

Proceso de regularización de un asentamiento originado en propiedad privada en Villa de Álvarez, Colima¹

Regularization process of a settlement emerged on private property in Villa de Alvarez, Colima.

Processo de regularização de um assentamento originado em propriedade privada em Villa de Álvarez, Colima.

María Fernanda Ceballos Ceballos²; Martha E. Chávez González³

² Arquitecta, estudiante de la Maestría en Arquitectura de la Universidad de Colima, correo electrónico: mcceballos@ucol.mx

³ Doctora en Arquitectura, miembro del Sistema Nacional de Investigadores Nivel 1, certificada por el Programa para el Desarrollo Profesional Docente de la Secretaría de Educación Pública y profesora e investigadora de la Universidad de Colima-Facultad de Arquitectura y Diseño, correo electrónico: mchavezg@ucol.mx

Recibido: 19 de julio 2017. Aceptado: 2 de agosto de 2017.

Ceballos, M.; Chávez, M. (2017). Proceso de regularización de un asentamiento originado en propiedad privada en Villa de Álvarez, Colima. Procesos urbanos Número 4, Ene-Dic. 72-87. DOI:dx.doi.org/10.21892/2422085X.351

RESUMEN

La irregularidad es un fenómeno que se ha estudiado ampliamente en Latinoamérica, principalmente la surgida en zonas ejidales; pero poco se ha estudiado aquella en suelo de propiedad privada. Este trabajo analiza el caso de un asentamiento de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, en el Occidente de México, producto de una invasión impulsada por la autoridad local para reubicar a un grupo de personas que vivían en una zona de riesgo. Los elementos clave fueron la coordinación de la autoridad, la participación social y las facilidades del propietario para que se pudiera regularizar, situación poco común en México.

Palabras clave: regularización de asentamientos informales, propiedad privada, México.

ABSTRACT

Irregularity is a phenomenon that has been extensively studied in Latin America, mainly that one emerged in ejidal zones; but just few has been studied on privately owned land. This paper analyzes the case of a settlement in Villa de Alvarez city, Colima, in Mexico's western, as a result of an invasion by the local authority to relocate a group of people who's lived in a risk area. The key elements were the authority's coordination, social participation and the owner's facilities for regularization's process, uncommon situation in Mexico.

Keywords: regularization of Informal Settlements, private property, Mexico.

¹ Este trabajo se realizó con el apoyo de la beca CONACyT para estudios de posgrado y forma parte de la tesis "Pobreza urbana y su manifestación territorial: la regularización de la tenencia de suelo como mecanismo para superar la pobreza" que está en proceso.

RESUMO

A irregularidade é um fenômeno que tem sido amplamente estudado na América Latina, principalmente o que surgiu nas zonas ejidais; mas pouco foi estudado em terras de propriedade privada. Este artigo analisa o caso de um assentamento na cidade de Villa de Álvarez, Colima, no oeste do México, como resultado de uma invasão da autoridade local para mudar um grupo de pessoas que vivem em uma área em risco. Os elementos-chave foram a coordenação da autoridade, a participação social e as instalações do proprietário para que pudesse ser regularizado, uma situação incomum no México.

Palavras-chave: regularização de assentamentos informais, propriedade privada, México.

1. Introducción

La proliferación del fenómeno de irregularidad en las ciudades latinoamericanas se ha convertido en un problema urbano que traspasa fronteras, cuyas repercusiones no afectan solamente en aspectos territoriales, sino que trascienden al ámbito económico, social, cultural e incluso político, lo cual maximiza su complejidad y demanda estrategias de acción cada vez más completas para su erradicación.

En muchos casos, su aparición está relacionada con las desigualdades sociales y la marginación de los pobres. Autores como Tironi (2003), Jordán y Martínez (2009) y Covarrubias y Hernández (2011) señalan que una de las manifestaciones territoriales de la pobreza a nivel urbano son los asentamientos de origen irregular, que son producto de la inaccesibilidad de los pobres al suelo urbanizado y en donde se conjugan y agudizan las desventajas económicas, sociales, culturales y del hábitat que imposibilitan a aquellos que en ellos viven al acceso de los satisfactores básicos para alcanzar el bienestar humano, además de que a nivel territorial tienden a generar condiciones de polarización social y con ello, a fragmentar las ciudades.

Por otro lado, para autores como Morales-Schechinger (2003), Tardín (2006), Conolly (2008) y Fernandes (2008) la pobreza no es una condicionante propia de la irregularidad, puede deberse, entre otras causas, a la falta de democratización del acceso a la tierra, a un sistema deficiente de gestión urbana, a la existencia de vacíos legales en la legislación correspondiente, a las deficientes

políticas de vivienda que excluyen a un gran porcentaje de la población y a la existencia de desarrolladores particulares, que siendo o no propietarios del terreno, utilizan estrategias de maximización de ganancias urbanizando y vendiendo lotes a precios menores que los del mercado formal, pero sin los servicios básicos ni los procesos de legalización debidos.

Cualquiera que sea la causa de la irregularidad, habitar bajo dichas condiciones al principio puede resultar una opción viable, pero a largo plazo genera un gasto excesivo a sus habitantes, por cuanto tienen que dotar a su entorno de las condiciones de habitabilidad básicas para desarrollar la vida diaria con dinero propio. Al respecto Fernandes (2003) señala que la informalidad puede resultar hasta siete veces más costosa, además de que cuando es producto de la escasez de recursos económico se puede caer en un "círculo de pobreza" del cual será más difícil salir.

Para resolver el problema de la irregularidad en los distintos países se han implementado diversas estrategias de regularización, que en lo particular consideramos que más que solución al problema, han influido en su proliferación al ser en la mayoría de los casos solamente de carácter legal. Con dichas estrategias se ha buscado dotar de certidumbre jurídica a los habitantes de los asentamientos, así como mejorar las condiciones del entorno para que con ello gocen de los mismos derechos y responsabilidades que tienen los originados en el mercado formal.

Respecto a los beneficios de la regularización de este tipo de asentamientos autores como

De Soto (2001), Smolka (2003) y Andreatta (2005) aseveran que la correcta ejecución de los programas de regularización contribuye a elevar la calidad de vida de los ocupantes, fortalece la comunidad, modifica la relación de la población con su entorno e incluso tiene influencia en la formación de capital de los pobres urbanos, pues el título de propiedad se convierte en una herramienta que puede ser usada como aval para el acceso a créditos o financiamientos para la adquisición de bienes y servicios.

De las repercusiones negativas que la regularización trae consigo Calderón (2001), Cueva (2012) y Fausto (2012) mencionan la baja consolidación de los asentamientos, el aumento de la dinámica especulativa, la categorización de los mismos como colonias populares o marginales, la expansión urbana hacia la periferia (en caso de que las colonias se localicen en esta zona), la subutilización de infraestructuras, y un alto costo de vida a los habitantes de los mismos. Además, señalan que debido a la naturaleza correctiva y no preventiva de los programas destinados a este proceso, se crean las condiciones para que este tipo de urbanizaciones continúen proliferando y nuevamente se cae en un círculo de urbanización y legalización de la pobreza.

A continuación se presenta el estudio de caso de la colonia José María Morelos, asentamiento irregular surgido a finales de la década de los setenta del siglo XX en la ciudad de Villa de Álvarez, localidad que se encuentra conurbada con la ciudad de Colima, capital del estado y una de las entidades de la República Mexicana. Para ello se analiza de manera general el contexto urbano de la conurbación durante finales de los setenta y principio de los ochenta, con la intención de brindar al lector el panorama general en el cual se originó el asentamiento en particular.

Posteriormente se indaga en la formación y regularización del mismo, cuya particularidad es que se originó en terrenos de propiedad privada, fenómeno inusual en Colima, luego se presentan los actores involucrados, el costo, duración y características de este proceso, en el cual se verificó, una vez que las obtuvieron, el uso que han dado los propietarios a sus escrituras.

