intervención y regulación de las autoridades (Buelink, 1978).

*Según los ingresos que prevalecen en la Región Mar de Cortés, en 1990, la población con ingreso menor a dos salarios mínimos representa el 55.6%, por lo que la demanda que resulta de quien puede comprar o vender vivienda es muy poca (Cuadro 3.9).*

En consecuencia, si las viviendas necesarias superan a las disponibles existe un déficit habitacional; inversamente, cuando las viviendas disponibles superan a las necesarias es un superávit situación que no se presenta en la Región Mar de Cortés.

El déficit habitacional, y en particular la necesidad de vivienda, es un fenómeno que evoluciona en forma paralela al desarrollo de las características de la población (distribución, estructura y tamaño). Por lo que, a pesar de haber crecimiento en la zona de estudio en la vivienda, este no es proporcional al crecimiento de población.

En las condiciones ya se gesta un paulatino déficit acumulativo de vivienda que conlleva los bajos niveles de desarrollo económico- social, por lo que el problema no radica en un simple déficit o escasez de vivienda, sino en un deficiente de desarrollo en ciertas áreas específicas.

### **3.2 Tipos de vivienda**

Para poder determinar el tipo de vivienda que habita cada familia en la zona de estudio es necesario establecer que la distribución en el espacio residencial de las diferentes factores categorías socio-profesionales desigual. Así, cuando hay mayor distancia entre las clases sociales más difiere su modelo de vivienda, de lo cual resultan diferentes tipos de la misma.

La población pobre, que no cuenta con los recursos necesarios para adquirir una vivienda como ellos desean, ven limitadas sus posibilidades de elección por lo que

**Cuadro 3.9. PORCENTAJE DE POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESO MENOR A DOS SALARIOS MÍNIMOS EN LA REGIÓN MAR DE CORTÉS, 1990.**

ESTADO Municipios	% de Población con ingresos de 2 salarios mínimos
<b>BAJA CALIFORNIA</b>	39.9
Ensenada	47.2
Mexicali	43.8
<b>BAJA CALIFORNIA SUR</b>	54.0
Los Cabos	47.5
Comondú	57.8
Mulagé	53.3
La Paz	54.5
<b>SINALOA</b>	55.6
Ahome	51.8
Angostura	59.1
Culiacan	51.9
Elota	69.0
Escuinapa	51.9
Guasave	61.8
Mazatlán	44.5
Navolato	67.2
Rosario	57.1
San Ignacio	65.1
<b>SONORA</b>	52.7
Bácum	74.1
Caborca	57.4
Cajeme	56.6
Empalme	58.7
Etchojoa	77.5
Guaymas	55.5
Hermosillo	41.8
Huatabampo	67.9
Pitiquito	38.6
Puerto Peñasco	46.9
San Luis Río C.	43.2
<b>REGIÓN MAR DE CORTÉS</b>	55.6

FUENTE: INEGI. Censo de Población y Vivienda, 1990.

tienen que ocupar las habitaciones más antiguas y pequeñas, así como las que han sufrido un fuerte deterioro. Por otro lado la riqueza acumulada, así como el tener un cierto nivel de ingresos, permite a las familias buscar una vivienda que sea la más adecuada a sus necesidades y que pueden pagar.

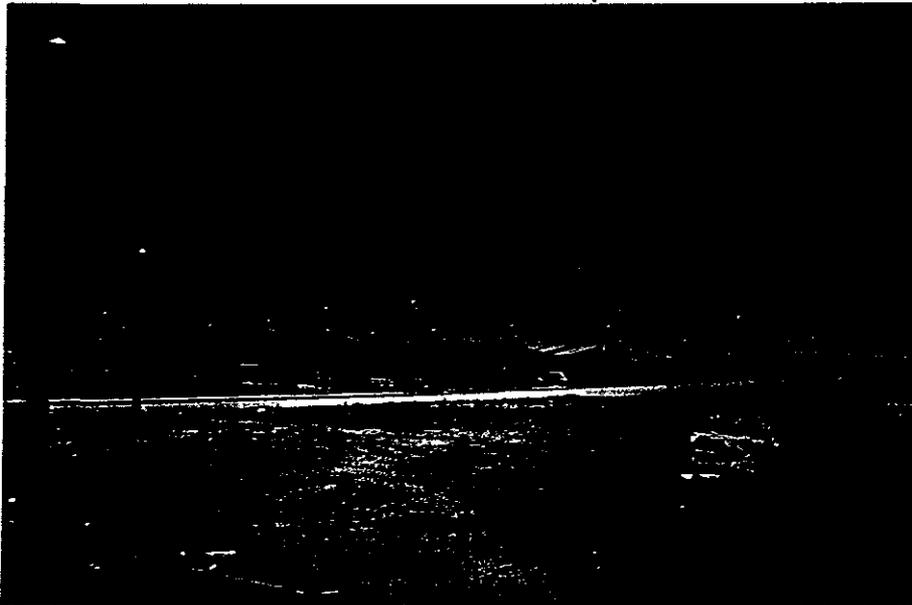
Asimismo, cuenta con ciertas características, pues si la vivienda es habitada por una sola familia, se tratará de una vivienda unifamiliar, si la vivienda se compone de varias partes, cada una habitada por una familia será una vivienda plurifamiliar.

