

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROGRAMA DE MAESTRÍA EN ARQUITECTURA Y URBANISMO.



**LA ESTRUCTURA URBANA DE LA PERIFERIA NORPONIENTE DE
CULIACÁN A PARTIR DE LAS UNIDADES DE POBLAMIENTO**

TESIS

PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA Y URBANISMO

PRESENTA:

ARQ. KATHIA YAHIEL PONCE FAUSTO

DIRECTORA DE TESIS:

DRA. NOEMÍ DEL CARMEN RAMOS ESCOBAR

CULIACÁN ROSALES, SINALOA.

ENERO DE 2022



Dirección General de Bibliotecas
Ciudad Universitaria
Av. de las Américas y Blvd. Universitarios
C. P. 80010 Culiacán, Sinaloa, México.
Tel. (667) 713 78 32 y 712 50 57
dgbuas@uas.edu.mx

UAS-Dirección General de Bibliotecas

Repositorio Institucional Buelna

Restricciones de uso

Todo el material contenido en la presente tesis está protegido por la Ley Federal de Derechos de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

Queda prohibido la reproducción parcial o total de esta tesis. El uso de imágenes, tablas, gráficas, texto y demás material que sea objeto de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente correctamente mencionando al o los autores del presente estudio empírico. Cualquier uso distinto, como el lucro, reproducción, edición o modificación sin autorización expresa de quienes gozan de la propiedad intelectual, será perseguido y sancionado por el Instituto Nacional de Derechos de Autor.

Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial
Compartir Igual, 4.0 Internacional



COMITÉ TUTORIAL

DIRECTOR DE TESIS:

Dra. Noemí del Carmen Ramos Escobar

LECTORES CRÍTICOS DE TESIS:

Dr. Juan Carlos Rojo Carrascal

Dr. Pablo Torres Cisneros

Dr. Leonardo Ayala Rodríguez

“Todo esfuerzo que no es sostenido se pierde”

Gabriela Mistral

Dedicatorias

A mis padres por enseñarme a perseverar hasta el fin.

A mi esposo por creer en mí y apoyarme incansablemente de todas las formas posibles.

A mis hermanos, Abigail y José Luis por ser mis compañeros en esta vida.

Quiero agradecer al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por el apoyo económico que me brindo para culminar mis estudios de Maestría en Arquitectura y Urbanismo. De manera muy especial a la Dra. Noemí Ramos por su gran esfuerzo, paciencia y compromiso al dirigir esta tesis y a la Dra. Mara Cortés Lara del ITESO por la ayuda que me brindo durante mi estancia académica.

Título: La estructura urbana de la periferia norponiente de Culiacán a partir de unidades de poblamiento.

Resumen- El presente proyecto de investigación de tesis se propone caracterizar la estructura urbana de la periferia norponiente de la ciudad de Culiacán a través del estudio de los tipos de poblamiento que tienen lugar en el espacio urbano y que presentan características y dinámicas residenciales distintas a raíz de su configuración socioeconómica diversa la cual se refleja en la composición de la estructura urbana, evidenciando las heterogeneidades sociales y habitacionales existentes. Para realizar la clasificación se retoman algunos criterios metodológicos de Conolly (2005) y se proponen y adaptan otras tipologías de poblamiento de acuerdo con la ciudad de estudio, para describir los rasgos del entorno urbano del sector se llevó a cabo un levantamiento fotográfico y de datos de los 73 poblamientos que lo conforman para registrar sus características físicas y espaciales, además, se hace uso de los datos del censo de población y vivienda de INEGI 2020 tomando en cuenta las variables más relevantes para el estudio. Los resultados muestran que, aunque históricamente la periferia se ha considerado un lugar donde habitan los estratos económicos más vulnerables, existe una diversidad en las condiciones de habitarla, pues se trata de un sector heterogéneo en donde coexisten diversos grupos sociales.

Palabras claves- estructura urbana, unidades de poblamiento, periferia.

Title: The urban structure of the northwestern periphery of Culiacan from population units.

Abstract- This thesis research project aims to characterize the urban structure of the northwestern periphery of the city of Culiacan through the study of the types of settlement that take place in urban space and that present different residential characteristics and dynamics as a result of its diverse socioeconomic configuration which is reflected in the composition of the urban structure, evidencing the existing social and housing heterogeneities. To carry out the classification, some methodological criteria from Conolly (2005) are retaken and other types of settlement are proposed and adapted according to the city of study, to describe the features of the urban environment of the sector, a photographic and data survey was carried out. of the 73 settlements that make it up to record their physical and spatial characteristics, in addition, use is made of the data from the INEGI 2020 population and housing census, taking into account the most relevant variables for the study. The results show that, although historically the periphery has been considered a place where the most vulnerable economic strata live, there is a diversity in the conditions of inhabiting it, since it is a heterogeneous sector where various social groups coexist.

Keywords- urban structure, population units, periphery.

ÍNDICE

Introducción.....	1
Capítulo I. Marco teórico-conceptual y práctico	7
Antecedentes investigativos	7
1.1 Estructura urbana	11
1.1.1 Componentes de la Estructura Urbana	13
1.1.2 Teorías y modelos urbanos.....	18
1.1.3 El proceso de urbanización.....	23
1.2 Periferia urbana	28
1.3 Unidades de poblamiento	33
1.3.1 Clasificación de las unidades de poblamiento	34
1.3.2 Impactos urbanos	41
1.4 Estado de la práctica	45
1.4.1 Nivel internacional.....	48
1.4.2 Nivel nacional	52
1.4.3 Nivel local	58
1.4.4 Reflexión del estado de la práctica	60
Conclusión del capítulo I	63
Capítulo II. Marco metodológico	66
2.1 Enfoque de la investigación.....	67
2.2 Alcance de la investigación.....	67
2.2.1 Justificación de las categorías, variables o indicadores	68
2.3 Delimitación conceptual	70
2.4 Diseño y estructura metodológica	71
2.5 Población y muestra	75
2.6 Técnicas e instrumentos	78

Conclusión capítulo II	81
Capítulo III. Análisis del sector periferia norponiente de Culiacán.....	84
3.1 Contextualización urbana de la ciudad de Culiacán.....	84
3.2 Generalidades de la periferia norponiente.....	89
3.2.1 Delimitación, localización y superficie	93
3.1.4 Aspectos sociodemográficos.....	94
3.3 Estructura urbana	99
3.3.1 Vialidades y transporte.....	100
3.3.2 Comercio e industria	103
3.3.3 Equipamiento urbano	103
Conclusión capítulo III	105
Capítulo IV. Caracterización por unidades de poblamiento	106
4.1 Fraccionamiento residencial medio abierto.....	108
4.2 Fraccionamiento de interés social.....	112
4.3 Fraccionamiento privado residencial tipo medio	115
4.4 Fraccionamiento privado residencial tipo alto	118
4.5 Asentamiento irregular hacer la referencia ver mapa 22).....	121
4.6 Pueblo conurbado.....	122
4.7 Usos no habitacionales.....	123
4.8 Colonia popular	123
Conclusión capítulo IV.....	124
Conclusiones y reflexiones finales	126
Índice de tablas	131
Índice de figuras	131
Bibliografía	133
Anexos	138

Introducción

La presente investigación de tesis titulada “La estructura urbana de la periferia norponiente de Culiacán a partir de las unidades de poblamiento” se propone describir la configuración urbana que presenta el sector norponiente de la ciudad a partir de las diferentes tipologías de asentamientos que lo conforman, las cuales son diversas y manifiestan diversas condiciones socioeconómicas que existen en el espacio como producto de la brecha de desigualdades y el rápido crecimiento urbano, dichas diferencias son causantes de ciertos fenómenos como la fragmentación y la segregación urbana que cada vez se han vuelto más comunes en las ciudades latinoamericanas.

El fenómeno de la división social en la ciudad representa, entre otros problemas, una inequidad en el acceso al equipamiento; las periferias, en particular, durante mucho tiempo se han considerado un lugar donde habitan los estratos económicos más vulnerables, sin embargo, este estudio pretende evidenciar que existe una diversidad en las condiciones de habitarla, pues se trata de un sector heterogéneo en donde coexisten diversos grupos sociales.

La importancia de realizar estudios urbanos en las ciudades medias, que es el caso de Culiacán, radica principalmente en la función que estas desempeñan como vínculo entre el ambiente rural con el urbano, por lo cual de acuerdo con Maturana (2017), son fundamentales en la organización de sistemas urbanos.

Además, “ofrecen ciertas ventajas, con respecto a las grandes urbes, entre las que destacan que son centros más fácilmente gobernables y controlables lo que suele permitir una mayor participación ciudadana con las autoridades de la ciudad” (Garrido Cumbreña & Rodríguez Mateos, 2016).

Aunque existen algunos programas de regulación del suelo y planificación urbana, no han sido suficientes para brindar condiciones adecuadas de urbanización de acuerdo a las

necesidades de la población, lo que continúa provocando una alteración en la configuración espacial de la ciudad.

Este trabajo pretende asentar un antecedente para conocer el estado actual de la periferia y servir como referente permitiendo contribuir al mejoramiento de estrategias y políticas públicas en torno a la regulación del proceso de planeación de la ciudad de Culiacán.

El planteamiento del problema parte de la premisa de que la acelerada expansión de las zonas urbanas ha ocasionado que las ciudades actuales presenten fenómenos entre los cuales se pueden mencionar el crecimiento urbano desordenado, la disminución del suelo agrícola, deterioro del ambiente, ciudades desconectadas y segregadas, entre otros; representando todos ellos un reto para la disciplina del urbanismo y un desafío importante para lograr el funcionamiento integral de la ciudad; es evidente que los conflictos actuales son resultado, entre otras cosas, de la falta de planeación y regulación urbana.

En el estado de Sinaloa el proceso de urbanización ha estado muy vinculado a impulsar un desarrollo económico de acuerdo a sus actividades productivas (Ramos Escobar, 2017). En el caso de Culiacán, el factor determinante en la expansión urbana es la creciente concentración de aumento poblacional que es atribuida al desarrollo de la actividad económica dominante en la región (Mascareño, 1996).

Durante los últimos años, la mancha urbana de la ciudad ha mostrado una gran expansión, mientras en 2007 ocupaba el 11% del territorio municipal, para el 2017 el porcentaje aumentó al 20%, con un incremento de aproximadamente 6830.5 Has en los últimos 10 años (IMPLAN, 2019).

Como resultado de la escasa planeación y regulación del desarrollo urbano junto con el crecimiento excedido del parque inmobiliario hacia la periferia y la creciente demanda de vivienda las instituciones se han visto rebasadas para abastecer de forma adecuada el equipamiento e infraestructura que se requiere ocasionando una configuración urbana y

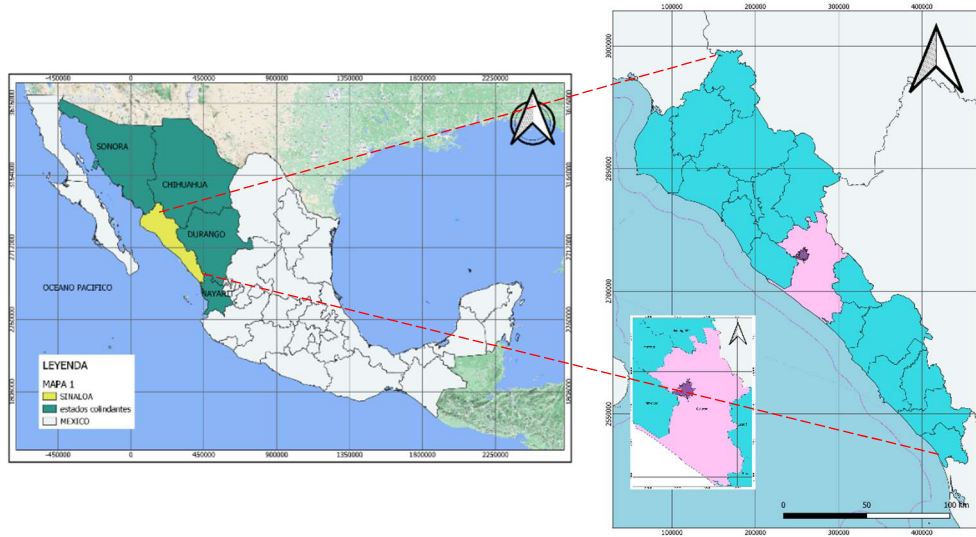
arquitectónica que se encuentra fragmentada, si bien, en algunas zonas se puede apreciar cierta uniformidad visual, siguen predominando los contrastes en el entorno como resultado de las diferencias que existen en la configuración social. De ahí surge la importancia de conocer como son los tipos de poblamiento que tienen lugar en el espacio y que es lo que ocurre en ellos para entender cuál ha sido el papel que han desempeñado en el desarrollo de la ciudad.

La delimitación espacial para esta investigación, se denominará periferia norponiente y encuentra conformado por dos sectores urbanos de acuerdo a la sectorización registrada en el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) que son el sector Bacurimí y parte de La Conquista. Resulta relevante para el análisis de la periferia norponiente unir estos sectores ya que comparten múltiples características físicas y espaciales, y la composición urbana de cada uno de ellos permitirá mostrar los contrastes socioeconómicos que existen en cuanto a los tipos de asentamientos que los integran.

Esta área de la ciudad empieza a presentar mayor crecimiento entre fines de 1990 e inicios del año 2000, que fue cuando los desarrolladores se convirtieron en los principales promotores de la vivienda (MAPASIN, 2016)¹ en la ciudad y empezaron a desarrollarse también otros sectores aledaños como Villas de Río y Santa Fe, en gran parte se construyeron fraccionamientos que, aunque fueron planeados hubo una falta de visión integral del desarrollo urbano que propicio la segmentación de la ciudad.

¹ MAPASIN es el instituto de movilidad sustentable y segura de Culiacán.

Figura 1. Delimitación espacial del área de estudio



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de INEGI.

Debido a la extensión del tema de estudio es necesario fijar un periodo de tiempo para delimitarlo, el cual será de 1990 a 2020, pues como se mencionó anteriormente y de acuerdo con la observación de las imágenes satelitales disponibles, en esta década es cuando se empieza a notar mayor un crecimiento en la zona, esta delimitación temporal indica que se estudiarán los fenómenos elegidos solo durante un rango de tiempo.

Las preguntas conductoras que guían esta investigación son:

- 1- ¿Qué características socioeconómicas y arquitectónicas presentan las unidades de poblamiento que integran la periferia norponiente?
- 2- ¿Qué diferencias existen entre los tipos de poblamiento que componen el sector?
- 3- ¿De qué maneras es visible la fragmentación y división del espacio en la configuración de la estructura urbana?

A continuación, se enuncia la hipótesis de investigación:

El desarrollo de diversos tipos de unidades de poblamiento que ha tenido lugar durante el proceso de urbanización en la periferia norponiente, ha configurado una estructura urbana

fragmentada y dividida tanto social como espacialmente, provocando problemáticas urbanas tales como la baja densidad habitacional que se traduce en un continuo incremento de la superficie urbana teniendo a la vez como consecuencia que se eleven los costos en la cobertura de servicios, propiciando la inequidad en cuanto a la distribución y acceso al equipamiento.

La relevancia de este trabajo radica en que al tratarse de Culiacán la ciudad capital del estado del estado de Sinaloa es útil contar con un instrumento que describa la estructura urbana a partir de las características de las distintas formas de habitar el espacio que han tenido lugar en la periferia de la ciudad, sector que continúa su expansión de forma cada vez más acelerada.

Este trabajo pretende contribuir a la comprensión del papel que juega cada elemento dentro de la estructura urbana a partir de la clasificación de las formas de poblamiento que componen la periferia norponiente de la ciudad permitiendo conocer las características socio espaciales de cada unidad de poblamiento, tales como la forma de producción de vivienda, y otros aspectos sobre la población que la habita. A fin de planificar el crecimiento urbano futuro y contribuir a la implementación de políticas públicas que regulen el crecimiento es indispensable conocer como está compuesta la ciudad o parte de ella pues esto permite identificar zonas marginales y aquellas que presentan mayores problemáticas urbanas.

El analizar la estructura urbana a partir de las diferentes unidades de poblamiento, permite generalizar problemáticas y plantear soluciones, cuanto más específica la zonificación, mayor posibilidad habrá de distinguir las carencias urbanas y del equipamiento, entonces, el análisis de la estructura urbana es una herramienta mediante la cual es posible planificar la ciudad.

El objetivo general de la investigación es caracterizar la configuración de la estructura urbana de la periferia norponiente de la ciudad a partir del estudio de las tipologías de asentamientos habitacionales que la conforman.

Para esto se persiguen tres objetivos particulares:

- Caracterizar como son las unidades de poblamiento que conforman la periferia norponiente de Culiacán
- Clasificar las unidades de poblamiento conforme a las características físicas, espaciales y socioeconómicas que presentan.
- Explicar de qué manera ha influido la generación de las unidades de poblamiento en la configuración de la estructura urbana del sector de estudio.

El contenido del trabajo se presenta a lo largo de cuatro capítulos; iniciando con el marco teórico y conceptual que se aborda en el primer capítulo, el marco metodológico en el segundo, el análisis del sector periferia norponiente que se presenta en el tercer capítulo, el cuarto capítulo contiene la caracterización de las unidades de poblamiento localizadas en el caso de estudio. Finalmente se presentan las conclusiones.

Capítulo I. Marco teórico-conceptual y práctico

El primer capítulo tiene la finalidad de definir el marco teórico conceptual y estado de la práctica que se realizó a partir de la revisión de diferentes autores y del análisis teórico aplicado en anteriores investigaciones relacionadas con el tema de estudio; toda la información ha sido recopilada durante la etapa del análisis documental, lo que ha permitido definir e incluir los conceptos principales tales como periferia urbana, estructura urbana y unidades de poblamiento de los cuáles se hará uso para abordar el tema de estudio. Se mencionan también algunos antecedentes en torno a la disciplina del urbanismo y la planeación urbana, así como las principales teorías y modelos urbanos de los cuales se parte para poder estudiar la estructura urbana de una ciudad.

Antecedentes investigativos

A través de la historia de la humanidad las ciudades han cobrado cada vez mayor relevancia por ser una de las construcciones humanas más complejas y dinámicas de todos los tiempos, las zonas urbanas han formado parte de nuestra evolución como especie pues desde los orígenes al hombre se le ha conocido como un ser que vive en sociedad y que ha creado sus asentamientos con el fin de elevar sus condiciones de vida a través de los servicios que una ciudad puede ofrecer.

Como parte del proceso de crear ciudades ha sido necesaria la disciplina del urbanismo, la cual, de acuerdo con Cerdá (1867) “es tan antigua como la civilización misma, pues surgió desde que el ser humano tuvo la necesidad de albergarse ante los riesgos que le presentaba el medio físico”.

Asociado a esta disciplina se han realizado desde la antigüedad diferentes estudios urbanos con el fin de comprender los fenómenos que ocurren en las ciudades.

Como parte de la realización de esta investigación se ha efectuado una revisión de algunos estudios que sirven como antecedente teórico para este trabajo, de los cuales se hablará en este apartado.

Las investigaciones pioneras sobre urbanismo tienen su origen a inicios del siglo XX, a cargo principalmente de la escuela de Chicago y surgen ante la necesidad de responder a las grandes problemáticas que se derivaron de las aceleradas transformaciones urbanas que sucedieron en países como Gran Bretaña, Estados Unidos, Alemania, Francia y Bélgica (Choay, 1965); desde entonces, los estudios urbanos han buscado comprender y explicar las ciudades, sosteniendo que la comprensión de la ciudad resulta muy compleja, ya que no existe una sola definición que abarque todos los conceptos que ésta involucra y representa.

Por su parte, Robert Park, uno de los principales exponentes de la escuela de Chicago, explica en su libro "The City", que el desarrollo de las ciudades tiene un impacto social y que dicho desarrollo es el resultado de eventos naturales y artificiales que van organizando el espacio urbano partiendo de las características particulares de su población (Park, Burgess, & McKenzie, 1925).

La interrogante en cuanto a las desigualdades y diferencias urbanas ha tenido una larga trayectoria desde los inicios de la escuela de Chicago con los primeros estudios de (Park, Burgess, & McKenzie (1925) y Hoyt (1939), quienes ya trataban de clasificar al espacio en áreas sociales distintas mostrando la dimensión espacial de las diferencias sociales.

Según estas características se va clasificando el territorio y se hacen notar las diferencias sociales y económicas, de las cuales la conformación de la ciudad es un reflejo; más recientemente las ciudades mexicanas han presentado un crecimiento desordenado, causado en parte por la ineficiente planeación urbana, formando así ciudades fragmentadas y divididas a nivel social y espacial.

Por otro lado, Duhau (2013), expone este tema en su obra “La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis” donde explica de forma general, que la segregación urbana puede ser entendida como la distribución espacial desigual de distintos estratos sociales en la ciudad, “en todas las ciudades se suelen identificar espacios con ciertos tipos de población” (pág. 29)

Otro antecedente importante del esta tema, fue el estudio realizado en 1990 bajo la coordinación del sociólogo y urbanista René Coulomb se llevó a cabo un estudio titulado “Escenarios demográficos y urbanos del área metropolitana de la ciudad de México 1990-2010”, que fue encargado por la Comisión Nacional de Población (CONAPO), al centro de la vivienda y estudios urbanos (CENVI), con el objetivo de precisar los escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), para los años posteriores; el empleo del concepto de poblamiento en este trabajo permitió articular por primera vez la dinámica de producción del espacio urbano con la dinámica demográfica de su población (Consejo Nacional de Población, 1990).

Este estudio marco una pauta importante, pues tomándolo como antecedente se han desarrollado otras varias investigaciones, que se mencionan a continuación: Gracia (2004) en su trabajo “El poblamiento de la zona metropolitana de la ciudad de México: análisis y empleo de una tipología explicativa” abordó la relación existente entre la dinámica sociodemográfica y la espacial en el proceso de expansión urbana de la ciudad de México.

En él se resalta la importancia de relacionar los procesos sociodemográficos con los espaciales para entender “la diferenciación que se da en el territorio a medida que las ciudades crecen y se incorporan nuevas unidades territoriales. (Gracia, 2004) incluyó en su trabajo un análisis crítico del estudio realizado por CONAPO en donde evidencia los alcances y limitaciones que tiene el empleo del concepto poblamiento.

En el año 2005, (Conolly, 2005), realizó un estudio en conjunto con el observatorio urbano de la Ciudad de México en el que utilizó el tipo de poblamiento para clasificar las áreas habitacionales de la ciudad, en el cual los espacios habitacionales se diferencian reconociendo la relación que existe entre la forma de producción de las áreas construidas, la fisonomía de las mismas y las características sociales de los residentes.

Conolly (2005), explica que el conocimiento de los tipos de poblamiento representa una herramienta básica para la investigación, planeación y gestión del territorio, nos permite explorar más a fondo las interrelaciones entre el hábitat y las características socio demográficas de la población. Se retomó la metodología empleada en el estudio de CENVI (Centro de la vivienda y estudios urbanos) de clasificar las diversas zonas de la ciudad con base en las diferentes formas de ocupación del territorio o producción del espacio habitable.

De manera más reciente se llevó a cabo la investigación titulada “Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat” en 2015, este estudio retoma la investigación de Conolly para caracterizar y clasificar el territorio de la ciudad de Buenos Aires, partiendo de una tipología de hábitats o entornos urbanos que la conforman y que definen dinámicas poblacionales, residenciales, sociodemográficas y diferenciales, dando cuenta de sus heterogeneidades constitutivas, se mantiene la hipótesis de que la forma de producción del espacio habitacional determina en gran parte sus características y evolución posteriores.

Llevar a cabo la revisión de diferentes estudios e investigaciones es muy útil para sentar las bases del presente trabajo, este ejercicio ha permitido conocer de qué manera se aborda el análisis de la ciudad o parte de ella a través de unidades de poblamiento abriendo así las posibilidades de comprender las problemáticas que forman parte de la ciudad.

1.1 Estructura urbana

La palabra estructura etimológicamente proviene del latín y está formada de *structus* (construido) y el sufijo *ura* (actividad), la RAE la define conceptualmente como:

1. f. Disposición o modo de estar relacionadas las distintas partes de un conjunto.
2. f. Distribución y orden de las partes importantes de un edificio.
3. f. Distribución y orden con que está compuesta una obra de ingenio, como un poema, una historia, etc.

La palabra urbano en su etimología deriva del latín “*urbs-urbis*” que quiere decir ciudad, definida por la RAE como:

1. adj. Perteneiente o relativo a la ciudad.
2. adj. Cortés, atento y de buen modo.
3. m. Individuo de la milicia urbana.

Al revisar el significado de estructura urbana través del análisis de diferentes autores resulta interesante identificar las similitudes y discrepancias que existen entre las definiciones de cada uno; muchas ciencias le han dado un significado propio dentro de su epistemología, consiguiendo que el uso del término sea transdisciplinario y vinculante, y al mismo tiempo contradictorio (Munizaga, 2000). De manera general todos exponen que la ciudad se integra como un sistema complejo a partir de las relaciones que se generan entre los elementos que la componen, entendiendo que la presencia de diferentes zonas en la ciudad está determinada por la distribución de dichos elementos, pero el tratar de explicar la estructura urbana de este modo es una aproximación que surge a partir de la teoría general de sistemas planteada por Von Bertalanffy (1968), la cual fue desarrollada durante el siglo XX basada en una visión del

mundo en la que sus componentes se hallan en constante transformación (Narezo, 2019). Dicha teoría se ha utilizado como un recurso para explicar ciertos comportamientos que ocurren en las ciudades, lo cual ha servido para explicar de forma parcial esquemas generales de funcionamiento de las ciudades.

Otro de los primeros autores que trabaja sobre la concepción de la estructura urbana es Ernest Burgess (1925), porque percibe la ciudad en segmentos, a través de los círculos concéntricos. En la década de los 40 un grupo de sociólogos de la escuela de Chicago expusieron diferentes modelos urbanos, influenciados por el ambiente que vivían en la ciudad y la sociedad urbana y el más reconocido fue el modelo presentado por Burgess (1925) que desarrolló su modelo de áreas sociales urbanas con el nombre de teoría concéntrica; el cual se basa en la noción de que el desarrollo urbano tiene lugar hacia afuera a partir del centro, formando una serie de áreas concéntricas.

De acuerdo con Yujnovsky (1971) se establece que: “se puede concebir la estructura urbana como el sistema que permite que se establezcan relaciones en el desarrollo de las actividades urbanas, económicas y sociales en el territorio, a través de su forma, usos de suelo y vialidades” (pág. 72).

“En términos de organización del espacio, la estructura urbana es el esqueleto sobre el que funcionalmente se integran los usos del suelo, entonces el sistema urbano se constituye por el conjunto de actividades urbanas y las relaciones que mantienen entre sí.” (Casar, 1989)

Tanto la estructura urbana, así como la configuración actual de las ciudades es el resultado de distintos procesos que influyen en la organización del territorio; aspectos como la actividad económica y los planes de desarrollo urbano han intervenido en la transformación del equipamiento, servicios y recursos con los que cuentan las áreas urbanas.

Las relaciones que se establecen en una ciudad se dan a través de la traza, de los usos de suelo y las vialidades, los cuales son los principales componentes de la estructura urbana (Salingaros, 2005).

La estructura urbana suele presentarse de forma dinámica y continua según la configuración de su expansión urbana, permitiendo relacionar las áreas construidas con las actividades urbanas, además sirve como articulación para que la ciudad tenga un buen funcionamiento y mediante su morfología es posible identificar las diferentes actividades socioeconómicas. Se debe comprender que la estructura urbana va cambiando a través del tiempo por los procesos que van ocurriendo en la ciudad, pero la parte fundamental de esta consiste en una serie de elementos físicos destinados a la realización de diversas actividades.

Es común que haya una confusión en cuanto al concepto de estructura urbana y morfología urbana refiriéndose este último a la composición física de la ciudad y los materiales que la integran, por esto suelen utilizarse como sinónimos para referirse a la forma o aspecto que posee una zona urbana, es importante establecer que existe una relación importante entre estas dos, sin embargo, se debe aclarar que “la estructura urbana se considera como el resultado de las funciones que ocurren en el espacio urbano, mientras que la morfología se refiere a la forma propia de la ciudad” (Casar, 1989, pág. 27).

Para este trabajo referente al estudio de la ciudad el concepto de estructura urbana se presenta como la integración de una serie de elementos físicos destinados a la realización de distintas actividades, como la organización de los componentes urbanos, sociales, económicos, culturales y políticos que se desarrollan en el territorio e interactúan entre sí.

1.1.1 Componentes de la Estructura Urbana

La estructura urbana se configura por distintos elementos tanto físicos y tangibles como es el caso de las vialidades, infraestructura y equipamiento urbano, así como intangibles que

abarcan los aspectos sociales, políticos y económicos los cuales también juegan un papel importante en la composición de una ciudad. A continuación, se describen dichos elementos:

A) Vialidades.

Las vialidades constituyen un sistema de vital importancia al convertirse en el soporte principal de los flujos ocasionados al realizar las actividades urbanas diarias, siendo también el eje estructurador de las zonas urbanas, la estructura vial determina, en gran medida, la ubicación de las actividades urbanas, así como las limitaciones de expansión de las mismas. Cuando se abre una vialidad nueva, se crea un impacto sobre el uso de suelo y se inducen algunas actividades se restringen otras y se aceleran o ralentizan algunos procesos de deterioro (SEDESOL, 2000).

De acuerdo a Bazant (2008) se menciona que:

Las vialidades son un elemento fundamental dentro de la estructura urbana, pues tienden a dividir, crear y organizar espacios, haciendo posible la movilidad y accesibilidad. La red vial puede tener alcances de distintos tipos, desde el aspecto social es el espacio público y el lugar de encuentro; desde el aspecto económico es lugar de comercio y en términos físicos es la red de circulación y tránsito que sirve para desplazarse a través de la ciudad (pág. s/p).

Por otro lado (Narezo, 2019), establece que: “El objetivo de las vialidades es conectar flujos y permitir la circulación de personas y bienes, por ello una red vial eficiente es primordial para el buen funcionamiento urbano y también para el óptimo desarrollo económico” (pág. 57).

Siguiendo con la misma línea (Santiago, 2015) destaca que:

Dentro de las vialidades es posible identificar jerarquías que irán en función de las necesidades del asentamiento y de la estructura urbana, es decir, de acuerdo a la importancia de las ciudades existirá o no conexión hacia otras regiones en donde el vínculo comercial y de comunicación será necesario (pág. s/p).

La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) clasifica las vialidades con base en los siguientes aspectos:

- El tipo de tránsito permitido
- El uso del suelo colindante (acceso a los lotes urbanizados y desarrollo de establecimientos comerciales)
- El espaciamiento (considerando la red vial y su conjunto)

Entre los criterios de clasificación de las vialidades se encuentran el funcionamiento de la red vial, el nivel de servicio y operación vial y las características físicas. A partir de ello se generan dos grandes subsistemas viales:

1. Subsistema primario: tiene el objetivo de conectar la ciudad a través de sus diversos núcleos con la red carretera de acceso y salida.
2. Subsistema secundario: los desplazamientos son cortos y los volúmenes de tránsito son de menor importancia, busca conectar todas las funciones del territorio colindantes entre ellas o al subsistema primario.

Tabla 2. Clasificación de las vialidades

Características	Subsistema primario			Subsistema secundario		
	Vías de acceso controlado	Arterias principales	Arterias	Calles colectoras	Calles locales	Calles peatonales
Tipo de flujo	continuo	Semaforizado/ continuo	Semaforizado/ continuo	Semaforizado/ interrumpido	Limitado	Limitado
Estacionamiento	Prohibido	Prohibido	permitido	permitido	permitido	Prohibido
Velocidad de circulación	70-80 km/hr	70-80 km/hr	40-80 km/hr	40-60 km/hr	≤40 km/hr	≤40 km/hr
Número de carriles	Según volumen	Según volumen	4-8	2-4	2	na
Flujo	Doble sentido	Doble sentido	Doble o un sentido	Doble o un sentido	Doble o un sentido	na
Distancia entre intersecciones	1-2km	500-1000 m	500-1000 m	100 m	40 m	40 m

Fuente: Elaborada con datos de (Sedesol 2012).

B) Equipamiento.

Se conoce como equipamiento urbano al conjunto de instalaciones con distintas jerarquías y grados de complejidad destinados a satisfacer las necesidades de la población. De acuerdo con Bazant (2008), el equipamiento es la forma más efectiva de darle un atributo funcional a un espacio urbano, por esta razón está muy relacionado con los usos del suelo. El equipamiento se encarga de otorgar servicios de bienestar social y de actividades económicas, en función a las actividades o servicios específicos a que corresponden, es además, un “componente esencial del territorio y ha tenido un papel fundamental en la atención de las necesidades básicas de las personas” (Franco, 2012, pág. 78), pues el equipamiento de manera general es entendido como algo imprescindible para el funcionamiento de la estructura social por lo tanto su cobertura debe estar garantizada dentro de una ciudad, además de proveer servicios esenciales, ayuda en el fortalecimiento de la vida colectiva.

Según el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, la clasificación general de equipamientos en México es la siguiente: educación, cultura, salud, asistencia pública, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos. Los centros de equipamiento funcionan como puntos de atracción para los asentamientos y se pueden distinguir de la siguiente manera.

C) Infraestructura.

La infraestructura urbana está conformada por las obras que dan el soporte funcional que permite otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, se refiere a las redes básicas de distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento, energía eléctrica, gas, comunicaciones y recolección y tratamiento de desechos urbanos. La importancia de que exista una infraestructura urbana suficiente y

adecuada radica en que esta permite el desarrollo de las actividades sociales y por eso de ella depende en gran medida el bienestar de los ciudadanos.

D) Usos de suelo.

Los usos de suelo forman parte de los esfuerzos realizados para lograr un ordenamiento territorial dentro la ciudad, por ello, mediante la zonificación se busca propiciar el desarrollo social y económico sin atentar contra el medio ambiente ni el bienestar (Narezo, 2019), la zonificación sirve para definir funciones del territorio y así ordenar las actividades humanas si se realiza de manera eficiente ofrece varias ventajas en cuanto a la planeación.

Dentro de la ciudad se pueden identificar diversos usos de suelo urbano, los principales son: habitacional, comercial, equipamiento (de servicios), industrial y recreación, se describen a continuación.

- Habitacional: busca satisfacer la demanda de vivienda, que puede ser de tipo multifamiliar o unifamiliar, estos espacios desempeñan un papel muy importante dentro de la estructura urbana debido a que es predominantemente utilizado dentro de todas las ciudades de acuerdo con (Kunz, 2003) el suelo habitacional puede abarcar entre un 50 y 75% de la superficie urbana, por lo que llega a influir directamente en el establecimiento de otros usos de suelo colindantes o cercanos.
- Comercial: este uso tiene manifestaciones y escalas muy diversas, desde abarrotes locales hasta grandes centros comerciales, estos espacios son muy necesarios para el desarrollo de la vida urbana, pues permiten a la población suministrarse de diversos productos.
- Equipamiento (servicios): puede ser de tipo educativo, de salud, abasto, comunicaciones, transportes y servicios urbanos. Este uso de suelo contiene los

edificios importantes que son visitados diariamente por los ciudadanos para realizar diversas actividades que forman parte de la vida urbana.

- Recreación: aquí se incluyen las áreas verdes y espacios tanto públicos como privados que cumplen la función de esparcimiento y propician el encuentro. La recurrencia a estos sitios es variable, sin embargo, son espacios cruciales para garantizar la calidad de vida en la ciudad.

Los usos de suelo anteriormente descritos son los que encuentran en la zona de estudio, por tanto, son estos lo que se tomarán en cuenta para el trabajo.

1.1.2 Teorías y modelos urbanos

La importancia de las ciudades medias mexicanas ha ido creciendo significativamente en cuanto a desarrollo económico y urbano, con lo cual han mejorado su capacidad de autogestión y al irse incorporando éstas al modelo económico neoliberal han iniciado un proceso de transformación entre sus elementos sociales y físicos y a partir de esto se ha empezado a modificar su estructura urbana, cambiando de ser concéntrica a convertirse en sectorial estableciendo así nuevos patrones espaciales de funcionamiento (Álvarez, 2017).

A fin de comprender la estructura actual de la ciudad de Culiacán es necesario analizar las primordiales teorías y modelos urbanos que se han desarrollado a lo largo de la historia para entender la afectación del crecimiento de la ciudad, considerando que la ciudad es la proyección de la sociedad en el espacio, y es en donde se determinan las relaciones entre los habitantes generando una forma, función y significado social.