Por último, se revisó la situación urbana y social de la colonia en la actualidad para establecer una comparación entre dichas condiciones y las de cuando se fundaron para con ello determinar la influencia que tuvo la regularización de este asentamiento en la mejora de la situación de vida de sus pobladores, y corroborar si en efecto, como la teoría señala, la regularización representa un parteaguas en las condiciones de vida de sus beneficiarios.

2. Metodología

Para investigar el caso de estudio se utilizó una metodología mixta, se obtuvieron datos cualitativos y cuantitativos que permitieron caracterizar la situación de origen y de la actualidad. A través de la aplicación de tres instrumentos metodológicos se recopiló información de los principales rubros sobre los cuales se enfocó la investigación: aspectos sociales, urbanos y de las políticas de regularización lo que permitió hacer una comparación entre las condiciones de vida anteriores y posteriores a la legalización del asentamiento. Los instrumentos específicos fueron:

Entrevista a profundidad: de acuerdo a Robles (2011) y a Covarrubias (2013) es un instrumento que permite la construcción e interpretación de la realidad social, puesto que se profundiza en aspectos subjetivos del individuo. El instrumento se aplicó a 5 habitantes fundadores de la colonia³ y con él se obtuvo información de cuatro etapas clave de la colonia (inicio, regularización, consolidación y actualidad).

Cuestionario: basados en la hipótesis de Hernando de Soto (2001) que señala que el título de propiedad se convierte en un activo con potencial económico para su aprovechamiento, se diseñó un breve cuestionario en el que se indagaron aspectos puntuales relacionados con la utilización de la escritura (título) de propiedad para obtener algún tipo de financiamiento que le permitiera mejorar las condiciones de vida de la población.

³ Debido al poco tiempo disponible para la etapa de entrevistas, así como a que en la mayoría de ellas se repitió la información, se decidió aplicarlas a 5 personajes fundadores de la colonia.

Planos urbanos: para el análisis del hábitat se recopiló información por medio de un levantamiento de campo utilizando planos catastrales e imágenes satelitales que permitieron analizar la morfología urbana y la caracterización y evaluación de las condiciones urbanas de la actualidad, siguiendo la Guía de Planos Urbanos diseñada por Chávez y Valladares (2016).

Revisión del programa de regularización: el utilizado en el caso de estudio se examinó a través de un guión, dentro del que se identificaron aspectos básicos del mismo, tales como la institución ejecutora, el tipo de programa, las características del asentamiento a regularizar y de sus beneficiarios, duración y costo del proceso, la relación con otros programas sociales y la existencia de apoyos complementarios.

3. Antecedentes de irregularidad en Colima

De acuerdo a Chávez (2005), Calderón (2008) y al primer informe de gobierno de Griselda Álvarez (1980) entonces gobernadora del estado de Colima, fue en la década de los setenta, cuando el cual el tema de asentamientos irregulares comenzó a aparecer en la agenda estatal y municipal, puesto que en este lapso se vivieron grandes cambios demográficos, económicos y urbanos en la entidad. Según el Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 1970), en ese periodo la población estatal creció 46% respecto al censo anterior, pasando de tener 164 mil 450 habitantes en 1960 a 241 mil 153 respectivamente (ver figura 1).

En cuanto a la distribución geográfica de la misma, de acuerdo a los datos censales de los 10 municipios que conforman la entidad, los que concentraban a la población eran Colima (capital) con 72 mil 977 habitantes, Manzanillo con 46 mil 234 y Tecomán con 44 mil 406 respectivamente. En su conjunto concentraban poco más del 67% de la población estatal (ver figura 2). Asimismo, conforme a las dinámicas demográficas y al crecimiento económico, el proceso de urbanización del Estado rebasó la media nacional que era de 44.8 % de acuerdo

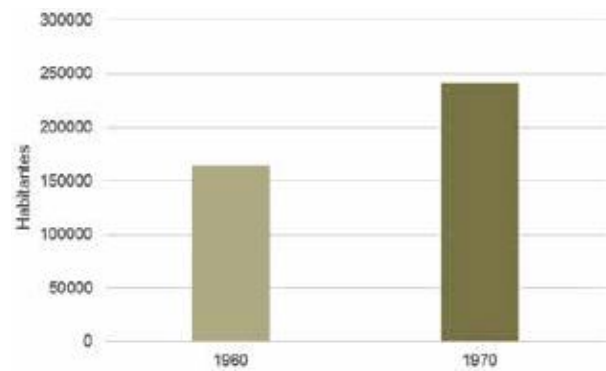


Figura 1. Cambios demográficos en Colima (1960-1970).

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda de INEGI (1960 y 1970).

al INEGI, ya que en el caso de la entidad aproximadamente el 69.22% de la población total residía en estas zonas.

Algunos de los aspectos que favorecieron el crecimiento de la población urbana fueron el auge del sector turístico y portuario (en el caso del puerto de Manzanillo), así como la creación de importantes centros educativos de la Universidad de Colima en la conurbación Colima y Villa de Álvarez.

Como consecuencia del aumento de la población urbana se incrementó la demanda de suelo urbanizado para albergar viviendas que solucionaran la necesidad de hábitat. De acuerdo a Osegura (1967) la superficie total de la entidad (520,500 Has.) se distribuía en propiedad ejidal, federal, comunal y privada (ver figura 3), ésta última en donde

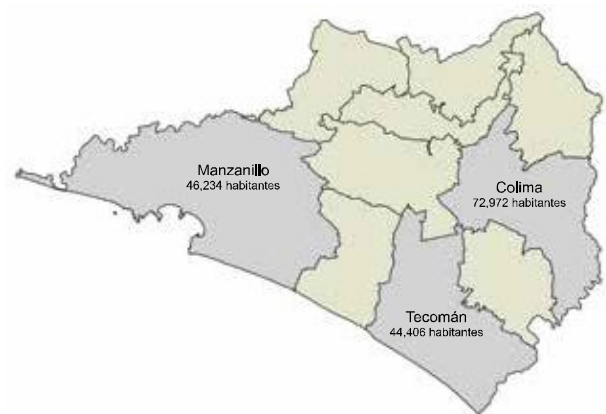


Figura 2. Localización geográfica de municipios de Colima con mayor población en 1970.

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda de 1970.

se desarrolló nuestro caso de estudio. Cabe señalar que hasta ese momento la legislación vigente solamente permitía el desarrollo de proyectos habitacionales en suelo de propiedad privada.

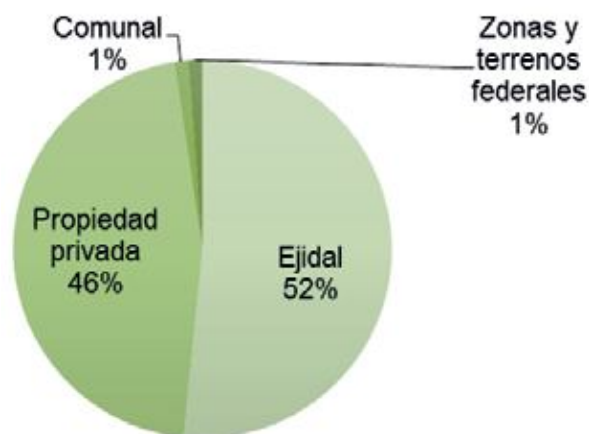


Figura 3. Suelo en Colima durante 1970.
Fuente: Elaboración propia con datos de "Colima en Panorama", de Juan Oseguera Velázquez (1967).

En cuanto a la situación de vivienda en ese periodo era insuficiente, pues de acuerdo al IX Censo de Población y Vivienda del INEGI (1970) las viviendas existentes no satisfacían las necesidades de hábitat de la población, ya sea porque no tenían los cuartos suficientes para el número de habitantes que albergaban, por estar construidas en condiciones precarias (techumbres de lámina, piso de tierra) o porque no tenían la cobertura de los servicios básicos de agua potable, drenaje y electricidad.