Vivienda duplex dos viviendas en un sólo lote; Vivienda triplex: tres viviendas en un sólo lote; Multifamiliares: cuatro o más viviendas en un sólo lote (Ulsamer, 1991).

Los tipos de vivienda que se observan en la Región Mar de Cortés son:

### **3.2.1 Residencias de lujo**

Construidas a base de tabique en muros, losas de concreto y cemento o losetas en pisos; cuentan con todos los elementos de la infraestructura urbana (agua potable, drenaje, pavimentación y electricidad); también con servicio de transporte urbano. Su calidad en términos generales es muy buena, pero requiere de mantenimiento para su conservación. Está dotada de equipamiento urbano (comercio, salud, recreación y administración). (Fotografía 4).



**Foto 4. Zona residencial, en Mazatlán, Sinaloa.  
Tomada por: Israel Verdejo Aguirre.**

### **3.2.2. Condominios**

Condominio. Dominio de una casa que pertenece a una o más personas.

El régimen de propiedad en condominio tiene las características siguientes.

- Son departamentos o locales situados en uno o varios edificios o casas ubicadas dentro de un mismo terreno, que se han construido dentro de un conjunto habitacional y que pertenece a diferentes dueños.
- En estos edificios o unidades, cada condómino tiene un derecho exclusivo sobre su departamento o casa, pero en las áreas comunes (escaleras, pasillos, azoteas, fachadas, calle de acceso, etc.) comparte la propiedad con el resto de los habitantes.

Descripción de áreas.

1. **Áreas privativas.** El condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento y de los servicios e instalaciones que haya dentro del mismo, así como la obligación de mantenerlo y conservarlo en buen estado por su propia cuenta.
2. **Áreas comunes.** Son aquellas en las que todos los propietarios son condueños, y sobre los que tienen derechos y obligaciones comunes, éstas son:  
a) terreno, b) cimientos, c) estructuras, d) muros de carga, f) techos de uso general, g) corredores, h) escaleras, i) patios, j) azoteas, k) fachada, l) estacionamiento en su caso, m) elevadores en su caso, n) calle de acceso en su caso.

Las obras, instalaciones de demás objetos que sirvan para el disfrute y uso tales como: tinaco, extinguidores, bombas y motores, albañales, conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad, gas, etc. (INFONAVIT, 1994).

En la Región Mar de Cortés existe actualmente un considerable número de este tipo de vivienda especialmente en Tijuana, Mexicali, Hermosillo y Culiacán (Fotografías 5 y 6).

### **3.2.3 Colonias proletarias**

Son los asentamientos humanos desarrollados por la población que no cuenta con el capital económico necesario para adquirir una vivienda en el mercado formal. La mayoría de ellas son asentamientos creados en terrenos periféricos de la ciudad, en zonas donde la topografía o el suelo no son aptos para su desarrollo; presentan tenencia ilegal o irregular del suelo, debido a que los habitantes no cuentan con ningún documento que los avale como propietarios del mismo.

En la mayoría de los casos, esto se debe a que en las tierras donde se asentaron no tenían permiso para urbanizarse, por que formaban parte de algún ejido o porque eran privados y no contaban con la autorización del propietario. Surgen al margen de cualquier norma de urbanización, sobre todo porque las personas que se dedican a fraccionar únicamente realizan la notificación del terreno, para después venderlo sin comprometerse a instalar los servicios necesarios; sus habitantes son jóvenes y las familias nucleares predominan. La mayoría de los residentes son de bajo nivel de ingresos y estáticos en su situación socioeconómica (Juárez, 1994).

Aquí, la marginación es notable, en gran medida por ser producto de la falta de oferta de tierra adecuada y bien localizada, para quienes más requieren el acceso a los servicios y a las oportunidades de trabajo, salud, cultura, consumo básico y recreación. La falta de acceso a la tierra urbana, se traduce en la falta de acceso a las oportunidades de desarrollo que la ciudad debe ofrecer a quienes se suman a la población y desean superarse y adoptar su contribución al mejoramiento general de la sociedad (González, 1992).