En la actualidad no se cuenta con una sola teoría que englobe todos los aspectos esenciales del urbanismo, esto se debe a la complejidad que representa el estudio de los modelos de crecimiento urbano pues estos intentan generar conocimiento sobre el fenómeno urbano, pero a la misma vez buscan ser aplicados (Mascareño, 2010).

Aunque el estudio de las ciudades se desarrolló en un inicio con un enfoque histórico desde la arqueología, la arquitectura y la antropología, fue a partir de la Escuela de Chicago y sus investigaciones sociológicas cuando se inicia el estudio en forma sistemática de las ciudades (Mascareño, 2010).

Se debe entender por teoría un conjunto sistemático que describe una realidad determinada a través de razonamientos que permiten establecer relaciones entre la realidad y el fenómeno observado y un modelo es aquel que contribuye a respaldar una teoría y consta de una representación explícita (Pimentel, 2018).

La teoría sociológica se desarrolla en el siglo XIX y parte abordando la relación de la sociedad con el territorio, surge en Chicago y está dirigida a ciudades enfocadas en los problemas de la sociedad industrial (Mascareño, 2010).

A) Modelos urbanos.

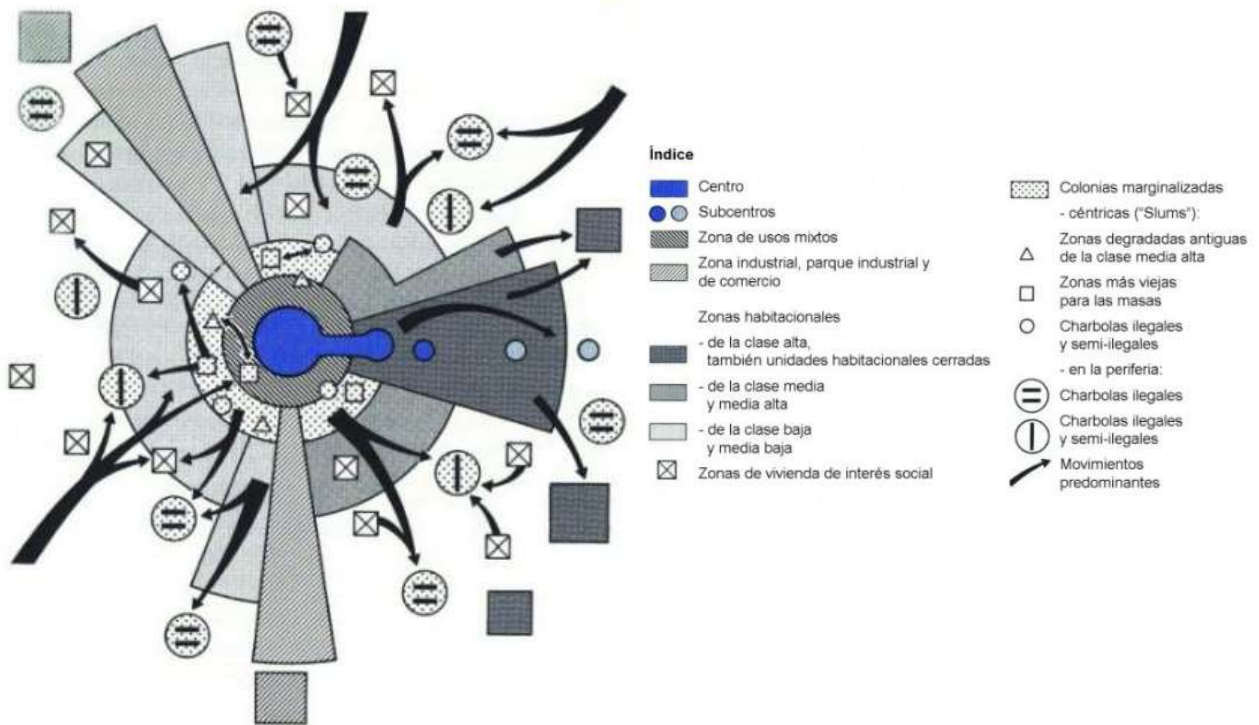
A través de la historia se ha buscado reducir las ciudades a abstracciones gráficas o modelos urbanos debido a la complejidad que estas presentan en su función y morfología, “Dichos modelos intentan representar ciertas tipologías de ciudad según el espacio del que se trate” (Gôbel, 2015). Distintos modelos de ciudad han sido desarrollados por expertos sociólogos, geógrafos, entre otros, muchos de ellos son considerados históricos en la actualidad, mientras que los modelos más recientes se enfocan principalmente en la ciudad fragmentada.

B) El modelo latinoamericano de ciudad

Los primeros modelos de ciudad latinoamericana fueron publicados por Bähr (1976), Borsdorf (1976) y Mertins (1980) tiempo después a nivel Latinoamérica se dio un cambio al sistema económico neoliberal cuyos cambios se reflejan en la estructura de las ciudades.

El modelo de ciudad latinoamericana de 2003 (ver figura 3) está basado en tres modelos de organización; el primero es un ordenamiento en forma de anillos hacia el interior. Del interior al exterior está el centro de la ciudad, una zona mixta de vivienda, industria y comercio, en la periferia se encuentran los barrios de clase baja.

Figura 2. Modelo latinoamericano de ciudad por Barh, Borsdorf y Mertins



Fuente: (Göbel, 2015)

El segundo modelo es una división en zonas, los círculos concéntricos son transformados por un orden más joven, zonas modernas englobadas por zonas de clase baja y una región coordinada de la alta sociedad. El tercero es el plan de juego como anillos y el curso de acción de cubrir las áreas que se alterarán en las afueras de la ciudad a través de la extensión como células. Las regiones metropolitanas exteriores serán descritas por regiones de alojamiento privilegiado, zonas de interés social, zonas conocidas y alojamientos unifamiliares dependientes de la construcción propia.

C) La escuela de Chicago

A inicios del siglo XX surge la Escuela Ecológica de Chicago que represento el primer intento teórico por explicar los fenómenos sociológicos implicados en el proceso de urbanización, sus principales exponentes fueron Frederick McKenzie, Ernest Burgess y Robert Park (Osuna, 2019), ellos impulsan la teoría ecológica abordando la relación de la sociedad con el territorio, plantea que las áreas y espacios están caracterizados de acuerdo a usos y funciones, determinadas morfologías y densidades de ocupación (Mascareño, 2010).

La Escuela Ecológica de Chicago fue muy relevante ya que representó un parte aguas en cuanto a la teoría urbana, sin embargo, se debe mencionar que dichas teorías han sido criticadas por los nuevos especialistas del campo de la sociología urbana principalmente porque solo describían un tipo de sociedad en particular atribuyendo dichas características a todas las ciudades, pero en la realidad esas propuestas no pudieron constituir un modelo teórico que se aplique de manera general (Osuna, 2019).

La teoría más reconocida de la Escuela de Chicago fue la Teoría Concéntrica, propuesta por Burgess, cuyo trabajo fue de los primeros en intentar explorar las ciudades de Estados Unidos, por tanto, en 1925 planteó un esquema de anillos concéntricos para la ciudad de Chicago, mediante el cual describió los grupos sociales y usos de suelo partiendo de un enfoque ecológico y explicando la distribución espacial. Se observó que de los procesos naturales como el dominio y la segregación debe surgir la organización de las comunidades humanas (Álvarez, 2017), se partió de las observaciones sobre la localización y extensión de comunidades determinadas para identificar una estructura urbana interna, que Burgess interpretó como el reflejo de las diferentes fuerzas competitivas económicas de los grupos sociales.

Aun cuando fue de gran relevancia esta teoría, de acuerdo a algunos autores, esta no representa las características apropiadas para poder representar el crecimiento de la ciudad,

debido a que las ciudades, y en especial las ciudades latinoamericanas, no se desarrollan en forma concéntrica, sino de forma natural combinando los aspectos sociales (López, 2018).

(Hoyt, 1939) hace una crítica al modelo de Burgess y a su propio modelo de ciudad conocido como “Teoría de los Sectores” le añade ejes viales y de transporte, su idea era que los contrastes en la utilización del suelo originados cerca del centro urbano se perpetúan al crecer la ciudad, que los sectores de utilización del suelo diferenciados tenían tendencias a crecer a partir del centro, siguiendo con frecuencia los principales ejes de transporte. (Hoyt, 1939) argumenta que en la práctica la Teoría Concéntrica no concuerda con la realidad y existen discrepancias entre el modelo concéntrico y las condiciones existentes, lo cual ha favorecido la formulación de otras teorías que abordan la estructura urbana.

Después de estudiar algunos de los diferentes modelos que tratan de explicar los patrones que siguen las ciudades a raíz de su conformación, es notorio que cada uno presenta sus particularidades y tienen aciertos y desaciertos dependiendo del lugar que se esté estudiando, pues cada ciudad se va configurando a través de aspectos tanto políticos, sociales, económicos y culturales propios de cada región; entonces se puede decir que el modelo que mejor podría representar de manera más adecuada a la ciudad de Culiacán es el modelo latinoamericano de ciudad, puesto que refleja la ciudad fragmentada, fenómeno que cada vez es más frecuente en nuestra ciudad, donde estas nuevas características de la ciudad cerrada se han convertido en factores determinantes del crecimiento urbano. Por mencionar algunas similitudes del modelo latinoamericano se encuentran los asentamientos de menor nivel socioeconómico tales como los de origen irregular, que se hallan aislados ubicados mayormente en la periferia carentes de accesibilidad, mientras que los asentamientos de nivel medio y alto se aíslan por decisión propia en el intento por habitar en un supuesto mejor nivel de seguridad, desarrollando construcciones cada vez más grandes pero desintegradas de la ciudad abierta, generando de esta forma exclusión y segregación. También es visible que las

nuevas zonas industriales suelen ubicarse en la periferia, y algunos centros de servicios o escuelas se encuentran próximas a las áreas residenciales, en vez de ubicarse en una zona central.

1.1.3 El proceso de urbanización

Para determinar el origen del proceso de urbanización se debe partir desde la aparición de las ciudades, no obstante, se debe diferenciar la urbanización de la existencia de las ciudades las cuales surgen desde la historia más remota de la humanidad con esto existen variados puntos de vista sobre cuando surgió el proceso de urbanización ya que por un lado se considera que fue desde el momento en que el hombre primitivo se reunió en grupos y por el otro algunos especialistas afirman que aun cuando la ciudad es una condición necesaria, “no es suficiente para que se presente la urbanización, argumentando que es el desarrollo económico originado por la industrialización la causa de la urbanización” (Unikel, 1976, pág. 119).

Para esta investigación se considerará a la urbanización como un proceso estrechamente ligado al desarrollo económico, así como a la industrialización ya que sostienen una relación recíproca y necesaria.

La urbanización como proceso de dotar de infraestructuras y servicios básicos constituye uno de los aspectos fundamentales de la construcción de nuestro hábitat y de la transformación del territorio. La urbanización puede agudizar los conflictos o puede ser una salida a los problemas que vivimos (Tapia Gómez, 2019) .

De manera general se conoce como urbanización al proceso de concentración de la población de una nación y de sus actividades económicas principales en un contexto de ciudad, en lugar de uno rural (Raffino, 2019). Es también un fenómeno social y productivo que surge a raíz de la industrialización de las ciudades (Ortiz, 2017), que genera un cambio en el

patrón de ocupación espacial propiciando la concentración demográfica que a su vez también conlleva cambios económicos y culturales.

El proceso de urbanización responde a diversas causas, tales como el aumento poblacional que genera nuevas demandas de habitación y el auge de los servicios y de la industria el cual funciona como imán al generar mayor oferta laboral atrayendo a las personas del campo a emigrar a la ciudad en busca de elevar su nivel de vida. Según Ortiz (2017) “La urbanización se suele asociar con la mejora de las condiciones de vida tanto individuales como colectivas y con el desarrollo económico de una sociedad” (pág. 23) .

Actualmente la ciudad reclama ser reorientada hacia nuevos paradigmas que ayuden a disminuir las brechas sociales, eso se puede lograr mediante la implementación de políticas públicas que impulsen el desarrollo urbano.

Es importante destacar que buena parte del crecimiento urbano que se manifiesta en América Latina y México se da fuera de la normatividad urbana de planes y programas, lo que genera un conjunto de problemáticas en torno a la expansión descontrolada de la ciudad; bajas densidades poblacionales, aumento en el costo de cobertura de transporte y servicios, inequidad en la distribución de equipamiento y por lo tanto desigualdad social. Derivado de esta problemática la ONU-Hábitat maneja en su Nueva Agenda Urbana 2016 criterios de urbanización desde la perspectiva de la sustentabilidad, así mismo, incluye los conceptos del derecho a la ciudad y la urbanización planificada y gestionada como herramientas útiles y necesarias para llegar a proveer soluciones a los grandes conflictos urbanos.

1.1.3.1 La urbanización como motor de cambio

La urbanización es en efecto, una de las tendencias más significativas que proporciona los cimientos y el impulso para el cambio global y por esto cada vez más se le incluye en las

agendas urbanas mundiales recibiendo mayor atención como elemento estratégico para la implementación exitosa de un estilo de desarrollo más sostenible.

“Las áreas urbanas ofrecen oportunidades importantes para el empleo formal e informal, generando una considerable proporción de empleos en el sector privado, entre el 2000 y 2006 las 750 ciudades más grandes del mundo crearon 87.7 millones de trabajos en el sector privado” (ONU-Hábitat, 2016).

El empleo es la puerta para mejorar la condición social además es un factor determinante para la satisfacción personal de cada individuo. Millones de personas han logrado escapar de su situación de pobreza gracias a la urbanización pues esta les ha permitido acceder a oportunidades de empleos y de preparación que en la zona rural no se les hubieran presentado; por eso las ciudades han sido catalogadas como reales combatientes de la pobreza.

Los países más urbanizados presentan menores niveles de pobreza, pues han brindado mayores oportunidades de acceder a los servicios y así han logrado mejorar su calidad de vida mediante la obtención de una mejor educación; es en las ciudades donde existen las universidades que son parte fundamental para el desarrollo humano, científico e intelectual del hombre. El acceso al sistema de salud es algo primordial para la mejoría del bienestar además amplía la esperanza de vida.

En los países en desarrollo la relación entre la proporción del ingreso de las ciudades y la proporción de la población es mayor, lo cual indica la naturaleza positiva de la urbanización y la fuerza que tiene para transformar el entorno.

Otro beneficio que se genera en la ciudad es la economía de aglomeración, que, según el Reporte de ciudades de la ONU, abarca los beneficios que las empresas obtienen al ubicarse en ciudades, donde estarán más cerca de sus clientes y proveedores y de esta manera reducir sus costos de transporte; por lo tanto las ciudades brindan a las empresas el acceso a una

mejor infraestructura, esta es quizás la razón principal por la cual las grandes ciudades resultan más atractivas para la creación de empresas.

Las ciudades son instrumentos para revivir la economía de los países y sacarlos de la crisis. La disponibilidad y el costo de los satisfactores de necesidades básicas dependen del contexto urbano por lo que la urbanización ha sido un factor central de modernización y crecimiento económico desde los orígenes de la civilización.

1.1.3.2 Impactos del proceso de urbanización

Es generalmente conocido el impacto tan importante que ha tenido el proceso de urbanización en el mundo actual, aun cuando este proceso ha generado una serie de problemáticas desde sus inicios, es hasta hoy cuando ninguno de ellos pasa desapercibido y debido a la crisis ambiental mundial que vivimos se realizan numerosos estudios e investigaciones sobre el tema, el cual está presente en casi todos los discursos políticos y académicos. Los grandes asentamientos favorecen la creación de más industrias, lo cual provoca que haya más gente, y este crecimiento demográfico trae consigo una serie de demandas de que de no ser abastecidas generan mayor tensión en la ciudad; por ejemplo, el desempleo el cual es un problema latente en las urbes y que a su vez genera otros conflictos sociales más complejos como el empobrecimiento de una gran mayoría, inseguridad, violencia, delincuencia, y altos niveles de deserción escolar.

Los niveles socioeconómicos diversos aunados a las nuevas formas de urbanización como los residenciales privados, generan segregación y fragmentación social, el nivel de ingreso es el factor determinante en el cual se basa el mercado inmobiliario para asignar a las personas un espacio donde vivir, lo que ocasiona que, en un lado del panorama podamos ver asentamientos exclusivos, privados con equipamientos de lujo que vuelven el entorno más agradable y que cuentan con todas las facilidades en colindancia y por otra la realidad de los

pobres sobreviviendo en periferias marginadas, alejados de los servicios más básicos y de las oportunidades y con frecuencia habitando viviendas precarias. Como consecuencia residimos en ciudades divididas, discontinuas y desconectadas, donde cada vez las distancias a recorrer se vuelven más largas (Pérez B. , 2017).

Dentro del desarrollo sustentable se busca combatir la desigualdad social, por ello entre los objetivos ODS de la ONU se encuentra acabar con la pobreza para el 2030, pues como sociedad humana nuestro bienestar se halla muy ligado al de las demás personas, por tanto, el aumento de la desigualdad perjudica el crecimiento económico y afecta la cohesión social, incrementando significativamente las tensiones políticas y sociales y, en algunos casos, impulsa la inestabilidad y los conflictos.

Otro aspecto que forma parte del conflicto urbano es el cambio de funcionamiento en el mercado de la vivienda y de la construcción de infraestructura y equipamientos ya que, con frecuencia, a la hora de planificar e impulsar políticas públicas prepondera el interés de beneficiar a la promoción inmobiliaria y a las empresas constructoras, antes de tomar en cuenta las necesidades de las ciudades y de sus habitantes. Los problemas urbanos actuales son tan complejos que, para ser entendidos y abordados, requieren la reflexión, el estudio y la participación de un equipo multidisciplinario de especialistas de distintas ramas del conocimiento.

La urbanización implica construcción de infraestructuras físicas que modifican de forma irreversible el medio físico natural por eso es importante que antes de su ejecución se verifique si son realmente necesarias y no solo sea porque su construcción está asociada a generar ganancias económicas para una empresa.

La contaminación del aire representa una gran amenaza para todos, no obstante, las personas pobres y marginadas se llevan la peor parte. Las partículas que están en el aire que respiramos penetran en nuestro sistema provocando graves enfermedades respiratorias y

cardiovasculares: neumonía, asma, cáncer de pulmón, cardiopatías; padecimientos que, además generan un alto costo monetario al sistema de salud pública de los países (Organización Mundial de la Salud, 2018). Otro aspecto que empeora la situación ambiental es la excesiva tala de bosques en nombre de la urbanización, así como la transformación de zonas agrícolas a urbanas. Además, en las ciudades existen variadas condiciones sociales entre ellas la desigualdad social y el rezago en el que muchas personas tienen que vivir.

En el caso de Culiacán ha sido notorio este proceso de urbanización que se ha dado en gran parte a raíz de los terrenos que anteriormente tenían un uso agrícola, y que ahora forman parte de las zonas conurbadas.

De acuerdo al censo poblacional (INEGI, 2010) Culiacán tenía 682,712 habitantes en una extensión de 218.19 km². El área urbana de Culiacán presenta una densidad de 3118.64 habitantes/ km² y se constituye por 387 AGEB con 467 colonias en total (INEGI, 2010). De acuerdo con el Consejo Nacional de Población (CONAPO, 2003), las ciudades medias, como Culiacán, son las que crecen demográficamente más rápido, ya para el 2010 Culiacán se hallaba entre las veinte ciudades más pobladas del país con un crecimiento poblacional que ha sido proporcional al reciente desarrollo económico y urbano.

1.2 Periferia urbana

El término de periferia tradicionalmente “se ha utilizado para designar una zona externa a la ciudad de características urbanas construida con una lógica diferente a la establecida” (Arteaga, 2005, pág. 52), donde es posible observar ciertas particularidades en su composición tales como flujos de migración, ocasionados en parte ante la carencia de servicios básicos, también suele apreciarse una continuidad entre el paisaje urbano y rural (Camacho, 2021).

Para ampliar la comprensión del concepto periferia se recurre a la definición básica propuesta por la RAE:

- 1.f. Contorno de un círculo, circunferencia.
2. f. Término o contorno de una figura curvilínea.
3. f. Parte de un conjunto alejada de su centro, especialmente la de una ciudad.

La Real Academia de Ingeniería define a la periferia urbana como el territorio que bordea una ciudad cuyo carácter abierto le permite incluir cualquier tipo de suelo. Se suele asociar la periferia urbana con asentamientos marginales o precarios, porque el valor del suelo es menor lo cual permite que familias de menores ingresos puedan acceder a él, el término se utiliza para denotar aquellos espacios con características de desorden, degradación y baja calidad de vida.

Al hablar de periferia urbana nos referimos a un concepto importado de la geometría que representa a un “conjunto de sectores conformados alrededor del perímetro de una ciudad, teniendo como punto de referencia un centro o un origen” (Osuna, 2019, pág. 98), se refiere al contorno exterior de un cuerpo geométrico, la distancia alejada con relación a un centro. Se retoma la definición planteada por (Choay, 1965) citada por (Arteaga, 2005) Periferia urbana “se define como un territorio externo a la ciudad y que se encuentra integrada por una franja con poca o gran urbanización, pero sus partes se localizan a una distancia considerable del centro y a las cuales el mismo extiende su influencia.

De acuerdo con Bazant (2010), se plantea que la periferia urbana es un fenómeno socio espacial repetido e interminable de manera continua sobre el contorno de una ciudad, es una dinámica y cambiante línea virtual, que dificulta establecer límites entre lo rural y lo urbano, esta área límite suele describirse como la franja de transición en las que con frecuencia hay viviendas dispersas entre terreno agrícolas con ambos tipos de suelo rural y urbano. En los espacios periféricos el uso de suelo se encuentra en constante transformación debido a los

cambios socioeconómicos y ambientales que se generan. De acuerdo con el Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación Territorial, se le conoce como periferia urbana a las márgenes de la ciudad en la que la densidad de usos decrece es además el ámbito en el cual se verifica la expansión de la ciudad, donde acontecen rápidas transformaciones y en el que se da el intercambio entre la ciudad y el resto del mundo.

La periferia como borde rural-urbano debe considerarse como una ramificación de la ciudad y no como una zona independiente, ya que forma parte de ella en muchos aspectos y procesos económicos como la agricultura que proveen a las poblaciones urbanas, entre estas zonas se mantiene una relación directa e importante pues por un lado la periferia brinda algunos recursos necesarios y al mismo tiempo la ciudad provee a la periferia de productos manufacturados y servicios (Aguilera G. , 2008).

1.2.1 Habitar la periferia

Al crecer físicamente los centros urbanos hasta rebasar su límite surge el proceso de urbanización. A raíz del desequilibrio existente entre el acelerado crecimiento poblacional y la falta de terrenos en las áreas centrales urbanas se origina una fuerte presión migratoria, provocando que la urbanización en la periferia ocurra principalmente de manera horizontal rebasando el suelo urbano y generando la suburbanización de las nuevas periferias urbanas (Pérez Colmenares, 2003).

Mediante el proceso de urbanización de la periferia, se hace visible que las políticas urbanas suelen favorecer el modelo de expansión urbana y dispersa, así como un patrón fragmentado, que no es capaz de garantizar el acceso al suelo a los sectores más vulnerables. El proceso de crecimiento urbano está vinculado con el crecimiento demográfico y con el desarrollo económico, debido a la expansión actual se han configurado asentamientos localizados en la periferia de forma desordenada (Beltrán, 2019), cuya organización resulta

complicada para la planeación urbana de manera que algunos de ellos terminan quedando desarticulados de los sectores consolidados de la ciudad con lo cual los habitantes se hallan excluidos de contar con equipamiento y servicios básicos cercanos. En la zona periférica de las ciudades es frecuente que surjan espacios heterogéneos y asentamientos entre los cuales no existen interacciones ni cohesión social, los cuales, pueden hallarse desconectados de la ciudad central (Topete Pozas, 2016).

La zona conocida como periferia o borde urbano con frecuencia es el resultado del fomento de la urbanización informal, irregular, fragmentada y dispersa. El concepto de borde nos habla del extremo u orilla de un territorio, de acuerdo con Ballén (2014), adoptar este concepto implicar “asumir la existencia de un límite entre dos ámbitos diferentes por lo que aparece el problema de definir dónde inician, qué abarcan, hasta donde se proyectan y si son un espacio particular o una fase temporal de transición hacia la consolidación de la urbanización”. (pág. 41). Se debe tener en cuenta que en América Latina al borde urbano se le asocia constantemente con el hábitat popular, relacionándolo con el fenómeno de exclusión y pobreza y con asentamientos humanos que se configuran en sectores urbanos informales, marginales, con signos de deterioro urbano (Aguilera F. , 2019).

Tradicionalmente las periferias urbanas han sido consideradas como punto de concentración para grupos de bajos ingresos a partir de los procesos de urbanización popular (Osuna, 2019) en donde se conforman diversos asentamientos, con una configuración carente de regulación normativa. Mencionar la periferia se ha relacionado a una zona externa a la ciudad de características urbanas construida con una lógica diferente a la establecida (Arteaga, 2005), resaltando características como la típica población por la que está compuesta y los movimientos migratorios de las que es producto, carencia en la dotación de servicios públicos y la percepción de una continuidad del paisaje rural y urbano (Camacho, 2007). Suele configurarse con asentamientos marginales o precarios, porque el valor del suelo es menor lo

cual permite que familias de menores ingresos puedan acceder a él, el término se utiliza para denotar aquellos espacios con características de desorden, degradación y baja calidad de vida.

Estas características propias de las zonas periféricas, anteriormente señaladas han sido aprovechadas por la industria inmobiliaria que también ha tomado lugar dentro de ellas a partir de la constante producción de fraccionamientos que ofrecen vivienda de baja calidad con la producción de espacios con dimensiones mínimas para habitar, porque muchas veces el precio del suelo es menor que en las áreas centrales y suele ser atractivo para la construcción de vivienda de bajo costo; dirigida a los segmentos poblacionales de menores ingresos, sin embargo, es muy importante también señalar que la forma de habitar la periferia ha cambiado radicalmente debido a la gran influencia que la globalización económica ha tenido en las ciudades impulsando un cambio en el paradigma urbano, puesto que ahora se desarrollan periferias urbanas muy diferentes a las que existían en los años setenta, cada vez más es más frecuente la construcción de asentamientos habitacionales de nivel medio y alto los cuales son la representación de cambios significativos en la organización territorial urbanas y en la estructura social (Dematteis, 1990).

Los niveles socioeconómicos diversos aunados a las recientes maneras de urbanización como los residenciales privados, generan segregación y fragmentación social, el negocio inmobiliario asigna las personas al lugar a partir de su nivel de económico, en un lado del panorama asentamientos exclusivos, privados con equipamientos de lujo que vuelven el entorno más agradable y que disfrutan de todas las amenidades en colindancia y por otro la realidad de los pobres sobreviviendo en periferias marginadas, alejados de los servicios más básicos y de las oportunidades y con frecuencia habitando viviendas precarias.

De acuerdo a Bazant (2001) hablar de crecimiento urbano en periferias refiere a procesos incontrolados de expansión urbana la cual ha traído distintos tipos de asentamientos

habitacionales localizados sobre la periferia, estos representan la forma principal de ocupación y ordenamiento del espacio urbano para producción de la vivienda en el suelo urbano, su organización dificulta la planeación urbana y es frecuente que dichos asentamientos queden desarticulados o desconectados de la parte consolidada de la ciudad situación que termina excluyéndolos de contar con servicios y equipamiento cercano.

1.3 Unidades de poblamiento

De acuerdo a la RAE la palabra unidad proviene del latín *unitas* y puede significar:

1. f. Cada uno de los elementos de una serie o conjunto.
2. f. Cantidad que se toma por medida o término de comparación de las demás de su especie.
3. f. Unión o conformidad

La palabra Poblamiento según la RAE es:

1. m. Acción y efecto de poblar.
2. m. Proceso de asentamiento de un grupo humano en las diversas regiones de la tierra.

Las unidades de poblamiento son una forma de clasificar las áreas habitacionales de la ciudad para fines de estudiarla y conocer sus problemáticas y su composición. Para Emilio Duhau y Priscilla Conolly los tipos de poblamiento “se encuentran determinados de acuerdo al periodo de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional”.

“Esta forma de diferenciar los entornos urbanos considerando la relación entre las características socio espaciales y de los habitantes, así como los procesos de producción de las áreas construidas ha originado estudios interesantes sobre las diferencias y desigualdades socio urbanas actuales” (Di Virgilio, Marcos, & Mera, 2015, pág. 156).

El distinguir las áreas habitacionales mediante la clasificación por unidades de poblamiento permite que haya una relación estrecha entre la densidad máxima alcanzable, nivel de

servicios, estrato socioeconómico de la población, grado de heterogeneidad entre los habitantes y mezcla de usos del suelo. De acuerdo con (Gracia, 2004)

“la clave para establecer una relación entre la dinámica geográfica con la espacial es el concepto de poblamiento, el cual supone, por una parte, características generales como concentración y dispersión, o desplazamientos centro- periferia, y, por otro lado, patrones de ocupación propios de los diversos grupos de población” (pág. 14)

La discrepancia del entorno urbano se puede explicar a través de las distintas formas de poblamiento, partiendo de los modelos que caracterizan las varias maneras de producción que tiene el espacio habitable, incluyendo sus implicaciones económicas, sociales y políticas que esto conlleva para los habitantes. (CONAPO, 1998).

1.3.1 Clasificación de las unidades de poblamiento

Para comprender mejor lo que representan las unidades de poblamiento es importante recurrir a la definición de asentamientos humanos los cuales se definen como la localización de una cierta aglomeración poblacional incluyendo de manera conjunta sus respectivos sistemas de convivencia, elementos naturales y materiales que la integran, en un área determinada y delimitada físicamente.

De esta manera al mencionar unidades de poblamiento se incluirá toda forma de habitar existente en la periferia urbana, entendiendo que la estructura de estas unidades está formada por elementos físicos como las edificaciones y servicios que abarcan la infraestructura mediante la cual se suministran a los habitantes de cada unidad de poblamiento.

A continuación, se presentan a manera de antecedente los tipos de unidades de poblamiento propuestos en el estudio de (Conolly, 2005):

TIPO DE UNIDAD DE POBLAMIENTO	CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE POBLAMIENTO
Ciudad Colonial	Corresponde aproximadamente a la Ciudad de México a finales de la Colonia, tal como se registra en el Plan General de la Ciudad de México elaborado por el Teniente Coronel Don Diego García Conde de 1793. Corresponde a su vez con el Perímetro "A" del Centro Histórico, de acuerdo con el decreto Presidencial de Declaratoria de Zona de Monumentos Históricos, publicado el 11 de abril de 1980. El espacio urbano es heterogéneo en cuanto a tamaño y forma de lotes, usos y precios del suelo y tipos de construcción.
La expansión de la ciudad central de 1820 a 1929	Se define como el área urbanizada de forma continua y partiendo del Centro Histórico de la Ciudad de México, que se prolongaba principalmente hacia el Sur y Poniente y en menor medida hacia el Norte. Por el sur incluye a Coyoacán y Chimalistac y lo que hoy es Miguel Ángel de Quevedo es el límite de esta zona. Por el Poniente incluye a Tacubaya, Mixcoac y la Villa de Azcapotzalco. La Villa de Guadalupe en el Norte era el límite extremo de esta ciudad central de 1929. El espacio urbano es variado y, en algunos casos, heterogéneo, en cuanto a usos del suelo, perfil socioeconómico de los habitantes y tipos de construcciones.
Cascos urbanos	Son los espacios ocupados por los núcleos de las cabeceras, villas y pueblos mayores que se encontraban separados del área urbanizada continua de la Ciudad de México en 1929 y que posteriormente fueron absorbidos por la expansión de la misma. Son espacios variados y heterogéneos en cuanto a usos del suelo, perfil socioeconómico de los habitantes y tipos de construcción.
Pueblos conurbados	Son los pueblos menores, ranchos, barrios y territorios que se urbanizaron alrededor de las cabeceras y villas después de 1929, y que hoy se encuentran absorbidos por la expansión de las áreas centrales de la ciudad. El proceso de poblamiento original en estos pueblos se desarrolló de forma independiente del proceso de urbanización del área central de la ciudad de México pero que en algún momento el crecimiento urbano de la ciudad los integró al proceso de conurbación de la metrópoli. Su urbanización generalmente ha sido de modo irregular, es decir, sin apego a la normatividad vigente y la construcción de las viviendas es progresiva. Los espacios resultantes son variados y heterogéneos.

TIPO DE UNIDAD DE POBLAMIENTO	CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE POBLAMIENTO
Colonias populares.	<p>La concurrencia de dos criterios definen las colonias populares: a) la irregularidad inicial de la ocupación del suelo, tanto por la falta de títulos de propiedad como por el carácter no autorizado de la urbanización y/o la violación de la normatividad correspondiente y, b) el carácter progresivo de la construcción, tanto de las obras de urbanización e introducción de servicios, como de la vivienda misma. En la mayoría de los casos las primeras ocupaciones de los predios anteceden la construcción definitiva de las viviendas y la introducción de infraestructura urbana y servicios. Los lotes generalmente tienen entre 90 y 200 m², aunque en algunos casos la superficie es mayor.</p>
Conjuntos habitacionales	<p>Son terrenos urbanizados para la construcción en serie de vivienda multifamiliar o unifamiliar, financiada total o parcialmente por los programas de financiamiento habitacional subsidiado por el sector público. Son espacios homogéneos a su interior, aunque los conjuntos de mayor antigüedad contienen viviendas ocupadas total o parcialmente por usos no habitacionales.</p>
Fraccionamientos del tipo residencial medio:	<p>Son fraccionamientos autorizados para uso habitacional que se urbanizaron principalmente por la iniciativa privada para vender los lotes o viviendas a los estratos de ingresos medios y altos, es decir, los hogares con ingresos mayores a 15 salarios medios mensuales. La urbanización se realizó en apego a la normatividad correspondiente y cuenta con infraestructura urbana completa. Los terrenos y las viviendas son de mayores dimensiones que los de interés social y popular. Los predios son generalmente mayores a 100 m² AGEBs ocupadas en más del 50% de su superficie por fraccionamientos autorizados para uso habitacional que se urbanizaron principalmente por la iniciativa privada para vender los lotes o viviendas a los estratos de ingresos medios y altos, es decir, los hogares con ingresos mayores a 15 salarios mínimos mensuales. La urbanización se realizó en apego a la normatividad correspondiente. Los terrenos y las viviendas son de mayores dimensiones que los de interés social y popular. Los predios son generalmente mayores a 100 m² pero menores a 500 m². La vivienda, en su mayoría, es unifamiliar o en condominio horizontal o vertical y fue construida antes de ser ocupada. Son espacios relativamente homogéneos a su interior, con mezcla de usos del suelo programados.</p>

TIPO DE UNIDAD DE POBLAMIENTO	CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE POBLAMIENTO
Fraccionamientos del tipo residencial alto	Son fraccionamientos autorizados para uso habitacional que se urbanizaron principalmente por la iniciativa privada para vender los lotes o viviendas a los estratos de ingresos medios y altos, es decir, los hogares con ingresos mayores a 30 salarios mínimos mensuales. La urbanización se realizó en apego a la normatividad correspondiente y cuenta con infraestructura urbana completa, excepto en los casos de fraccionamientos "ecológicos" o del tipo campestre. Los terrenos y las viviendas son de mayores dimensiones que los fraccionamientos de tipo medio. Los predios son generalmente mayores a 500m ² . La vivienda, en su mayoría, es unifamiliar o en condominio horizontal o vertical, y fue construida antes de ser ocupada. Son espacios prácticamente homogéneos a su interior, con mezcla de usos del suelo programados.
Pueblos no conurbados	Son pueblos, ranchos, barrios y extensiones de los mismos ubicados en localidades no conurbadas con el área urbanizada continua de la Ciudad de México en el año 2000. Se localizan dentro de las delegaciones o municipios incluidos dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México delimitada por el Programa de Ordenamiento Territorial correspondiente, de 1998. Generalmente su territorio ha sido urbanizado por procesos irregulares, aunque sus características pueden ser muy variadas entre sí y heterogéneas a su interior .
Usos predominantemente no habitacional	Territorios urbanizados y conurbados con las áreas centrales de la Ciudad de México con usos del suelo mayoritariamente no habitacionales. En general su densidad es menor a 50 habitantes por hectárea y la vivienda es de tipo irregular.
Usos no habitacionales	Espacios urbanos, o enclavado dentro del área urbanizada continua de la Ciudad, sin uso habitacional alguno, es decir con cero viviendas particulares habitadas.
Áreas no urbanos	Los territorios municipales que no contienen localidades con más de 2,500 habitantes.