Para resolver la carencia de vivienda, según consta en los informes de gobierno de las autoridades en turno, instancias como el Seguro Social, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), el Instituto Nacional de Vivienda y la Dirección de Pensiones del Estado, entre otros, construyeron viviendas para sus agremiados y les brindaron facilidades para su adquisición. Dicha medida aunque fue aprovechada por quienes tuvieron esta prestación, excluyó a un gran porcentaje de la población con necesidad de un lugar para habitar, ya sea porque no eran beneficiarios de los programas de vivienda o porque no tenían los recursos económicos para acceder a

una vivienda en el mercado formal, quedando privados de un espacio para vivir.

Bajo dichas circunstancias, a finales de la década de los setenta aparecieron en la entidad los primeros asentamientos irregulares, originados como consecuencia de la deficiente actuación de las autoridades para solucionar la demanda de espacios habitacionales. Es preciso mencionar que debido al modelo expansionista de la zona conurbada, los primeros asentamientos irregulares urbanos se establecieron en lo que en su momento era considerado la periferia de la ciudad, en donde de acuerdo a Morales (2003) y Smolka (2003) el suelo es más barato, aunque con mayores carencias.

4. El origen de la Colonia José Morelos y su regularización

El caso de estudio fue la colonia José María Morelos, actualmente está localizada en el centro (ver figura 4) de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, municipio conurbado con Colima, la capital del Estado.

El asentamiento surgió a finales de los setenta como producto de una invasión promovida por el ayuntamiento municipal en terrenos de pequeña propiedad que colindaban al oeste con el río Pereyra y al norte con lo que hoy es una vialidad principal (Av. Tecnológico). Como se señaló anteriormente, la periferia es la zona en la cual comúnmente toma lugar el fenómeno de irregularidad, y el caso de José María Morelos no fue la excepción, pues como se aprecia en la figura 5, en su origen se localizaba fuera de los límites urbanos e incluso presentó problemas de conectividad debido a su ubicación, pues apenas se accedía a él a través de caminos rurales que ni siquiera figuran dentro de la traza urbana oficial (ver figura 5).

Del predio invadido, de acuerdo a los testimonios recopilados así como a la información catastral correspondiente, el ayuntamiento utilizó el terreno de 54,826.57 m² colindante al norte con la Av. Tecnológico, al sur y este con predios agrícolas y al oeste con el río Pereyra para reubicar a las familias que se encontraban asentadas en la zona federal de este cuerpo de agua debido al

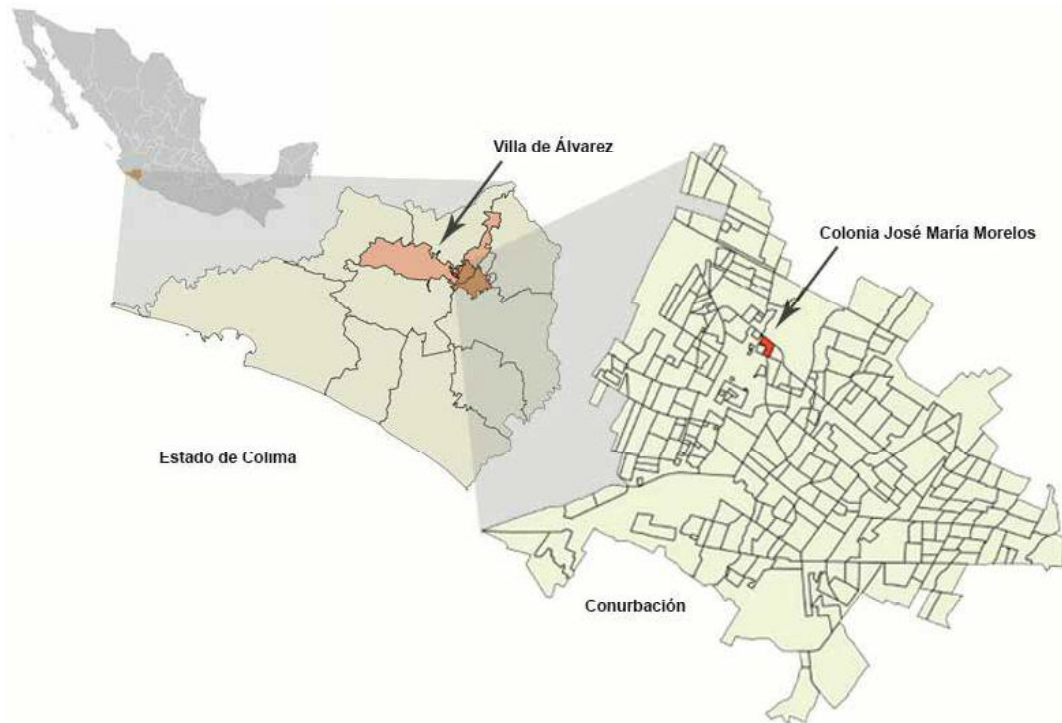


Figura 4. Ubicación de la Colonia José María Morelos, en Villa de Álvarez, Colima.
Fuente: elaboración propia con cartografía urbana de INEGI (2010).

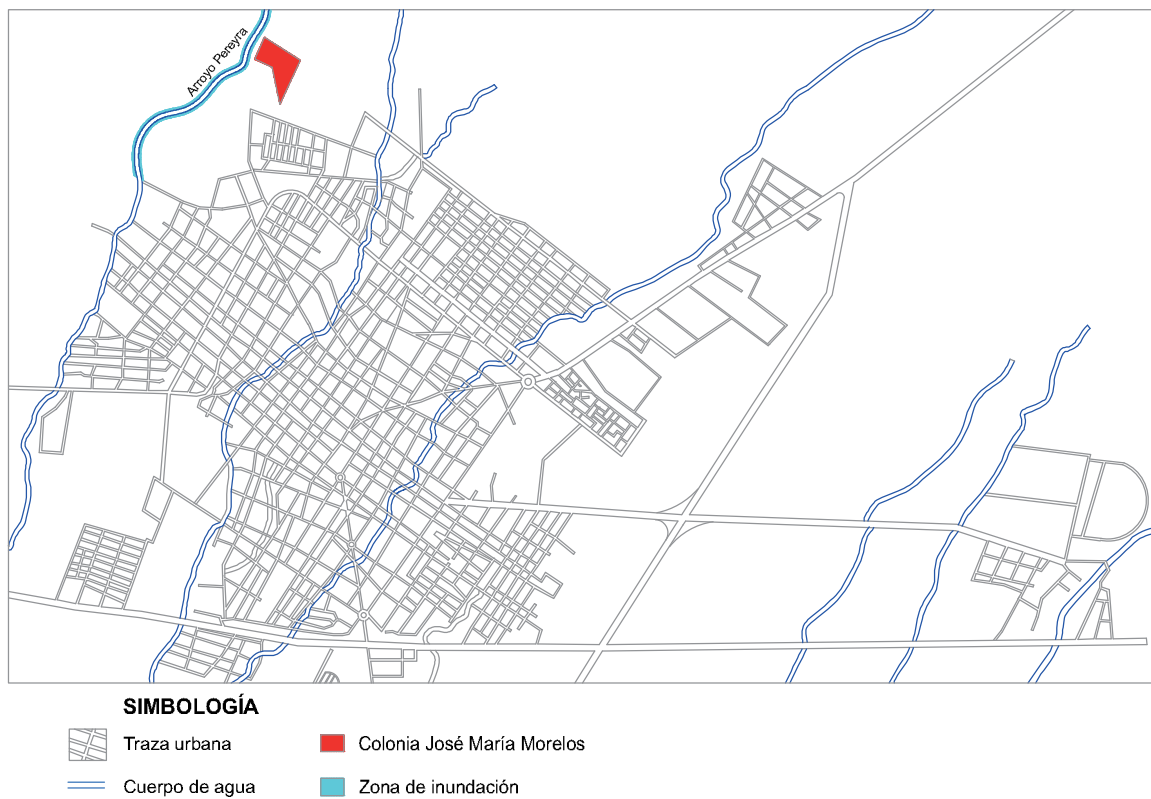


Figura 5. Ubicación de la Colonia José María Morelos en su origen.
Fuente: elaboración propia con cartografía urbana de Colima y Villa de Álvarez de INEGI (1979).

riesgo que representaba habitar en ese lugar, debido a que con uno de los temporales de lluvias fueron afectadas sus viviendas. Es decir, en este caso en particular la autoridad competente solucionó un problema de irregularidad (de los ocupantes de la zona federal) ocasionando otro al invadir otro terreno relativamente más seguro para la población, pero en perjuicio del propietario original. En este punto sería pertinente preguntarse ¿qué papel debe jugar la autoridad para mediar entre los intereses de dos partes que se contraponen?.