Así, cuando la economía en la región es constantemente baja y/o tiende a disminuir se forman las llamadas "ciudades perdidas" que son grupos pequeños de chozas o



**Fotografía 5. Condominios en edificio vertical, Culiacan, Sinaloa.**  
Tomada por Israel Verdejo Aguirre.



**Fotografía 6. Condominios en edificio horizontal, Hermosillo, Sonora.**  
Tomada por Israel Verdejo Aguirre.

tugurios muy densamente poblados, esparcidos por el anillo intermedio de la ciudad, ocupan cualquier lote baldío, y forman comunidades muy cerradas. La mayoría de sus habitantes son de muy bajos recursos: Ellos mismos construyen sus chozas. Muchas familias están incompletas o formadas por personas sin parentesco, y son residentes de mucho tiempo, sin esperanzas o expectativas de mejorar su condición social, física o económica.

En la Región Mar de Cortés se advierten especialmente en las ciudades fronterizas con Estados Unidos, ya que en ellas el promedio de población flotante es considerable, aunque también se observan en otras áreas (**Fotografía 7**).



**Fotografía 7. Colonia "La Libertad" Mexicali, Baja California.  
Tomada por Israel Verdejo Aguirre.**

## CAPÍTULO IV

### MARCO JURÍDICO PROGRAMAS Y ORGANISMOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

Por la magnitud del problema habitacional, el Estado Mexicano ha participado en el esfuerzo por solucionarlo, con el propósito de cumplir con una tarea que se ha impuesto dentro del renglón de seguridad social, por lo que ha instrumentando planes y programas propicios para alcanzar estos fines.

Con esta finalidad Rafael Catalán (1993) ha realizado una descripción del marco jurídico.

#### 4.1 Leyes y programas para la vivienda

**4.1.1 Constitución Política** en ella se toca lo relacionado con la vivienda en los siguientes artículos:

ART. 25. Corresponde al estado la rectoría del desarrollo integral de la nación garantizando su soberanía, su régimen democrático, el crecimiento, el empleo y una distribución más justa del ingreso y la riqueza.

ART. 27. La ley establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgara al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcela se otorgará el derecho de preferencia que prevea la ley.

ART. 40. Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

ART. 123. Apartado A, Frac. XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinan las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de vivienda digna a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

*Se considera de utilidad social, la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.*

Se agrega, que esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un Fondo Nacional de Vivienda a fin de construir depósito en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

**4.1.2 Ley Federal de Vivienda 1984.** Se consideran de especial importancia los siguientes artículos:

Art.10. Las acciones o lineamientos que comprenden el Programa Sectorial de Vivienda serán, cuando menos los siguientes.

- I. Suelo para viviendas y oferta pública en fraccionamientos populares;
- II. Producción y distribución de materiales de construcción;
- III. Producción y mejoramiento de la vivienda urbana;
- IV. Producción y mejoramiento de la vivienda rural y apoyo a las comunidades rurales para su desarrollo.
- V. Fomento a la autoconstrucción y apoyo a la vivienda de construcción progresiva.
- VI. Fomento a la producción y mejoramiento de la vivienda a través de sociedades cooperativas y otras formas de gestión social;

VII. La tipificación y aplicación de diseño en la construcción de vivienda; la coordinación modular de elementos y componentes y de espacios arquitectónicos y la aplicación de criterios ecotécnicos;

VIII. La canalización y aplicación de recursos financieros y asistencia crediticia de *amplia cobertura para vivienda de interés social*;

IX. Medidas de asistencia técnica, organización y capacitación social; y

X. Promoción y apoyo a los programas de vivienda en los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios.

ART. 30. Se establece un Sistema Nacional de Vivienda.

ART. 60. Atribuciones de una Secretaría del Estado como cabeza de sector:

- 1.- Formular, conducir y evaluar la política general de vivienda.
- 2.- Promover y coordinar los programas habitacionales.
- 3.- Coordinar el Sistema Nacional de Vivienda.
- 4.- Vigilar que las actividades se realicen con apego a la ley.
- 5.- Fomentar la producción y distribución de materiales.
- 6.- Intervenir en la regulación del mercado.
- 7.- Fomentar la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades, cooperativas y otras para la producción de vivienda.
- 8.- *Determinar lineamientos de información estadística.*
- 9.- Coordinar la atención de necesidades de vivienda en caso de siniestro.
- 10.- Organizar investigaciones en materia de vivienda.