Fuente: elaboración propia a partir de (Conolly, 2005).

De las categorías mencionadas anteriormente se retomarán las siguientes para este trabajo debido a que son las únicas que se encontraron en el polígono de estudio, pues al tratarse de una periferia no presenta todas las demás clasificaciones mencionada en el estudio de Conolly ya que dicho estudio fue realizado en toda una ciudad.

- Pueblos conurbados
- Colonias populares
- Fraccionamientos del tipo residencial medio
- Fraccionamientos del tipo residencial alto
- Usos no habitacionales

Aclarando que para las categorías de fraccionamientos del tipo residencial medio se dividió en privados y abiertos y a los fraccionamientos del tipo residencial alto se agregó la característica de que sean privados, se realizan estos ajustes y adaptaciones de acuerdo con las condiciones y particularidades del caso de estudio. Además, se agregan las categorías de asentamientos irregulares y fraccionamientos de interés social, los cuales no fueron considerados en la investigación de Conolly. A continuación, se presenta la definición de cada clasificación que se utilizará para fines de la presente investigación, la cual fue construida realizando una síntesis sobre lo propuesto por Conolly, incorporando también a otros autores que han realizado estudios semejantes a este y considerando las características de los asentamientos que actualmente configuran la estructura urbana en la periferia norponiente:

- Asentamientos irregulares: Se les conoce así a aquellos espacios urbanos en los cuales existe vivienda precaria y de mala calidad, estos asentamientos suelen ubicarse alejados de la ciudad consolidada y con frecuencia carecen de los servicios y el equipamiento básico (Osuna, 2019). El carácter o condición de irregularidad la determina principalmente la compra venta ilegal de terrenos que pueden encontrarse en suelo de propiedad privada no siendo esta la única condición de irregularidad

también se puede dar el caso de que el título de propiedad del predio tenga algunas restricciones de construcción o se encuentre en un proceso legal pendiente (Cortés Lara, 2018).

- Fraccionamiento de interés social: urbanizaciones con vivienda unifamiliar o multifamiliar entre 47.5 y 62.5 m² (según criterios Conavi para vivienda económica y popular), financiada por programas sociales subsidiados por el sector público, son habitados por las personas con menores ingresos pero que cuentan con un empleo formal.
- Fraccionamiento privado residencial tipo medio: Fraccionamientos construidos por la iniciativa privada en suelo para uso habitacional, están dirigidos a la población de ingresos medios y altos, viviendas mayores a 97.5m², cuentan con infraestructura urbana completa, suelen ser espacios homogéneos en el interior. Aunque no tienen régimen de condominio han sido cerrados con barreras físicas por acuerdo entre los vecinos, quienes se encargan del mantenimiento de las áreas comunes (parque). Tienen la característica de que su diseño era propicio para el encierro.
- Fraccionamiento abierto residencial tipo medio: Estos fraccionamientos a diferencia de los anteriores se encuentran abiertos sin ningún tipo de barrera física, ya que con frecuencia su diseño no permite que sean cerrados o los vecinos no llegan al acuerdo de privatizarlos, suelen tener un parque o áreas deportivas que con el tiempo llegan a deteriorarse. Las viviendas son iguales en área y calidad constructiva que el del tipo anterior.
- Fraccionamiento privado residencial tipo alto: Urbanizaciones donde se construye vivienda de mayor calidad dirigida a las familias de ingresos altos con área de construcción mayo a 145m², son espacios construidos por la iniciativa privada, tienen infraestructura urbana completa y además ofrecen áreas comunes deportivas y

recreativas (alberca y casa club). Han sido diseñados con un régimen de condominio por lo que el acceso está limitado por barreras físicas y controlado con sistemas de vigilancia y alarma.

- Pueblo conurbado: Se encuentran en el límite urbano, presenta espacios de transición entre lo urbano y lo rural, eran rancherías y al expandirse la ciudad pasaron a formar parte de ella. Se pueden ver situaciones de especulación del suelo, desarrollo disperso del hábitat, paisaje heterogéneo y carencias en cuanto a infraestructura y equipamiento.
- Usos no habitacionales: Espacios de la ciudad que se encuentra dentro del área urbanizada pero no cuentan con zonas habitacionales, no existen en ellos viviendas particulares habitadas.
- Colonias populares: De acuerdo con (Cortés Lara, 2018) estos asentamientos pueden tener un origen irregular, resultado de procesos de autoproducción de vivienda y se hallan en una etapa de consolidación no homogénea, llegan a constituir la única opción de acceder al suelo urbano para los sectores de ingresos más bajos. En su desarrollo resalta la participación de los propios pobladores siendo ellos los actores principales en la construcción de los espacios.

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley de desarrollo urbano de Sinaloa vigente al 2013, (Sinaloa, 2013). Un fraccionamiento es la división de un terreno en al menos dos partes, cuando por este motivo se conforman mínimo una o más vías de comunicación, indistintamente de cómo se denominen estas partes, del régimen de propiedad a que el terreno original o sus divisiones resultantes se sujeten y del uso de suelo o de las construcciones que en el existan o se vayan a construir.

En el artículo 126 de la Ley anteriormente citada se establece la clasificación para los fraccionamientos de uso habitacional que pueden ser: I. vivienda de objeto social; II. De

vivienda de interés social; III. De vivienda popular; IV. De vivienda con servicios progresivos; V. de vivienda media; VI. De vivienda residencial; VII. De vivienda campestre.

Los fraccionamientos representan las formas más recientes de habitar el espacio en las ciudades mexicanas pues la sociedad actual busca nuevas opciones de habitabilidad quedando así rezagadas las formas más tradicionales de vivienda.

Después de estudiar los distintos tipos de unidades de poblamiento se concluye que para fines de esta investigación el enfoque se centrará en los fraccionamientos, colonias populares y poblados rurales, ya que son los que existen en el sector de estudio.

Entre estos tipos de asentamientos el que tiene mayor preponderancia son los fraccionamientos pues estos componen en la actualidad la mayor parte de la periferia urbana y continúan proliferándose abarcando continuamente poblados rurales.

1.3.2 Impactos urbanos

A) La segregación socio espacial.

El concepto de la segregación socio espacial como fenómeno ha estado ligado a los estudios sobre la ciudad, es un concepto que ha estado cargado de diversos significados, se puede definir como la forma desigual de distribución de los grupos de población en el territorio (Pérez Tamayo et al. 2017), es decir, se refiere a la separación de grupos en el espacio.

De acuerdo al estudio realizado por Ernest Burgess colaboración con el departamento de Sociología de la Universidad de Chicago, uno de los conceptos principales fue la competencia impersonal por la localización más favorable en la ciudad la cual se desarrolla principalmente mediante los mecanismos de mercado siendo las diferencias económicas el factor primordial en la segregación residencial (Álvarez, 2017).

La segregación señala las divisiones sociales, las cuales no necesariamente están delimitadas por algún elemento físico (Pérez B. , 2017). A pesar de que existe una tendencia

natural entre los individuos de agruparse está llega a ser un problema cuando está acompañada de barreras territoriales y simbólicas que llegan a dificultar la integración social. De manera general la segregación plantea la forma en que se organiza la ciudad, y en particular hace referencia a la construcción en el espacio de fenómenos de diferenciación social, económica y política (Pérez C., 2011).

El aislamiento espacial y el distanciamiento entre clases promueven la desintegración social, lo cual resulta perjudicial, principalmente para los grupos más pobres quienes cuentan con menos oportunidades (Linares, 2013).

Por otra parte, de acuerdo a los autores Tamayo, Alonso y Bayona (*Ídem*), mencionan que:

La segregación se traduce en la desigualdad de condiciones de acceso a los beneficios de la ciudad en función de la zona donde se habita; entender la segregación de las ciudades es muy importante ya que en América Latina es donde se observan las desigualdades socioeconómicas más altas del mundo (pág. 2).

Se percibe la segregación como un proceso que separa a la ciudad en barrios diferenciados que por sus características tipológicas concentran a una población homogénea que es diferente a la que le rodea, esta separación puede deberse a varias causas, entre las cuales se encuentra la búsqueda de seguridad que brinda el aislamiento.

Mientras para unos el problema radica en la desigualdad existente para otros se trata de exclusión; la segregación es ante todo una cuestión de acceso y de poder en distintas esferas de la vida social, política, cultural y económica (Pérez C., 2011), cada grupo se va estableciendo de acuerdo a sus posibilidades de acceso a los bienes.

También existe la autosegregación de ciertas comunidades urbanas, principalmente las clases medias y altas, que ante el incremento de los problemas urbanos como la violencia, tienden a separarse por medio de urbanizaciones privadas o cerradas, las cuales refuerzan la diferenciación socio espacial, en este caso la segregación es voluntaria y la refuerza la

capacidad monetaria que les permite contar con sistemas de diferenciación, seguridad y separación (Borsdorf, 2003).

B) Fragmentación urbana.

Estudiar el fenómeno de la fragmentación urbana es esencial para explicar el funcionamiento de las ciudades contemporáneas ya que “este es una consecuencia de la expansión urbana incontrolada y corresponde al proceso en el cual el tejido urbano y sus funciones se separan” (Osuna, 2019, pág. 89) quedando la ciudad integrada por una serie de fragmentos que presentan características diferentes que impiden la integración del conjunto causando profundos conflictos urbanos (Pérez B. , 2017).

“La fragmentación urbana también se asocia a una ruptura, separación o distanciamiento social en la ciudad, estudiado básicamente mediante la idea de segregación, en tanto coexistencia en la ciudad de grupos sociales distintos que habitan espacios reducidos y separados entre sí” (Jirón & Mansilla, 2014, pág. 37).

(Pérez B. , 2017) Explica que es común que se llegue a confundir el término de segregación con el de fragmentación debido a los aspectos de las clases sociales y la concentración de riquezas ya que ambos aluden a un mismo fenómeno, pero no son lo mismo. La fragmentación va más allá de la segregación, ya que puede existir segregación sin la presencia de fragmentación, pero cuando se presenta la fragmentación viene incluida también la segregación, esta última no necesariamente presenta límites físicos, en cambio una característica primordial de la fragmentación es la existencia de barreras físicas.

La fragmentación se inicia por las transformaciones graduales del conjunto y se agudiza cuando las partes van adquiriendo características particulares. Aunque el fenómeno de fragmentación urbana ha estado presente desde el pasado, el término es relativamente nuevo ya que surge a finales de los años ochenta en la literatura urbanística (Pérez B. , 2017).

La fragmentación modifica la estructura de las ciudades convirtiéndolas en espacios divididos, es un fenómeno que divide social y espacialmente impactando en la vida cotidiana de los habitantes (Beltrán, 2019).

La fragmentación continua en aumento pues cada vez es más frecuente ver barreras físicas que impiden el libre tránsito por la ciudad, se trata de un fenómeno que excluye, desintegra y desconecta a las ciudades.

C) Periurbanización.

Como resultado de la creciente expansión en las ciudades los límites urbanos han alcanzado los espacios rurales, donde históricamente se asentaron las comunidades campesinas, esto provoca en las ciudades un fenómeno que se conoce como periurbanización.

Este concepto no se halla del todo definido, más bien depende de la región del mundo es el nombre que le asigna, se le llama también contra urbanización o urbanización difusa, para el presente trabaja se tomará en cuenta que la periurbanización “es la integración de los antiguos núcleos rurales a las dinámicas metropolitanas.” (Cardoso & Ortiz, 2010, pág. 1).

En México fue alrededor de 1950 cuando importantes extensiones de terrenos ejidales empezaron a incorporarse a las zonas urbanas, generalmente bajo la forma de expropiaciones, pese a las intervenciones gubernamentales la irregularidad de la tierra continuó siendo un problema, fue hasta la Reforma a la Ley Agraria que se pudo lograr más certeza jurídica en la propiedad del campo (Hernández & Martínez, 2009).

De acuerdo a (Ávila, 2009) “Con la incorporación del término periurbano, se ha identificado una zona de contacto entre dos ámbitos que tradicionalmente se consideraban opuestos: el rural y el urbano” (pág. 73), lo cual ha desencadenado la mezcla de dos zonas muy distintas en cuanto a funcionamiento y actividad económica pero además poco a poco el

proceso de periurbanización va ocasionando la disminución y hasta la desaparición del espacio rural tradicional y del suelo agrícola.

D) Conurbación.

La conurbación es un proceso urbano que se caracteriza por la integración de factores económicos, demográficos y territoriales tendientes a promover la expansión física del área urbana de la ciudad, sobre la base de interrelacionar funcionalmente localidades urbanas y rurales para formar una red continua que origina el área conurbada de la ciudad. La conurbación integral es el proceso de expansión del área urbana mediante la integración física de las localidades a la traza urbana de la ciudad.

Los procesos de conurbación tienden a generar dinámicas metropolitanas y participan de forma relevante en la formación de aglomerados urbanos y zonas metropolitanas (Roldán, 2006).

“La conurbación es el fenómeno mediante el cual dos o más ciudades se integran territorialmente, independientemente de su tamaño y características propias, este término fue acuñado por primera vez por Patrick Geddes (geógrafo escocés) en su libro ciudades en evolución donde hacía referencia a un área de desarrollo urbano donde una serie de ciudades habían crecido encontrándose unas con otras, unidas por intereses comunes” (Moreno, 2008, pág. 38).

1.4 Estado de la práctica

Este apartado contiene un análisis a partir del abordaje de distintos casos de estudio relacionados con la transformación urbana en la periferia, dentro de las acciones, que se han realizado en diferentes ciudades para combatir los efectos que la urbanización con escasa planeación ha ocasionado en la periferia urbana, se cuenta con estudios, proyectos e

investigaciones a nivel mundial, nacional y local; en este apartado se hará mención de algunos de ellos a fin de ejemplificar modelos que deben buscar replicarse a nivel local pues han tenido un efecto positivo en la calidad de vida de las personas, reorientando algunos procesos urbanos para mitigar fenómenos como la desigualdad y la marginación, así como también investigaciones que han permitido conocer a fondo las características de los desafíos urbanos a fin de saber cómo enfrentarlos.

El objetivo de este estado de la práctica es mostrar que desde distintos enfoques es posible contribuir al estudio de las ciudades a fin de establecer estrategias que funcionen para reorientar las problemáticas urbanas, permitiendo advertir cuales han sido aquellas prácticas que han tenido mejores resultados y que instrumentos han aplicado para lograr mejoras en cuanto al ordenamiento y la forma en que se integra la ciudad.

Entre todos los problemas que existen en la ciudad este análisis se enfoca en aquellos que son más visibles y representativos en la periferia urbana, como es el caso de la segregación socio espacial y la fragmentación urbana fenómenos que se reflejan en los elementos de la estructura urbana y que al estar cada vez más presentes, han ocasionado un fuerte impacto en la transformación de la estructura urbana en la periferia de la ciudad afectando profundamente al tejido urbano y social y trayendo como consecuencia espacios urbanos más frecuentemente divididos y desiguales.

Las distintas formas de ocupar el espacio, que han surgido a raíz de la rápida urbanización modifican la estructura urbana; en cuanto a transformación, uno de los fenómenos que se hacen notar con mayor fuerza en las ciudades contemporáneas es la fragmentación (Jirón & Mansilla, 2014). En la transformación de la ciudad interviene todo elemento físico que se le añade, ya sea vialidades, infraestructura, equipamiento y asentamientos habitacionales; el uso de suelo habitacional es lo que más influye en la

fragmentación urbana pues de él depende en gran parte el orden y la estructura del espacio urbano.

Con el propósito de analizar las buenas prácticas en torno al tema de investigación es importante documentarlas para comprender sus características, así como las ventajas y áreas de oportunidad que presentan, para este fin el presente ensayo se compone de tres partes divididas de acuerdo a la ubicación del caso de estudio en los niveles internacional, nacional y local. De los estudios retomados se describe en que consiste cada uno de ellos, la problemática que trabajaron, así como sus aspectos teóricos y algunos de los resultados obtenidos.

El primer caso que se menciona es del ámbito internacional de un proyecto llevado a cabo en la Ciudad de Cuenca, Ecuador, el cual fue ganador del premio Prácticas Ejemplares Ecuador 2018, esta iniciativa logro elevar la calidad de vida en los barrios periféricos más deteriorados de la ciudad mediante una mejora urbana; la segunda parte se aborda desde el nivel nacional, se retoman dos casos, el primero corresponde a una investigación realizada en la periferia de la ciudad de México en el municipio de Zumpango y aporta una metodología para evaluar las condiciones del hábitat en la periferia; el otro caso se trata de un proyecto de mejoramiento urbano que se está llevando a cabo actualmente en distintas ciudades del país y busca rescatar espacios mediante acciones concretas de revitalización.

A nivel local se aborda desde una investigación realizada por Ariel Beltrán (2019), donde se analiza un sector de la ciudad de Culiacán a partir de la composición de las unidades de poblamiento que lo integran. Para finalizar este trabajo se encuentran las reflexiones sobre las estrategias e instrumentos implementados en cada uno de los estudios.

1.4.1 Nivel internacional

Mejoramiento integral de barrios periféricos, Cuenca, Ecuador.

En el contexto latinoamericano se han realizado importantes esfuerzos en cuanto a materia de mejoramiento urbano así como en la planificación y regulación de la ciudad un ejemplo se halla en la ciudad de Cuenca, Ecuador, donde se realizó en el período de 2015-2017, un proyecto llamado “Mejoramiento integral de barrios periféricos” el cual consistió en una política urbana que es el Plan Nacional para el Buen Vivir, que estipula los lineamientos para impulsar la equidad territorial, la configuración de una estructura articulada y complementaria de los asentamientos humanos, de esta forma se intervino en las zonas periféricas precarias mediante la integración del medio físico, social y ambiental mejorando la calidad de vida de sus habitantes y generando una mayor cohesión territorial y social.

La ciudad de Cuenca ha experimentado un crecimiento poblacional mayor que otras ciudades de Ecuador, dicho crecimiento ha sido absorbido por los núcleos próximos a la expansión de la zona urbana.

La planeación carente de herramientas de gestión adecuadas, han provocado que la periferia se ocupe de manera informal, sumado al problema de topografía accidentada que esta zona presenta, se han creado tejidos de muy baja densidad y con déficit de infraestructura.

La separación entre la periferia y el centro ha ido en aumento, ocasionando una inequidad en el reparto de los recursos y suministro de servicios, poniendo a los habitantes en una situación de mayor vulnerabilidad. Esta población se compone de casi 170.000 personas, con aproximadamente un 12% de viviendas en zonas de riesgo físico, un índice de hacinamiento muy superior a la media urbana del 10%, y un 25% de población inmigrante procedente de otras regiones (LA Network, 2018).

Tal como aparece en el libro de ONU HABITAT, Cuenca tiene 560 mil habitantes y se ha caracterizado por ser un desarrollo ordenado, tiene una cobertura casi total de agua potable, alcantarillado y recolección de residuos sólidos, es una ciudad intermedia atractiva para vivir.

El proyecto se guio bajo la premisa de que algo fundamental para lograr ciudades integradoras es tomar en cuenta la unión de los derechos humanos y el desarrollo urbano, teniendo en cuenta la oferta de viviendas y la mejora de los barrios marginales para asegurar la integración social y tratar de eliminar la brecha urbana (ONU Hábitat, 2015).

Uno de los mecanismos promovidos por la ONU Hábitat para disminuir la segregación económica y social es trabajar las periferias urbanas que es donde existe mayor población en situación vulnerable. Uno de los enfoques que plantea la agenda urbana es prestar atención a las periferias y construir ciudad a partir de lo existente.

Fue necesario definir cada concepto y aspecto que integra el proyecto y las relaciones que se establecen entre cada uno de ellos a fin de que hubiera claridad en el papel que desempeñan; partiendo del barrio como la unidad básica organizativa, social y morfológica de la ciudad, la cual abarca elementos físico espaciales socioeconómicos, la socialización puede ser lograda a través del espacio público el cual funciona como elemento vertebrador de la ciudad el cual propicia la convivencia entre diversos grupos o colectivos para finalmente lograr la cohesión social que se refiere a una relación dialéctica entre las varias formas y mecanismos de exclusión e inclusión existentes en un territorio determinado.

Las periferias urbanas suelen constituirse en espacios residuales carentes de uno o varios servicios básicos, de espacios públicos y de infraestructura, llegan a presentar problemas de inseguridad en la tenencia de la tierra y un déficit en la calidad de la vivienda, todas estas circunstancias generan exclusión social por ello mediante esta iniciativa se buscó promover una ciudad sostenible social y ambientalmente que incluyan la legislación urbana, planificación, vivienda y economía.

Es fundamental que cualquier intervención que se realice en las periferias se encuentre ligada a herramientas de planificación urbana participativa, que permita generar un uso racional de suelo, prevenir la formación de asentamientos informales y optimizar el uso de la infraestructura existente (ONU Hábitat, 2015), por eso se focalizaron los esfuerzos a la ciudad construida, el mejoramiento integral de barrios contempla varias acciones que se complementan y se adaptan según sean las características de cada barrio:

- Provisión de servicios básicos (drenaje, electricidad, agua)
- Dotación de espacios públicos y equipamiento
- Mejoramiento de la accesibilidad urbana
- Mejoramiento de las viviendas
- Legalización de la tenencia del suelo
- Recuperación ambiental
- Regularización urbanística

Parte del éxito del proyecto se centró en la participación comunitaria a fin de detectar los problemas, necesidades, fortalezas y oportunidades de cada barrio, es importante el empoderamiento de la comunidad en el proceso. En cuanto al trabajo metodológico se establecieron indicadores estadísticos agrupados que se aplicaron por nivel censal para una caracterización básica de los tejidos periféricos. Los indicadores se dividen en los siguientes grupos: medio físico, sociodemográfico, residencial, socioeconómico y de uso de suelo, acceso a infraestructuras y servicios básicos.

Para determinar las áreas con mayor grado de vulnerabilidad se seleccionaron los sectores en donde existen tres o más indicadores críticos, determinando que las cuatro áreas con mayor concentración de indicadores críticos tendrán prioridad sobre las que tengan menos.

El proyecto se implementó, según una investigación de Erick Serrano (2016) titulada “Ciudades intermedias como prestadoras de bienes y servicios: el caso de Ecuador”, en una

de las ciudades más atractivas para vivir e invertir en Ecuador, ya que en la Cuenca existen oportunidades sociales y culturales por ejemplo su gestión independiente, que la destacan como un lugar privilegiado en el país, lo cual brindó ciertas ventajas para la realización de este proyecto, además de que existen en Ecuador ciudades más perjudicadas donde resulta de carácter más urgente intervenir para mejorar su periferia.

Dentro de los objetivos que se persiguen no se especifican acciones concretas o puntuales de la forma en que se busca alcanzar tales objetivos, lo cual puede llegar a ser ambiguo o tender a presentar complicaciones al momento de su ejecución.

La importancia de retomar el proyecto de “Mejoramiento de barrios periféricos” como ejemplo dentro del estado de la práctica más vigente se encuentra en visualizar el alcance que una investigación como la que se está realizando puede llegar a tener en la ciudad, ya que para poder crear proyectos que funcionen es fundamental conocer cuáles han sido las transformaciones que se han presentado a raíz de las formas de habitar el espacio urbano.

Algo muy positivo que se puede rescatar de este proyecto es que se ha producido un interesante proceso de retroalimentación, valorando los siguientes aspectos:

- La importancia que tiene la participación ciudadana en los trabajos ejecutados. Es esencial la inclusión de la comunidad en los diferentes trabajos desde el comienzo de la práctica y son necesarias muchas reuniones para poder dar una información más personalizada en cada lugar de la ciudad.
- El cuidado del medio ambiente, pues los trabajos que se han llevado a cabo en cada lugar han sido objeto de un estricto control medioambiental.
- Es posible reforzar la seguridad y la salud de los habitantes de un lugar a través de los trabajos desarrollados para mejorar cada área pues se ha visto una reducción en los problemas de enfermedades de los ciudadanos.

1.4.2 Nivel nacional

En nuestro país se han estado realizando en los últimos años varios estudios que contribuyen a conocer el estado actual de las zonas más vulnerables de la ciudad con el fin de comprender el impacto que pueden tener en el funcionamiento de toda la ciudad, como muestra se cuenta con el trabajo realizado en 2017 por Fermín Cruz y Georgina Isunza (2017), ambos investigadores del Instituto Politécnico Nacional; titulado “Construcción del hábitat en la periferia de la ciudad de México.

El estudio de caso en Zumpango” cuyo objetivo fue favorecer el análisis y entendimiento de las dificultades que existen en el intento de la construcción de un hábitat en la periferia de la ciudad de México, enfrentado una oferta inmobiliaria de masivos conjuntos habitacionales. Se identificaron las deficiencias de habitabilidad en los conjuntos habitacionales periféricos desde la perspectiva del nuevo modelo de expansión urbana.

Zumpango, se trata de un municipio periurbano que atraviesa la transformación del hábitat desde un entorno rururbano popular, integrado por núcleos de población residente en grandes desarrollos inmobiliarios de vivienda que no llegan a convertirse en espacios habitables, la calidad del hábitat se analizó a partir de cuatro categorías propuestas:

- 1- Infraestructura básica: agua potable, alcantarillado, drenaje y energía eléctrica
- 2- Equipamiento básico: escuelas, hospitales, y centros de abasto
- 3- La accesibilidad urbana
- 4- La existencia de espacios públicos de convivencia: parques, jardines o plazas

La investigación se desarrolló bajo la hipótesis de que el nuevo desarrollo metropolitano dependiente del desarrollo de edificios de alojamiento situados en la periferia metropolitana de la ciudad no crea condiciones suficientes para el desarrollo social del territorio.

Un espacio habitable debería permitir coordinar la existencia cotidiana dentro de un espacio residencial multifuncional cercano a la vivienda, pero en la actualidad nos encontramos con

un modelo de residencia en el que los ejercicios están dispersos en una amplia textura metropolitana y, aunque se han consolidado algunas administraciones en los edificios de alojamiento, el nuevo suburbio interminable no ha producido condiciones suficientes para el desarrollo social del territorio, el hábitat de la nueva periferia tiene una calidad deficiente que dificulta la edificación del espacio donde se vive. Se visualiza la transformación del hábitat, que ha pasado de ser un espacio mayormente rururbano popular a uno conformado por fraccionamientos construidos por las empresas inmobiliarias.

La habitabilidad se investiga como el estado material, natural y social del espacio poseído, conectado a la valoración de la circunstancia actual de los ocupantes y que ofrece satisfacción en cuanto a seguridad, apropiación y comodidad.

El municipio de Zumpango, está en constante urbanización, a partir del 2004 la construcción de nuevos conjuntos habitacionales se ha intensificado trayendo a más de 600 000 nuevos residentes, siguiendo el patrón de dispersión de la Ciudad de México, Zumpango se encuentra entre los diez municipios con más baja densidad urbana, experimentó mayor grado de urbanización a partir del auge inmobiliario; además el municipio tiene una gran cantidad de áreas libres como consecuencia de muchos baldíos urbanos que se emplazan en sectores aislados, que no pueden representar un espacio propicio para las actividades de conveniencia ya que son propiedad privada y no han sido adaptados para la población, esto provoca que existan grandes desplazamientos cotidianos que merman la accesibilidad y la calidad de vida.

Mediante este estudio se obtuvo un diagnóstico preciso de las condiciones actuales de habitar en la periferia concluyendo que coexisten los asentamientos históricamente construidos con una fuerte presión hacia la expansión urbana por parte de las empresas inmobiliarias, se presenta la transformación de los espacios que antes fueron del ámbito rural ahora están sometidos a la urbanización. Anteriormente la manera de ocupación del suelo a

partir de la autoconstrucción de la vivienda permitía un proceso de apropiación mediante el cual las personas generaban su hábitat en función de sus necesidades, pero con la nueva lógica de producción de los espacios en donde estos se entregan terminados y sin opción de ser modificados o adaptados y dentro de conjuntos habitacionales es difícil para las personas conseguir un buen nivel de habitabilidad.

La edificación de un espacio poco adecuado provoca conflictos sociales en estos nuevos hábitats, es evidente que la construcción del espacio urbano se ha delegado al compromiso de las empresas constructoras la, dejando a su cargo funciones que deberían asumir las autoridades y por esta razón existen grandes carencias en cuanto al diseño de las nuevas urbanizaciones, como resultado de que no existe una regulación adecuada en cuanto al emplazamiento y al diseño.

Los conjuntos habitacionales recientes no han podido atender la deficiencia habitacional que impera en Zumpango, por otro lado, los residentes más nuevos no han logrado adaptarse completamente a su entorno, el gobierno local se ve rebasado por esta situación y es esencial que se regule la planeación territorial por parte de las autoridades.

Los nuevos conjuntos no atienden el rezago habitacional en Zumpango y los nuevos residentes no logran adaptarse por completo al nuevo entorno; esta situación rebasa al gobierno local y es fundamental la regulación en la construcción, así como la planeación territorial y gestión por parte de las autoridades.

Este trabajo explica la transición que ocurre en las formas de edificar el hábitat y muestra que no siempre dicha transformación resulta ser positiva, ya que en años anteriores había mayor oportunidad para que el usuario ejerciera un proceso de apropiación al tener la posibilidad de crear su propio espacio, aunque en forma lenta o progresiva pero de acuerdo a sus necesidades; en estos procesos la apropiación del espacio resulta de suma importancia para tener una mejor calidad de vida, la cual se ve afectada al adquirir una vivienda dentro de

un conjunto habitacional que ya está construido pues la posibilidad de adaptarlo es muy poca, aunque también existen algunos casos donde la inmobiliaria solo entrega el pie de casa posibilitando el crecimiento de la vivienda por etapas según se vayan las necesidades de los habitantes de la vivienda.

Este estudio resulta relevante para la presente investigación debido a que contribuye a la discusión de la problemática socio espacial implicada en la construcción del hábitat en la periferia, evaluando su calidad mediante cuatro indicadores (que se describieron anteriormente) y esta técnica metodológica puede ser retomada para realizar el diagnóstico de los asentamientos que han transformado la estructura urbana en la periferia de Culiacán; a fin de tener un panorama más claro y preciso de lo que existe en el caso de estudio.

Dentro del ámbito nacional también se está viendo que el gobierno está tomando algunas acciones para enfrentar los efectos de la problemática urbana presente en nuestro país, entre estas acciones surge desde el 2019 el programa de mejoramiento urbano “Mi México late” a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDESU), el cual busca mejorar las condiciones de vida de las comunidades de escasos recursos, rehabilitando espacios públicos y viviendas; además de brindar certeza jurídica en la propiedad del suelo a las personas. El presente programa es un eje fundamental del trabajo del gobierno federal para dignificar los espacios públicos y otorgar oportunidades de desarrollo en las comunidades que presentan mayor rezago.

De acuerdo con los autores Cruz & Isunza (2017), los principales objetivos del proyecto son:

- Reducir el déficit de infraestructura básica, equipamiento y servicios públicos, mediante la intervención integral de la comunidad
- Trabajar en los estados de habitabilidad en el alojamiento a través de mediaciones identificadas con su calidad y espacios, en mezcla con actividades del

mejoramiento integral de barrios, para atender a la población que habita en los polígonos de atención prioritaria.

- Contribuir a dar seguridad jurídica a través de actividades de regularización de la residencia, en combinación con las tareas de la parte de mejoramiento integral de barrios.

Dentro del programa se considera que el proceso de expansión tan acelerado que ocurre hoy en día en las ciudades mexicanas se hace notar por presentar el fenómeno de segregación residencial, sobresaliendo por el hecho de que existan viviendas de personas con mayores ingresos en las zonas mejor ubicadas o más céntricas, mientras que en la periferia se suelen ubicar los hogares de menor nivel de ingresos, con esta dinámica se ha formado un entorno dominante de poblamiento que hace evidente además de la desigualdad social, la falta de accesibilidad e infraestructura urbana.

Este conjunto de factores limita el acceso de ejercer el derecho a la ciudad, que según lo explica la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial consiste en:

“Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centro de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia” (Cruz & Isunza, 2017, pág. 16).

Aquellas personas que habitan localidades urbanas donde el rezago urbano y social es latente deben resistir ante un entorno muy deteriorado que cuenta con una cobertura mínima y a veces nula de equipamiento urbano y centros de servicios, de igual manera es muy común que en estos lugares las características principales expresen precariedad en cuanto a la habitabilidad de la vivienda y lo que agrava aún más el problema de marginación es que estas viviendas ni siquiera cuentan con certeza jurídica en la tenencia de la tierra que brinde seguridad al patrimonio de las familias que habitan en dichas zonas.

El proyecto se enfoca en beneficiar a poblaciones asentadas en ciudades de más de 50,000 habitantes que formen parte del Sistema Urbano Nacional 2018 y que resida en manzanas que presenten de bajo a muy alto grado de rezago urbano y social, se dirige a las zonas de población mayoritariamente indígena, zonas con mayor grado de marginación o con altos índices de violencia, que presenten alto déficit en infraestructura básica y complementaria con espacios públicos en deterioro o abandonados.

Para el primer año en que se implementó el Programa de Mejoramiento Urbano se planteó una meta de concluir 348 obras de mejoramiento integral de barrios, y 6 mil 797 acciones para otorgar certeza jurídica y 18 mil 387 acciones en materia de vivienda que se realizan a través de la Comisión Nacional de Vivienda, todo esto fue realizado en conjunto con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, una pieza clave en la ejecución de estas acciones ha sido la supervisión por parte de los comités comunitarios que fueron designados para tal fin.

Las obras más importantes que se han realizado incluyen 18 centros de desarrollo comunitario, 10 centros culturales- recreativos, tres bibliotecas, 20 unidades-módulos deportivos, seis estadios-campos de béisbol, nueve escuelas, siete centros de salud, cuatro mercados, 68 rehabilitaciones, 144 calles, 55 espacios públicos y cuatro proyectos de movilidad y conectividad.

Este proyecto está llevando a cabo una labor muy significativa en distintas ciudades del país, uno de los aspectos positivos de este programa es que cuenta con una página web que de forma constante se actualiza, donde la ciudadanía interesada puede dar seguimiento a las obras ejecutadas, así como consultar las metas, los plazos y las próximas ciudades a intervenir, el programa forma parte de un esfuerzo por parte del gobierno para reducir la pobreza y los efectos derivados de la forma de urbanización que se produjo en el territorio en los últimos tiempos; otro punto a su favor es que en cada obra de ejecución se busca emplear

a miembros de la comunidad para que participen en la transformación del entorno y a la vez generen un ingreso.

Algo que podría mejorar es su cobertura ya que actualmente solo se tiene planeado intervenir en 15 ciudades pertenecientes a 10 estados del país, las cuales forman parte de las zonas prioritarias de atención, sin embargo, existen muchas otras ciudades que, aunque no presenten un alto grado de marginación en lo general, también tienen asentamientos en zonas muy marginadas y carentes de infraestructura que les permita una manera segura de habitar.

El alcance jurídico que tiene sobre la certeza en la tenencia de la tierra es muy importante ya que en muchos casos suele restársele importancia o dejar de lado ese aspecto legal tan fundamental para la seguridad del patrimonio de las familias más vulnerables. Se trata de un proyecto de mejoramiento muy bien estructurado y organizado, cuenta con toda la documentación necesaria para llevar a cabo los objetivos.

La revisión de los proyectos de investigación anteriormente mencionados resultó importante para la presente tesis por que utilizan instrumentos empleados a fin de recolectar los datos en el sitio ya que dichos instrumentos tales como la cédula de información de vivienda, los cuales fueron retomados para esta metodología haciéndoles las modificaciones necesarias de acuerdo a las particularidades del caso de estudio.

1.4.3 Nivel local

En la ciudad de Culiacán en 2019 Ariel Beltrán (2019), realizó para su tesis una investigación titulada “Análisis del sector Bachigualato a través de las características de las unidades de poblamiento”, mediante el cual realiza una caracterización de las unidades de poblamiento que ordenan el espacio urbano en el sector estudiado, detectando a través del análisis que la ciudad se ha vuelto excluyente por medio de la división del espacio. Debido al crecimiento

poblacional y en la búsqueda de brindar vivienda a los habitantes se ha acelerado la expansión de la mancha urbana a la periferia de la ciudad.