Respecto a lo anterior pareciera que la autoridad jugó un papel paternalista para con la población vulnerable durante el proceso de invasión y consolidación del asentamiento, en el cual de acuerdo a Besana, Gutiérrez y Grinberg (2015) se convierten en "socios" de la comunidad que demanda la resolución de las necesidades y se adapta a ellas, en lugar de ser quienes dirijan las acciones para garantizar la provisión de las necesidades comunales pero bajo los lineamientos ya establecidos.

Del proceso de invasión del mismo, los entrevistados mencionaron a una de las principales figuras encargadas de dirigir, coordinar y organizar a los habitantes, con quien se tuvo la oportunidad de entrevistar sobre aspectos específicos de la formación y consolidación de la colonia. El fundador comentó que al igual que muchas de las personas que invadieron el predio, él y su familia vivían en la zona federal del río. No obstante, al ser militante activo del Partido Revolucionario Institucional (PRI), que en ese entonces estaba en el poder municipal, tuvo la oportunidad de sostener reuniones con miembros del cabildo municipal, quienes le expresaron sus planes para sacar a las familias de dicha zona de riesgo y trasladarlas al predio aledaño. Fue entonces que le pidieron fungir como intermediario entre autoridades y habitantes, para iniciar la reubicación e invasión y conformar el asentamiento en el terreno, que a su parecer y al de las autoridades no estaba en uso, por lo que serviría para resguardar a las familias en lo que se desarrollaba el proceso legal para expropiar el predio y posteriormente regularizar la tenencia de la tierra.

Como parte del proceso de organización para la reubicación, se formó una mesa directiva, la cual él presidía y era quien convocaba constantemente a reuniones para acordar aspectos de la ubicación de las familias en el predio. Para ello se hizo un registro de las personas a reubicar y se anotaban en planos que el mismo ayuntamiento les proporcionaba. Se dio prioridad a los reubicados de la zona federal y, posteriormente, a aquellas personas que se acercaban a la organización y que comprobaban no ser dueñas de ninguna propiedad. Una vez ubicadas, les cobraban una cuota simbólica de 40 pesos (\$40,000 viejos pesos)⁴ para cubrir el costo del terreno y se les emitía un recibo de pago, que en la etapa de regularización serviría para comprobar la propiedad.

Tal como lo señala Tironi (2003), Fernandes (2008) y Jordán y Martínez (2009), los asentamientos irregulares presentan en su origen condiciones físicas y ambientales precarias que de ninguna manera son aptas para el hábitat humano, y el caso de José María Morelos no fue la excepción. El fundador entrevistado señaló que al inicio en el terreno existieron desniveles pronunciados, suelo barroso, maleza vegetal y fauna nociva (mosquitos, serpientes, ratas) que dificultaron la permanencia de los ocupantes. Dicha versión fue confirmada por el resto de los entrevistados, quienes incluso comentaron que en su tiempo se presentaron enfermedades en la piel como consecuencia de la falta de salubridad del entorno.

El fundador afirmó que las acciones de intervención en el terreno (desmonte, aplanado, nivelación, trazo de vialidades, lotificación, entre otras) fueron realizadas por el ayuntamiento de Villa de Álvarez durante la etapa que la población estuvo asentada como paracaidista, por lo que una vez que se regularizó la tenencia de la tierra no fue necesaria la realización de obras de urbanización. La dimensión de los lotes en promedio era de 8 x 20 m (160 m²).

⁴ Luego de un periodo de sucesiva inflación en la década de 1980, el gobierno mexicano, mediante decreto del 22 de junio de 1992 creó una nueva unidad monetaria, equivalente a mil pesos de esa época, mientras no estuvieron desmonetizados los billetes y las monedas, se utilizó la expresión "nuevos pesos" o el símbolo "N\$". Dicha moneda entró en vigor a partir del 1° de enero de 1993.

Se encontró que existían dos tipos de invasores al predio: aquellos que fueron reubicados por el ayuntamiento porque vivían en la zona federal del río; y los que solicitaron que se les diera un lugar en el asentamiento debido a que no tenían vivienda propia y las rentas eran muy altas en comparación con sus ingresos. De éstos últimos, el fundador señaló que hubo quienes pretendieron sacar ventaja de ello, e incluso personal del ayuntamiento solicitó predios con engaños, pero una vez que se comprobó que no tenían necesidad de vivienda, se les negó el apoyo. Lo anterior fue corroborado por las personas entrevistadas, sin embargo, al ser un caso de corrupción no existe evidencia oficial que avale dicho señalamiento.

Resulta relevante señalar el papel que la organización comunitaria desempeñó en los procesos de invasión y enajenación del predio, pues al igual que el caso argentino analizado por Besana, Gutiérrez y Grinberg (2015) la participación del esquema comunitario (en el caso particular, la mesa directiva) fue crucial debido a que al ser intermediarios entre población y autoridad se facilitó la comunicación y se veló por los intereses de la población en general. Al respecto existen opiniones divididas en la población: por una parte, hay quienes están conformes con el proceder de los encargados de la invasión (mesa directiva y ayuntamiento) debido a que perciben que se les ayudó a cubrir su necesidad de vivienda desinteresadamente, por el mero gusto de beneficiarlos; pero, por otro lado, existen quienes piensan que aunque se les ayudó a obtener el lote, dichas acciones no fueron desinteresadas, pues obtuvieron beneficios de ello.

De acuerdo a lo anterior, los otros entrevistados afirmaron que el fundador y algunos otros miembros de lo que en su tiempo formaban parte de la mesa directiva sacaron ventaja de su posición, pues dieron lotes a miembros de su familia y amigos, lo cual generó descontento de la mayoría de la población. Por su parte, el fundador comentó que se dieron lotes a sus hijos porque realmente tenían necesidad de vivienda, atendiendo a que estaban casados y vivían todos en la misma casa, por lo que se les

dio prioridad (R. Santacruz, comunicación personal, 24 de marzo de 2017).

Como en la mayoría de las invasiones, en este asentamiento las personas debían permanecer en sus lotes aunque las condiciones del entorno no fueran aptas para el hábitat humano. Los entrevistados señalaron que aunque en muchos casos ya tenían la manera de comprobar que el lote era suyo porque tenían el recibo de pago, dicha medida fue tomada debido a la alta demanda de lotes por parte de personas externas al asentamiento, por lo que si se detectaba un lote desocupado, aunque técnicamente tuviera dueño, era asignada a otra persona que estuviera dispuesta a quedarse, con la condición de pagar el valor del terreno a la persona reemplazada, estuviera conforme o no.

Se podría decir que, tal como señalan Tironi (2003), Jordán y Martínez (2009) y Covarrubias y Hernández (2011) el caso particular fue originado por pobreza, pues los entrevistados comentaron que los ocupantes eran en su mayoría personas de escasos recursos, muchos de ellos de oficio de albañil, agricultores o comerciantes, entre otros; que tenían muchas carencias y apenas tenían lo necesario para vivir. Señalaron que su necesidad los orilló a establecerse como paracaidistas porque de otra manera no tenían la posibilidad de acceder a una vivienda. En el tiempo que invadieron la mayoría de las viviendas eran de lámina, cartón y otros materiales endebles, a pesar de que se les había informado que ya podían construir con materiales como ladrillo y concreto.