Art. 80.- El Programa Sectorial de Vivienda será formulado por la Secretaría cabeza de sector, tomando en cuenta las propuestas de la dependencia y entidades de la Administración Pública Federal, de los gobiernos de las entidades federativas y de los *municipios de los grupos sociales y de los particulares interesados.*

#### **4.1.3 Sistema Nacional de Vivienda 1984.**

*Conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas tecnológicas y meteorológicas que dan coherencia a las acciones instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.*

#### **4.1.4 Programa Nacional de Vivienda 1995-2000**

El programa ramifica los principios políticos enunciados en el artículo 40. Constitucional, se formula con apego al Artículo 25 Constitucional, y a los artículos 8 y 10 de la Ley Federal de Vivienda.

El Programa Nacional de Vivienda, mediante la ejecución de sus acciones, consolida el Sistema Nacional de Vivienda.

La estrategia de vivienda se fundamenta en dos principios básicos:

- Imprimir la mayor eficiencia a los programas habitacionales del sector público, a efecto de ampliar su cobertura de atención a los grupos de menores ingresos.
- Crear nuevas y mejores condiciones para ampliar la participación de la sociedad en la producción de vivienda mediante una intensa concertación entre el sector público y los sectores social y privado.

El marco jurídico en torno a la vivienda fue creado con el objetivo de crear una política de vivienda para mejorar la calidad de vida y aumentar el bienestar social de la población de esta manera la vivienda, el sitio urbano donde se ubica debe proporcionar un alojamiento salubre y cómodo y un espacio de tamaño suficiente con características sanitarias adecuadas para el desarrollo de las actividades normales de la familia.

Además, la vivienda debe procurar seguridad económica; la posesión en propiedad de una vivienda disminuye la incertidumbre económica y tensiones de la familia, por lo que

genera seguridad emocional y estabilidad, así hay un ambiente propicio para la integración y desarrollo de la familia. La vivienda tiene importancia como inversión y como forma de ahorro, la familia puede aprovechar sus comodidades sin que su valor de mercado se vea disipado por la inflación.

#### **4.2 Organismos públicos y privados de la vivienda**

La necesidad de abastecer de vivienda a la población mexicana proviene desde el porfiriato de manera formalizada, cuando promotores privados, bajo la forma de renteros o fraccionadores, trataban de realizar esta actividad (Barragán 1994). Sin embargo, le correspondió al Estado Mexicano el dar los primeros pasos a favor de la formalización y modernización de esa actividad, mediante el establecimiento de organismos públicos de promoción habitacional.

En el decenio de los setenta se dieron diversas acciones, tanto a nivel federal como en los estados, el primero de estos organismos públicos fue el Instituto Nacional de la Vivienda (INV), el cual sufrió varias transformaciones, con una conversión primero en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular (INDECO), y posteriormente descentralizado para establecer los institutos estatales de vivienda de las distintas entidades federativas. Poco después del INV, surgieron en el Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León y Jalisco, organismos regionales especializados en el fomento habitacional; ya sea a través de programas de lotes con servicios de autoconstrucción o en algunos casos, de vivienda terminada.

Surgió así, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), creado en 1972 para apoyar en la obtención de vivienda a los trabajadores asalariados de las empresas privadas que reciben menos de 4.5 salarios mínimos. Actúa con el aporte del 5% de la nómina que, para este efecto, hacen las empresas a la subcuenta de vivienda que posee cada trabajador en una institución bancaria.

Se creó también como un organismo dependiente del Instituto de Seguridad y Servicio Social para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), el Fondo de la Vivienda

para Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), creado bajo un esquema conceptual muy parecido al de INFONAVIT, salvo que los recursos financieros no habrían de provenir del sector empresarial sino del mismo estado, quien debería de aportar el 5% del salario de sus trabajadores.

El Fondo Nacional de Habitaciones Populares se creó en 1981, para apoyar a la población de bajos ingresos que no desarrolla una actividad asalariada (ingresos inferiores a 2.5 salarios mínimos). Se ha caracterizado porque ha respondido solamente a demanda proveniente de grupos organizados que, para este efecto, han debido constituir asociaciones civiles y, en ciertos casos, cooperativas. La atención brindada por FONHAPO ha promovido acciones en el ámbito rural con el objeto de ayudar a mejorar el nivel de vida de los campesinos, y ha participado en la reordenación urbana de las ciudades grandes y medianas.