Seguido con Beltrán (2019), menciona que las tendencias de tipos de población excluyentes se manifiestan de diversas maneras en Culiacán, teniendo los fraccionamientos abiertos y cerrados, un impacto mayor en la manera en que la ciudad se organiza y se estructura. Los fraccionamientos cerrados representan uno de los principales modeladores de la estructura urbana de las ciudades, son claves para el análisis de las características físicas y el ordenamiento del espacio.

El fenómeno de la privatización ya se ha posicionado como una característica general de la ciudad, las modificaciones de los elementos estructurales transforman el espacio urbano y caracterizan las dinámicas del desarrollo urbano actual.

Esta investigación a nivel local tiene una gran importancia ya que aborda una problemática cada vez más creciente en la ciudad de Culiacán y en todo el país, como es el fenómeno de segregación y fragmentación urbana, además de manera clara y precisa aporta datos que caracterizan el caso de estudio a través de las unidades de poblamiento que configuran dicho espacio, se eligió este estudio como parte del estado de la práctica debido a que es un antecedente del tema que aborda el presente trabajo que se está desarrollando por que aporta una metodología de la cual se retomarán las bases para identificar los tipos de asentamientos habitacionales que configuran el sector de estudio que es la periferia norponiente de Culiacán.

Es fundamental en los estudios urbanos comprender que la ciudad se configura a través de los asentamientos que la componen y que los modos de habitar van cambiando conforme al paso del tiempo, adecuándose al ritmo actual y con ello algunas condiciones de habitabilidad se incrementan mientras otras disminuyen, de igual manera, este proceso no es el mismo para cada grupo de población que habita la ciudad, pues cada cual se adapta de

maneras distintas al medio y construye su hábitat conforme a sus necesidades y oportunidades.

1.4.4 Reflexión del estado de la práctica

A manera de conclusión al estudiar los casos anteriormente presentados cabe mencionar que una urbanización escasamente planeada desencadena fuertes problemáticas que se manifiestan con mayor fuerza en las ciudades de México y América Latina, ya que por lo general en estos países se cuenta con sistemas de gestión y gobernanza débiles.

La labor que realizan los gobiernos y autoridades, así como la comunidad científica y académica juega un papel muy importante al enfrentar estos problemas, ya que aportan diversas herramientas encaminadas a proporcionar soluciones y mejoras para quienes habitamos las ciudades.

Al comprender cada caso de estudio es evidente que históricamente la periferia urbana ha sido un lugar de deterioro y marginación, aun cuando es común que las actuales periferias nos muestren el lado opuesto del panorama suelen prevalecer las condiciones menos beneficiosas en esta parte de la ciudad. Es precisamente este fenómeno de las nuevas periferias lo que margina aún más a las personas que habitan en desventaja en este sector como lo muestra el estudio realizado por Ariel Beltrán (2019), donde se pudo detectar el fuerte impacto que han tenido las nuevas formas de habitar el espacio como son los fraccionamientos cerrados en el sector Bachigualato, los cuales han fragmentado el espacio urbano ocasionando problemas de segregación social y espacial, limitando las oportunidades de los sectores económicamente menos favorecidos y aminorando la posibilidad de que logren escalar socialmente, además con frecuencia estas zonas marginadas no cuentan con el equipamiento suficiente para su desarrollo y presentan una infraestructura urbana deficiente.

Como parte de los ejemplos que se realizan para tratar de mitigar los efectos de la marginación que viven los habitantes de periferias deterioradas y carentes de habitabilidad han surgido proyectos como el que se analizó en Cuenca, Ecuador y el programa de mejoramiento urbano que está actualmente en proceso en nuestro país, ambos se enfocan en el mejoramiento del espacio mediante la dotación de servicios e infraestructura con el objetivo de elevar la calidad de vida en esos espacios.

Para lograr un equilibrio en las ciudades es primordial que se trabaje con conjunto, sociedad civil coordinada con autoridades y organismos locales solamente de esta manera es posible que los cambios y mejoras logrados en el entorno como producto de la transformación urbana se mantengan a través del tiempo, pues al involucrar a los habitantes se genera un proceso de pertenencia al sitio y eso brinda un sentido de apropiación hacia el espacio.

Aun se requiere gran esfuerzo por parte de los involucrados en los procesos urbanos, pero se han dado pasos importantes como se pudo ejemplificar en este estado de la práctica. Finalmente, después de analizar distintos ejemplos se puede concluir que resulta de gran importancia identificar la problemática concurrente en distintas ciudades pertenecientes a varios contextos y las acciones que se toman en cada una de ellas para enfrentar dicha problemática, lo que resulta relevante en el desarrollo de esta tesis ya que permite advertir cuales han sido aquellas prácticas que han tenido mejores resultados y que instrumentos han aplicado para lograr mejoras en cuanto al ordenamiento y la forma en que se integra la ciudad. Realizar este ejercicio fue de gran importancia para la comprensión de las iniciativas que se ponen en práctica en diversas ciudades con el fin de mitigar las problemáticas urbanas, mediante este análisis es posible hacer notar que un aspecto fundamental para llevar a cabo cualquier mejora en la ciudad es el realizar estudios que permitan diagnosticar el estado actual de la zona a intervenir, aun cuando no exista un proyecto planeado para ejecutarse a corto plazo, siempre será conveniente contar con un antecedente del cual partir.

En la siguiente tabla se presenta a manera de síntesis los proyectos e investigaciones abordadas en esta etapa de análisis del estado de la práctica.

Tabla 3. Estado de la práctica

PROYECTO O INVESTIGACIÓN	AUTOR	CIUDAD	AÑO	OBJETIVO
“Mejoramiento integral de barrios periféricos”	Fundación El Barranco	Cuenca, Ecuador	2015	propiciar la equidad territorial, la configuración de una estructura articulada y complementaria de los asentamientos humanos.
“Construcción del hábitat en la periferia de la Ciudad de México. Estudio de caso en Zumpango”	Fermín Cruz y Georgina Isunza	Ciudad de México	2017	Facilitar el entendimiento de los retos que surgen cuando se construye un hábitat en la periferia metropolitana.
“Programa de mejoramiento urbano mi México late”	SEDATU	Mexicali, Tijuana, Los Cabos, Piedras Negras, Juárez, Acapulco, Puerto Vallarta, Nogales	2019	mejorar las condiciones de vida de las comunidades de escasos recursos, rehabilitando espacios públicos y viviendas, además de brindar certeza jurídica en la propiedad del suelo a las personas.
“Análisis del sector Bachigualato a través de las características de las unidades de poblamiento”	Ariel Beltrán Escalante	Culiacán	2019	Explicar el funcionamiento de un sector de la ciudad a partir de sus unidades de poblamiento

Fuente: Elaboración propia

Conclusión del capítulo I

El marco teórico conceptual y práctico de este trabajo está basado en diferentes investigaciones que se encontraron al hacer la revisión de la bibliografía entre los cuales se encuentran estudios a nivel de libros, tesis de grado, artículos científicos, proyectos gubernamentales y académicos, con estos apoyos se realizó una reflexión a partir de los autores que se mencionan en la siguiente tabla:

Tabla 4. Autores principales

Autor(es)	Año	Tipo de publicación	Título de la obra	Tema o concepto
Robert Park, Ernest Burgess.	1984	Libro	The City	Teorías de modelos urbanos
Emilio Duhau	2013	Libro	La división social del espacio metropolitano	Segregación socio espacial
Amalia Gracia	2004	Artículo científico	El poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: análisis y empleo de una tipología explicativa	Tipos de poblamiento
Priscilla Conolly	2005	Proyecto gubernamental	Tipos de poblamiento en la Ciudad de México	
René Coulomb y CONAPO	1998	Proyecto gubernamental	Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010. Síntesis	
Jan Bazant	2001	Libro	Periferias urbanas: expansión incontrolada de bajos ingresos	Periferia urbana
José Casar	1989	Libro	Geografía humana y económica. Claves para conocer la ciudad	Estructura urbana

Fuente. Elaboración propia

Esta búsqueda brinda la oportunidad de retomar aquellos conceptos y propuestas que se acercan al principal objetivo de esta investigación que es identificar la configuración que presenta la estructura urbana de la periferia de la ciudad a partir de la caracterización de las unidades de poblamiento que conforman el sector de estudio lo cual permitirá comprobar la hipótesis de que en el desarrollo de la ciudad ha predominado la existencia de distintos tipos de poblamiento y que esto ha propiciado múltiples cambios en la estructura urbana con una tendencia hacia la fragmentación del territorio, haciendo evidentes las diferencias urbanas.

La estructura urbana es producto de los distintos eventos y procesos culturales y económicos que han influido en la forma en que se organiza el territorio, para Yujnovsky (1971), es el conjunto de actividades que se llevan a cabo en la ciudad y que conforman al sistema urbano con las relaciones que mantienen entre sí, según Salingaros (2005) estas relaciones se dan a partir de los principales componentes de la estructura urbana.

En lo concerniente a la periferia urbana es un concepto que ha sido ampliamente estudiado en el ámbito mundial pero sobre todo en México y América Latina se cuenta con diversos estudios en torno a la periferia donde la abordan desde distintas maneras y enfoques, para Choay (1965), periferia es un concepto retomado de la geometría, de acuerdo con Arteaga (2005), el término se utiliza para referirse a una zona externa a la ciudad, para fines de esta investigación se entenderá la periferia como el territorio una franja en mayor o menor grado urbanizada, cuyas partes están localizadas a cierta distancia del centro y a las cuales éste extiende su acción.

Para Aguilera (2019), la periferia de forma tradicional “se ha relacionado con deterioro y marginación”, pero de acuerdo con Dematteis (1990), esta percepción “ha ido cambiando y en la actualidad este sector se ha posicionado como un lugar deseado” por algunas clases sociales privilegiadas para vivir de lo cual también existen investigaciones a nivel

Latinoamérica y local donde se abordan los fenómenos de fragmentación urbana y segregación socio espacial ya que son muy evidentes en el borde urbano.

Por otra parte, y de acuerdo con Álvarez (2017), las diferencias económicas son el principal factor que propicia la segregación socio espacial, en esta investigación se retoma la definición de Pérez Tamayo (2017) ,entendida la segregación como la forma desigual de distribución de los grupos en el espacio.

En el caso particular de la ciudad de Culiacán se encontraron algunos estudios que abordan las problemáticas urbanas, explican el crecimiento y analizan fenómenos derivados de la expansión acelerada, realizados por investigadores académicos y también algunos planes y documentos elaborados por dependencias gubernamentales locales como Implan y mundiales como ONU Hábitat que contienen valiosa información, así como datos que serán de utilidad para el desarrollo de la presente investigación.

Respecto a la dinámica de crecimiento urbano prevaleciente en Culiacán y en base a los estudios previos se puede afirmar que el factor determinante en la expansión urbana ha sido la actividad económica predominante que es la agricultura. A raíz de ello la ciudad se ha desarrollado en buena medida absorbiendo algunas zonas ejidales y rurales que la rodeaban y ahora forman parte del área urbana. Otro factor que continúa fomentando la ocupación no planificada hacia la periferia han sido los vacíos urbanos que existen en la ciudad interior, esto también ha provocado que se desarrollen en este sector asentamientos sin las condiciones adecuadas de infraestructura para habitar.

El crecimiento se ha presentado en todos los sectores de la ciudad, sin embargo, se aprecia que los sectores sur y oriente presentan un mayor desarrollo urbano, en gran parte debido a la participación de la iniciativa privada, en contraste el sector norte no muestra el mismo grado de desarrollo pues la inversión ha sido menor y también su crecimiento, es muy importante el

tema pues dependiendo de la comprensión y administración del crecimiento urbano se da el desarrollo de la sociedad actual.

Para finalizar el capítulo 2 se realizó un apartado donde se desarrolla el estado de la práctica abordado desde el ámbito internacional, nacional y local. Este ejercicio fue de gran importancia para la comprensión de las iniciativas que se ponen en práctica en diversas ciudades con el fin de mitigar las problemáticas urbanas, mediante este análisis es posible hacer notar que un aspecto fundamental para llevar a cabo cualquier mejora en la ciudad es el realizar estudios que permitan diagnosticar el estado actual de la zona a intervenir, aun cuando no exista un proyecto planeado para ejecutarse a corto plazo, siempre será conveniente contar con un antecedente del cual partir.

Las principales teorías que se abordan en el marco teórico conceptual son la Teoría Sociológica de la Escuela de Chicago cuyo principal exponente fue el modelo de ciudad concéntrica propuesto por Ernest Burgess (1925), del cual se retoma que los espacios están caracterizados de acuerdo a sus usos y funciones, que la estructura urbana interna de una ciudad es el reflejo de las diferentes fuerzas competitivas económicas de los grupos sociales, y el modelo latinoamericano de ciudad propuesto por Borsdorf (2003), donde se presenta la ciudad fragmentada como reflejo de los cambios en el sistema económico.

Capítulo II. Marco metodológico

El siguiente capítulo tiene el objetivo de exponer el proceso metodológico que se llevará a cabo en la presente investigación a fin de obtener los datos necesarios para comprobar la hipótesis, la cual plantea que en el crecimiento de la periferia norponiente ha predominado la existencia de distintos tipos de asentamientos habitacionales, esto ha propiciado múltiples cambios en la estructura urbana los cuales presentan una configuración urbana fragmentada y heterogénea dando evidencia de las diferencias socioeconómicas y territoriales.

2.1 Enfoque de la investigación

Se propone un enfoque de tipo mixto debido al carácter del estudio pues además de realizar la recolección de datos para probar la hipótesis basada en la medición numérica se busca conocer la composición socioeconómica de los asentamientos que integran el sector de estudio esto mediante el análisis de los datos recolectados con el fin de obtener una serie de conclusiones.

2.2 Alcance de la investigación

Para la presente investigación se propone un alcance de tipo descriptivo pues busca definir las características y detallar como son los asentamientos que integran un sector. Se procura medir o recolectar información de forma independiente o conjunto sobre los conceptos o variables. En la ciencia la descripción es un alcance primario, este estudio tendrá por intención exponer propiedades y características de los asentamientos habitacionales que componen al sector, tendrá un carácter diagnóstico, se propone este alcance para medir y recoger información sobre las variables de estudio.

Las investigaciones descriptivas son útiles para mostrar los ángulos o dimensiones de un fenómeno, comunidad o situación; son indispensables en procesos de investigación que tienen como fines enunciados explicativos y hasta críticos (Gastélum, 2017).

2.2.1 Justificación de las categorías, variables o indicadores

Tabla 5. Matriz operacional

VARIABLE	DEFINICIÓN	CATEGORÍA	INDICADOR	TECNICA DE RECOLECCIÓN	INSTRUMENTOS A UTILIZAR
Estructura urbana	Sistema que permite que se establezcan relaciones en el desarrollo de las actividades urbanas y sociales a través de los usos del suelo, la traza y las vialidades	Equipamiento	Educativo, salud, comercio, recreación	<ul style="list-style-type: none"> Consulta en base de datos de INEGI, SEDESOL y en cartografía de IMPLAN (Prodeu 2019), visita al sitio para comprobación. 	Sistema de información geográfico software Qgis para la elaboración de cartografía Observación sistemática para el llenado de la cédula de levantamiento para el registro de datos en el levantamiento
		Red vial	Tipología vial		
		usos de suelo	Tipología de usos de suelo	<ul style="list-style-type: none"> Consulta de cartografía en fuentes oficiales, con el municipio, catastro o el plan parcial de desarrollo Google earth 	
Unidades de poblamiento	Forma de ocupación y ordenamiento del espacio determinado por la producción de vivienda	Asentamiento irregular	-Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> Investigación documental de datos del censo INEGI Levantamiento fotográfico en sitio y utilización de instrumento de recolección. 	
		Poblado Rural	-Arquitectura		
		Fracc. interés social	-Población		
		Fracc. residencial medio cerrado			
		Fracc. residencial medio abierto			
Fracc. residencial alto cerrado					

Fuente: elaboración propia

En esta investigación existen dos variables, estructura urbana y unidades de poblamiento, las cuales al ser estudiadas permitieron cumplir con el objetivo del trabajo que es caracterizar la configuración de la estructura urbana de la periferia norponiente de la ciudad a partir del estudio de las unidades de poblamiento que la conforman.

La estructura urbana se entenderá como el sistema que permite que existan las relaciones en el desarrollo de las actividades urbanas y sociales a través de los usos del suelo, la traza y las vialidades. De acuerdo con Correa (2011), está compuesta por las siguientes categorías: Equipamiento urbano que se refiere al conjunto de instalaciones de distintas jerarquías y grados de complejidad destinados a satisfacer las necesidades de la población. Se tomarán

en cuenta aquellos establecidos por el sistema Normativa de equipamiento urbano de SEDESOL; educación, cultura, salud, comercio, transporte, recreación y servicios urbanos; la red vial, que es de suma importancia pues se trata de un espacio necesario para el funcionamiento de la ciudad y da soporte de los flujos generados por las actividades urbanas, es también el principal estructurador de las ciudades y se refiere a los componentes físicos del medio urbano, según su función la Secretaría de Desarrollo Social(SEDESOL), las clasifica en subsistema primario: vías de acceso controlado, arterias principales, arterias; y subsistema secundario: calles colectora, locales y peatonales.

La conforman además los usos del suelo, que son definidos por Kunz (2003), como la materialización de la economía y de las condiciones sociales, reflejados en el espacio de una ciudad, la zonificación sirve para definir funciones del territorio y así ordenar las actividades humanas si se realiza de manera eficiente ofrece varias ventajas en cuanto a la planeación. Para la investigación se consideran los usos establecidos para el sector en el plan parcial de desarrollo urbano que son; habitacional mixto, industrial, corredor urbano y equipamiento.

Se eligieron estos indicadores por que permitieron identificar los elementos principales que permiten el funcionamiento de la estructura urbana y conocer cómo se compone el sector de estudio para después de analizar la información recabada describir la estructura urbana a partir de las características que presentan las unidades de poblamiento y realizar la clasificación del sector, es decir, indicar cuantos, cuáles y como son esas unidades de poblamiento.

La siguiente variable es unidades de poblamiento, las cuales de acuerdo con (Conolly, 2005) se constituyen como un método para clasificar las áreas habitacionales de la ciudad. El poblamiento es el origen de la urbanización de las distintas áreas y se diferencian de acuerdo a la forma de creación del espacio habitacional. Para el análisis de esta variable se emplearán las categorías anteriormente descritas en el apartado 2.3.1 de tipos de poblamiento.

Es importante mencionar que estas categorías fueron planteadas con base en la teoría de las investigaciones previas estudiadas en conjunto con la observación que se realizó en la visita de reconocimiento al sector en donde fue posible apreciar de forma general que tipos de asentamientos componen el sector. Para estudiar cada categoría de las unidades de poblamiento fue necesario analizar los indicadores de vivienda, arquitectura y población. Los cuales se estudiaron a partir de los datos publicados en el censo 2020 de INEGI.

Las variables que se tomaron en cuenta para el análisis del aspecto poblacional fueron: población total, grado promedio de escolaridad, población económicamente activa, población desocupada; para vivienda será: total de hogares, total de viviendas habitadas, promedio de ocupantes, viviendas con piso diferente de tierra, con servicios y viviendas sin bienes. Se consideraron estos indicadores debido a que se buscaba conocer la situación socioeconómica de las unidades de poblamiento y en conjunto con el indicador de arquitectura estos arrojarán los datos necesarios para construir un panorama más claro. Para estudiar la arquitectura se realizó un levantamiento en sitio en el que se llevó a cabo el llenado una cedula de tipificación de acuerdo al tipo de poblamiento que se trataba.

2.3 Delimitación conceptual

Para la delimitación conceptual de la investigación se contemplan dos variables, estructura urbana y unidades de poblamiento de las cuales se derivan conceptos y subconceptos dentro de los cuales se enmarca este trabajo y se muestran a continuación en la siguiente tabla.

Tabla 1. Principales conceptos abordados

Concepto	Subconcepto
Estructura urbana	Vialidades
	Equipamiento
	Infraestructura
Unidades de poblamiento	Fragmentación
	Segregación
Periferia	Tipos de poblamiento
	Urbanización

Fuente. Elaboración propia

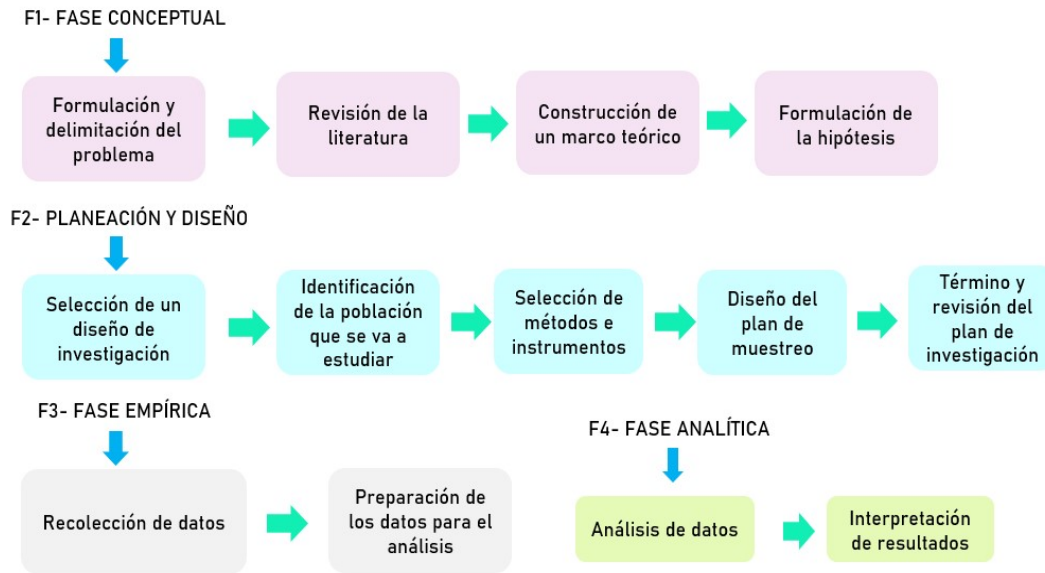
2.4 Diseño y estructura metodológica

A fin de caracterizar la estructura urbana de la periferia norponiente fue necesario recopilar información de las diferentes unidades de poblamiento utilizando una cédula de levantamiento que fue elaborada con base en las investigaciones de Pérez (2017) y Beltrán (2019), de la cual más adelante se explicará de qué manera se llevó a cabo el llenado.

Para realizar la clasificación del territorio en unidades de poblamiento se recurrió a los tipos propuestos en la metodología de (Conolly, 2005), sin embargo, se realizó una adaptación que fuera coherente con el objeto de estudio, por lo que resulto pertinente agregar otros tipos de unidad de poblamiento y descartar algunos.

La estructura metodológica se plantea para ser desarrollada en cuatro fases:

Figura 5. Esquema metodológico



Fuente: elaboración propia.

De manera general se plantea el siguiente orden para las actividades:

Fase conceptual

- Elaboración de marco teórico
- Definición de variables e indicadores

Fase de planeación y diseño

- Selección de metodología de clasificación de unidades de poblamiento
- Diseño de la cédula de levantamiento
- Obtención de cartografía oficial para identificar los asentamientos

Fase empírica

- Visita de reconocimiento al sitio de estudio
- Aplicación de cédula para verificar instrumentos (prueba piloto)
- Modificaciones en cédula
- Levantamiento fotográfico de cada unidad de poblamiento, utilizando la observación para registrar los indicadores urbanos como equipamiento e infraestructura.

- Identificar a que clasificación de unidad de poblamiento corresponde cada asentamiento

Fase analítica

- Recopilación de información faltante a través de consulta en bases de datos oficiales de INEGI e implan
- Captura de cédulas en Excel y vaciado de fotografías representativas
- Análisis de información recabada
- Elaboración de mapas temáticos para indicar la clasificación del territorio y comparar los tipos de unidades de poblamiento

A continuación, se describe cada fase del esquema metodológico:

1-Fase Conceptual: Fueron desarrollados los aspectos protocolarios de la investigación, es decir, la construcción del objeto de estudio que incluye el planteamiento del problema, objetivos e hipótesis, también se realizó la revisión de la bibliografía desde diferentes autores para conformar el marco teórico conceptual el cual contiene la definición de los principales conceptos que se abordan en el tema.

2-Fase de planeación y diseño: En esta fase se seleccionó un tipo de diseño de investigación, el caso de estudio es la periferia norponiente de Culiacán, la cual está conformada por dos sectores: (de acuerdo a la sectorización oficial determinada por IMPLAN) Bacurimí y La Conquista, después de definir la problemática y el campo de estudio lo siguiente será establecer los tipos de asentamientos, cabe mencionar que estos se proponen con base a Conolly (2005). Tipos de poblamiento en la ciudad de México. Universidad Autónoma Metropolitana, México, México. No obstante, la clasificación se ha adecuado a los tipos de asentamientos que existen en la zona de estudio que anteriormente se describen.

Lo siguiente será recopilar toda la información posible sobre del área de estudio: antecedentes históricos, datos importantes que ayuden a identificar los factores que han

detonado la expansión urbana, recabar también información gráfica como mapas, planos e imágenes. Buscando en las siguientes fuentes de información: documentos oficiales, cartografía de implan, INEGI y Google earth, tesis de investigación con temas afines y artículos científicos.

Una vez definidas las categorías de los asentamientos habitacionales se procederá a recolectar los datos de cada unidad de poblamiento para hacer un análisis, que servirá para conocer la estructura urbana y de qué manera se ha modificado a través del tiempo y del crecimiento de ese sector de la ciudad que ha sido impulsado, en buena medida, por el desarrollo de estos asentamientos.

3-Fase empírica: El análisis de la estructura urbana se llevará a cabo mediante la recopilación de información por medio de base de datos de INEGI sobre los siguientes indicadores:

- **Vivienda:** total de vivienda, viviendas con servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, drenaje)
- **Población:** población económicamente activa, población total, población desocupada
- **Vialidades:** identificar los tipos de vialidades y sus características, conformación de la red vial
- **Equipamiento:** se considerará la clasificación del sistema Normativo de SEDESOL: salud, educación, cultura, abasto, comercio, comunicaciones y transportes, deporte, recreativo, y administración pública o gobierno.
educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos

- **Usos de suelo:** de acuerdo a la clasificación de IMPLAN 2019 (plano OT03) es habitacional mixto (50,100,200,300 y 400 viv/ha), industrial, corredor comercial, corredor urbano y equipamiento
- **Arquitectura:** recabar información sobre el tipo de construcción y calidad de la vivienda.

Se realizará un levantamiento y estudio físico para obtener información que permitirá realizar la parte básica del análisis y diagnóstico de la estructura urbana esto se hará a través la observación en sitio de las unidades de poblamiento que existen en el sector de estudio. Aquí se incluye también un levantamiento fotográfico. La observación también involucra a las imágenes satelitales que están disponibles a través de la cartografía oficial y de Google Earth.

A partir del análisis realizado con base en la información obtenida se presentarán los resultados y un resumen con la información más relevante sobre cada unidad de poblamiento que conforma la estructura urbana de la periferia norponiente de Culiacán.

2.5 Población y muestra

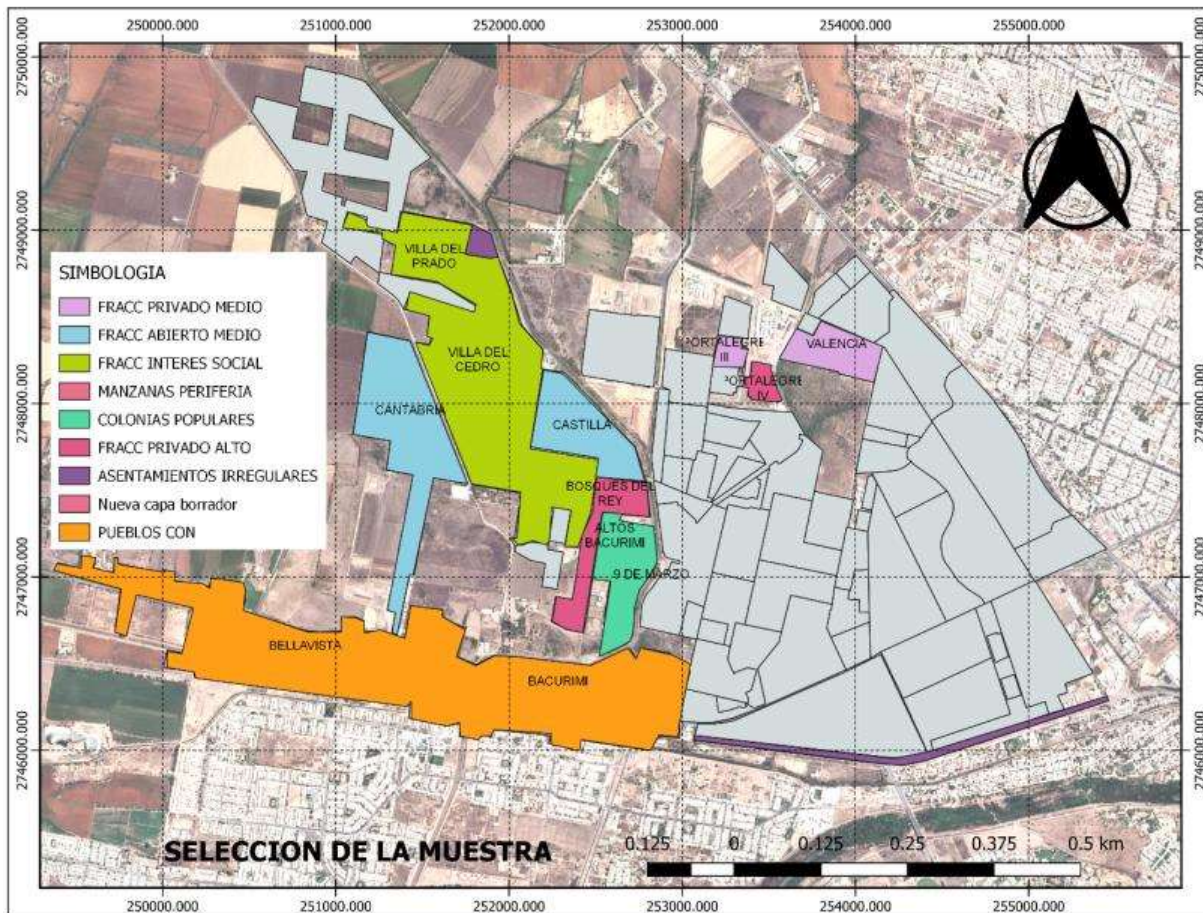
La muestra es un “grupo reducido de elementos de la población, al cual se le evalúan ciertas características con la finalidad de que estas representen a toda la población” (Ramírez, 2016, pág. 25).

Para los fines de este trabajo se seleccionó una muestra no probabilística ya que no está influida por la probabilidad sino por las características de la investigación, es importante mencionar que para conocer con mayor detalle el contexto urbano, la cédula de levantamiento fue aplicada al total de unidades de poblamiento existentes en el sector de estudio que son 71, sin embargo, por limitaciones de tiempo la muestra consistirá en seleccionar los dos asentamientos más representativos de cada tipo de poblamiento bajo el criterio de que sean

aquellos, que presentaron mayor crecimiento poblacional conforme a lo registrado en los censos de INEGI de 2010 y 2020.

Lo primero fue identificar en el mapa las unidades de poblamiento que presenta la estructura urbana del sector para conocer los límites físicos de cada asentamiento y tener un acercamiento a los tipos de poblamiento existentes. Para realizar la clasificación de cada unidad de poblamiento primero fue necesario recabar información sobre los indicadores mencionados en la fase empírica (vivienda-arquitectura, vialidades, transporte y población).

Figura 6. Unidades de poblamiento elegidas como muestra



Fuente: Elaboración propia a partir de Implan (2019)

En la siguiente tabla se enlistan, de cada tipo de poblamiento, para la muestra de estudio se eligieron los dos asentamientos que, de acuerdo a los datos revisados en los censos de

población 2010 y 2020, presentaron mayor crecimiento poblacional en los últimos 10 años (INEGI 2020), (exceptuando a las colonias populares, asentamientos irregulares y pueblos conurbados ya que de estos tipos solamente existen dos de cada uno en todo el sector).

Los datos recabados muestran que los fraccionamientos del tipo residencial medio y alto en su mayoría fueron construidos y/o empezaron a poblarse a partir del año 2010, a excepción de Valencia y Montecarlo que crecieron de un 25 a un 50% en habitantes, además de los tipos de poblamiento estudiados el mayor aumento poblacional entre el 2010 y el 2020 lo presentan los fraccionamientos de interés social pues Villa del Cedro muestra un aumento del 262%, es decir que triplicó sus habitantes en un periodo de 10 años, en cuanto a los pueblos conurbanos también presentan un aumento poblacional, Bacurimí del 25% y Bellavista tuvo un aumento de once veces su población, en cuanto a los asentamientos irregulares ambos se conformaron después del 2010, por otro lado las colonias populares a pesar de que su creación es anterior al 2010 aún se mantienen sin crecimiento y continúan en proceso de consolidación urbana.

Tabla 6. Población de estudio

TIPO DE UNIDAD DE POBLAMIENTO	NOMBRE	POBLACIÓN 2010	POBLACIÓN 2020 (HAB)	SUPERFICIE (Ha.)	CRECIMIENTO (HAB)
Fraccionamiento de interés social	Villa del Cedro	2664	9649	46.70	6985
	Villa del Prado	21	4475	14.80	4454
Fraccionamiento tipo residencial medio abierto	Stanza Cantabria	0	2185	31.00	2185
	Stanza Castilla	0	1064	16.20	1064
Fraccionamiento tipo residencial medio privado	Valencia	812	1273	11.60	461
	Montecarlo	1519	1908	22.40	389
Fraccionamiento tipo residencial alto privado	Bosques del Rey	0	537	7.32	537
	Portalegre IV	0	318	3.23	318
Colonias populares	Altos Bacurimi	0	0	4.63	0
	9 de marzo	0	0	13.60	0
Pueblos conurbados	Bellavista	188	2321	45.6	2133
	Bacurimí	826	1035	6.13	209
Asentamientos irregulares	Sector Prados	0	43	2.62	43
	Zona 4 de marzo	0	SD	8.29	SD

Fuente: Elaboración propia con información del censo de población y vivienda.

2.6 Técnicas e instrumentos

Técnicas de investigación a utilizar

- Revisión bibliográfica
- Revisión de planes de desarrollo urbano 1991-2001, 2002-2004, 2005-2007 y 2008-2010 y de cartografía oficial
- Consulta de base de datos de INEGI
- Levantamiento urbano para registrar las características de los asentamientos

Instrumentos

- Observación sistemática

- Sistemas de información geográfica (Arc Gis)
- Cédula de levantamiento en físico

El instrumento es el componente utilizado por el analista para recopilar y registrar datos, por ejemplo, estructuras, pruebas mentales, escalas de evaluación y disposición, agendas o fichas de observación, y otros. Es normal que una revisión requiera datos cuantitativos y subjetivos, lo que implica la utilización de más de una técnica para la recopilación de información. Algunas estrategias son inmediatas, por ejemplo, la percepción y las reuniones, otras aberrantes, como las encuestas y los acuerdos. La estrategia elegida depende de los objetivos y el plan del estudio, así como de la disponibilidad de personal, tiempo y recursos económicos (Monje, 2011).

Para esta investigación se utilizarán los siguientes instrumentos:

- Censo de población y vivienda 2020. Este instrumento corresponde al uso de información de fuentes secundarias. Los censos son instrumentos muy útiles ya que, al permitir conocer las características y principales problemáticas de la población, así como las tendencias de crecimiento sirven para proponer iniciativas de planeación urbana encaminadas a la mejora de las ciudades.

- Cédula de levantamiento de unidad de poblamiento: se trata de un formato que utilizará la observación para llevar a cabo la recolección de datos, como lo menciona Hernández, Fernández, & Baptista (2010), consiste en el registro sistemático, válido y confiable de “situaciones observables, a través de un conjunto de categorías”.

Se procederá a llenar dicho instrumento de recolección será como parte del trabajo de campo en cada unidad de poblamiento estudiada, el formato fue diseñado con base en las investigaciones de Beltrán (2019) y Pérez (2017), se le realizaron los cambios necesarios para recolectar los datos pertinentes para esta investigación. Cabe mencionar que se realizará una prueba piloto que consistirá en aplicar una cedula en un asentamiento para verificar que

realmente sirva para recolectar los datos que se buscaban, a partir de esa experiencia fue posible realizar las modificaciones necesarias.

La cédula de levantamiento (ver anexos) se diseñó de manera que permitiera recolectar los indicadores necesarios para conocer las características de cada tipo de asentamiento.