Como es común en los asentamientos irregulares, no se contaba con los servicios básicos (agua potable, drenaje, electricidad), lo cual dificultaba el desarrollo de la vida diaria. En este sentido los entrevistados declararon que debido a que el uso original del predio era agrícola y para hacer ladrillos, en su interior se encontraron algunas llaves que suministraban agua, por lo que se organizaron entre los pobladores para almacenarla diariamente en sus lotes para cubrir sus necesidades. En cuanto al suministro de energía eléctrica, existía una toma al inicio del predio, por lo que

de manera rudimentaria desarrollaron circuitos que abastecieron a gran parte de la población. El problema del drenaje se resolvía en cada lote cavando hoyos para hacer baños rudimentarios. Respecto a las condiciones urbanas del entorno, el área urbanizada era pequeña, debido a su escasa población (ocho mil 674 habitantes) que residían en ese entonces en la ciudad, por lo que la superficie apenas llegaba a 1.81 Km².

En cuanto al proceso de invasión y formación de la colonia José María Morelos, se puede determinar que fue un caso poco común al ser promovido directamente por la autoridad municipal, que al ser juez y parte, brindó el respaldo necesario a los habitantes del mismo para adecuarse a las dificultades que presentó el entorno invadido sin que existieran oposiciones para tales fines. De igual manera, hubieron agentes externos que fueron favorecidos en el proceso: por una parte los dirigentes del movimiento de invasión al beneficiar a sus familiares directamente, y por otra el ayuntamiento de Villa de Álvarez al resolver la necesidad de vivienda de la población a expensas de un tercero (el propietario del terreno).

Debido a que el proceso de invasión al predio fue incentivado por la autoridad local en complicidad con la población invasora, la expropiación del predio, la urbanización y la regularización de la tenencia de la tierra en beneficio de sus ocupantes se ejecutó con el total respaldo del municipio, quienes realizaron las gestiones correspondientes. En la Manifestación de Transmisión Patrimonial⁵ fechado el 11 de agosto de 1989 se hizo constar que el terreno sobre el cual se desarrolló la colonia fue expropiado al señor Jorge Luis Méndez Barney, en dos etapas: la primera sección con una superficie de 11,694.57 m², la cual colindaba con el arroyo Pereyra, se adquirió por decreto expropiatorio el 22 de diciembre de 1984 y la segunda, con una superficie de 43,132 m² fue adquirida mediante la escritura número 3,560 el 14 de marzo de 1986, también mediante decreto expropiatorio.

El fundador mencionó en entrevista que el

propietario original del predio, al ver que la población posesionada de su terreno verdaderamente tenía necesidad de vivienda y no contaba con los recursos económicos suficientes para hacerse de una a través del mercado regular, se solidarizó con ellos y no solamente "vendió barato a la autoridad", sino que ofreció otras hectáreas a precios accesibles para el desarrollo de más viviendas en terrenos contiguos de su propiedad. No obstante, puntualizó que dicha negociación no se concretó por falta de voluntad política del gobierno en turno, por lo cual el terreno se vendió a una franquicia de Supermercados para la construcción de una de sus sucursales.

5. La regularización

De Soto (2001), Smolka (2003) y Andreatta (2005), entre otros confieren a la regularización de asentamientos de naturaleza irregular un peso sustancial, considerándolo como un parteaguas en la mejora de las condiciones de vida de sus beneficiarios si es correctamente ejecutado y si dentro de sus acciones se contemplan intervenciones complementarias, principalmente en el entorno urbano.

Dado que el fenómeno de irregularidad en el Estado de Colima cobró fuerza durante la década de los ochenta debido a que existía un importante déficit habitacional y el mercado formal de suelo era inaccesible para un sector de la población como se señaló con anterioridad, se desarrollaron estrategias para regularizar la tenencia de la tierra en este tipo de asentamientos, que continuaron proliferando. En la entidad existieron dos instituciones encargadas de realizar dichas labores: la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), de carácter federal y enfocada en asentamientos surgidos en propiedad ejidal; y la Inmobiliaria del Estado de Colima (en la actualidad INSUVI) de carácter estatal, que se encargaba de regularizar asentamientos localizados en propiedad privada.

Ambas instituciones operaban de manera similar, enfocándose únicamente a las cuestiones legales de la tenencia de la tierra y dejando de lado aspectos de mejora del

⁵ Documento de expropiación del terreno.

hábitat e introducción de servicios públicos. Los requisitos para ser beneficiarios de la regularización en ambos casos era acreditar que no se tenía otra propiedad, y hacer los pagos correspondientes al valor simbólico del terreno y de la escritura. En la actualidad, en ambas dependencias se añadió el requisito que los asentamientos cuenten con los servicios básicos para proceder a regularizar, cuestión que en el pasado no era indispensable.

El caso de José María Morelos resulta particular debido a que, de acuerdo a las entrevistas realizadas, los procesos de regularización de la tenencia de la tierra fueron realizados por parte del Ayuntamiento de Villa de Álvarez e iniciaron una vez que concluyeron las labores de urbanización y se dotó de los servicios públicos básicos. Respecto a ello, en el oficio DG/366 emitido el 24 de mayo de 1989, por el entonces gobernador Elías Zamora Verduzco y dirigido a Gerónimo Polanco Montero, entonces presidente municipal de Villa de Álvarez, se hacía constar que la colonia José María Morelos tenía los servicios públicos elementales y cumplía con los requisitos de autorización de acuerdo a los artículos 7, 8, 9, 39 y 40 de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima⁶, que le permitían al ayuntamiento celebrar todo tipo de contratos de dominio de los lotes correspondientes a dicho asentamiento.

La autorización oficial de la colonia quedó registrada en la Manifestación de Transmisión Patrimonial emitida por la Dirección de Catastro del Estado de Colima el 11 de octubre de 1989, en la cual se protocolizó y autorizó el plano general de la colonia, que de acuerdo al documento constaba de dos inmuebles urbanizados en dos etapas:

- Primera. Localizado en el cruce las calles Anillo Periférico por el norte (hoy Av. Tecnológico), Galeana por el sur, Cuauhtémoc por el este y Arroyo Pereyra por el Oeste, integrado por 53 lotes con una superficie promedio de 125 m², repartidos en 4 manzanas que en conjunto representaban una superficie vendible de 8, 284.96 m².

La conexión vial entre éstas se dio a través de andadores peatonales, interconectados, a su vez, por el andador Yolanda Delgado que seguía el curso del arroyo Pereyra en la parte oeste.

- Segunda. Originado con apego a la "Ley de Fraccionamientos", esta parte del predio estaba delimitada por la Av. Tecnológico (en esa época no llegaba hasta la primera sección) y las calles López Rayón, Cuyutlán y Cuauhtémoc; constituido por una fracción del potrero "La Campana", dividido en 165 lotes de 150 m² de superficie promedio distribuidos en 8 manzanas que en conjunto representaban una superficie vendible de 26,340.54 m². La traza urbana de esta sección presentaba mayor ortogonalidad que la primera y dentro de su distribución se contemplaron dos áreas de donación, una de ellas destinada para albergar equipamiento educativo (ver figura 6).

De las particularidades del proceso de regularización, los entrevistados señalan que el único requisito que el ayuntamiento les solicitó para otorgarles el título de propiedad era la constancia de pago del terreno, que como se señaló anteriormente era emitida por el representante de la mesa directiva y el monto ascendía a \$40,000 viejos pesos (14.92 USD⁷). Con dicho recibo y haciendo un pago adicional que variaba de acuerdo a las dimensiones del terreno pero oscilaba entre \$150,000 y \$350,000 viejos pesos (55.97 y 130.59 USD respectivamente) correspondiente al valor de la escritura, se otorgaba el título de propiedad a quien lo solicitara.