Otros organismos públicos de la vivienda con menor captación de personas son: el Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI), Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas de México (ISSFAM) las que con un fondo de vivienda para las fuerzas armadas procuran construir viviendas en los lugares donde se encuentren las fuerzas armadas, para apoyar la estrategia de descentralización del país.

Petróleos Mexicanos (PEMEX), a través de su unidad de administración de obras habitacionales, financia viviendas en terrenos, propiedad de PEMEX; asimismo, a través del Fondo de la Habitación y Servicios Sociales de los Trabajadores Electricistas (FHSSTE), se planteó el objetivo de construir un fideicomiso para incrementar los recursos destinados a financiamiento habitacional con los rendimientos que se generan.

Por lo tanto, para poder llevar a cabo con éxito las acciones de estos organismos resulta indispensable corregir el problema financiero común a todos ellos.

Así, el problema de la vivienda un problema social es, ante todo un problema económico y financiero, así una familia para poder tener dinero requerido para una vivienda, o ahorra cada mes durante muchos años o se obtiene un crédito hipotecario en algún banco o institución financiera.

Así, la banca y las instituciones financieras son protagonistas en el proceso de generación de vivienda en México. Dado el alto costo que representa la adquisición de una casa, o su reparación, es indispensable contar con un crédito. (Catalán, 1993).

Programa Financiero de Vivienda incorporó a los programas habitacionales de interés social buena parte de los recursos del ahorro nacional captados por la banca, dando permanencia a una fuente de recursos que, a la fecha, representa más de la tercera parte de la inversión total de los programas oficiales.

El Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) es un fideicomiso del Banco de México creado para canalizar recursos a través de la banca comercial para financiar la vivienda de interés social. Desde su creación, en 1980, ha atendido a una población cuyos ingresos oscilan entre los 2 y 12 salarios mínimos, financiando la construcción de vivienda terminada para venta y renta a través de créditos individuales, los cuales canaliza la banca de primer piso. En sus 30 años de operación, el Fondo conjuntamente con la banca comercial ha financiado la adquisición de poco más de un millón de viviendas de interés social, ya que el FOVI obtiene sus recursos con aportaciones provenientes del ahorro pactado de la banca comercial, del cual se destina al 6% a los programas de vivienda.

Cualquiera que sea el organismo público que promocióne a la vivienda deberá de analizar los siguientes conceptos:

1. Terreno → Costo, adquisición, avalúos, gastos legales, aportaciones, planificación, cooperaciones.
2. Infraestructura → Acceso a la unidad, agua potable, sistema de descarga, urbanización, obras preliminares, drenaje, vialidades, andadores, teléfonos.

3. Equipamiento Urbano → Instalaciones asistenciales, sociales y administrativas, educativas y recreativas.
4. Edificación → Construcción de vivienda y de comercios.
5. Misceláneas → Edificación, permisos y licencias
6. Servicios Profesionales → Levantamientos topográficos, estudios de mecánica de suelos, proyecto ingeniería y control de calidad.

La descapitalización que tienen los fondos de vivienda ocasionada por las condiciones crediticias con que otorga los créditos y por el efecto inflacionario en los costos de construcción, generan que su producción de vivienda se vea mermado, año con año, en detrimento de la oferta para sus derechohabientes, no obstante que sus recursos se ven incrementados por los aumentos salariales y por aportaciones de nuevos derechohabientes.

El mercado de la vivienda, en la actualidad, se encuentra regulado únicamente para un determinado sector de la población, cuyos ingresos les permite tener la capacidad de pago necesaria para afrontar los créditos que se les conceden, condición que se puede apreciar en la poca oferta existente y cuyos valores están fuera del alcance de la mayoría de la población (del Río, 1982).

#### **4.3 Viviendas de organismos públicos y privados en la Región Mar de Cortés, 1996.**

Los problemas de la vivienda en México se deben principalmente a dos factores estructurales. El primero, y más importante, es el de los bajos ingresos de la población mayoritaria, que se producen por una desigualdad o injusta concentración de la riqueza. En nuestro país, dicha desigualdad alcanza uno de los niveles más altos del mundo, situación que se ha agudizado en los últimos 20 años. El segundo es la baja productividad en lo general de la actividad económica del país que, a su vez, es también limitante para el mejoramiento de los salarios (Romero, 1992).

**ESTA TESIS NO DEBE  
CALIR DE LA BIBLIOTECA**

Para el año de 1996, la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno de los Estados, a través de la Coordinación para Promoción de Vivienda, realizó un recuento de las viviendas concluidas por el sector público con lo que tiene una visión de conjunto de la situación al respecto en la zona de estudio (**Cuadro 3.10**).