El formato contiene en la primera parte los apartados para poner la información básica como fecha de realización y calles que rodean el asentamiento, después se divide en 5 columnas correspondientes a los elementos principales que componen la estructura urbana; la primera es para incluir los datos generales de identificación: el nombre de la unidad de poblamiento, año de creación, la clasificación, es decir, de qué tipo de unidad de poblamiento se trata, la superficie total, población total, densidad poblacional, un croquis de localización y número de ageb que le corresponde.

La segunda columna corresponde al apartado del equipamiento urbano en donde se registró con qué tipo de equipamiento cuenta la unidad de poblamiento, dividido en educativo, recreativo, de salud, comercial, aquí mismo se incluye un apartado para indicar el uso de suelo predominante y si cuenta con rutas de transporte público mencionar cuáles son. La tercera columna contiene el espacio para registrar la infraestructura y esta subdividido en tres apartados para registrar el tipo de vialidad, el recubrimiento y el estado actual del elemento. Las vialidades pueden ser del subsistema primario o secundario (de acuerdo con los criterios de SEDESOL) también se registraron las banquetas, alumbrado y señalización. Se indica con una numeración del 1 al 4 las condiciones del elemento que puede ser óptimo, aceptable, deteriorado y no funcional, respectivamente.

La última columna corresponde a la vivienda, contiene un espacio para indicar la clasificación socioeconómica de acuerdo a los m² de construcción, utilizando los criterios establecidos por CONAVI, se registraron datos de total de viviendas, viviendas habitadas, deshabitadas, con servicios básicos (agua potable, electricidad y drenaje) y con automóvil, a

continuación se debe indicar la forma de producción de la vivienda que puede ser vivienda en serie o construcción propia y por último está el apartado para indicar si existe algún tipo de delimitación física y de que tipo.

La quinta columna se utilizó para insertar algunas fotografías representativas de cada unidad de poblamiento, la mayoría de ellas, fueron tomadas durante el levantamiento, sin embargo, en muchas privadas no fue posible tomar fotografías y algunas se obtuvieron de la página de venta de las inmobiliarias. Por último, se dejó un apartado para notas relevantes, en donde se registraron observaciones importantes sobre la unidad de poblamiento.

Conclusión capítulo II

Desde el surgimiento de una idea hasta que esta se convierte en un proyecto de investigación debe ocurrir un proceso en el cual es fundamental tomar decisiones sustentadas en el método científico. El camino de la investigación ofrece numerosas herramientas que deben seguirse a fin de realizar correctamente una investigación, entre las herramientas que se ofrecen es primordial elegir las más adecuadas a nuestro objeto de estudio, basándonos en las recomendaciones de expertos, así como en el análisis de los objetivos que nos hemos propuesto alcanzar con el proyecto de investigación. Los enfoques de investigación, tanto el, cualitativo, cuantitativo y mixto se pueden elegir para afrontar los problemas de investigación y son igualmente válidos. La suma de todos ellos ha hecho importantes y valiosas contribuciones a la humanidad, por esta razón no se deben ver los distintos enfoques como rivales sino como alternativas que se complementan.

Es de suma importancia delimitar el tema de investigación tanto temporal, espacial y conceptualmente a fin de mantener el enfoque adecuado, el diseño de investigación debe elegirse de acuerdo al planteamiento del problema, trazando una estrategia que permita recabar la información adecuada para el estudio; respecto al proceso de investigación cabe mencionar que aunque es importante esquematizar los pasos a seguir no siempre se puede

seguir de forma lineal, ya que suele ser necesario ir realizando ajustes a lo largo del desarrollo de la investigación. La elección adecuada de las técnicas e instrumentos para la recolección de datos es algo que nos ayudará a elevar la calidad de nuestro trabajo de investigación, con frecuencia un mismo estudio implica utilizar más de un método de recolección de datos.

Para definir la población de estudio es necesario delimitarla claramente en torno a sus características de contenido, para fines prácticos y de optimización de recursos se debe elegir una muestra que es un subgrupo de la población, buscando que ésta tenga todas las características de la población pues la representatividad de la muestra va permitir generalizar los resultados observados a toda la población.

El objetivo del muestreo es estudiar las relaciones existentes entre las variables, algunas de las ventajas que presentan las técnicas de muestreo son la reducción en costos y aumentar la eficiencia pues “al trabajar con un número reducido de sujetos de estudio el tiempo se reducirá; sin embargo, también presenta desventajas como lo es la inadecuada representación de la población si decide trabajar con muestras pequeñas” (Monje, 2011).

Más recientemente el sector privado inmobiliario es quien impulsa con mayor frecuencia los cambios urbanos del sector, debido a que busca poner en valor el suelo y por ello se realizan proyectos, principalmente habitacionales hablando de la periferia y modificaciones que la vuelvan más atractiva, sin embargo, la estructura urbana también se configura a partir de distintos eventos y procesos culturales y económicos que influyen en la forma en que se organiza el territorio.

En lo concerniente a la periferia urbana se cuenta con diversos estudios en torno a la donde la abordan desde distintas maneras y enfoques, lo cual ayudo en el proceso de la recopilación teórica y aunque de forma tradicional la periferia se ha relacionado con deterioro y marginación también existen investigaciones sobre el nuevo concepto que se ha desarrollado en la periferia posicionando a este sector en un lugar deseado por algunas clases sociales privilegiadas para

vivir de lo cual también existen investigaciones a nivel Latinoamérica y local donde se abordan los fenómenos de fragmentación urbana y segregación socio espacial.

La etapa de recolección de datos ha sido de gran importancia pues ha permitido observar y dar cuenta de algunos aspectos que se habían omitido antes, los datos recolectados mediante la observación en sitio y registrados en la cédula de levantamiento servirá para medir y caracterizar las unidades de poblamiento que conforman el sector periferia norponiente, mediante ellos será posible conocer la composición de dichas unidades de poblamiento, así como sus características demográficas y socioeconómicas principales, el levantamiento fotográfico realizado es el que más aporta a este último aspecto, pues permite apreciar las condiciones en las que se halla el asentamiento así como sus rasgos de calidad arquitectónica y construcción

Los datos obtenidos también permitirán dar cuenta de que la estructura urbana es un reflejo de la composición socioeconómica de cada unidad de poblamiento y que, por lo tanto, es posible conocer y comprender conformación de ésta, a partir del estudio de las unidades de poblamiento.

Capítulo III. Análisis del sector periferia norponiente de Culiacán

El objetivo de este capítulo es abordar el caso de estudio que es la periferia norponiente de Culiacán para esto será necesario mencionar los antecedentes de la ciudad de manera general para posteriormente adentrarnos en el sector de interés y conocer sus características físicas y espaciales que lo hacen adecuado para realizar el estudio.

3.1 Contextualización urbana de la ciudad de Culiacán

A fin de contextualizar el caso de estudio se mencionan las principales características físicas del municipio de Culiacán, este se localiza en la parte centro del estado de Sinaloa, sus colindancias son las siguientes: al norte con el municipio de Mocorito y Badiraguato así como con el estado de Durango; en la parte sur con Elota y el Golfo de California; al este con el estado de Durango y los municipios de Cosalá y Elota; y al oeste con los municipios de Navolato y Mocorito y el Golfo de California. Se considera uno de los municipios más extensos del estado y de la región, con un territorio de 4,758.90 kilómetros cuadrados, (IMPLAN, 2010)

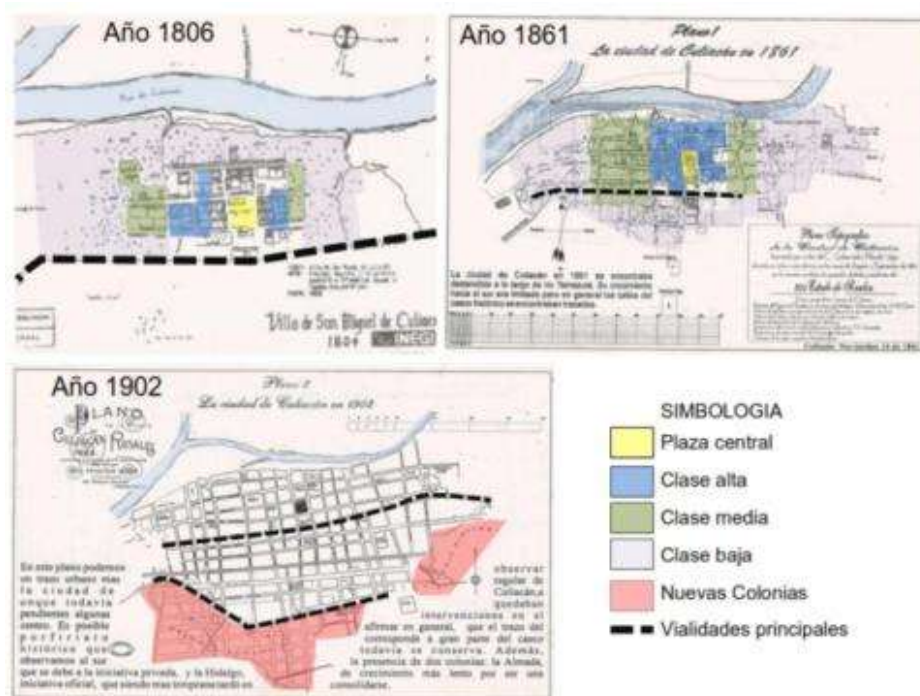
El desarrollo de la ciudad de Culiacán desde sus inicios ha estado vinculado al recurso hídrico de sus ríos, su fundación se remonta a 1531 cuando se le conocía como Villa de San Miguel de Culiacán y se ubicó en los márgenes del río Tamazula.

La primera traza urbana de la ciudad colonial corresponde a las ordenanzas de la Corona Real para fundación de pueblos y villas de nueva España en 1573, se determina una estructuración basada en trazas reticulares y su desarrollo se presentaba de forma lineal, en torno a la plaza mayor, la iglesia, le mercado, los barrios populares y los equipamientos.

Posteriormente en la época independiente se continúa con el mismo patrón de crecimiento en torno a los caminos de acceso que comunican a la región inmediata llegando al poniente hasta las márgenes izquierdas del río Culiacán y al oriente hasta los arroyos de la Av. Aquiles Serdán y la Av. Sepúlveda.

En la figura 1 se muestran los planos oficiales de la ciudad de 1806, 1861 y 1902. En 1806 aun aparece el nombre de Villa de San Miguel de Culiacán, el trazado de las calles es recta y rodea la plaza central extendiéndose unas cuadras más donde se albergan los edificios principales. En 1861 se puede notar un mayor crecimiento, se inicia el desplazamiento de algunas familias del centro y empiezan a aparecer asentamientos comerciales; ya para 1902 se contaba con una traza más regular de las vialidades abarcando casi todo lo que es actualmente el centro de la ciudad. En esta época se da un crecimiento hacia el sector sur de la ciudad donde aparecen las primeras colonias, Jorge Almada y la Hidalgo, la primera de iniciativa privada, y la segunda de iniciativa oficial.

Figura 7. Crecimiento de Culiacán en los primeros años



Fuente: (Pérez B. , 2017)

A nivel nacional la ciudad de Culiacán ocupa el lugar número 24 en lo que respecta a las ciudades con mayores índices de población. Se encuentra dentro la clasificación de ciudad

media, establecida por el Consejo Nacional de la Población. Su crecimiento poblacional ha estado vinculado con el desarrollo urbano y económico que experimenta en las últimas décadas (CONAPO).

El crecimiento en Culiacán de forma general ha sido uniforme en todos los sectores, sin embargo, en la figura 3 se aprecia que entre 1960 y 1980 se presentó la mayor tendencia de crecimiento hacia el sector oriente y en el período de 1950 y 2000 el crecimiento fue mayor hacia el sur.

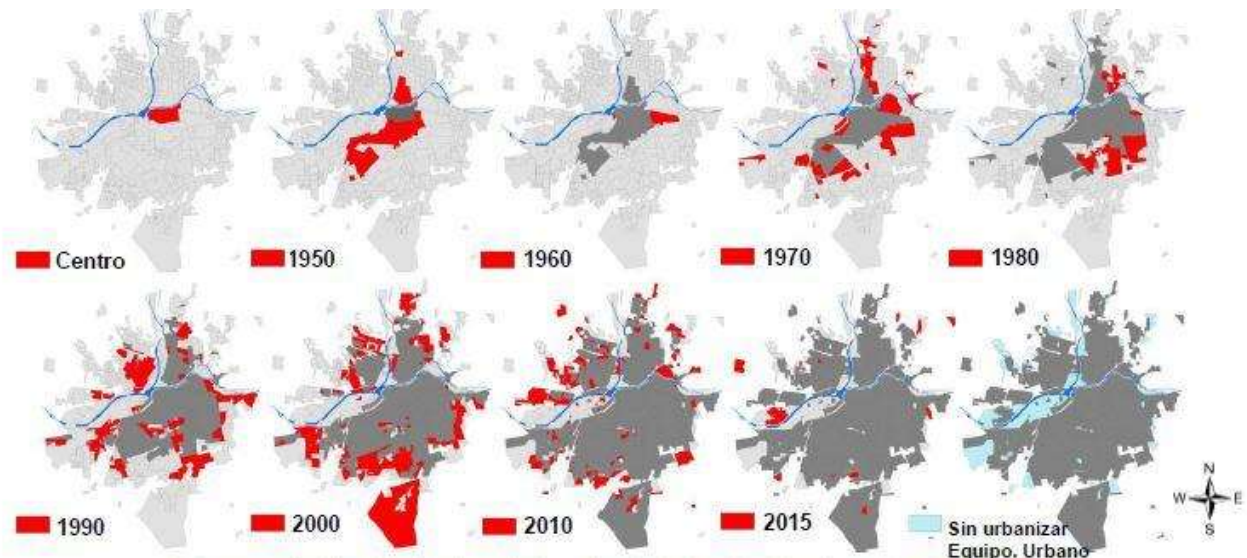
En el año 2000 y también en el 2010 la máxima concentración de población de mayor edad se situaba en el área central y aunque ha habido un progresivo envejecimiento que se propaga del centro hacia el exterior aun no alcanza a la periferia de la ciudad, que son las zonas donde reside la población más joven.

En Culiacán se refleja la dinámica de un continuo despoblamiento del centro hacia las periferias, acelerando la expansión y aunque existen muchos factores que lo determinan una de ellos es la falta de gestión urbana por parte del estado (Pérez Tamayo, Gil Alonso, & Bayona Icarasco, 2017).

En los años recientes, la Ciudad de Culiacán ha presentado una gran expansión urbana, esto puede verse porque en el año 2007 esta área urbana ocupaba solamente el 11% de territorio municipal, pero para el año 2017 el porcentaje tuvo un aumento del 20%, con un incremento de aproximadamente 6,830.5 has en los últimos 10 años (IMPLAN, 2019).

Culiacán en el 2010 presentaba un área urbana de 65km² y 675,773 habitantes, en el siguiente mapa (figura 8) se aprecia un conjunto de imágenes que muestran el crecimiento de la ciudad por décadas, con lo cual es posible visualizar el área de crecimiento correspondiente a la década señalada, el área con gris oscuro está mostrando el crecimiento de las décadas anteriores.

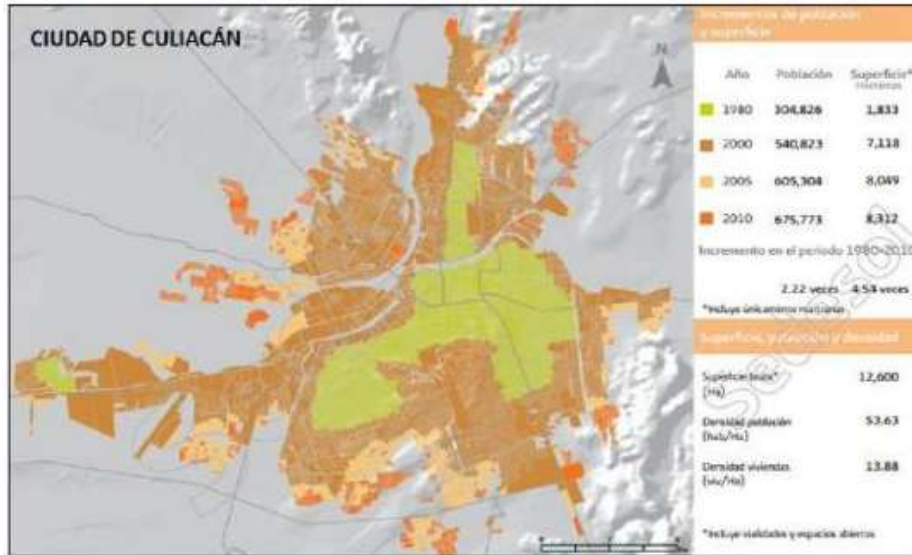
Figura 8. Crecimiento de la ciudad de Culiacán por décadas



Fuente: Instituto Municipal de Planeación de Culiacán, 2017

En la figura 9 se hace referencia a “la superficie, población y densidad como resultado de una ocupación extensiva del territorio, un ejemplo de esto la densidad de población promedio de Culiacán que para el 2010 era de 53.63 hab/ha” (IMPLAN, 2019) y una densidad de viviendas de 13.88 viv/ha calculado en base al área urbanizada que para ese momento era de 12 600 hectáreas, la imagen nos permite comparar el crecimiento poblacional en los diferentes periodos de tiempo y afirmar que la densidad actual de Culiacán es producto de la expansión incontrolada en los años recientes, lo cual ha ocasionado fuertes impactos en la calidad de vida de la población entre ellos, altos costos, fragmentación y dispersión. Tales tendencias de crecimiento generan más deficiencias en las zonas no consolidadas de la ciudad.

Figura 9. Crecimiento poblacional y territorial 1980-2010, Ciudad de Culiacán

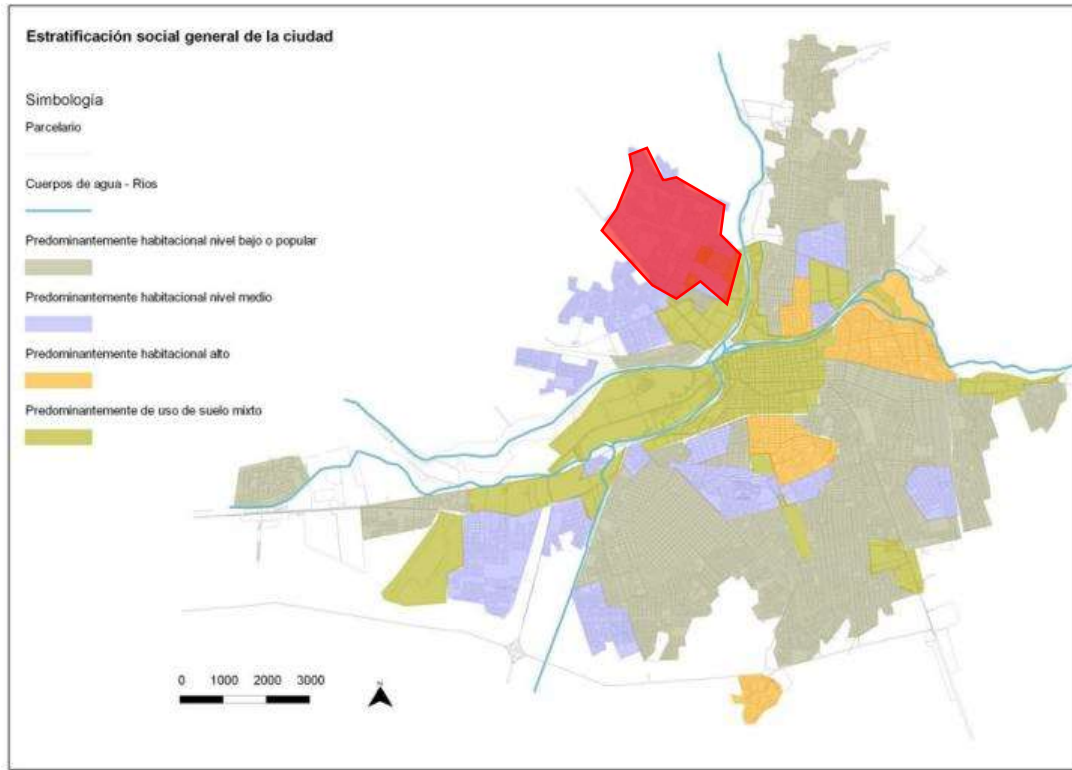


Fuente: Secretaría de Desarrollo Social, 2010

En el sector norponiente destaca otra tendencia en la forma de crecimiento natural hacia las localidades de Culiacancito y Bacurimí. Este crecimiento es con base en fraccionamientos de interés social y existen terrenos de alto valor especulativo que originalmente fueron de cultivo. Así mismo la mejora e inversión en la infraestructura vial que une estas localidades con la ciudad provoca la consolidación del corredor.

En resumen, el desarrollo urbano de Culiacán se ha dado sobre suelo rural de forma expansiva y a partir de estructuras urbanas históricas, colonias populares, asentamientos irregulares y fraccionamientos residenciales en su mayoría, favoreciendo el encarecimiento y la especulación del suelo, sin omitir la división social del espacio que se ha producido con base en ello Correa (2011), y que diferencia el acceso a los bienes y servicios dependiendo del sector en el que se habite.

Figura 10. Sectorización por nivel económico



Fuente: (Correa, 2011)

La expansión urbana ha crecido aceleradamente, impulsada por la creación de nuevos asentamientos de tipo habitacional de diversos niveles socioeconómicos y también por fenómenos como la integración de zonas rurales aledañas y desarrollo inmobiliario, sin embargo, este crecimiento ha sido indiscriminado y sin regulación, provocando que durante los últimos años Culiacán haya crecido sectorizado y cada vez más disperso.

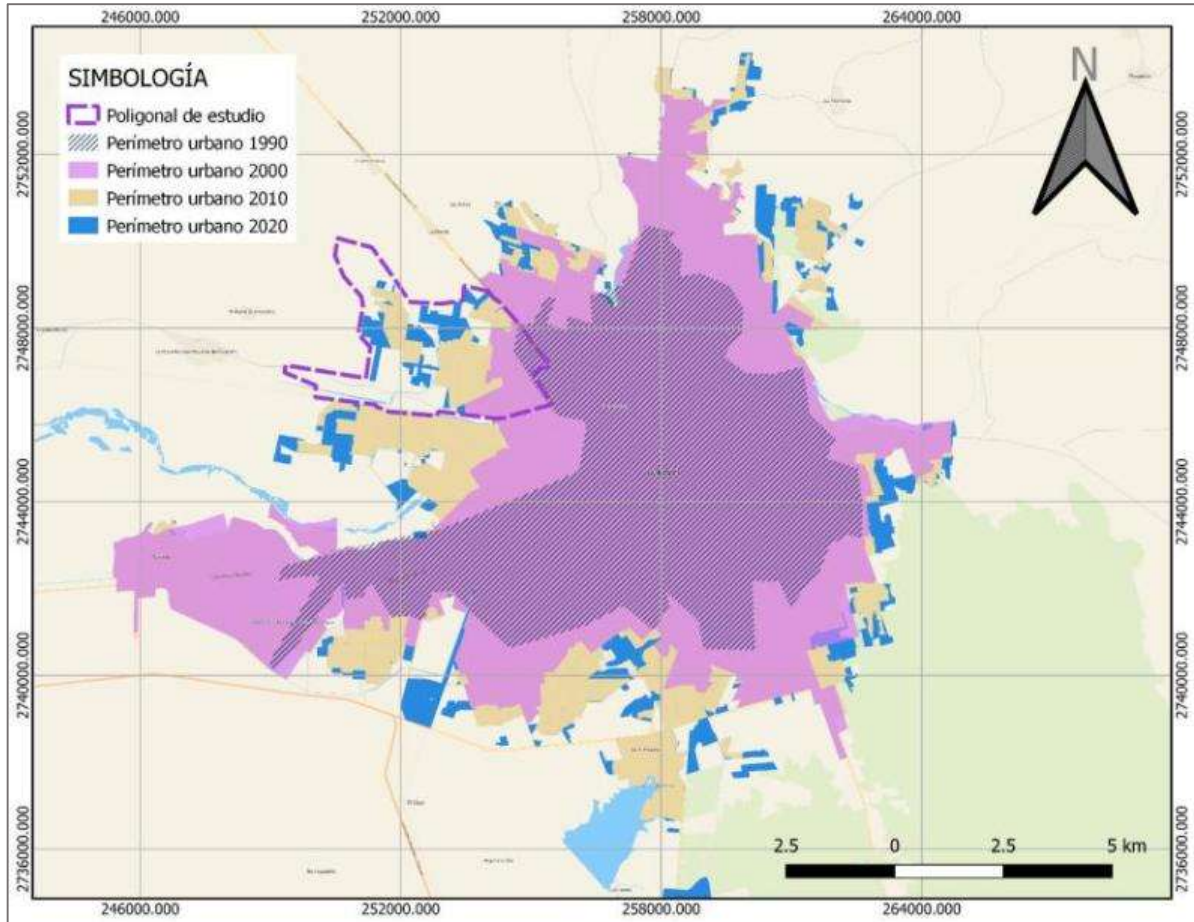
3.2 Generalidades de la periferia norponiente

Para esta investigación el caso de estudio se denominará periferia norponiente y encuentra conformado por dos sectores urbanos de acuerdo a la sectorización registrada por el implan, que son el sector Bacurimí y La Conquista. Resulta relevante para el análisis de la periferia norponiente unir estos sectores ya que comparten múltiples características físicas y

espaciales, y la composición urbana de cada uno de ellos permitirá mostrar los contrastes socioeconómicos que existen en cuanto a los tipos de asentamientos que los integran. Esta área de la ciudad empieza a presentar mayor crecimiento a inicios del año 2000, que fue cuando los desarrolladores se convirtieron en los principales promotores de la vivienda (MAPASIN, 2016). En la ciudad y empezaron a desarrollarse también otros sectores aledaños como Villas de Río y Santa Fe, en gran parte se construyeron fraccionamientos que, aunque fueron planeados hubo una falta de visión integral del desarrollo urbano que propicio la segmentación de la ciudad.

En la figura 10 se aprecia que el sector estudiado inicio su conformación en los años 1990, exceptuando a los ahora pueblos conurbados de Bellavista y Bacurimí, los cuales se estima que son de los años 70, para el 2000 tuvo mayor desarrollo de asentamientos del tipo fraccionamientos de interés social, a finales del año 2000 ya se iniciaban a construir fraccionamientos del tipo residencial medio abiertos y privados, ya en el 2010 el sector presento una mayor consolidación debido a la proliferación de fraccionamientos del tipo privado tanto nivel medio residencial como alto.

Figura 11. Crecimiento por década del perímetro urbano



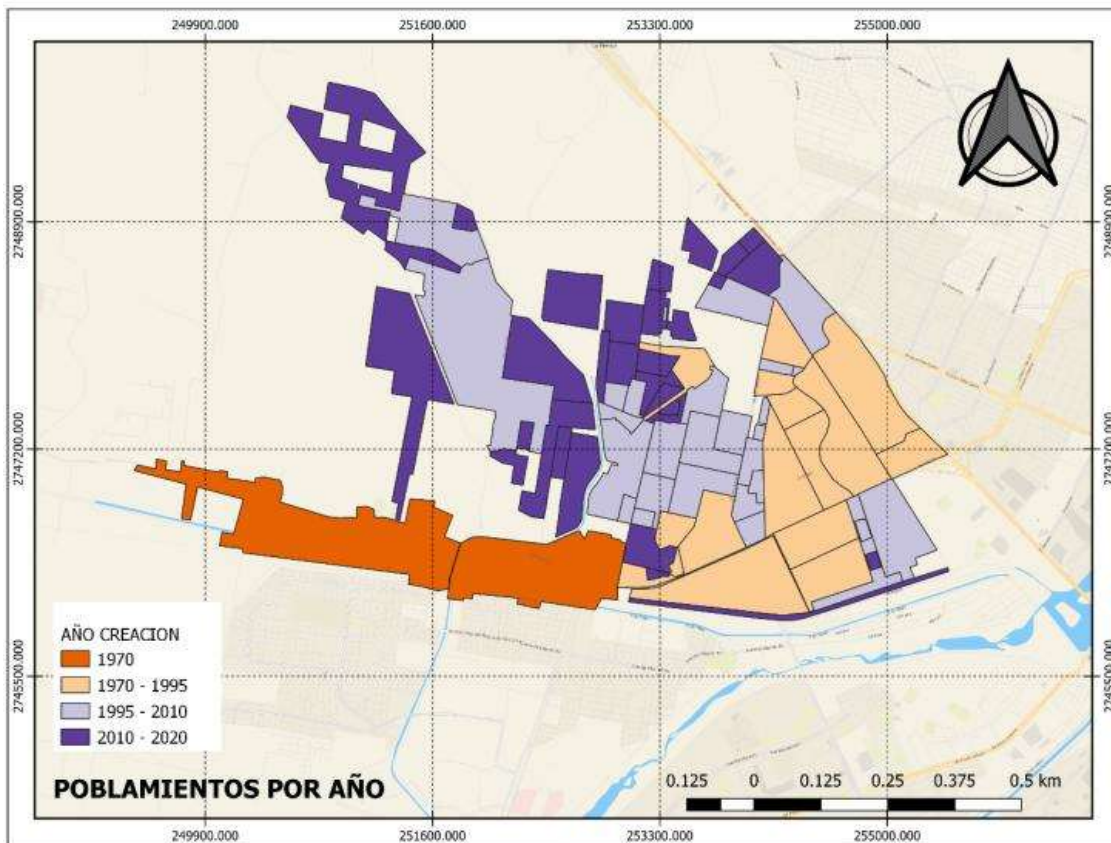
Fuente: Elaboración propia basada en archivos vectoriales INE

Es muy notorio que el sector periferia norponiente presenta una tendencia a crecer basada en los fraccionamientos de interés social, donde predomina el alto valor especulativo de los terrenos hacia las localidades de Bacurimí y Culiacancito; de la misma forma el corredor vial a Culiacancito concentra usos de suelo mixtos como industria pequeña, uso comercial, pequeña industria y vivienda, es importante mencionar que estos usos se han estado consolidando impulsados por la inversión en la mejora de la infraestructura vial (IMPLAN,2010).

De acuerdo al plan director de desarrollo urbano el uso que predomina en el sector Bacurimí es habitacional con características más tradicionales, es uno de los sectores donde

se localizan grandes extensiones de suelo libre de construcción. Presenta una densidad de población media con índice de edificabilidad bajo, cuenta con mucha área urbanizable y el proceso de consolidación donde se mezclan sectores urbanos con poblaciones suburbanas. Por otro lado, el sector Conquista en su mayoría está compuesto por fraccionamientos de interés social y medio; un porcentaje menor corresponde a residencias. También cuenta con gran extensión de área libre, predomina el uso de suelo habitacional, cuenta con una densidad de población alta y media con índices bajo de edificabilidad, contiene mucha área urbanizable y en proceso de consolidación; este sector ejerce gran influencia hacia el subcentro Humaya-Lola Beltrán.

Figura 12. Unidades de poblamiento por década de creación.



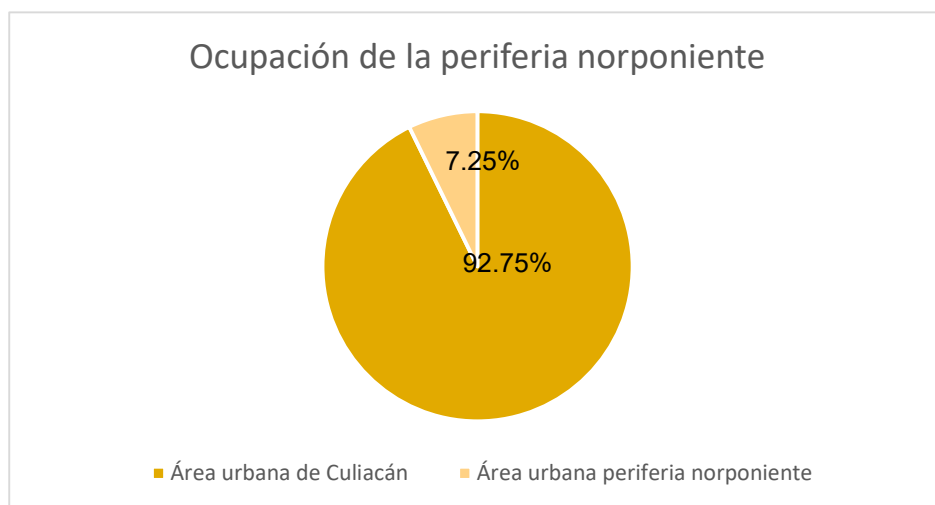
Continuando con la contextualización del sector, en la figura 11 se puede observar que las unidades de poblamiento más antiguas son los pueblos conurbados los cuales datan de la

década de 1970 y anterior; la mayor proliferación de unidades de poblamiento se dio en el periodo de 1995-2010. Es evidente que en el proceso de urbanización de este sector han quedado vacíos urbanos que con el tiempo se han convertido en zonas habitacionales o de equipamiento y servicios, sin embargo, el crecimiento no ha sido continuo, si no que se puede observar que dentro de las zonas con más antigüedad hay unidades de poblamiento de creación reciente.

3.2.1 Delimitación, localización y superficie

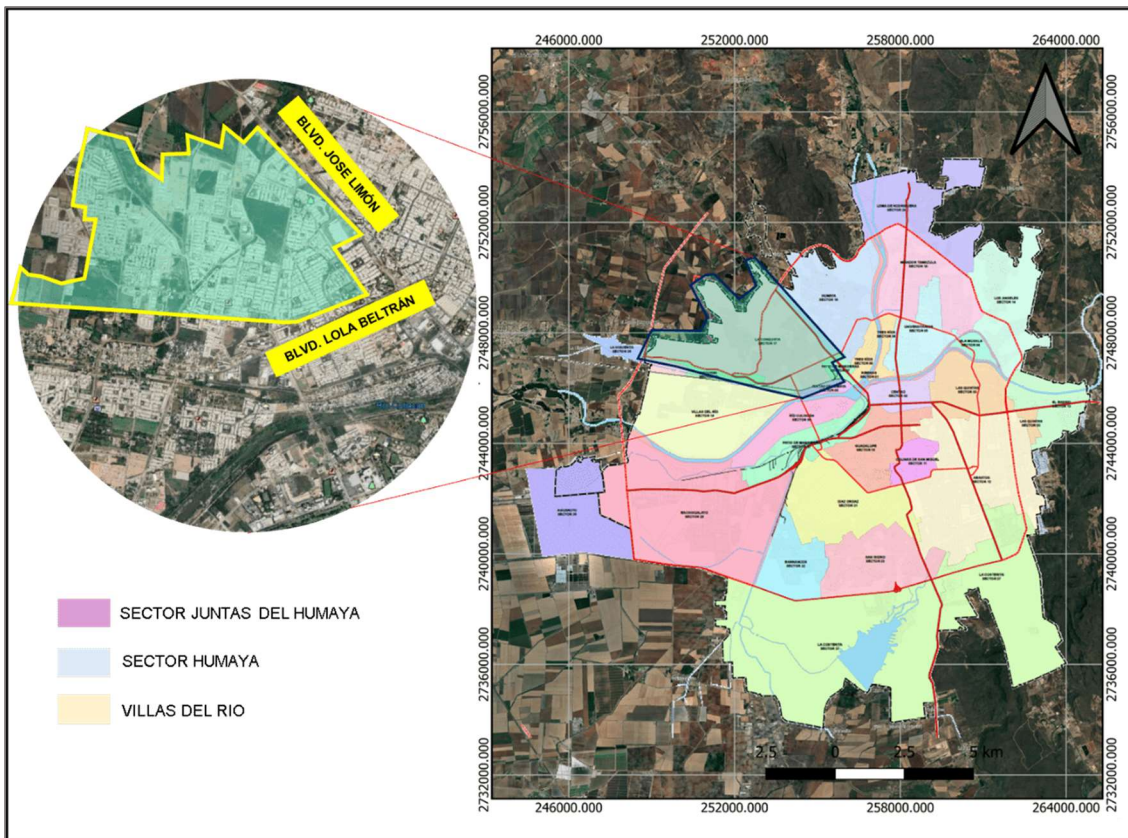
El caso de estudio como su nombre lo indica se encuentra ubicado en el área norponiente al límite del perímetro urbano de la ciudad, de acuerdo a la sectorización que propone IMPLAN (ver figura 14) este polígono se encuentra rodeado por los siguientes sectores; al norte por el sector Humaya, al sur por villas del Río y al oriente por Juntas del Humaya y las vialidades principales que lo delimitan son el Blvd. José Limón (Carretera Internacional Mex 15) y el Blvd. Lola Beltrán que se convierte en Carretera a Culiacancito.