Respecto a los plazos para realizar dicho trámite hubo un consenso generalizado de que no se les obligó a proceder en un tiempo determinado, por el contrario, los entrevistados señalan que cada familia hizo la gestión de acuerdo a sus posibilidades, e incluso que en la actualidad hay quienes aún no legalizan la tenencia de su terreno debido a que no representa una prioridad para ellos.

Un aspecto particular de la regularización de este asentamiento es que la mayoría de

⁶ De acuerdo a la Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima, los artículos mencionados establecen los requerimientos mínimos a cumplir para la autorización de un fraccionamiento.

⁷ Para el año 1989, en México la inflación promedio era de 16.84% y el dólar estadounidense se cotizaba en \$2,680 viejos pesos (\$2.68 nuevos pesos).

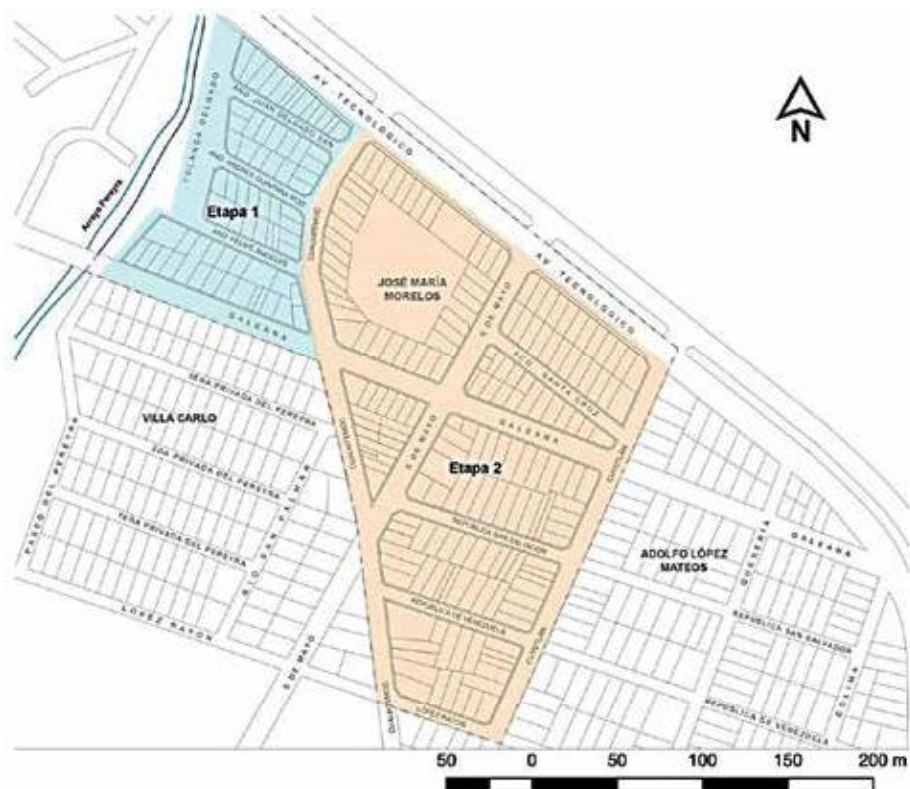


Figura 6. Lotificación de la colonia José María Morelos, por etapas.

Fuente: elaboración propia con base en planos de lotificación de la dirección de catastro del municipio de Villa de Álvarez.

los lotes fueron escriturados a nombre de la madre de familia, según informó el fundador. Lo anterior como medida preventiva para que el padre de familia no pudiera hipotecar la propiedad para obtener dinero para solventar vicios, dejando desamparada a su familia, pues según su testimonio, en aquel tiempo existían problemas de alcoholismo en muchos de los jefes de familia de la colonia, incluyéndolo. Curiosamente, señala que dicha medida lo afectó personalmente, pues al morir su esposa, la propiedad quedó intestada y tuvo que salir de ella, y hasta la fecha continúa el proceso que le permita hacer uso de la misma.

En lo concerniente a los beneficios de la regularización, los habitantes coinciden en que tener el título de propiedad del lote les generó la sensación de seguridad que les permitiría vivir confiando en que no serían desalojados. Además, representaba el fruto de los sacrificios y carencias de habitar en irregularidad, lo cual le añadía valor sentimental a dicho documento. De igual

manera, representaba el patrimonio familiar que garantizaría que sus hijos no pasarían por la misma situación que ellos.

6. La consolidación

Aunque se tuvo el apoyo y respaldo por parte de las autoridades correspondientes para las cuestiones de expropiación del terreno, urbanización y regularización de la tenencia de la tierra, los habitantes se encargaron de financiar la construcción de sus viviendas de acuerdo a sus posibilidades económicas, situación por la que en la actualidad no existe homogeneidad en las condiciones de construcción de las viviendas.

Al respecto comentaron que en muchos casos la construcción de las casas se vio pausada por las necesidades económicas familiares, que daban prioridad a la educación de sus hijos por encima de la edificación del lugar para habitar, ya que en palabras de una entrevistada "el estudio los iba sacar de pobres". Y en muchos casos, una vez que los

hijos concluyeron sus estudios y comenzaron a trabajar, se reanudó la edificación, con la situación económica más desahogada.

Además, externaron que existieron procesos de compra y venta de terrenos desde antes de la regularización, cuando los invasores no podían pagar el monto asignado al valor del terreno y cedían los derechos a quien sí pudiera realizarlo, pero continuaron una vez legalizada la tenencia de la tierra e incluso se agudizaron. Algunos de los entrevistados comentaron que dicha situación fue por el descontento de los vecinos debido a que no concebían cómo los propietarios eran capaces de vender su lote si realmente tenían necesidad de un espacio para vivir.

Por otra parte, con relación a la construcción de equipamientos, en este asentamiento solamente tiene uno de carácter cultural y uno educativo, cuya gestión corrió a cargo de los mismos pobladores y que incluso surgió de manera provisional durante el tiempo en que ocurrió la invasión, como respuesta a la demanda de educación de los niños que habitaron en aquel entonces.

Sobre la implementación de programas sociales para el mejoramiento de la vivienda, los entrevistados señalaron que varios vecinos han sido beneficiarios de los mismos durante el tiempo en que ha existido la colonia. Además, de que durante el periodo de campañas políticas en diferentes ocasiones los candidatos de algunos partidos políticos se han acercado a la población a través de sus representantes comunitarios para ofrecerles materiales de construcción a bajo costo, generando con lo anterior prácticas de clientelismo político. Ante ello, algunos de los vecinos han accedido al ofrecimiento para terminar de construir sus viviendas.

7. Situación actual de la Colonia José María Morelos

La colonia José María Morelos ha sido beneficiada indirectamente por el crecimiento de la conurbación, hoy en día está inmersa en el centro de la ciudad y no en la periferia como en su inicio. Además, por la misma razón aprovecha los equipamientos, servicios

e infraestructura instalados en la zona, para satisfacer las necesidades de la población, de manera que esta situación circunstancial ha disminuido gradualmente las repercusiones negativas de habitar en la periferia que señalaban Winchester (2008), Smolka (2003) y Jordán y Martínez (2009) respecto a la falta de condiciones de habitabilidad, de equipamientos y la inaccesibilidad de los asentamientos periféricos. Sin embargo las áreas verdes y /o de recreación existentes no cumplen con el radio de influencia señalado por la normatividad, pues la más cercana se encuentra a poco más de 600 m de la colonia. Consideramos que dicha situación puede perjudicar la dinámica social al no existir espacios de socialización, generando condiciones de aislamiento vecinal (ver figura 7).