Se observa que del total de viviendas construidas en el año 1996, la mayor proporción (56%) fueron realizadas por el INFONAVIT, le siguen por orden de importancia numérica el FOVI y la SEDESOL (con un 15.8% y 14.4%, respectivamente). El caso contrario es el de la C.F.E. (con sólo 0.9%).

El alto nivel de aceptación de la vivienda promovida por el INFONAVIT y el arraigo mostrado por los acreditados a sus unidades habitacionales, se debe a que el 93.6 % de los casos mejoran la calidad de su vivienda con respecto a la que poseían anteriormente (INFONAVIT 1994).

Ahora bien, el problema de arraigo a las unidades habitacionales del INFONAVIT, se puede explicar por factores exógenos, ya que las unidades son construidas en áreas separadas del centro de la ciudad por lo que el proceso de acoplamiento demanda un periodo de tiempo.

**Cuadro 3.10. REGIÓN MAR DE CORTÉS: UNIDADES DE VIVIENDA CONCLUIDAS DEL SECTOR PÚBLICO, POR PROGRAMAS SEGÚN MUNICIPIO E INSTITUCIÓN, 1996.**

Institución Económica	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>B.C.</b>	7,054	4,377	298	2,105	258					16
Ensenada	532	428			104					
Mexicali	3,088	1,496	28	1,471	79					16
<b>B.C.S.</b>	1,723	935	297					491		
Los Cabos	185	179	56							
Comondú	144	140	4							
Mulegé	1		1							
La Paz	1,393	616	286					491		
<b>SINALOA</b>	12,117	5,890	100	1,550	200	425	3,380	400	172	
Ahome	2,668	1,298		349		75	374	400	172	
Angostura	100						100			
Culiacán	4,282	2,121	100	861	200	275	725			
Etla	242						242			
Escuinapa	430	200					230			
Guasave	340	340								
Mazatlán	1,666	1,373		218		75				
Novolato	372	63					309			
Rosario	251	101					150			
San Ignacio	135						135			
<b>SONORA</b>	3,071	2,571			17		483			
Bácum	0									
Caborca	88						88			
Cajeme	826	690								
Empalme	2	2					136			
Etchojoa	7				7					
Guaymas	339	332					7			
Hermosillo	1,011	969					42			
Huatabampo	118	10			10		97			
Pitiquito	0									
Puerto Peñasco	19	19								
San Luis Río C.	30	30								
	1									
<b>Región Mar de Cortés</b>	18,269	10,408	423	2,899	400	425	2,635	891	172	16
		56.9%	2.3	15.5	2.1	2.3	14.4	4.8	0.9	0.08

1 = Total de Viviendas; 2 = INFONAVIT; 3 = FOVISSSTE; 4 = FOVI; 5 = FONHAPO INVIES; 6 = INFONAVIT, Gobierno del Estado; 7 = SEDESOL; 8 = Instituto de Vivienda; 9 = C.F.E.; 10 = Inmobiliaria del Estado.

Nota: Se toma el dato de 1996 por ser el más reciente que se ha publicado, ya que los anteriores son muy antiguos.  
Fuente: Instituto de Vivienda de los Estados de Baja California, Baja California Sur, Sonora y Sinaloa. Secretarías de infraestructura urbana y ecología, 1997.

## CONCLUSIONES

Con el conocimiento de las tasas de crecimiento poblacional y del porcentaje de población de la zona con respecto al país, se observa que la planeación urbana y la regulación de asentamientos urbanos difícilmente germina paralelamente a sus demandas, aun más difícilmente se adelanta previniendo los problemas futuros, lo cual es aplicable no sólo a la Región Mar de Cortés sino a todo el país en general, con lo cual se corrobora la primera parte de la hipótesis planteada.

Así, es obvio, que debe considerarse que no se trata simplemente de producir vivienda, sino que la vivienda se debe ajustar al ingreso de la población para que pueda tener acceso a ella, así como al crecimiento de la población.

Los programas de vivienda deberán ser adecuados a la capacidad de pago del prospecto y representar un porcentaje respetable de su ingreso.

Por lo tanto, el sector público deberá ser el principal agente en la oferta de suelo para que el desarrollo urbano y la vivienda mediante las siguientes medidas:

- Considerar toda la tierra urbana sujeta al interés social y establecer controles de precios de toda transacción y captar la plusvalía mediante impuesto o carga fiscal.
- Expropiar la tierra necesaria para reserva territorial de propiedad privada o ejidal y que está disponible en un plazo no mayor de un año.
- Pagar a plazos de cinco y diez años, la tierra de propiedad privada. En el caso de los ejidatarios, dar indemnización justa.
- Dar prioridad a fraccionamientos de lotes con servicios iniciales o intermedios que cubran por lo menos el 50% de la demanda.