Figura 13. Comparativa de superficie urbana



Fuente. Elaboración propia.

Figura 14. Delimitación de polígono de estudio.



Fuente. Elaboración propia a partir de imágenes de Google Earth.

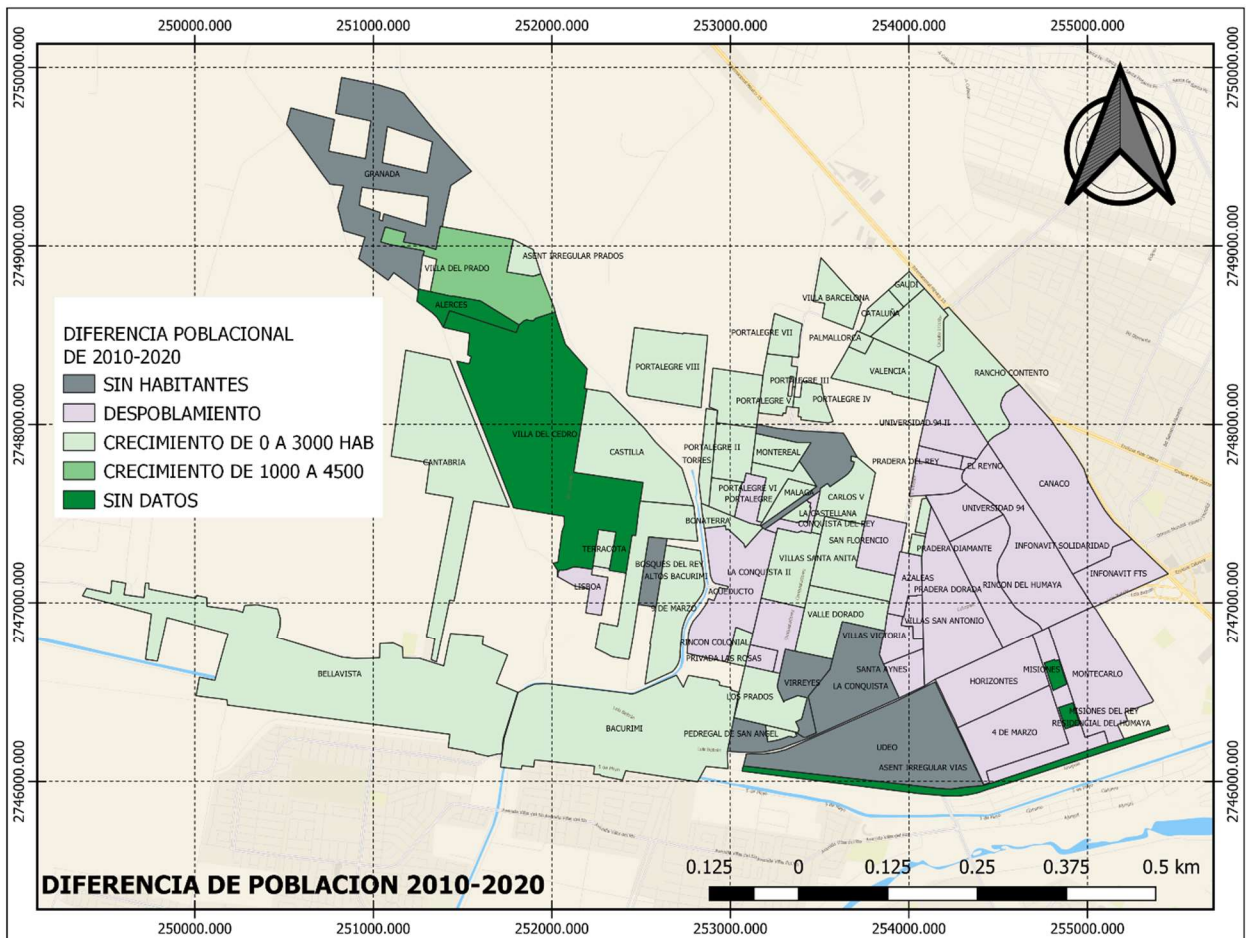
El polígono nombrado como periferia norponiente casi en su totalidad ha sido producto del crecimiento inmobiliario en terrenos que antes fueron de uso agrícola y rural, se estima que para el año 2020 tiene una superficie de 984 ha que representan el 7.25% del área urbana total de Culiacán al 2020, la cual es de 13577.17 ha. No obstante, de ese total de ha el 75% está destinado a zona habitacional mientras el 25% restante de superficie se encuentra ocupada por usos no habitacionales, vacíos urbanos, equipamiento y servicios.

3.1.4 Aspectos sociodemográficos

Según los datos del censo de INEGI 2020, la población total del sector periferia norponiente es de 59,755 habitantes, lo que representa el 7.39% de la población total de Culiacán la cual

es de 808 416 habitantes. Mientras que en el año 2010 presentaba una población estimada de 42,747 habitantes, es decir, que presentó un aumento del 39.78%, sin embargo, varias unidades de poblamiento presentan un despoblamiento significativo (ver figura 15). Sobre todo, las unidades de poblamiento más antiguas y pertenecientes a la clasificación de interés social, por otro lado, la mayor parte de las nuevas unidades de poblamiento presentan un crecimiento poblacional importante, resulta peculiar que también los pueblos conurbados de Bacurimí y Bellavista han aumentado en habitantes esto debido a que ahora forman parte del perímetro urbano.

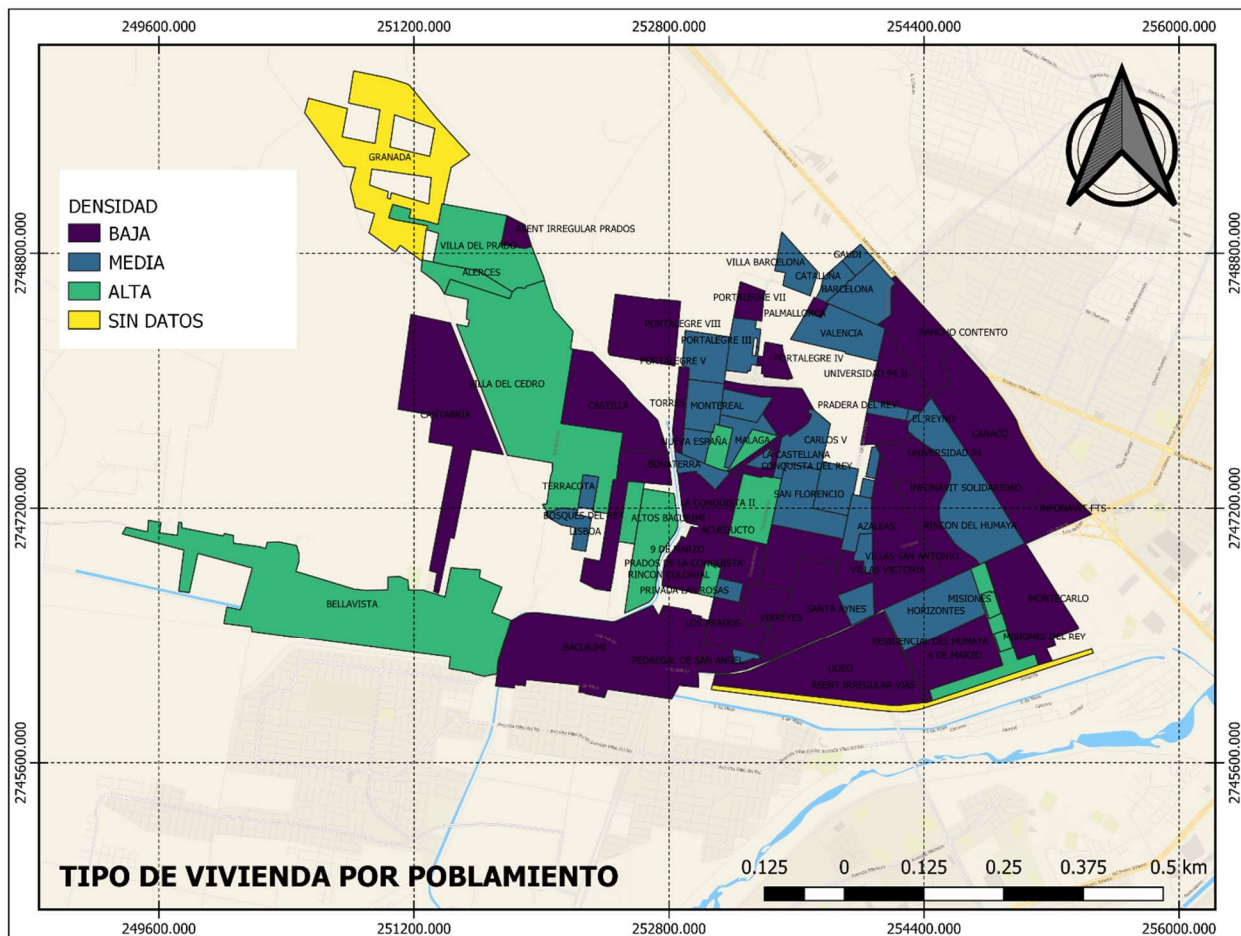
Figura 15. Crecimiento poblacional



Fuente. Elaboración propia a partir de datos de INEGI

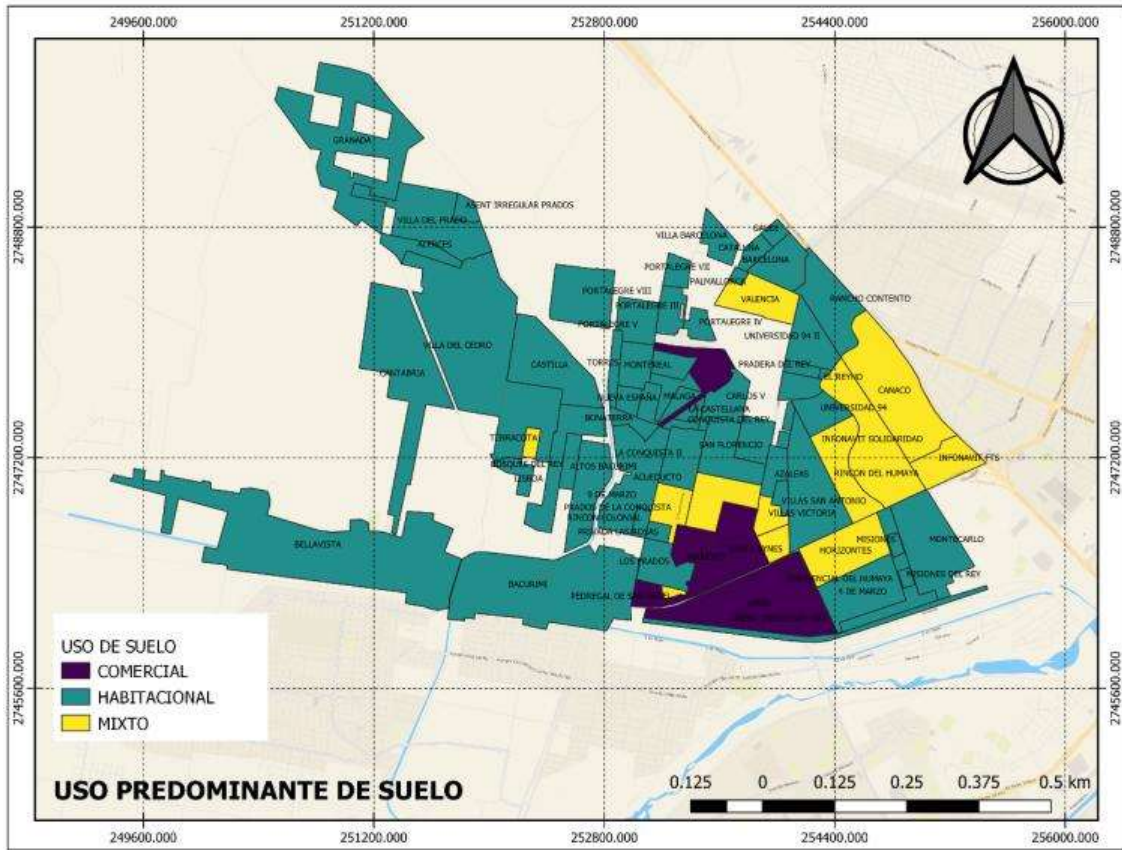
En cuanto a densidad en la periferia norponiente, considerando únicamente el área donde se encuentra la zona habitacional que es de 818.16 ha es de 45.18 hab/ha, es importante mencionar que el sector de estudio, aunque en su mayoría es de suelo habitacional, también se conforma por algunos terrenos baldíos de gran extensión, así como áreas dedicadas al abastecimiento de productos y servicios, si comparamos la densidad habitacional del sector con la de Culiacán nos daremos cuenta de que tiene una menor densidad pues la ciudad tiene 59.63 hab/ha. En la figura 16 se ve representado que la mayoría de unidades de poblamiento tienen una densidad baja, las que presentan la densidad relativamente alta son los fraccionamientos de interés social y el pueblo conurbado de Bellavista.

Figura 16. Densidad habitacional



Fuente. Elaboración propia a partir de datos de INEGI

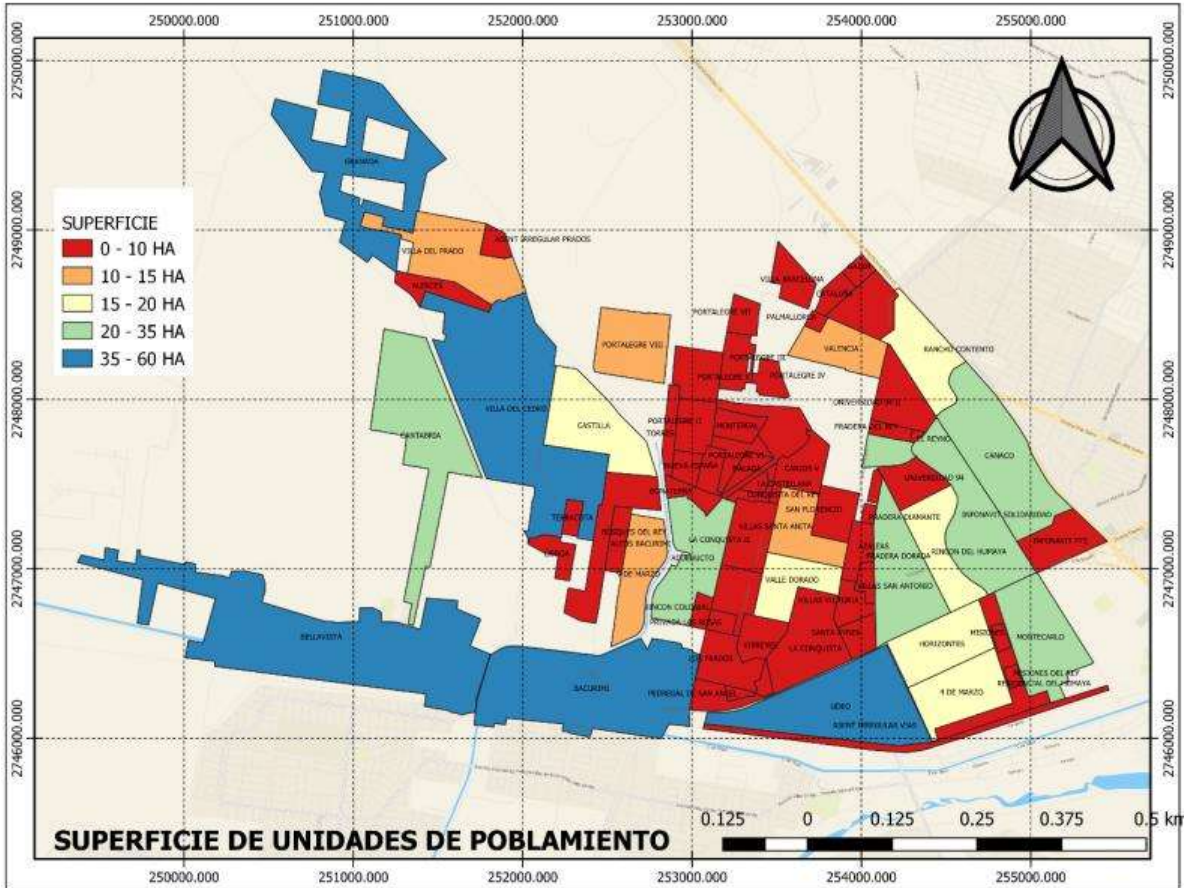
Figura 17. Usos de suelo



Fuente. Elaboración propia a partir de datos de INEGI

En la figura 22 se clasifico a las unidades de poblamiento en cinco categorías agrupándolas en distintos rangos de superficie y se puede apreciar que son cinco los asentamientos de mayor área, se trata de los dos pueblos conurbados, un asentamiento de uso no habitacional que es área destinada a equipamiento educativo (Universidad Autónoma de Occidente), el fraccionamiento de interés social Villa del Cedro y por último Stanza Granada, que se halla en construcción y se clasifico como fraccionamiento del tipo residencial medio abierto.

Figura 18. Superficie por unidades de poblamiento.

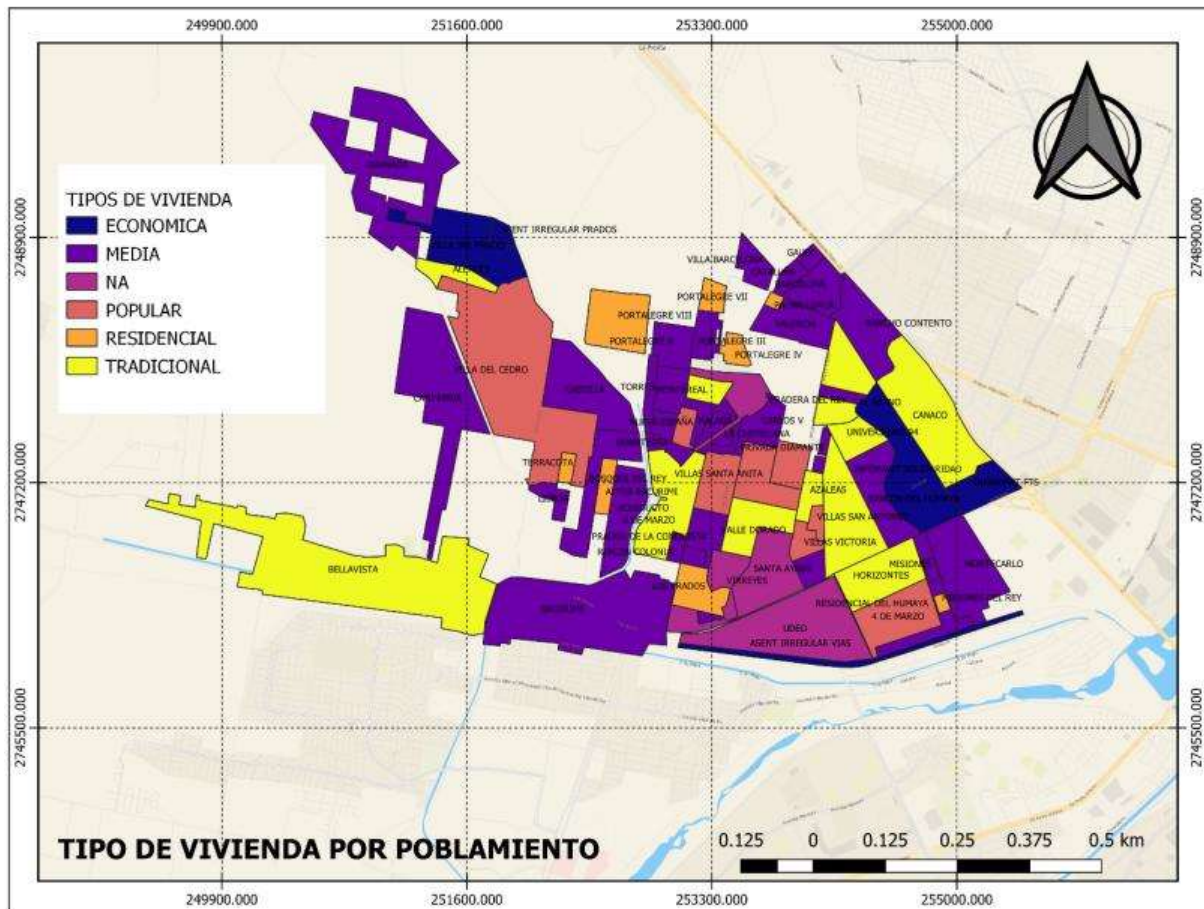


Fuente. Elaboración propia.

Debido a que la mayor ocupación del sector es habitacional, la vivienda juega un aspecto muy importante, solamente existes tres asentamientos de uso no habitacional, en la figura 18 se clasifico la periferia norponiente en cinco tipos de vivienda (siguiendo los criterios de CONAVI); económica, popular, tradicional, media y residencial, se observa que la mayor ocupación de la zona corresponde a la vivienda media la cual representa el 48.5% de las unidades de poblamiento existentes, por otro lado la vivienda residencial solo ocupa el 11.4%, este tipo de

vivienda solo fue identificada en 8 unidades de poblamiento del tipo fraccionamiento residencial alto privado.

Figura 19. Tipo de vivienda.



Fuente. Elaboración propia

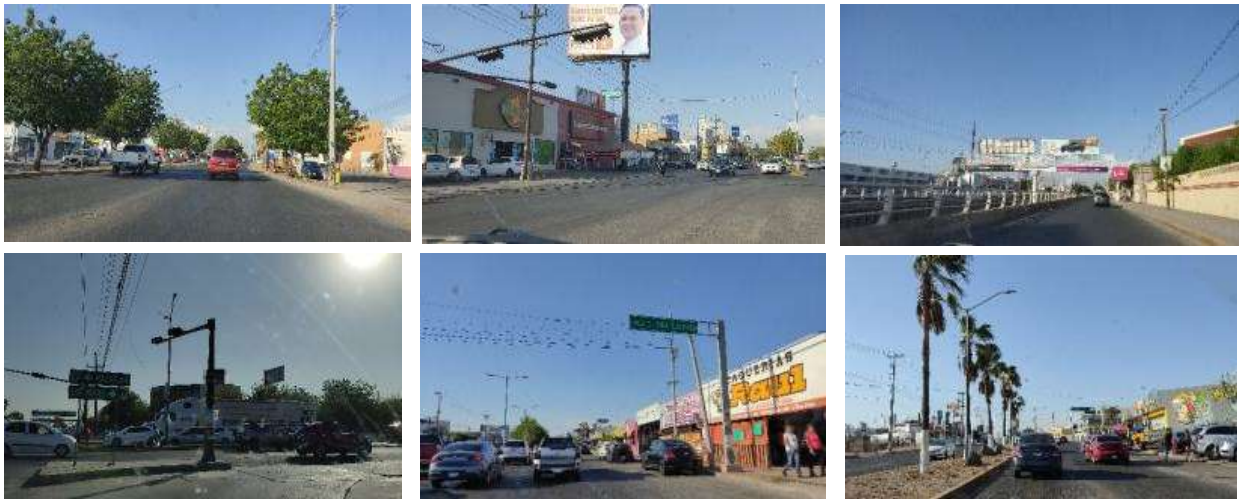
3.3 Estructura urbana

La periferia norponiente es uno de los sectores que ha presentado mayor desarrollo en cuanto a infraestructura y equipamiento esto debido en gran medida al acelerado crecimiento poblacional que se ha dado en los últimos 20 años. A continuación, se describen los principales elementos que componen la estructura urbana de este sector.

3.3.1 Vialidades y transporte

El sector estudiado cuenta con dos ejes viales principales, al norte el boulevard José Limón que se convierten en la carretera Internacional México 15 la cual atraviesa la ciudad de Culiacán de sur a norte y conecta a la ciudad con la parte norte del estado de Sinaloa, por este motivo es un eje vial muy transitado frecuentemente por tráfico de paso y transporte pesado. Por otro lado, se conecta con el boulevard Lola Beltrán el cual inicia en el entronque con el blvr. José Limón y se prolonga hacia el poniente hasta convertirse en la carreta a Culiacancito, este eje vial conduce a diversas zonas rurales del municipio de Culiacán, incluso conecta con la ciudad de Navolato de ahí que presente un flujo vial continuo y principalmente local.

Figura 20. Boulevard Lola Beltrán y Mario López Valdez



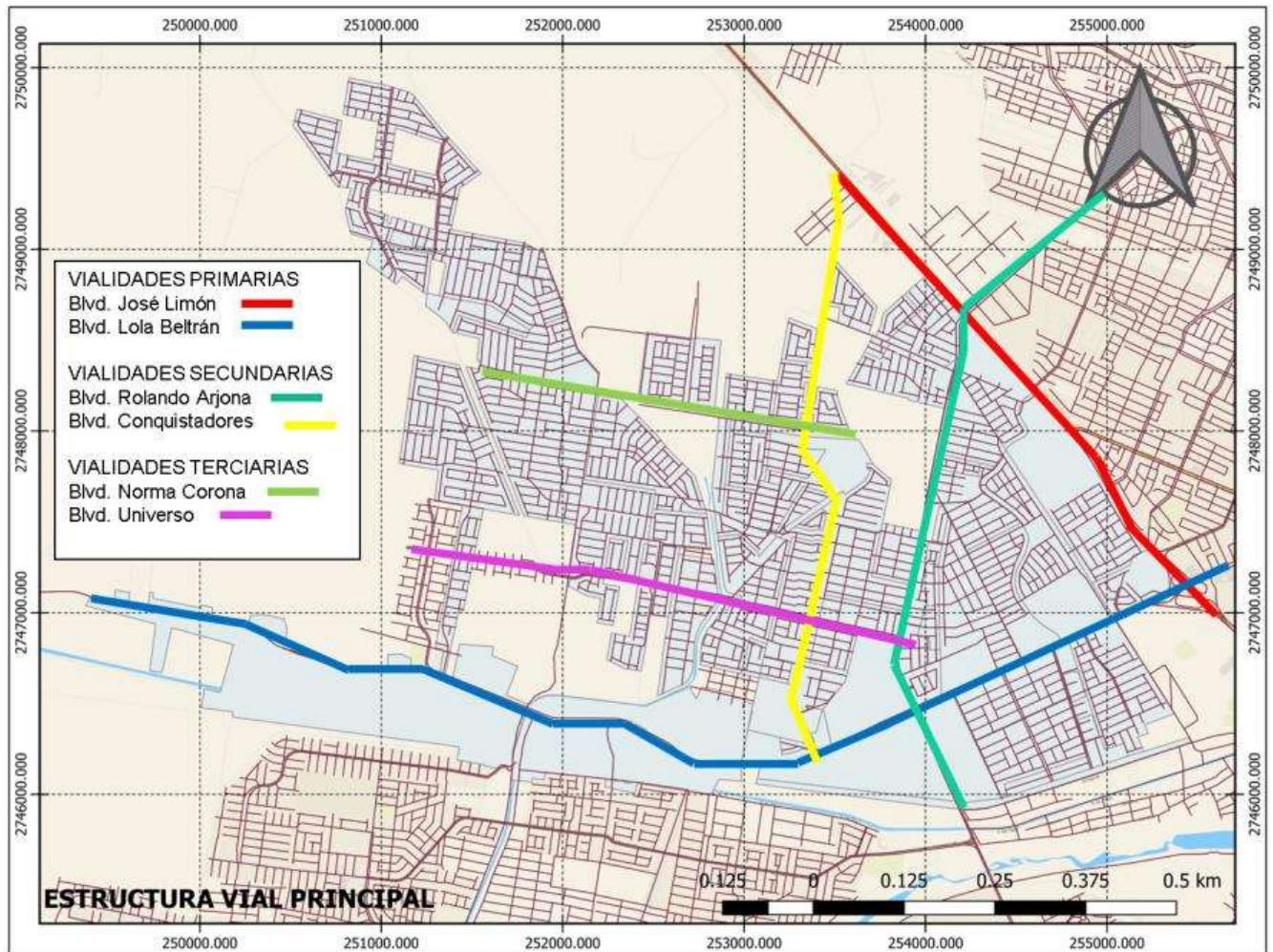
Fuente: Fotografías tomadas Por el autor el 05/04/21

Además, existen otras vialidades de gran importancia para el sector de estudio, como son el blvr. Mario López Valdez que inicia en el entronque con el blvr. Lola Beltrán y termina en el cruce con la carretera internacional México 15, la importancia de esta vialidad es por que conecta el sector con la zona sur poniente de la ciudad, además es una de las vialidades con mayor cantidad de comercio y servicios en la zona.

De forma paralela se encuentra el blvr. De Los Conquistadores el cual recorre toda la zona principalmente habitacional y actualmente termina en el cruce con la calle Elbert, sin embargo, ya se observa que continua en forma de camino de terracería hasta llegar a la carretera internacional México 15.

Lo cual parece indicar que en un futuro próximo será pavimentado este tramo pues ya están desarrollando algunos fraccionamientos del tipo alto privado por esta zona. Todas estas vialidades mencionadas funcionan como límites físicos que van marcando diferentes usos del territorio, son también barreras construidas que delimitan espacios y dividen el sector lo cual es muy visible.

Figura 21. Mapa de vialidades principales.



Fuente. Elaboración propia.

Tabla 7. Tipos de vialidades

Nombre de la vialidad	Subsistema primario			Subsistema secundario		
	Vías de acceso controlado	Arterias principales	Arterias	Calles colectoras	Calles locales	Calles peatonales
Lola Beltrán		X				
José Limón		X				
Mario López Valdez			X			
De Los Conquistadores			X			
Universo				X		
Santa Anita				X		
Norma Corona			X			
Elbert				X		
Nueva España				X		
De la Tuna					X	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento.

La periferia norponiente cuenta con las siguientes rutas de transporte público: Solidaridad Cedros, Solidaridad Rancho Contento, UadeO- Villas del Río, Culiacancito, 10 de Abril e Issstesin, además de servicios privados como Uber y similares, dentro del sector suele ser un problema en ciertas unidades de poblamiento sobre todo en las de tipo cerrado, porque el transporte público no pasa con una frecuencia constante por lo que las personas se enfrentan a ese obstáculo, en algunas unidades de poblamiento no pasa transporte público ni siquiera en el acceso, por tanto quienes requieren este servicio deben caminar al menos 1 km al paradero más próximo donde pase un transporte que pueda trasladarlos al centro de la ciudad, sin embargo sobre las arterias viales principales del sector, el transporte público urbano es frecuente y pasan varias rutas.

3.3.2 Comercio e industria

La periferia norponiente cuenta con gran equipamiento del tipo comercial, el cual ha ido en aumento al mismo ritmo que el crecimiento urbano, si bien no existen actividades industriales en el sector existen comercios de todo tipo, desde abarrotes hasta plazas comerciales como Sendero Culiacán.

De acuerdo con IMPLAN el subcentro localizado en el entronque de Lola Beltrán y blvr. José Limón ejercer gran influencia hacia este sector. Las actividades comerciales buscan el fin de suministrar bienes y servicios para los habitantes de la zona, no obstante, en algunos casos estas actividades llegan a interferir con el buen funcionamiento urbano como es el caso de los comercios informales que se encuentran ubicados de forma arbitraria en las banquetas y camellones.

Esto representa un problema de seguridad para los usuarios de la vía, y es algo que se puede observar con frecuencia en todo el sector.

3.3.3 Equipamiento urbano

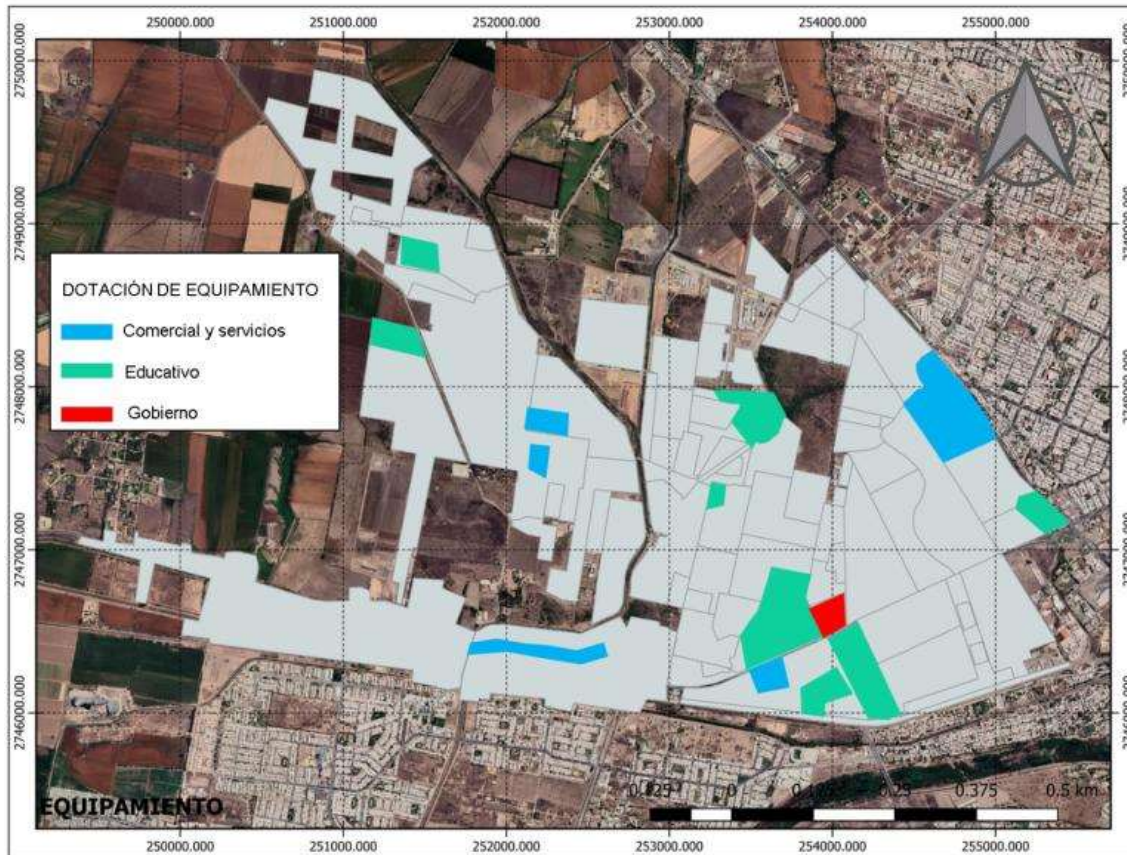
El equipamiento en la periferia norponiente desempeña una función clave, como en el resto de la ciudad, como parte importante del desarrollo económico y urbano de la zona. Se identifica al equipamiento urbano como un espacio que el municipio impone para prestar algún servicio a la ciudadanía.

Tabla 8. Principales equipamientos en la periferia norponiente.

Clasificación de equipamiento	Cantidad	Nombres
Comercial y servicios	8	Plaza Sendero Culiacán, Ley express Cedros, Ley express La conquista, Ley super express, Plaza Carolinas, Coppel 4 de marzo, Elektra
Salud	7	Hospital Psiquiátrico de Sinaloa, Consultorio farmacia Similares, farmacia Guadalajara, consultorios dentales.
Educativo	9	UadeO, Colegio Sinaloa, Instituto Altum, estancia infantil UAS, estancia infantil Crisantemos, guardería Girasoles, Secundaria Técnica # 92, guardería Pequeño Gigante, Escuela primaria Independencia
Gobierno	2	Delegación del Infonavit, Oficina de orientación gubernamental

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento.

Figura 22. Dotación de equipamiento.



Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento.

Conclusión capítulo III

La ciudad de Culiacán no ha sido ajena al proceso de expansión urbana acelerada que desde hace varios años ha tenido lugar en las zonas urbanas, dicho crecimiento ha provocado problemáticas y fenómenos que la convierten en un escenario idónea para realizar estudios urbanos.