En lo social, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda de INEGI (2010) en la colonia vivían 810 personas, de las cuales 378 eran hombres (47%) y 432 mujeres (53%). Las edades predominantes estaban en el rango de 18 a 24 años (14.93% de la población), le seguían los de 8 a 14 años (11.11%), y los de más de 60 años (10%), como se puede observar, poco más de la cuarta parte de quienes habitan la colonia son jóvenes.

A su vez, el 79.6% de los habitantes eran originarios del estado, mientras que 17.9% eran de otras entidades y del 2.5% restante no se tuvo información. La población mayor de 15 años que no sabía leer ni escribir representaba 3.33% de los habitantes (27 personas), mientras que aquellos que tenían estudios más allá de la educación básica (preescolar, primaria y secundaria) eran el 20% de la población de la colonia. En ambos casos la población con mayores ventajas es masculina.

Por otra parte la población económicamente activa (PEA) era de 389 personas y representaban el 48.02% de la población total de la colonia, de la cual 58% (225) eran hombres y 42% (164) mujeres. Asimismo, 128 personas no estaban afiliadas a ningún sistema de salud (15.80% del total de la población), lo cual podría perjudicar severamente la economía familiar en caso de que alguno de sus miembros sin este servicio enfermara.

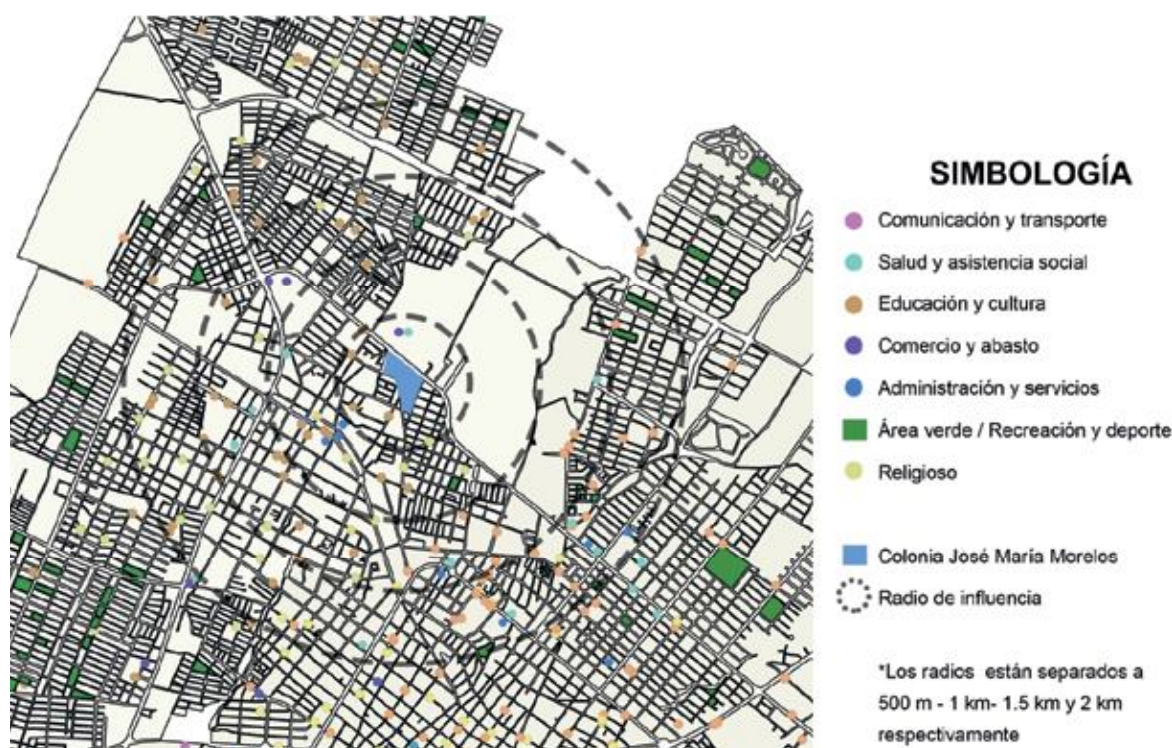


Figura 7. Cobertura de servicios urbanos para la Colonia José María Morelos, 2016.
Fuente: elaboración propia con cartografía urbana de INEGI, 2010.

En cuanto a la vivienda, se aprecia una notable mejoría respecto a las condiciones de inicio; de acuerdo con las entrevistas, la colonia albergaba 209 viviendas, las cuales están ocupadas en promedio por 4 habitantes. Solamente 11 de ellas tenían piso de tierra y 46 tenían un solo dormitorio, y en su totalidad tienen servicio de agua entubada, electricidad y drenaje.

Sobre el uso de la escritura por parte de los propietarios, posterior a la aplicación del cuestionario en 137 viviendas que conformaron la muestra representativa del total de 210, se encontró que 17% (23) de los hogares han utilizado su escritura como herramienta para acceder a financiamientos o créditos. De ellos, 65% (13 hogares) obtuvieron préstamos por montos de entre \$30,000 y \$50,000 pesos, 26% (7 hogares) obtuvieron préstamos por \$100,000 pesos, mientras que 9% (3 hogares) obtuvo montos de \$10,000.

A su vez, el financiamiento obtenido se utilizó en el 48% de los casos (11) para

resolver emergencias familiares, 30% (7 casos) para labores de construcción de la vivienda, 13% (3 casos) para invertir en negocios familiares (de giro comercial y agrícola) y 9% (2 casos) en la educación de los hijos, pues lo consideraban una prioridad debido a que una vez que éstos concluyeran sus estudios podrían retribuir a los padres al acceder a mejores oportunidades laborales por a su formación académica, por lo que en algunos casos incluso señalaron que prefirieron pagar la educación en lugar de construir la vivienda.

Se preguntó acerca de si en el futuro utilizarían el título de propiedad, 81 hogares (59%) se cerraron a esa posibilidad, mientras que 56 de ellos (41%) lo consideran una opción viable. De éstos últimos 83% (46 hogares) considerarían utilizarlo únicamente en casos de emergencias o imprevistos, mientras que el 17% restante (10 hogares) sacarían provecho de éste para continuar con la construcción de sus viviendas, porque a pesar de que la colonia se formó desde hace más 30 años, en la actualidad 9% de

las viviendas (19) se encuentran inconclusas o en proceso de construcción.

8. Conclusiones

Al igual que en otros lugares de América Latina y México, la invasión, enajenación y posterior regularización es un proceso largo, pero en la colonia José María Morelos de Villa de Álvarez, Colima, ese proceso duró diez años, si bien quienes decidieron participar se arriesgaron a habitar en un entorno hostil no apto para el hábitat humano y expusieron su integridad física y la de sus familiares con la promesa de obtener un lote para vivir, meta que al final lograron.

En este caso fue importante el rol que los habitantes desempeñaron para la formación de su comunidad, pues ante la ausencia de las condiciones urbanas básicas del entorno colaboraron de manera proactiva generando sinergias con la autoridad a favor de su colonia para la urbanización de la misma y la introducción de los servicios básicos. Tal situación no solamente rindió frutos en la actualidad en términos urbanos, sino que contribuyó al fortalecimiento y empoderamiento de los habitantes de la colonia, así como a la creación de lazos vecinales que hasta la fecha continúan.

Por otro lado, son pocos los casos en México en que la autoridad municipal es la principal promotora de la invasión, desde lo ético es cuestionable que haya infringido la ley para solucionar la falta de vivienda dirigida a personas de bajos recursos y con ello perjudicar a un tercero invadiendo de manera deliberada y exponiendo a la población invasora a ser desalojados de manera violenta. Tal situación creemos que fue una práctica de clientelismo político, por medio de la cual se brindó apoyo a la población vulnerable para ganar su simpatía y así, en temporada de elecciones, ellos recordaran los favores recibidos y dieran su voto al partido que los ayudó, pues al menos en el caso de estudio los entrevistados señalaron su predilección hacia el Partido Revolucionario Institucional, quien fue el promotor de la invasión. Consideramos que dicha práctica, señalada como común por Morales Schechinger (2003) constituye una

grave falta de ética, dado que se expone a la población a las penurias de habitar en irregularidad con tal de ganar adeptos para fines partidistas.