- *Así la autoconstrucción o la autoproducción, la forma más generalizada para obtener una vivienda para la mayor parte de la población se requiere: contar con suelo suficiente y barato que debe ser proporcionado con mecanismos y normas flexibles a largo plazo, así como ampliar el apoyo a cooperativas de vivienda y darles prioridad sobre la acción individual.*

*En la Región Mar de Cortés se advirtió en la población de las localidades urbanas un bajo nivel de vida y en gran proporción, precarias condiciones en sus viviendas, por la falta de servicios básicos.*

*En general, la Región Mar de Cortés está en un proceso de modernización para la construcción de más y mejores viviendas. En ocasiones, la situación económica de los demandantes no es la más adecuada para adjudicarse una vivienda nueva, por lo que es común que, poco a poco, se mejore hasta alcanzar el presupuesto para una nueva casa.*

*Los organismos públicos y privados encargados de construir nuevas viviendas las realizan tomando en cuenta situaciones características de la región, como: clima, vegetación, materiales de construcción más económicos y sobre todo la idiosincrasia de la población, situación que permite aceptar como válida la segunda parte de la hipótesis planteada.*

## BIBLIOGRAFÍA

- Abrams, J. (1967). *La Lucha por el techo, en un mundo de urbanización*. McGraw-Hill, Argentina.
- Acevedo, C.M. (1990). *Pobreza y riqueza en 378 municipios*. COLMEX, México.
- Amengual, J. (1976). *Exposición demostrativa una experiencia en vivienda social*. Anagrama, Chile.
- Areteaga, J. Y González, J. (1988). *Utilidad de X censo de población en el conocimiento del problema de la vivienda*. COLMEX, México.
- Atría, R. (1977). *Urbanización, estructura urbana y dinámica de población*. En: Cuadernos del PISPAL, COLMEX, México.
- Barragán, J. (1994). *100 años de vivienda en México*. México
- Bassant, J. (1991). *Autoconstrucción de la vivienda popular*. Trillas, México.
- Bassols, A. (1984). *La división económica regional*. Instituto de Investigaciones Económicas. UNAM, México.
- Bassols, A. (1986). *Los recursos naturales de México: teoría, conocimiento y uso*. Nuestro Tiempo, México.
- Boiis, G. (1982). *Las casas campesinas en el porfiriato*. SEP, México.
- Borja, U. (1994). "La vivienda en Latinoamérica". *Revista Ciudad y Territorio*, número 99.
- Buelink, J.H. (1978.). *Sistemas de financiamiento para la vivienda*. O.N.U., México.
- Castells, M. (1985). *La cuestión urbana*. Siglo XXI, México.
- Catalán, R. (1993). *Las nuevas políticas de vivienda. Una visión de la modernización*. F.C.E., México.
- Carrillo, C. (1988). *El medio geográfico y la pesca en el noroeste de México*. Tesis. F.F.L. UNAM. México.
- CONAPO. (1992). *La población de los municipios de México*. México.
- CONAPO. (1994). *Indicadores sobre fecundidad, marginación y ruralidad a nivel municipal*. México.
- CONAPO. (1994). *Información básica sobre migración por Entidad Federativa*. México.
- Connolly, C.M. (1990). *Evolución del problema habitacional en la Ciudad de México, en la vivienda popular de la Ciudad de México*. Instituto de Geografía, UNAM, México.
- COPLAMAR. (1982). *Geografía de la Marginación. Necesidades esenciales en México*. No. 5, Siglo XXI, México.
- Chapin, S. (1977). *Planificación del uso del suelo urbano*. Oikos-Tau, Barcelona.
- Del Río, F. (1982). *Construcción, financiamiento y mercado de la vivienda*. PRI, México.