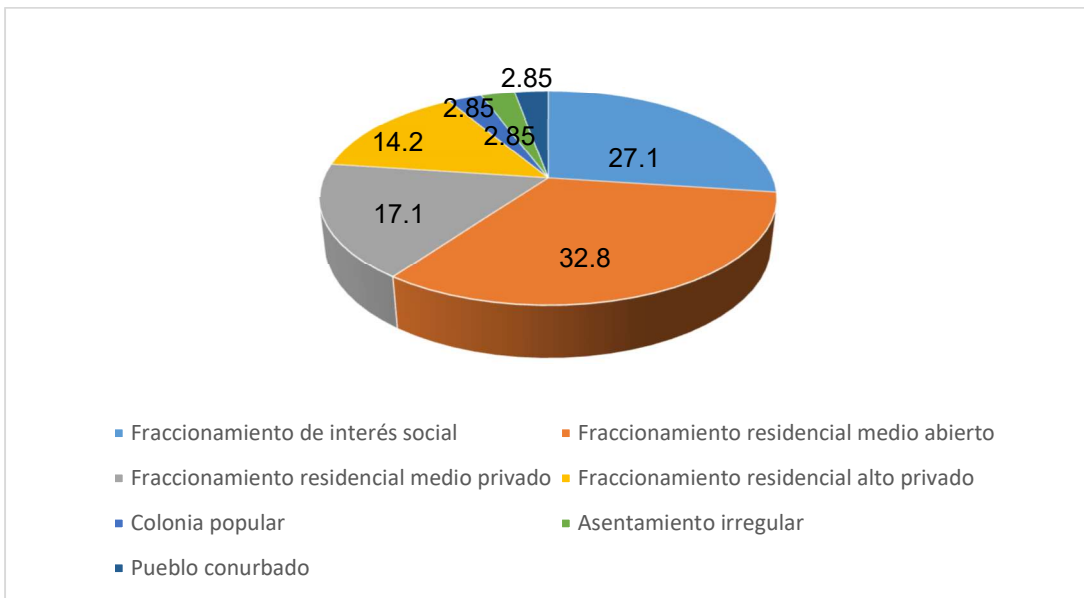
Al adentrarse en el sector periferia norponiente se puede advertir que este solo corresponde a una pequeña parte de la ciudad sin embargo puede ser representativo de toda ella pues se trata de un sector que por ser periferia ha ido desarrollándose en gran parte, en terrenos anteriormente agrícolas y/o rurales pero que en la actualidad tiende a las urbanizaciones del tipo residencial medio y alto, este proceso resulta cada vez más frecuente y provoca el encarecimiento del suelo urbano y sobre todo propicia una división social del espacio mostrando que la ubicación donde se habite es de gran importancia pues muchas veces determina las oportunidades de acceder a los bienes y servicios que ofrece la ciudad.

Al cierre de este capítulo La recolección de datos en campo, así como el uso de los datos censales han sido útiles para caracterizar la periferia norponiente y conocer los elementos que componen la estructura urbana, lo cual permite una aproximación a las dinámicas urbanas que tienen lugar en esta parte de la ciudad.

Capítulo IV. Caracterización por unidades de poblamiento

De acuerdo con la metodología planteada la periferia norponiente se clasifica en ocho tipos de unidades de poblamiento de las cuales es el tipo fraccionamiento residencial medio abierto el que tiene mayor ocupación de la zona abarcando el 32.85% del total de unidades de poblamiento, seguido por el fraccionamiento de interés social que representan un 27.14% del sector, en tercer lugar se hallan el fraccionamiento residencial medio privado con un 17.14% de ocupación, le sigue el fraccionamiento residencial alto privado con el 14.28% y por ultimo con el mismo porcentaje se encuentran la colonia popular, asentamiento irregular y pueblo conurbado.

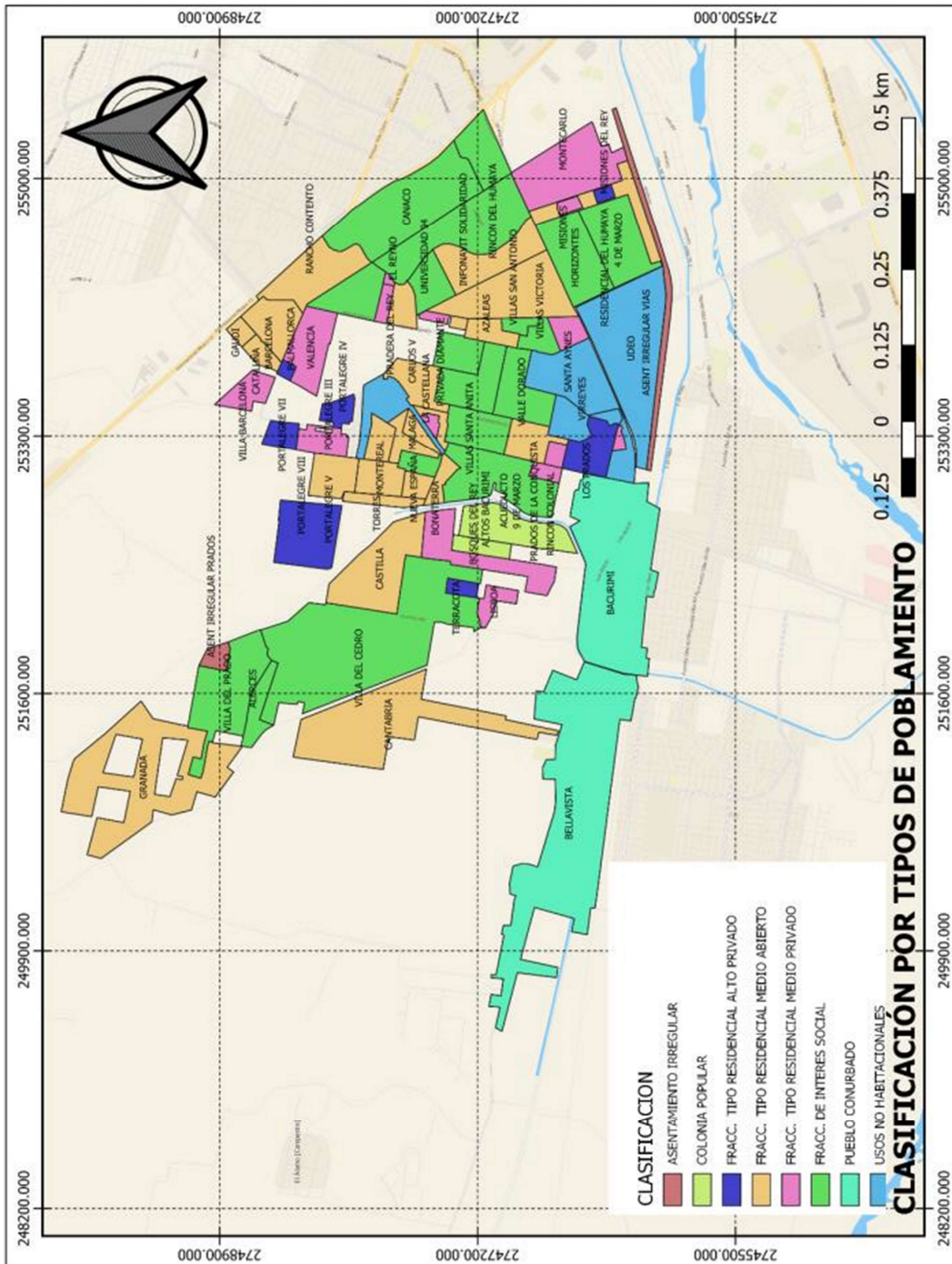
Figura 21. Distribución por tipos de poblamiento



Fuente. Elaboración propia.

A continuación, se muestran las unidades de poblamiento existentes de cada clasificación.

Figura 22. Clasificación por tipos de poblamiento.



Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento.

Tabla 9. Cantidad de unidades de poblamiento por tipo

CLASIFICACIÓN DE UNIDAD DE POBLAMIENTO	CANTIDAD
Fraccionamiento de interés social	19
Fraccionamiento residencial medio abierto	23
Fraccionamiento residencial medio privado	12
Fraccionamiento residencial alto privado	10
Colonia Popular	2
Pueblo conurbado	2
Asentamiento Irregular	2

Fuente: Elaboración propia

4.1 Fraccionamiento residencial medio abierto

Los datos recabados muestran que estos poblamientos tuvieron su mayor desarrollo a inicios del año 2005 y fue con la construcción de los mismos que el sector comenzó a tener más plusvalía. Existen 23 fraccionamientos pertenecientes a esta clasificación y todos ellos comparten las mismas características arquitectónicas y estilo constructivo, incluso la mayoría de ellos fueron construidos por la misma empresa inmobiliaria que es Housesin. Otra constructora con fuerte influencia en la zona es Urbi y de manera más reciente, es decir a partir del 2015 la desarrolladora impulsa ha comenzado a construir varios fraccionamientos de este tipo.

En la figura 23 se pueden apreciar a simple vista que estos fraccionamientos comparten las mismas características, aunque gran parte de ellos, de acuerdo a la revisión realizada en las imágenes satelitales históricas de Google Earth, ya llevan más de 10 años construidos aún conservan en estado aceptable el entorno urbano.

Figura 23. Fraccionamiento residencial medio abierto.



Fuente. Fotografías tomadas por el autor el 05/04/21

Las dos unidades de poblamiento seleccionadas como muestra de esta clasificación se presentan a continuación:

Stanza Cantabria se trata de un fraccionamiento del tipo residencial medio abierto construido alrededor del año 2015, pertenece a la empresa constructora Urbi, la vivienda predominante es del tipo medio y residencial, tiene una superficie total de 31 ha y una población al 2020 de 2185 habitantes lo que se traduce en una densidad habitacional baja de 70.48 hab/ha, esta unidad de poblamiento en su mayoría es abierta, sin embargo, también cuenta con algunas calles privadas (como se observa en la figura 18), el acceso principal se encuentra ubicado por la carretera Bacurimí- Culiacancito y se debe recorrer aproximadamente 1km para llegar a las primeras viviendas del fraccionamiento, una desventaja de la ubicación es que no hay ruta de transporte público que preste servicio al interior, las únicas rutas pasan en el acceso y no son rutas urbanas sino rurales, las cuales son Angostura y Culiacancito.

Como se mencionó anteriormente, en su mayoría es del tipo abierto, pero es posible observar barreras físicas que delimitan algunas calles o incluso marcan el límite con la unidad de poblamiento vecina.

Figura 24. Calles privadas en fraccionamiento Stanza Cantabria



Fuente. Fotografías tomadas por el autor el 05/04/21

Figura 25. Cédula de recolección Stanza Cantabria

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO							
Fecha de realización: 01-04-21	No. 2	Calles de acceso principal: Carretera a Culiacancito			Calles laterales: Cantabria y Anduero		
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA	LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO	
Nombre: Stanza Cantabria	Educación		Tipo de vialidades	Recubrimiento 1-Concreto 2-Asfalto 3-Terracería 4-Empedrado	Estado actual 1-Óptimo 2-Aceptable 3-Deteriorado 4- No funcional	Clasificación socioeconómica (Conavi) Residencial (>145m ²) Media (>97.5m ²) Tradicional (>62.5m ²) Popular (>42.5m ²) Económica (<42.5m ²)	
Año de creación: 2015	Pública	Privada					
Clasificación: Fraccionamiento residencial medio abierto	Kindergarten	Kindergarten					
	Guardería	Guardería					
Superficie total: 0.31 km ² 31ha ²	Primaria	Primaria	Subsistema a Primario		Datos generales	Total de viviendas: 897	
	Secundaria	Secundaria	vías de acceso controlado	1			1
Población total: 2185	No tiene		Arterias principales	2	2	Habitadas: 735	
Densidad poblacional: 70.48 hab/ha ²	Parque	Área deportiva	Subsistema Secundario		Deshabitadas: 162		
Croquis de ubicación:	Juegos infantiles	Restaurant	Calle colectoras	1	1	Con servicios básicos: 897	
	Otro: alberca (en privadas)		Calle local	1	1	Con automóvil: 717	
	Salud		Banquetas	Estado actual		Forma de producción	
	Consultorio	Clínica	Concreto	No hay	1	Vivienda en serie construcción propia	
	Hospital	Especialidades	Otros:			Delimitación física	
	Comercial		Alumbrado	Estado actual		Natural	Artificial
Abarrote	Mercado	Solar	No hay	1		Baldíos	Muros
Super	Plaza comercial	Eléctrico	Otros			Tierra agrícola	Mallas
Usos de Suelo		Señalización	Estado actual		Ríos	Canales	
Habitacional	Comercial	Al interior	En el acceso	1		No presenta	otras:Porton herrería
Industrial	Mixto	No hay	Tiene paraderos				
Transporte público		Eléctrico	Si	No			
No de AGE: 2500600019474 y 2500600010536		Rutas: Angostura, Culiacancito					

Fuente. Realizada por el autor como parte del levantamiento.

Actualmente se encuentra habitado el 83% de las viviendas, lo que representa una ocupación de la mayoría del área. Esta unidad de poblamiento se encuentra en el límite del área urbana colindando con zonas de transición hacia un ambiente rural, en la visita se pudo observar que es muy evidente que continúa disminuyendo el suelo agrícola para convertirse

en zona habitacional y esa tendencia es visible en todo el límite de la zona de estudio, al mismo tiempo se identificaron algunos predios vacíos que forman parte del proceso de especulación inmobiliaria. Lo que probablemente continuará fomentando el acelerado aumento del valor de las viviendas en dicho sector.

La siguiente muestra de unidad de poblamiento de esta clasificación es Stanza Castilla que fue construida alrededor del 2017, tiene una superficie de 16 ha y 1064 habitantes al 2020, al igual que Stanza Cantabria fue desarrollada por Urbi y también presenta una densidad habitacional baja de 65 hab/ha. dentro del fraccionamiento no existe equipamiento del tipo educativo ni de salud, sin embargo, cuenta con varios comercios y equipamiento del tipo recreativo como parques, respecto al transporte público presenta la misma problemática que la unidad de poblamiento anterior, pues no existe una ruta de transporte público que ofrezca servicio dentro del mismo, la ruta más cercana es Solidaridad- Cedros, para tomarla es necesario recorrer 800 m desde el acceso. La vivienda que predomina es la del tipo medio de las cuales el 77% se encuentra habitado.


Figura 26. Viviendas en Stanza Castilla



Fuente. Fotografías tomadas por el autor 05/04/21

Algo que llama la atención es que a pesar de que Urbi, la inmobiliario que construyó las Stanzas tiene solamente 3 fraccionamientos hasta el momento (uno de ellos se halla en proceso de construcción, Stanza Granada) han sido los que se han habitado de manera más rápida, en cambio los fraccionamientos de Housesin pertenecientes al mismo segmento de tipo medio abierto que en cantidad son predominantes y tienen mayor antigüedad cuentan con menos población, esto puede deberse a que el costo de vivienda que ofrece Urbi es un poco más accesible.

Figura 27. Cédula de recolección Stanza Castilla

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO							
Fecha de realización: 01-04-21	No. 12	Calles de acceso principal: Blvd. Nueva España			Calles laterales: Alcaparra		
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA			VIVIENDA	
Nombre: Stanza Castilla	Educación		Tipo de vialidades	Recubrimiento 1-Concreto 2-Asfalto 3-Terracería 4-Empedrado	Estado actual 1-óptimo 2-Aceptable 3-Deteriorado 4-No funcional	Clasificación socioeconómica (Conavi)	
Año de creación: 2017	Pública	Privada				Residencial (>145m ²)	
Clasificación: Fraccionamiento residencial medio abierto	Kínder	Kínder				Medía (>97.5m ²)	
	Guardería	Guardería				Tradicional (>62.5m ²)	
Superficie total: 16.2 ha ²	Primaria	Primaria	Subsistema Primario			Popular (>42.5m ²)	
	Secundaria	Secundaria	vías de acceso controlado			Económica (<42.5m ²)	
Población total: 1064	Bachillerato	Bachillerato	1	1	Datos generales		
	Universidad	Universidad	Arterias principales			Total de viviendas: 461	
Densidad poblacional: 65.67 hab/ha ²	No tiene		Subsistema Secundario			Habitadas: 355	
	Parque	Área deportiva	Arterias principales			Deshabitadas: 106	
Croquis de ubicación:	Juegos infantiles	Restaurant	calle colectora			Con servicios básicos: 461	
	Otro: Alberca (privadas)		Calle local			Con automóvil: 341	
	Salud		Callejón			Forma de producción	
	Consultorio	Clínica	Calle peatonal			Vivienda en serie	
	Hospital	Especialidades	Banquetas			construcción propia	
	Comercial		Estado actual			Delimitación física	
	Abarrote	Mercado	Concreto	No hay	1	Natural	
	Super	Plaza comercial	Otro:				Artificial
	Usos de Suelo		Alumbrado			Baldíos	
	Habitacional	Comercial	Solar			Muros	
	Industrial	Mixto	No hay			Tierra agrícola	
	Transporte público		Eléctrico			Mallas	
No de AGE: 250060001.0663	Al interior	En el acceso	Señalización			Rios	
	No hay	Tiene paraderos	Si	No	1	Canales	
Rutas: Solidaridad-Rancho contento						otras:	
NOTAS: Al igual que Stanza Cantabria (son de la misma desarrolladora urbi) este fraccionamiento en su mayoría es abierto, pero si tiene varias privadas							

4.2 Fraccionamiento de interés social

Estas unidades de poblamiento ocupan el segundo lugar en cantidad dentro de la periferia norponiente, la gran parte de los fraccionamientos de este tipo fueron construidos en el periodo comprendido entre 1990-2005, fueron la forma en cómo se inició la urbanización en el sector, pero en la actualidad ya no se continúan construyendo fraccionamientos de interés

social, si no que las desarrolladoras inmobiliarias están tendiendo a construir otros tipos de fraccionamientos más atractivos.

En el recorrido se pudo observar que son asentamientos en gran medida deteriorados en cuando a infraestructura urbana, la calidad de las viviendas es de tipo económica.

Figura 28. Fraccionamientos de interés social



Fuente: fotografías tomadas por el autor el 06/04/21

Las unidades de poblamiento tomadas como muestra para la clasificación de fraccionamientos de interés social fueron Villa del Cedro y Villa del Prado ambas contiguas. Villa del Cedro fue creada en el 2007, tiene una superficie de 47 ha y 9649 habitantes al 2020, la densidad habitacional es de 206.6 hab/ha lo cual es alto (comparado con la mayoría de unidades de poblamiento) en cuanto a superficie este asentamiento se encuentra entre los de mayor área. (ver figura 17) y está conformado por 3 agebs, cuenta con equipamiento de educación básica, recreativo y comercial. A diferencia de los fraccionamientos tipo residencial medio abierto, anteriormente mencionados, este asentamiento si existe una ruta de transporte público que brinde el servicio al interior.

La mayoría de las viviendas existentes son del tipo popular, tiene un total de 3550 viviendas de las cuales el 85% se encuentran habitadas.

Figura 29. Viviendas de Villa del Cedro.



Fuente. Fotografías tomadas por el autor el 06/04/21.

El siguiente fraccionamiento muestra de esta categoría es Villa del prado que fue construido alrededor del 2010, tiene una superficie de 15 ha y una población de 4475, por lo que presenta una de las densidades más altas del sector de 302.3 hab/ha. Esta unidad de poblamiento a pesar de ser de creación más reciente que Villa del Cedro presenta un entorno urbano visiblemente más deteriorado, con infraestructura deficiente y falta de equipamiento. El tipo de vivienda en su mayoría es de tipo económica y popular, el 83% se encuentran habitadas, aun cuando no es fraccionamiento cerrado se pueden observar barreras físicas que fragmentan el espacio urbano.

Figura 30. Cédula de recolección Villa del Cedro










CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO							
Fecha de realización: 01-04-21	No. 4	Calles de acceso principal: Paseo del Sauce			Calles laterales: Blvd. Elbert y Paseo del Clavel		
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA	LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO	
Nombre: Villa del Cedro	Educación		Tipo de vialidades	Recubrimiento	Estado actual	Clasificación socioeconómica (Conavi) Residencial (>145m ²) Media (>97.5m ²) Tradicional (>62.5m ²) Popular (>42.5m²) Económica (<42.5m ²)	   
Año de creación: 2007	Publica	Privada		1-Concreto	1-óptimo		
Clasificación: Fraccionamiento de interés social	Kínder	Kínder		2-Asfalto	2-Aceptable		
	Guardería	Guardería		3-Terracería	3-Deteriorado		
Superficie total: 46.7ha ²	Primaria	Primaria	4-Empedrado	4- No funcional	Datos generales		
	Secundaria	Secundaria	Subsistema Primario		Total de viviendas: 3550		
Población total: 9649	Bachillerato	Bachillerato	vías de acceso controlado	2	3	Habitadas: 3002	
	Universidad	Universidad	Arterias principales	Subsistema Secundario		Deshabitadas: 548	
Densidad poblacional: 206.61 hab/ha ²	No tiene	Recreación	Arterias	2	2	Con servicios básicos: 3550	
Croquis de ubicación:	Parque	Área deportiva	Subsistema Secundario		Con automóvil: 2375		
	Juegos infantiles	Restaurant	calle colectora	1	3	Forma de producción	
	Otro:	Salud	Calle local	1	3	Vivienda en serie	
	Consultorio	Clinica	Callejón			construcción propia	
	Hospital	Especialidades	Calle peatonal			Delimitación física	
	Comercial		Banquetas	Estado actual		Natural	
Abarrote	Mercado	Comercial	Concreto	No hay	3	Artificial	
Super	Plaza comercial	Otro:	Alumbrado		Baldíos		
Usos de Suelo	Habitacional	Comercial	Alumbrado		Muros		
	Industrial	Mixto	Solar	No hay	3	Tierra agrícola	
Transporte público	Al interior	En el acceso	Eléctrico	Otros	Mallas		
	No hay	Tiene paraderos	Señalización	Estado actual		Ríos	
No de AGEB: 2500600017478	No hay	Tiene paraderos	Si	No	3	Canales	
2500600017529, 2500600017590	Rutas: Solidaridad-cedros				No presenta otras:		
NOTAS: Este asentamiento es de los de mayor superficie del sector, esta dividido en 3 agebs							

Figura 31. Cédula de recolección Villa del Prado.

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO							
Fecha de realización: 01-04-21	No. 6	Calles de acceso principal: Paseo del Roble			Calles laterales: Paseo del Laurel y Blvd. Elbert		
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA	LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO	
Nombre: Villa del Prado	Educación		Tipo de vialidades	Recubrimiento 1-Concreto 2-Asfalto 3-Terracería 4-Empedrado	Estado actual 1-óptimo 2- Aceptable 3-Deteriorado 4- No funcional	Clasificación socioeconómica (Conavi) Residencial (>145m²) Media (>97.5m²) Tradicional (>62.5m²) Popular (>42.5m²) Económica (<42.5m²)	
Año de creación: 2010	Pública	Privada					
Clasificación: Fraccionamiento de interés social	Kinder	Kinder					
	Guardería	Guardería					
Superficie total: 14.8ha ²	Primaria	Primaria	Subsistema Primario		Datos generales		
	Secundaria	Secundaria	vías de acceso controlado			Total de viviendas:1733	
Población total: 4475	No tiene		Arterias principales			Habitadas: 1440	
Densidad poblacional: 302.36hab/ha ²	Recreación		Arterias	1	2	Deshabitadas: 293	
Croquis de ubicación:	Parque	Área deportiva	Subsistema Secundario		Con servicios básicos: 1733		
	Juegos infantiles	Restauración	calle colectoras	2	2	Con automóvil: 718	
	Salud		Calle local	2	2	Forma de producción	
	Consultorio	Clínica	Callejón				Vivienda en serie construcción propia
	Hospital	Especialidades	Calle peatonal			Delimitación física	
	Comercial		Banquetas		Estado actual	Natural	Artificial
	Abarrote	Mercado	Concreto	No hay	2	Baldíos	Muros
	Super	Plaza comercial	Otro:			Tierra agrícola	Mallas
	Usos de Suelo		Alumbrado		Estado actual	Ríos	Canales
	Habitacional	Comercial	Solar	No hay		No presenta otras:	
	Industrial	Mixto	Eléctrico	Otros	2		
	Transporte público						
No de AGEB: 2500600017590	Al interior	En el acceso	Señalización		Estado actual		
	No hay	Tiene paraderos	Si	No			
	Rutas: Solidaridad-cedros						
NOTAS: En general el estado de este asentamiento es muy deteriorado, se ve mucha contaminación							

4.3 Fraccionamiento privado residencial tipo medio

Los fraccionamientos del tipo residencial medio privado ocupan el 16.9% de los poblamientos del sector de estudio, este tipo de asentamientos están dirigidos a la población de ingresos medios y altos, con viviendas mayores a 97.5m², cuentan con infraestructura urbana completa, suelen ser espacios homogéneos en el interior. Aunque no tienen régimen de condominio han sido cerrados con barreras físicas por acuerdo entre los vecinos, quienes se encargan del mantenimiento de las áreas comunes (parques).

Tienen la característica de que su diseño era propicio para el encierro. Estas unidades de poblamiento en cuanto a calidad constructiva de los espacios son iguales que los fraccionamientos abiertos de tipo residencial media sin embargo las áreas exteriores se hallan en mejor estado de conservación debido al cuidado por parte de los comités vecinales encargados de su mantenimiento, es frecuente encontrar que estos poblamientos han sido

privatizados de manera arbitraria (sin autorización del municipio), no obstante, continúan haciendo uso de los servicios públicos como el de recolección de basura.

Figura 32. Fraccionamientos del tipo residencial medio privado.



Fuente: Fotografías tomadas por el autor el 06/04/21.

Los fraccionamientos seleccionados como muestra dentro de esta clasificación se describen a continuación.

Montecarlo fue construido alrededor del 2004 y tiene una superficie de 22.4ha, con 1519 habitantes al 2020 presenta una de las densidades habitacionales más bajas del sector: 6.78 hab/ha; predomina la vivienda media y residencial y aunque ofrece vivienda en serie gran parte de las mismas se encuentran remodeladas completamente.

Este fraccionamiento tiene el acceso sobre el boulevard Lola Beltrán y desde su creación fue concebido para ser privado, por lo tanto, se encuentra delimitado en su totalidad por muros, rejas, tiene caseta de vigilancia y sistema de seguridad para acceder. Aunque al interior no cuenta con ningún tipo de equipamiento, salvo del tipo recreativo, se encuentra rodeado por todo tipo de centros comerciales y de servicios, ninguna ruta de transporte público ingresa, pero en el acceso dan servicio las rutas Issstesin y Udeo.

Figura 33. Acceso a Montecarlo



Fuente. Fotografías tomadas por el autor el 07/04/21

Figura 34. Cédula de recolección Montecarlo

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO								
Fecha de realización: 03-04-21	No. 57	Calles de acceso principal: Blvd. Lola Beltrán			Calles laterales: n/a			
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA	LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO		
Nombre: Montecarlo	Educación		Tipo de vialidades	Recubrimiento 1-Concreto 2-Asfalto 3-Terracería 4-Empedrado	Estado actual 1-óptimo 2- Aceptable 3-Deteriorado 4- No funcional	Clasificación socioeconómica (Conavi) Residencial (>145m²) Media (>97.5m²) Tradicional (>62.5m²) Popular (>42.5m²) Económica (<42.5m²)		
Año de creación: 2004	Pública	Privada						
Clasificación: Fraccionamiento residencial medio privado	Kinder	Kinder						
	Guardería	Guardería						
Superficie total: 22.4 ha²	Primaria	Primaria	Subsistema Vial Primario		Datos generales	Total de viviendas:572		
	Secundaria	Secundaria	vías de acceso controlado	1			2	
Población total:1519	Bachillerato	Bachillerato	Arterias principales	2	2	Habitadas: 415		
	Universidad	Universidad						
Densidad poblacional: 67.81 hab/ha²	Recreación		Subsistema Vial Secundario		Deshabitadas:157			
	Parque	Área deportiva	calle colectora	1			1	
Croquis de ubicación:	Juegos infantiles	Restaurant	Calle local	1	1	Con servicios básicos:572		
	Otro:							Hospital
	Comercial		Banquetas	Estado actual		Forma de producción		
	Abarrote	Mercado	Concreto	No hay		Vivienda en serie		
	Super	Plaza comercial	Otro:			construcción propia		
	Usos de Suelo		Alumbrado		Estado actual			Delimitación física
	Habitacional	Comercial						Natural
	Industrial	Mixto	Solar	No hay		Artificial		
Transporte público	En el acceso	Eléctrico	Otros		Baldíos			
No de AGEB: 2500600014327	Al interior	En el acceso	Señalización		Estado actual		Tierra agrícola	
	No hay	Tiene paraderos	Si	No		Rios		
NOTAS:		Rutas: Issstesín, Udeo				Canales		
							otras:Reja y pluma	

Fuente. Realizada por el autor como parte del levantamiento

El otro fraccionamiento elegido como muestra es Valencia, que fue creado en el 2008, tiene una superficie de 116 ha y una población de 1273 habitantes. Su densidad habitacional es 109.74 hab/ha, en el predomina la vivienda del tipo medio y residencial, fue constituido desde su inicio para ser de régimen privado, tiene barreras físicas en todo su perímetro como bardas, cerca eléctrica, rejas y caseta de seguridad para acceder, al interior solo tiene zona habitacional, pero en el exterior cuenta con equipamiento educativo y de servicios. El 89% de las viviendas se encuentran habitadas.

Figura 35. Acceso y entorno urbano



Fuente. Fotografías tomadas por el autor el 06/04/21.

Figura 36. Cédula de recolección en Valencia.

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO				
Fecha de realización: 03-04-21	No. 48	Calles de acceso principal: Bvd. Mario López Valdez		Calles laterales: n/a
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA
Nombre: Valencia	Educación		Tipo de vialidades	Clasificación socioeconómica (Conavi)
Año de creación: 2008	Pública	Privada		Residencial (>145m ²)
Clasificación: Fraccionamiento residencial medio privado	Kinder	Kinder	Subsistema Vial Primario	Media (>97.5m ²)
	Guardería	Guardería		Tradicional (>62.5m ²)
	Primaria	Primaria		Popular (>42.5m ²)
Superficie total: 11.6 ha ²	Secundaria	Secundaria	Económica (<42.5m ²)	
Población total: 1273	Bachillerato	Bachillerato	vías de acceso controlado	Datos generales
	Universidad	Universidad	Arterias principales	Total de viviendas: 414
Densidad poblacional: 109.74 hab/ha ²	No tiene		Arterias	Habitadas: 372
	Recreación		Subsistema Vial Secundario	Deshabitadas: 42
Croquis de ubicación:	Parque	Área deportiva	Arterias	Con servicios básicos: 414
	Juegos infantiles	Restaurant	calle colectoras	Con automóvil: 357
	Salud		Calle local	Forma de producción
	Consultorio	Clínica		Vivienda en serie
	Hospital	Especialidades	Calle peatonal	construcción propia
	Comercial		Banquetas	Delimitación física
	Abarrote	Mercado	Concreto	Natural
	Super	Plaza comercial	No hay	Artificial
	Usos de Suelo		Alumbrado	Baldíos
	Habitacional	Comercial	Solar	Muros
	Industrial	Mixto	No hay	Tierra agrícola
	Transporte público		Eléctrico	Mallas
Al interior	En el acceso	Eléctrico	Otros	
No de AGEB: 2500600017069	No hay	Tiene paraderos	Señalización	Estado actual
NOTAS:	Rutas:Solidaridad-rancho contento	Si	No	Estado actual
				Rios
				No presenta
				otras:Reja y pluma

Fuente. Realizada por el autor como parte del levantamiento

4.4 Fraccionamiento privado residencial tipo alto

En cuanto a los fraccionamientos del tipo residencial alto privado se identificaron diez, que representan el 14% del total de unidades de poblamiento de la periferia norponiente. Estos desarrollos habitacionales empezaron a construirse en la zona a partir del 2010 se caracterizan por ser urbanizaciones donde se construye vivienda de mayor calidad dirigida a las familias de ingresos altos con área de construcción mayor a 145m², son espacios

construidos por la iniciativa privada, tienen infraestructura urbana completa y además ofrecen áreas comunes deportivas y recreativas (alberca, casa club, gimnasio). Han sido diseñados con un régimen de condominio por lo que el acceso está limitado por barreras físicas y controlado con sistemas de vigilancia y alarma.

Las unidades de poblamiento elegidas como muestra de esta clasificación son Portalegre IV que fue construido en el 2015 por la inmobiliaria Housesin, ofrece solo viviendas del tipo residencial, tiene una superficie de 3.23 ha con 318 habitantes, su densidad habitacional es de 98.45 hab/ha, desde su creación fue constituido con régimen de ser privado, tiene muros y elementos de seguridad que lo delimitan del entorno, el acceso es controlado con caseta de vigilancia, al interior ofrece amenidades como casa club y alberca, el 72% de las viviendas se encuentran habitadas.

Figura 37. Cédula de recolección en Portalegre IV

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO							
Fecha de realización: 02-04-21	No. 25	Calles de acceso principal: Blvd Conquistadores			Calles laterales: n/a		
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA	LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO	
Nombre: Portalegre IV	Educación		Tipo de vialidades	Recubrimiento	Estado actual	Clasificación socioeconómica (Conavi)	
Año de creación: 2015	Pública	Privada		1-Concreto	1-óptimo	Residencial (>145m ²)	
Clasificación: Fraccionamiento residencial alto privado	Kinder	Kinder		2-Asfalto	2-Aceptable	Media (>97.5m ²)	
	Guardería	Guardería		3-Terracería	3-Deteriorado	Tradicional (>62.5m ²)	
Superficie total: 3.23 ha ²	Primaria	Primaria	4-Empedrado	4- No funcional	Popular (>42.5m ²)		
	Secundaria	Secundaria	Subsistema Vial Primario		Económica (<42.5m ²)		
Población total: 318	Bachillerato	Bachillerato	vías de acceso controlado			Datos generales	
	Universidad	Universidad	Arterias principales	1	1	Total de viviendas: 124	
Densidad poblacional: 98.45 hab/ha ²	Recreación		Arterias			Habitadas: 90	
Croquis de ubicación:	Parque	Área deportiva	Subsistema Vial Secundario			Deshabitadas: 34	
	Juegos infantiles	Restaurant	calle colectoras			Con servicios básicos: 124	
	Otro: alberca		Calle local	1	1	Con automóvil: 90	
	Salud		Banquetas			Forma de producción	
	Consultorio	Clinica	Concreto	No hay	1	Vivienda en serie construcción propia	
	Hospital	Especialidades	Otro:			Delimitación física	
Usos de Suelo	Comercial		Alumbrado		Estado actual	Natural	
	Habitacional	Comercial	Solar	No hay	1	Baldíos	
Transporte público	Industrial	Mixto	Eléctrico	Otros		Tierra agrícola	
	Al interior	En el acceso	Señalización		Estado actual	Ríos	
No de AGEB: 2500600018160	No hay	Tiene paraderos	Si	No	1	No presenta	
	Rutas: Solidaridad-rancho contento					otras: portón y pluma	
NOTAS: https://housesin.mx/?portfolio=portalegre-estates							

Fuente. Realizada por el autor como parte del levantamiento

La otra unidad de poblamiento es Bosques del Rey, de creación reciente en el 2018, tiene 537 habitantes, una superficie de 7.32 ha y una densidad habitacional de 73.32 hab/ha la cual se agrupa dentro de las densidades medias del sector. Este fraccionamiento tiene barreras físicas que restringen su acceso, así como elementos de seguridad y vigilancia, la vivienda existente es del tipo medio y residencial, se encuentra habitado en un 67.6%, poco mas de la mitad, existen 178 viviendas deshabitadas, al interior cuentan con equipamiento recreativo y otros atractivos como alberca y zona de ejercicios, el acceso principal se encuentra por el boulevard Universo por el que pasa la ruta de transporte público Solidaridad-Cedros.

Figura 38. Cédula de recolección Bosques del Rey.