El caso de la colonia José María Morelos no formó parte de ningún programa de regularización de la época, porque no existía como asentamiento, al invadir terrenos de propiedad privada, tampoco se ajustaba al programa de la Corett, que se enfocaba a la regularización de asentamientos surgido en propiedad ejidal. Por otro lado, como lo señala la literatura, los programas de regularización deben estar enfocados en garantizar la mejora de las condiciones de vida de la población, no solamente en dotarlos de un título de propiedad como fue el caso estudiado. A diferencia de las regularizaciones de la Corett, en el caso de la realizada por el gobierno del Estado de Colima, para que procediera, el asentamiento debía tener los servicios básicos, lo que en cierto modo mejoró las condiciones de vida de los invasores, aunque el costo corrió por cuenta de ellos.

También es necesario que se contemplen en los procesos de regularización acciones de generación de empleo, en las cuales los mismos habitantes sean capacitados en procesos de autoconstrucción para que poco a poco construyan la vivienda de acuerdo a su capacidad económica. De esta manera se logrará incidir positivamente en algunos de los aspectos que permitan a la población vulnerable mejorar sus condiciones de vida.

Finalmente, que ante la necesidad de hábitat de los más pobres, que en muchos casos son quienes generan asentamientos irregulares, ya otros autores (Fernandes, 2003; Smolka, 2003) han señalado que para minimizar esta práctica que afecta a un adecuado desarrollo urbano y genera exceso de gastos tanto para las autoridades como para los habitantes de estos asentamientos, es preciso la creación de un mercado de suelo urbano y vivienda dirigido a la población de bajos recursos, que sea apropiado a su capacidad de pago, cuyas viviendas sean diseñadas de acuerdo a sus necesidades reales y que sus requerimientos sean flexibles para no excluir a ningún tipo de persona.

De igual manera, para explotar el potencial económico de la escritura o título de propiedad se requiere capacitación financiera, consideramos que no se utiliza por la falta de información de los propietarios respecto a los esquemas financieros de las instituciones, pero también debe reconocerse que existe el temor a perderlas en caso de hacer uso de los servicios bancario por las malas experiencias de conocidos, que han recurrido a estas prácticas y han perdido el patrimonio familiar debido a la falta de organización financiera para los pagos.

Por último, es necesario que los propietarios cuenten con la información para aprovechar el potencial de sus bienes, a fin de que contribuyan satisfactoriamente en la mejora de las condiciones de vida familiares, pues en el caso de la colonia José María Morelos, quienes utilizaron dicho mecanismo, mejoraron las condiciones de vida familiar, ya sea en la construcción de la vivienda, en el emprendimiento de negocios familiares o invirtiendo en la educación de los hijos.

Referencias

Andreatta, V. (2005). Favela-Bairro, un nuevo paradigma de urbanización para asentamientos informales. Brasil. Cuadernos Internacionales de Tecnología para el Desarrollo Humano, 2005, núm. 3.

Besana, P. B., Gutiérrez, R. A., & Grinberg, S. (2015, Septiembre). Pobreza urbana, comunidad local y Estado-socio en Argentina: la provisión de servicios públicos en un asentamiento de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Revista mexicana de ciencias políticas y sociales, Vol.60, No.225, pág. 79-102.

Calderón, J. (2001). Análisis comparativo de la población beneficiada y la no beneficiada por el Plan Nacional de Formalización en Lima. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Lima, Perú: INEI.

Calderón, J. (2008). Vivienda progresiva en la zona metropolitana de Colima. Ivecol, aciertos y errores (Tesis de posgrado). Colima, México: Universidad de Colima.

Chávez, M. (2005). Producción de suelo urbano en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez 1979-2000 (Tesis doctoral). Colima, México: Universidad de Colima.

Chávez, M. y Valladares, R. (2016). Guía de Planos Urbanos (Universidad de Colima). Colima, México: Inédito

Connolly, P. (2008). Urbanizaciones irregulares como forma dominante de ciudad en Iracaheta Cenecorta, A. X. y Medina Ciriaco, S. (Coords.). Irregularidad y suelo Urbano. ¿Cómo incidir en las prácticas y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno?. En Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano, pág. 143-169. México: El Colegio Mexiquense A.C.

Covarrubias, K. Y Hernández, A. J. C. (2011). La percepción social de la pobreza urbana en Colima: una aproximación interdisciplinaria. Colima, México: Universidad de Colima.

Covarrubias, K. (2013). Hacer etnografía: una estrategia metodológica y práctica para construir sentido a la realidad social observada. Chávez Méndez, Ma. Guadalupe; Covarrubias, Karla Y.; Uribe, Ana B.(coords..) Metodología de investigación en ciencias sociales. Aplicaciones prácticas. Colima, México: Universidad de Colima.

Cueva, S. (2012). Las deficiencias de la regularización: cuatro barrios de Quito. En 8º Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual, Río de Janeiro, 10, 11 y 12 Octubre 2012. Centre de Política de Sòl i Valoracions. Río de Janeiro, Brasil: Universidad Federal de Río de Janeiro.

De Soto, H. (2001). Dead capital and the poor. *Sais Review*, vol. 21, no. 1, pág. 13-43.

Fausto, B.A. (2012) El primer anillo suburbano y las colonias originalmente informales en el área metropolitana de Guadalajara, en *Superada la informalidad, nuevos desafíos: políticas para colonias populares consolidadas*, Jiménez Huerta y Cruz Solís (Coords.), Jalisco, México: Universidad de Guadalajara.

Fernandes, E. (2003). Programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana y pobreza urbana en Latinoamérica. *Vivienda Popular*, vol.12, pág. 5-16.

Fernandes, E. (2008). Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina. *EURE (Santiago, Chile)*, vol. 34, no. 102, pág. 25-38.

Gobierno del Estado de Colima (1981). Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima, fotocopia. Colima, México: Gobierno del Estado de Colima

Gobierno del Estado de Colima (1980). Primer informe de gobierno de Griselda Álvarez Ponce de León. Colima, México: Gobierno del Estado de Colima

Gobierno del Estado de Colima (1989). Manifestación de Transmisión Patrimonial. Colima, México.

INEGI. (1970). IX Censo de Población y Vivienda. Colima, México.

INEGI. (1979). Cartografía urbana de Colima y Villa de Álvarez. Colima, México.

INEGI. (2010). Censo de Población y Vivienda. Colima, México.

INEGI. (2010). Cartografía urbana de Colima y Villa de Álvarez. Colima, México.

Jordán, R., & Martínez, R. (2009). Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas. Repositorio digital de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: Naciones Unidas.

Morales Schechinger, C. (2003). La imposición de la propiedad en el financiamiento de las ciudades frente a la globalización. *Hacienda Municipal*, no. 84.

Oseguera Velázquez, J. (1967). Colima en panorama. Monografía histórica, geográfica, política y sociológica. Colima, México: Gobierno del Estado de Colima.

Robles, B. (2011). La entrevista en profundidad: una técnica útil dentro del campo antropofísico. *Cuicuilco*, núm. 52, p.p. 39-49.

Santacruz, R (2017). Comunicación personal. Marzo de 2017. Colima, México: Inédita.

Smolka, M. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *Land Lines*, no.15, p. 135.

Tardin, R. (2006). La ciudad informal. En *Las otras geografías*. p.p. 389-404. Valencia, España: Editorial Tirant lo Blanch,

Tironi, M. (2003). Nueva pobreza urbana, vivienda y capital social: análisis comparado 1985-2001. Santiago, Chile: RIL-PREDES.

Winchester, L. (2008). La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat. *EURE (Santiago)*, vol. 34, no. 103, p.p. 27-47.