- Dirección General de Normas e Insumos de Vivienda. (1990). **Organización y mantenimiento en agrupamientos**. COLMEX, México.
- Duncan, T. (1976). **El mosaico urbano**. Oikus-Tau, Madrid.
- Dweyer, J. (1991). **Población y vivienda en el tercer mundo**. F.C.E. México.
- Fitch, J. y Proshansky, W. (1983). **Habitabilidad de la vivienda urbana**. Psicología ambiental. UNAM, México.
- FOVISSSTE. (1976). **El módulo social de la vivienda**. México.
- FOVISSSTE. (1977). **La vivienda espacio social y espacio familiar**. México.
- Garza, G. (1989). **Una década de planeación urbano-regional en México**. COLMEX, México.
- Gómez, L. (1990). **La mortalidad y su relación con factores socioeconómicos por entidad federativa**. COLMEX, México.
- González, R. (1992). **Financiamiento y control de desarrollo urbano mediante la integración de reservas territoriales**. En: Reporte del PRI, Conferencia Preelectoral. México.
- Goodall, B. (1973). **La economía de las zonas urbanas**. Instituto de Administración Local. Madrid.
- Instituto de Geografía (1990). **Atlas Nacional de México**. UNAM, México
- Instituto Nacional de Ecología. (1983). **Proyecto de ordenamiento ecológico del Mar de Cortés**. Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental. México.
- INEGI. (1987, 1992a). **Censo Nacional de Población y Vivienda**. México.
- INEGI. (1990). **Características de las viviendas. Tabulados temáticos**. México.
- INEGI. (1992b). **Encuesta nacional de la dinámica demográfica, 1992**. México.
- INEGI. (1992c). **Vivienda y familia en México. Un enfoque socio espacial**. México.
- INEGI. (1997). **Conteo de Población y Vivienda**. México.
- INFONAVIT. (1989). **Coordinación modular en la vivienda**. Subdirección Técnica, Departamento de Diseño e Investigación, México.
- INFONAVIT. (1990). **Ecotécnicas aplicadas a la vivienda**. Memoria del 3<sup>er</sup> Seminario Internacional, México.
- Instituto Nacional de la Vivienda. (1991). **Colonias proletarias, problemas y soluciones**. México.
- Isard, W. (1975). **Localización y análisis regional**. Por: Carlos Curiel, Instituto de Geografía, México.
- Jordan, J. (1995). **Mar Roxo due Cortés**. OIKOS-Tao, Barcelona.
- Juárez, M. (1994). **El cambio residencial a colonias periféricas de la Ciudad de México**. Tesis. F.F.L. UNAM, México.

- Kunz, I. (1984). **Estructura urbana en México**. Tesis de licenciatura. F.F.L., UNAM, México.
- Ledezma, A. (1990). **La autoconstrucción dirigida en la zona metropolitana de la Ciudad de México**. Tesis de Licenciatura, F.F.L., UNAM, México.
- Moller, H. (1992). **Mar de Cortés**. Jilguero, México.
- Oseas, T. Y Mercado, E. (1992). **Manual de investigación urbana**. Trillas, México.
- O.N.U. (1989). **La participación de la comunidad en la ejecución de proyectos de vivienda popular**. México.
- Padilla, L., Juárez, M. y Propin, E. (1996). **El Proceso de Urbanización en las Costas de México 1980-1990. Expresión Local y Dimensión Regional**. Revista de Geografía y Desarrollo.
- Perera, E. (1992). **Nuevas tecnologías y sistemas constructivos para la vivienda urbana**. México.
- Pezeo, J. Y Massabuo, J. (1988). **La vivienda como espacio social**. F.C.E., México.
- Plan Nacional de Desarrollo (1990). México.
- Román, G. (1988). **Una modalidad de financiamiento para la producción de vivienda en México**. COLMEX, México.
- Romero, G. (1992). **Alternativas para la acción de vivienda en los próximos 6 años**. En: Simposium PRI hacia el año 2000, México.
- Rottin, J. (1967). **El problema de la vivienda**. Paredes, Argentina.
- Salas, J. (1993). **"El problema de la vivienda, problema común de las Américas latinas"**. En: Revista Ciudad y Territorio No 98.
- Silva, U. (1975). **La vivienda en México**. PRI. México.
- Smith, J. (1982). **La Geografía del bienestar**. F.C.E. México.
- Ulsamer, F. (1991). **Como se proyecta una vivienda**. Ediciones CEAC, Barcelona.
- Unikel, L. (1979). **El desarrollo urbano en México**. Colegio de México. México.
- Universidad Autónoma de Baja California, Universidad Autónoma de Baja California Sur, Universidad Autónoma de Sinaloa y Universidad Autónoma de Sonora. (1992). **Proyecto interdisciplinario 'Mar de Cortés'**. México.
- Untermann, R. y Small, R. (1985). **Conjuntos de viviendas. Ordenación urbana y planificación**. Ediciones Gil, México.
- Wilson, J. (1980). **Geografía y planeamiento urbano y regional**. Oikos-Tau, Barcelona.
- Yeates, M. y Garner, B. (1984). **Estructura urbana en México. El caso de los habitantes**. UNAM, México.
- Zetina, M. (1982). **El problema de la vivienda es el problema del hombre**. PRI. México.