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO								
Fecha de realización: 02-04-21	No. 9	Calles de acceso principal: Blvd. Universo			Calles laterales: Av. Virtud			
GENERALIDADES	EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA	LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO		
Nombre: Bosques de Rey	Educación		Tipo de vialidades	Recubrimiento 1-Concreto 2-Asfalto 3-Terracería 4-Empedrado	Estado actual 1-óptimo 2-Aceptable 3-Deteriorado 4- No funcional	Clasificación socioeconómica (Conavi) Residencial (>145m²) Media (>97.5m²) Tradicional (>62.5m²) Popular (>42.5m²) Económica (<42.5m²)		
Año de creación: 2018	Pública	Privada						
Clasificación: Fraccionamiento residencial medio privado	Kindergarten	Kindergarten						
Superficie total: 7.32ha²	Guardería	Guardería	Subsistema Primario		1	1	Datos generales Total de viviendas: 241	
	Primaria	Primaria	vías de acceso controlado					
Población total: 537	Secundaria	Secundaria	Arterias principales		2	1	Habitadas: 163	
	Bachillerato	Bachillerato	Arterias					
Densidad poblacional: 73.36 hab/ha²	Universidad	Universidad	Subsistema Secundario				Deshabitadas: 178	
	No tiene		calle colectora					
Croquis de ubicación:	Recreación		Calle local		1		1	
	Parque	Área deportiva	Callejón					
	Juegos infantiles	Restaurant	Calle peatonal					
	Otro:Alberca		Banquetas		Estado actual		Forma de producción	
	Salud		Concreto		No hay		Vivienda en serie	
Consultorio	Clinica	Otro:		1		construcción propia		
Hospital	Especialidades	Alumbrado		Estado actual		Delimitación física		
Comercial		Solar		No hay		Natural		
Abarrote	Mercado	Electrico		Otros		Artificial		
Super	Plaza comercial	Señalización		Estado actual		Baldios		
Usos de Suelo		Si		1		Muros		
Habitacional	Comercial	No				Tierra agrícola		
Industrial	Mixto					Mallas		
Transporte público	En el acceso					Rios		
Al interior	Tiene paraderos					Canales		
No de AGEB: 2500600018616	No hay					No presenta		
	Rutas:Solidaridad-cedros					otras: Porton y pluma		

Fuente. Realizada por el autor como parte del levantamiento.

En la actualidad, la tendencia en el sector es cada vez más hacia la edificación de este tipo de poblamientos, esto continúa provocando el encarecimiento de los predios, así como la fragmentación del territorio.

Figura 39. Fraccionamientos del tipo residencial alto privado.



Fuente. Fotografías tomadas por el autor el 06/04/21.

4.5 Asentamiento irregular hacer la referencia ver mapa 22)

Se identificaron dos asentamientos del tipo irregular que están en etapa de formación, no existen datos oficiales de ninguno pues no fueron registrados en el censo, sin embargo, se realizó un reporte fotográfico de ellos. Mediante el cual se pudo registrar información sobre los elementos urbanos que lo conforman. El asentamiento irregular mas reciente (localizado entre 4 de marzo y juntas del Humaya), lleva aproximadamente 3 años en formación, en el recorrido se pudo observar que ya cuentan con electricidad y la mayoría de lotes ya están delimitados físicamente.

Existen pequeños comercios, una llantera y algunas construcciones de materiales como block y tabique, aunque la mayoría son de cartón, lamina o madera, este asentamiento tiene un desarrollo lineal solo cuenta con una vialidad con recubrimiento de terracería. La mayor parte de los lotes están deshabitados a pesar de que ya tengan construcción, existen casos en donde la vivienda es de calidad media e incluso cuentan con automóvil, esto puede ser un indicio de que no todas las personas que han invadido este territorio son de los estratos económicos mas vulnerables.

Figura 40. Asentamientos irregulares.



Fuente. Propia

4.6 Pueblo conurbado

Existen solamente dos pueblos conurbados en el sector, Bacurimí y Bellavista ambos Se encuentran en el límite urbano, presentan espacios de transición entre lo urbano y lo rural, eran rancherías y al expandirse la ciudad pasaron a formar parte de ella. Se pueden ver situaciones de especulación del suelo, desarrollo disperso del hábitat, paisaje heterogéneo y carencias en cuanto a infraestructura y equipamiento. Sin embargo, los terrenos suelen ser amplios predominando la vivienda tradicional. Estos pueblos son más antiguos que todas las demás unidades de poblamiento de la zona, datan aproximadamente de 1970, en la actualidad han cedido gran parte de sus terrenos a la urbanización, pero aún conservan muchas características de una zona rural.

De acuerdo con Pérez & Jiménez (2020), los pueblos son urbanizaciones populares cuyo patrón urbano inicial era la ubicación de los españoles al centro y en la periferia los pueblos preexistentes y al expandirse las ciudades fueron alcanzados y posteriormente rebasados, perdiendo su categoría de pueblos y pasando a ser barrios homogéneos en su interior (pág. 24).

Figura 41. Pueblos conurbados.



Fuente. Propia

4.7 Usos no habitacionales

Esta clasificación no es meramente una unidad de poblamiento, pero fue necesario nombrarlas pues existen 3 de ellas en el sector de estudio: Virreyes, La conquista I y UdeO. En estas áreas no existen habitantes por tanto tampoco viviendas, pero juegan un papel fundamental dentro de la estructura urbana pues son zonas de equipamiento y servicios. Aunque en el caso únicamente de virreyes se trata de un gran lote baldío en medio de la urbanización constituyendo un vacío urbano con el cual se busca especular el valor del suelo.

Figura 42. Espacios no habitacionales



Fuente. Propia

4.8 Colonia popular

Solamente se identificaron dos unidades de poblamiento con características de colonia popular, sin embargo, se llegó a la conclusión de que solo 9 de marzo cumple con las características para ser clasificada dentro de esta categoría pues de acuerdo con (Cortés Lara, 2018) el entorno muestra que este asentamiento ha sido resultado de un proceso de autoproducción. Por otra parte, Altos de Bacurimí se trata de una colonia nivel medio

residencial pues como se observa en la figura 11 las viviendas que existen, aunque son pocas porque están en etapa de formación, son de calidad arquitectónica elevada.

Ambas unidades de poblamiento se encuentran en proceso de consolidación, se observó un fenómeno peculiar, ya que estos asentamientos iniciaron aproximadamente en el año 2010 y no han tenido un desarrollo notable, la mayor parte de ellos no se encuentra urbanizada, han sido rodeados por nuevos fraccionamientos privados de nivel alto.

Figura 43. Colonia Altos Bacurimí



Fuente. Propia.

Conclusión capítulo IV

En el proceso de caracterizar cada tipo de unidad de poblamiento fue posible identificar ciertos hallazgos como la existencia de barreras físicas que contribuyen a la fragmentación y segregación espacial y que cada vez son más comunes de encontrar incluso en las unidades de poblamiento abiertas y de nivel socioeconómico popular, estas barreras dificultan el libre tránsito tanto vehicular como peatonal, además tienen un repercusión en el aspecto de la seguridad urbana pues el peatón se vuelve más vulnerable ante un posible ataque por parte de la delincuencia al circular por calles amuralladas, estas barreras impiden la integración social, vuelven el entorno inseguro y afectan al paisaje urbano.

También dentro de la investigación de campo al visitar los fraccionamientos en construcción se preguntó por los precios de las viviendas (ver anexos) y se puede observar que están en aumento constante, han aumentado hasta en un 35%-40%. Este fenómeno puede deberse a la aparente plusvalía que las inmobiliarias han generado en la zona al dotar

de infraestructura; no obstante, el sector presenta un servicio de transporte público escaso y deficiente, esto tiene un impacto directo sobre la calidad de vida de los habitantes, sobre todo en aquellos que no cuentan con automóvil particular, ya que se ven en la necesidad de caminar largas distancias para hacer uso de la (con frecuencia única) ruta existente y al ser tantos los usuarios dicha ruta no logra abastecer, con la situación de la pandemia esta condición se agravo pues no ha sido posible que los usuarios viajen guardando una distancia segura entre ellos; además ocurre que al no ser el transporte adecuado y suficiente los usuarios que tienen la posibilidad prefieren viajar en automóvil y cada vez son más quienes buscar acceder al transporte privado, agravando la situación de movilidad urbana en Culiacán, que actualmente ya presenta muchas complicaciones.

Son muchos los fraccionamientos que no cuentan con una ruta de transporte que les brinde el servicio. Otro fenómeno que está ocurriendo es que las únicas unidades de poblamiento clasificadas como colonias populares han tenido un mínimo desarrollo desde su inicio a la fecha, mientras que alrededor se han construido fraccionamientos de todos los tipos que están consolidados y poblados casi en su totalidad.

En el caso de los asentamientos irregulares fue difícil conseguir información ya que las fuentes oficiales no tienen registro de ellos pues son de formación reciente y al asistir a la visita las personas se mostraron inflexibles debido al temor que pueden llegar a tener de un posible desalojo y no quisieron proporcionar ningún dato por su seguridad, sin embargo, la observación fue una herramienta muy útil para notar la situación socioeconómica que impera en dichas áreas y se puede decir que aun ahí existe contraste pues no todas las viviendas son precarias, existen varias construidas con materiales como block y tabique incluso que cuentan con automóvil particular. Esto puede ser un indicio de que las invasiones también se realizan con fines de lucro y no solamente en la búsqueda de un lugar para vivir.

Conclusiones y reflexiones finales

A fin de elaborar el presente trabajo de investigación fue necesario seguir una estructura metodológica cuyo planteamiento fue realizado de acuerdo a los objetivos e hipótesis trazados en un inicio. El primer paso del proceso consistió en llevar a cabo un investigación documental y revisión minuciosa de la bibliografía para poder elaborar una base teórica en torno a las variables y conceptos principales que fueron unidades de poblamiento y estructura urbana. A partir de los autores que han realizado trabajos en torno al tema de investigación se construyeron las definiciones para este estudio. Las unidades de poblamiento fueron entendidas como la forma de habitar el espacio urbano determinado por la producción de vivienda, las categorías estudiadas fueron asentamiento irregular, colonia popular, fraccionamiento de interés social, fraccionamiento residencial medio abierto, fraccionamiento residencial medio privado, fraccionamiento residencial alto privado, poblado rural y colonia popular.

A partir de las definiciones para cada tipo de unidad de poblamiento se formuló la pregunta conductora, ¿Qué características socioeconómicas y arquitectónicas presentan las unidades de poblamiento que integran la periferia norponiente? Y para responderla se trazó el objetivo general de caracterizar la configuración de la estructura urbana de la periferia norponiente de la ciudad a partir del estudio de las tipologías de asentamientos habitacionales que la conforman.

El instrumento utilizado para registrar los datos de cada unidad de poblamiento fue la cedula de levantamiento, mediante este proceso se puso comprobar la hipótesis de que El desarrollo de diversos tipos de unidades de poblamiento que ha tenido lugar durante el proceso de urbanización en la periferia norponiente, ha configurado una estructura urbana fragmentada y dividida tanto social como espacialmente, provocando problemáticas urbanas tales como la baja densidad habitacional que se traduce en un continuo incremento de la

superficie urbana teniendo a la vez como consecuencia que se eleven los costos en la cobertura de servicios, propiciando la inequidad en cuanto a la distribución y acceso al equipamiento.

La etapa de recolección de datos ha sido de gran importancia pues ha permitido observar y dar cuenta de algunos aspectos que se habían omitido antes, el proceso de recabar los datos inició con el trabajo de gabinete el cual incluyó descargar los datos del censo de INEGI de 2010 y 2020 en formato Excel, una vez descargados fue necesario filtrarlos hasta solo obtener los datos de las agebs correspondientes al sector de estudio.

Los datos recolectados mediante la observación en sitio y registrados en la cédula de levantamiento han servido para medir y caracterizar las unidades de poblamiento que conforman el sector periferia norponiente, mediante ellos ha sido posible conocer la composición de dichas unidades de poblamiento, así como sus características demográficas y socioeconómicas principales, el levantamiento fotográfico realizado es el que más aporta a este último aspecto, pues permite apreciar las condiciones en las que se halla el asentamiento así como sus rasgos de calidad arquitectónica y construcción.

Los datos obtenidos también permitieron dar cuenta de que la estructura urbana es un reflejo de la composición socioeconómica de cada unidad de poblamiento y que, por lo tanto, es posible conocer y comprender conformación de ésta, a partir del estudio de las unidades de poblamiento tal como se plantea en el título de la investigación. Durante la observación ha sido evidente que el sector estudiado ha cambiado mucho desde sus inicios pues en 1990, que inicio con más fuerza el proceso de urbanización en esta parte de la ciudad, se empezaron a construir únicamente fraccionamientos de interés social pero a partir del año 2005 el giro de las inmobiliarias cambio paulatinamente pues inicio la construcción de más fraccionamientos tipo residencial abiertos, posteriormente y hasta la fecha todos los nuevos emplazamientos que se están haciendo son del tipo privado y cada vez ofrecen más equipamiento recreativo

al interior tal como alberca, gimnasio, casa club y otras amenidades, las cuales por supuesto han encarecido las viviendas, elevando la plusvalía del sector. Es muy notable que todos los fraccionamientos y colonias construidas de 1990 a 2000 se ha quedado estancados, no han tenido mayor desarrollo la mayoría de ellos se encuentran muy deteriorados. Además, han quedado encapsulados entre tantas privadas, lo cual afecta de manera importante a los habitantes de estos lugares pues se hallan desconectados del espacio, además en muchos casos solo cuentan con una ruta de transporte público o en otros casos ninguna debido a que la mayor parte de quienes habitan los asentamientos de nivel medio y alto tienen automóvil y no hacen uso del transporte público y al no tener esta mucha demanda la calidad del servicio dista mucho de ser eficiente. Es muy notoria la división social del espacio, por donde quiera se observan muros, rejas y otros elementos considerados de seguridad.

Actualmente continua la tendencia hacia la división socioespacial pues se están construyendo varios tipos de unidades de poblamiento, se identificaron al menos 4 del tipo residencial alto privado: Portalegre States III (Housesin), Alcalá del Rey (Jema), misiones del rey (Jema) y Barcelona prime (impulsa). Al mismo tiempo están en formación dos asentamientos irregulares precarios uno detrás de 4 de marzo y otro en el sector de cedros, y se está construyendo también Granada que es un fraccionamiento residencial medio abierto (Urbi). También se identificaron grandes vacíos urbanos que probablemente son producto de la especulación del suelo.

Al estudiar la división social del espacio a partir de las unidades de poblamiento se pudieron observar tendencias particulares y hasta contradictorias pues por un lado el sector se muestra heterogéneo pues existen muchos tipos de poblamiento pero cada vez tiene más hacia la homogeneización pues más frecuentemente se construyen fraccionamientos cerrados de tipo residencial alto y aunque estos son un claro ejemplo de segregación y provocan la fragmentación mediante barreras físicas y marcando una distinción de status económico son

asentamientos con gran demanda por parte de la población y quienes pueden acceder a vivir en ellos los eligen por sobre los demás tipos de poblamiento pues ofrecen una sensación de seguridad muy anhelada. La mayoría de las veces estos asentamientos están ubicados cerca de vías rápidas de circulación con el objetivo de agilizar el desplazamiento de la zona habitacional a las áreas de servicios y laborales que con frecuencia se hallan en el centro.

Las unidades de poblamiento del tipo privado, a pesar del impacto negativo, también impulsan la instalación de infraestructura y servicios en la zona circundante, así como cierta activación de la economía. En la actualidad son los que más se construyen pues representan una atractiva inversión para los desarrolladores pues conllevan una plusvalía comparada con otro tipo de fraccionamientos de terrenos de dimensiones y ubicación similares tan solo con colocar una barrera física como muros, enrejados o plumas ya se vuelven más cotizados.

Mediante el estudio y análisis de la estructura urbana de la ciudad es posible entender como se ha dado el desarrollo urbano, identificar zonas escasas de equipamiento e infraestructura y áreas de oportunidad para poder crear mejores estrategias y lineamientos encaminados a las mejoras de la zona urbana.

En conclusión, el contexto urbano es un reflejo de las condiciones socioeconómicas que prevalecen, este puede ser un elemento distintivo que influye en la desigualdad espacial, la ubicación de las unidades de poblamiento es importante porque de ella depende el tener o no acceso a las oportunidades, bienes y servicios ofrecidos por la ciudad esto en función de la calidad de la infraestructura y del equipamiento que exista en la zona.

Por último, es necesario mencionar que existen aspectos que pudieran analizarse de manera más precisa, pero por cuestión de la limitación de tiempo no se pudieron abordar dejando como líneas de investigación abierta realizar este mismo análisis a nivel de toda la ciudad, indagar más en el tema del encarecimiento de la vivienda y del suelo urbano en el sector norponiente de Culiacán, así como realizar un análisis de las tipologías de vivienda de

cada tipo de poblamiento y de la posibilidad de que el usuario adapte el espacio, con frecuencia limitado de su vivienda de acuerdo a sus necesidades, ya que estas han ido cambiando con el paso del tiempo y de acuerdo a las circunstancias que se presentan, tal es el caso de que se ha vivido durante los últimos dos años debido a la pandemia por covid 19, situaciones como estas requieren ser tomadas en cuenta en los estudios para ser atendidas ya que han impactado a gran escala la forma de vida en las ciudades y todo parece indicar que continuarán presentándose, por ello las nuevas maneras de producir viviendas y espacios habitables deben responder a estas necesidades.

Índice de tablas

1- Principales conceptos abordados en la investigación	12
2- Clasificación de las vialidades	20
3- Estado de la práctica	58
4- Autores principales	59
5- Matriz operacional	62
6- Población de estudio	71
7- Tipología de los principales ejes viales del sector de estudio	85
8- Principales equipamientos en la periferia norponiente.....	69
9- Cantidad de unidades de poblamiento por tipo.....	86

Índice de figuras

1- Delimitación espacial del objeto de estudio	11
2- Modelo de la ciudad latinoamericana por Barh, Borsdorf y Mertins	24
3- Esquema de relación entre conceptos.....	47
4- Distribución del equipamiento urbano en Zumpango.....	51
5- Esquema metodológico	67
6- Muestra de unidades de poblamiento.....	70
7- Crecimiento de Culiacán en los primeros años.....	77
8- Crecimiento de Culiacán por décadas	78
9- Crecimiento poblacional y territorial 1980-2010.....	79
10- Sectorización por nivel socioeconómico	76
11- Crecimiento por década del perímetro urbano.....	81
12- Unidades de poblamiento por década de creación	81
13- Comparativa de superficie urbana	81
14- Delimitación de polígono de estudio	84
15- Crecimiento poblacional	85
16- Densidad habitacional	86
17- Usos de suelo	87
18- Superficie por unidades de poblamiento	88
19- Tipo de vivienda	89

20- Fotografías blvr. Lola Beltrán y José Limón	90
21- Distribución por tipos de poblamiento	94
22- Clasificación por tipos de poblamiento	94
23- Fotografías fracc. residencial medio abierto	95
25- Cédula Stanza Cantabria	97
26- Viviendas Stanza Cantabria	98
27- Cédula Stanza Castilla	99
28- Fraccionamientos de interés social.....	99
29- Viviendas Villa del Cedro	100
30- Cédula Villa de Cedro	101
31- Cédula Villa de Prado.....	101
32- Fotografías fracc. residencial medio privado	102
33- Acceso a Montecarlo	103
34- Cédula Montecarlo	103
35- Acceso Valencia	104
36- Cédula Valencia	104
37- Cédula Portalegre IV	105
38- Cédula Bosques del Rey	106
39- Fraccionamiento residencial alto privado.....	106
40- Asentamientos irregulares	107
41- Pueblos conurbados	108
43- Altos Bacurimí	109

Bibliografía

- Aguilera, F. (2019). *El borde urbano como territorio complejo. Reflexiones para su ocupación*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Aguilera, G. (2008). Peri-urbanization, illegal settlements and environmental impact in Mexico City. *Elsevier Cities*, 133-145.
- Álvarez, B. (2017). Morfología y estructura urbana en las ciudades medias mexicanas. *Región y Sociedad*, 154-191.
- Arteaga, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. *Bitácora Urbano Territorial*, 98-111.
- Ávila, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Estudios agrarios*, 93-123.
- Bazant S., J. (2010). Paradigmas de la planeación urbana en la dinámica de transformación del suelo urbano. *Ponencia Magistral UAM Xochimilco*. México.
- Bazant, J. (2001). *Periferias urbanas: expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto ambiental*. México: Trillas.
- Bazant, J. (2008). *Espacios urbanos. Historia, teoría y diseño*. México: Limusa.
- Beltrán, A. A. (2019). ANÁLISIS DEL SECTOR BACHIGUALATO DE LA CIUDAD DE CULIACÁN A TRAVÉS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE POBLAMIENTO. *Tesis de grado para Maestría*. Universidad Autónoma de Sinaloa, Culiacán.
- Borsdorf, A. (2003). *“La segregación socioespacial en ciudades latinoamericanas: el fenómeno, los motivos y las consecuencias para un modelo del desarrollo urbano en América Latina”*. Barcelona.
- Camacho, F. (2021). Estratificación socioespacial en la ciudad de Aguascalientes en 1990, 2000 y 2010. *Carta Económica Regional*, (127).
- Cardoso, G., & Ortiz, J. (2010). Periurbanización, segregación social y fragmentación. *Observatorio geográfico de América Latina*.
- Casar, J. (1989). *Geografía Humana y Económica: claves para conocer la ciudad*. Madrid: Ediciones Akal S.A.

- Cerdá, I. (1867). *Teoría general de la urbanización*. Barcelona: Instituto de Arquitectura de Cataluña.
- Choay, F. (1965). *El Urbanismo: utopías y realidades*. Madrid: Lumen.
- CONAPO. (2003). *La situación demográfica de México*. Consejo Nacional de Población.
- Conolly, P. (2005). *Tipos de poblamiento en la ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana, México, México.
- Consejo Nacional de Población. (1998). *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010 : síntesis / Consejo Nacional de Población*. México: Fondo de Población de las Naciones Unidas UNFPA.
- Correa, N. (2011). Accesibilidad urbana diferencial en los asentamientos humanos periféricos de la ciudad de Culiacán. *Tesis de grado*. Universidad de Guadalajara, Guadalajara.
- Cortés Lara, M. (2018). *Las urbanizaciones populares de origen irregular y su proceso de consolidación con relación a la configuración socio-espacial de la ciudad*. Guadalajara: ITESO.
- Cruz, F., & Isunza, G. (2017). Construcción del hábitat en la periferia de la Ciudad de México. Estudio de caso en Zumpango. *EURE*, 187-207.
- Dematteis, G. (1990). *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. Barcelona: Centro de cultura.
- Di Virgilio, M., Marcos, M., & Mera, G. (2015). Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat. *Población de Buenos Aires*, 33-57.
- Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. *Nueva Sociedad*, 80-91.
- Franco, Á. (2012). Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía. *dearq 11*, 10-21.
- Garrido Cumbreira, M., & Rodríguez Mateos, J. (2016). El papel de las ciudades medias de interior en el desarrollo regional. El caso de Andalucía. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 375-395.

- Gastélum, J. (2017). *El camino de la investigación. El modo científico de preguntar, responder y contrastar*. UAS.
- Gôbel, C. (2015). Una visión alemana de los modelos de ciudad: El caso de Querétaro. *Gremium*, 47-60.
- Gracia, A. (2004). El poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: análisis y empleo de una tipología explicativa. *Perfiles Latinoamericanos* 24.
- Hernández, J., & Martínez, B. (2009). Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana. *Scielo*, 275-295.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill.
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Washington, DC.: Federal Housing Administration.
- IMPLAN. (2010). *Programa de Desarrollo Urbano de Culiacán*. Culiacán: H. Ayuntamiento.
- IMPLAN. (2019). *Programa de Desarrollo Urbano de Culiacán*. Culiacán: Instituto Municipal de Planeación.
- INEGI. (2010). *Censo de Población y Vivienda*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- Jirón, P., & Mansilla, P. (2014). Las consecuencias del urbanismo fragmentador de la vida cotidiana de habitantes de la ciudad de Santiago de Chile. *EURE*, 5-28.
- Kunz, I. (2003). *Usos del suelo y Territorio. Tipos y lógicas de localización en la Ciudad de México*. México, D.F.: Plaza y Valdés.
- LA Network. (27 de Septiembre de 2018). *la.network*. Obtenido de <https://la.network/cuenca-desarrolla-plan-integral-mejorar-barrios-vulnerables/>
- Linares, S. (2013). Las consecuencias de la segregación socio espacial. *Research Gate*, 5-30.
- López, J. (2018). "La estructura urbana en la informalidad: transformación de la estructura ejidal de Tequisistlan a la estructura urbana". *Tesis de Maestría*. UNAM, Mexico, D.F.
- Mascareño, G. B. (2010). *El funcionamiento del sistema de ciudades en Sinaloa*. Culiacán: ABC de Sinaloa.

- Maturana, F. (2017). *SISTEMAS URBANOS Y CIUDADES MEDIAS EN IBEROAMÉRICA*. Chile: serie Geo libros.
- Monje, C. (2011). *Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa. Guía Didáctica*. Universidad Surcolombiana.
- Moreno, C. (2008). La conurbación: rizoma urbano y hecho ambiental complejo. *Trabajo presentado en el VII Seminario Nacional de Investigación Urbano-Regional de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín*. Medellín.
- Munizaga, G. (2000). *Macroarquitectura: tipologías y estrategias del desarrollo urbano, Segunda edición*. México: Alfaomega Grupo Editor.
- Narezo, J. (2019). Estructura, movilidad y accesibilidad urbana en la Ciudad de México. *Tesis de grado*. UNAM, México.
- ONU Hábitat. (2015). *Mejoramiento integral de barrios periféricos de la ciudad de Cuenca*. Cuenca.
- Ortiz, A. (2017). Uso del automóvil y movilidad urbana. Política pública y fomento a la motorización en la Ciudad de México. (*Tesis de maestría*). UNAM, México.
- Osuna, J. E. (2019). EL PROCESO DE CRECIMIENTO URBANO EN LA PERIFERIA NORTE DE MAZATLAN. *Tesis de Maestría*. Universidad Autónoma de Sinaloa, Culiacán.
- Park, R., Burgess, E., & McKenzie, R. (1925). *The City*. USA: University of Chicago Press.
- Pérez C., E. (2011). Segregación socioespacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas. *Redalyc*, 403-432.
- Pérez Colmenares, S. (2003). PROCESO DE URBANIZACIÓN EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE TRUJILLO: MICROCUENCA, QUEBRADA EL ORO. *Geoenseñanza Vol. 8*, 67-82.
- Pérez Tamayo, N., Gil Alonso, F., & Bayona Icarasco, J. (2017). La segregación socioespacial en Culiacán, México (2000-2010): ¿de la ciudad dual a la ciudad fragmentada? *Estudios Demográficos y Urbanos*, 547-591.
- Pérez, B. (2017). *LA FRAGMENTACIÓN URBANA POR FRACCIONAMIENTOS CERRADOS EN LA CIUDAD DE CULIACÁN: EL CASO DEL SECTOR SUR*.

- Pérez, B., & Jiménez, E. (2020). La fragmentación socioespacial de las urbanizaciones populares en la periferia de la ciudad de Culiacán Rosales. *Architecture, City and Environment*, 14-42.
- Pimentel, A. (2018). El poblamiento de la ciudad de Mazatlán: caracterización sistémica de la estructura urbana a través de las unidades de poblamiento. *Tesis de Maestría*. Universidad Autónoma de Sinaloa, Culiacán.
- Raffino, M. E. (6 de Diciembre de 2019). *concepto.de*. Obtenido de <https://concepto.de/urbanizacion/>
- Ramírez, G. A. (2016). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA*. Pontificia Universidad Javeriana.
- Ramos Escobar, N. (2017). *La producción inmobiliaria en el proceso de expansión urbana*. Guadalajara: Pandora Impresores, S.A. de C.V.
- Roldán, H. (2006). *La urbanización metropolitana de Culiacán*. Culiacán: ABC de Sinaloa.
- Salingaros, N. (2005). *Principles of urban structure*. Vajra Books.
- Santiago, E. (2015). Estructura urbana y movilidad laboral cotidiana en Chilpancingo, Gro. *Tesis de grado*. UNAM, México.
- Sinaloa, G. d. (2013). *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa*. Culiacán.
- Tapia Gómez, M. (2019). LA URBANIZACIÓN COMO CONFLICTO O COMO SOLUCIÓN. *Crítica Urbana*, 3.
- Topete Pozas, C. (2016). URBANIZACIÓN PERIFÉRICA Y SU EFECTO AMBIENTAL. EL CASO DE LAS BARRANCAS DE CUAJIMALPA, CIUDAD DE MÉXICO. *Tesis de grado*. UNAM, México.
- Unikel, L. (1976). *El desarrollo urbano en México: Diagnóstico e implicaciones futuras*. México: El Colegio de México.
- Von Bertalanffy, L. (1968). *General system theory*.
- Yujnovsky, O. (1971). *La Estructura Interna de la Ciudad. El Caso de América Latina*. Buenos Aires: SIAP.

Anexos

CEDULA DE RECOLECCIÓN POR UNIDAD DE POBLAMIENTO										
Fecha de realización:		No.	Calles de acceso principal:		Calles laterales:					
GENERALIDADES		EQUIPAMIENTO			INFRAESTRUCTURA		VIVIENDA		LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO	
Nombre:	Educación		Tipo de vialidades		Estado actual		Clasificación socioeconómica (Conavi)		Residencial (>145m ²)	
Año de creación:	Pública	Privada	Subsistema Vial Primario		1- óptimo		Residencial (>145m ²)			
Clasificación:	Kindergarten	Kindergarten	vías de acceso controlado		2- Aceptable		Media (>97.5m ²)		Tradicional (>62.5m ²)	
	Guardería	Guardería	Arterias principales		3- Deteriorado		Popular (>42.5m ²)			
	Primaria	Primaria	Arterias		4- No funcional		Económica (<42.5m ²)		Datos generales	
	Secundaria	Secundaria	Arterias		Subsistema Vial Secundario		Total de viviendas:			
Superficie total: ²	Bachillerato	Bachillerato	Recreación				Habitadas:		Deshabitadas:	
Población total:	Universidad	Universidad	Área deportiva				Con servicios básicos:			
Densidad poblacional: hab/ha ²	No tiene	No tiene	Restaurant				Con automóvil:		Forma de producción	
Croquis de ubicación:	Parque	Parque	Otro:				Vivienda en serie construcción propia			
	Juegos infantiles	Juegos infantiles	Salud		calle colectoras		Delimitación física		Natural	
	Otro:	Otro:	Clínica		Calle local		Natural			
	Hospital	Hospital	Especialidades		Callejón		Artificial		Baldíos	
	Comercial	Comercial	Mercado		Calle peatonal		Tierra agrícola			
	Abarrotes	Abarrotes	Plaza comercial		Banquetas		Ríos		No presenta	
	Super	Super	Otro:		No hay		Canales			
No de AGEB:	Al interior	Al interior	En el acceso		Alumbrado		Estado actual		otras:	
	No hay	No hay	Tiene paraderos		Solar		Estado actual			
NOTAS:	Rutas:	Rutas:	Señalización		Eléctrico		No presenta			
			Si		Señalización					
			No		Señalización					

Mapa de las viviendas totales por unidad de poblamiento

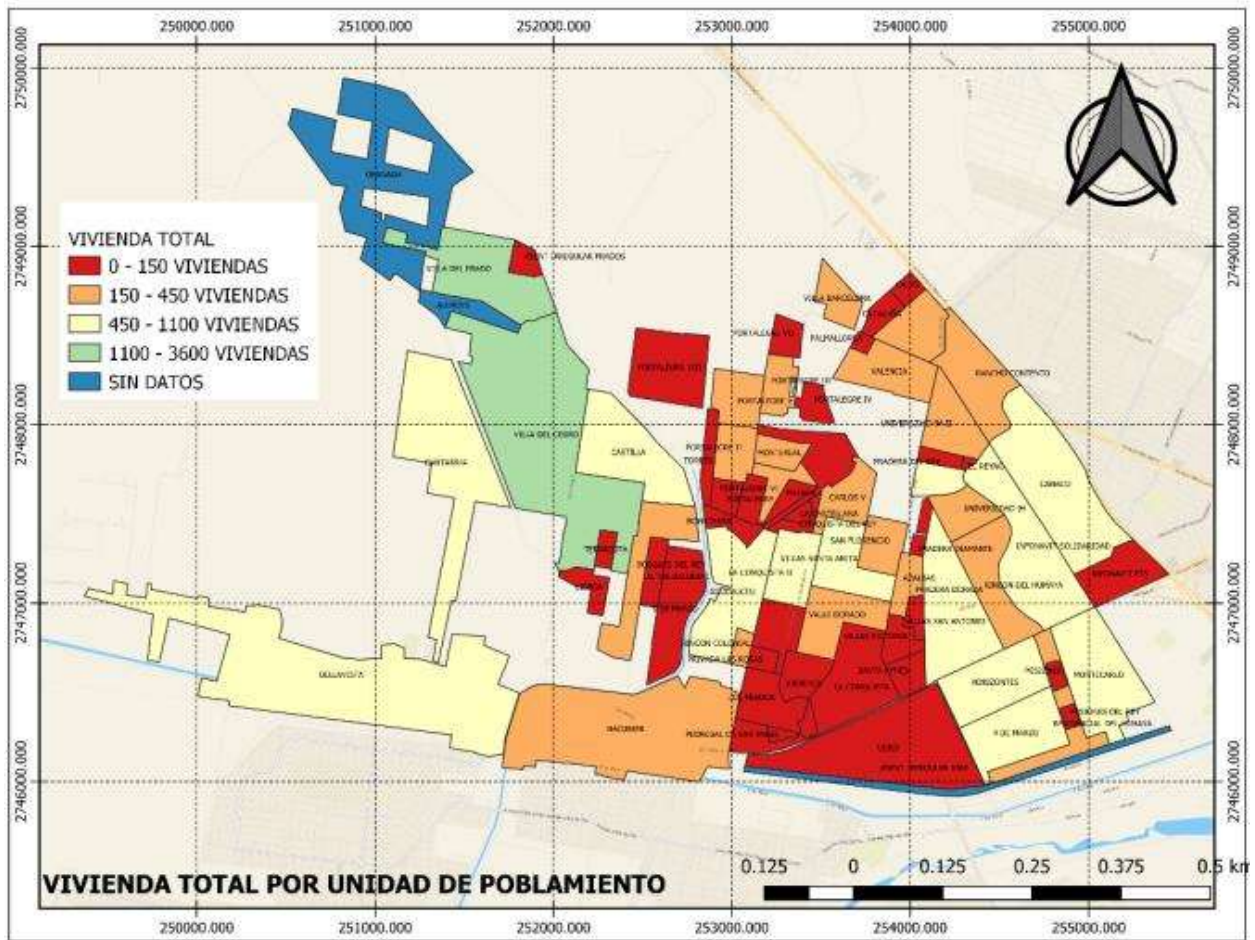


Tabla de datos utilizados

NOM_COL	CLASIFICACION	AÑO DE CREACIÓN	POBLACION 2020	POBLACIÓN 2010	SUPERFICIE Ha
VILLA DEL CEDRO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2007	9649	2664	46.7
VILLA DEL PRADO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2010	4475	21	14.8
INFONAVIT SOLIDARIDAD	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1992	3306	4172	24.8
ACUEDUCTO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2002	2299	2883	24.7
CANACO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1988	1977	2862	35
LA CONQUISTA II	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2001	1858	1220	7.21
VILLAS SANTA ANITA	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2000	1857	1579	13.2
HORIZONTES	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1989	1813	2007	16.6
4 DE MARZO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1989	1694	2498	19.3
VALLE DORADO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2000	1129	1087	17.5
UNIVERSIDAD 94	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1995	761	892	7.97
UNIVERSIDAD 94 II	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1995	732	852	7.32
SAN FLORENCIO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2000	665	891	5.27
VILLAS SAN ANTONIO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1999	244	852	2.26
INFONAVIT FTS	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1990	328	690	8.56
NUEVA ESPAÑA	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2003	291	326	1.38
ALERCES	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	2017	SD	0	2.66
VILLAS VICTORIA	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	1999	240	502	5.74
CANTABRIA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2015	2185	0	31
PRADERA DORADA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	1995	2112	2850	26.31
CASTILLA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2017	1064	0	16.2
BARCELONA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2018	578	277	5.45
RANCHO CONTENTO	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2002	888	817	16.5
CARLOS V	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2005	617	372	4.83
MONTEREAL	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2011	539	0	4.43
AZALEAS	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2008	517	754	3
CATALUÑA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2016	249	0	1.59
GAUDI	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2016	246	0	2.17
PORTALEGRE II	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2011	928	0	5.57
PORTALEGRE V	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2014	832	0	5.94
PORTALEGRE	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2010	317	30	3
PRADOS DE LA CONQUISTA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2008	417	709	5.28
RINCON DEL HUMAYA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	1993	939	1205	17
PORTALEGRE VI	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2017	520	0	3.79
BONATERRA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2010	355	225	3.27
MALAGA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2011	275	0	1.34
PRADERA DIAMANTE	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2008	164	140	1.14
TORRES	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2018	42	11	3.74
CONQUISTA DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2011	116	221	1.26
GRANADA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2020	0	0	SD
RESIDENCIAL DEL HUMAYA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2003	941	1025	3.57

NOM_COL	CLASIFICACION	AÑO DE CREACIÓN	POBLACION 2020	POBLACIÓN 2010	SUPERFICIE Ha
RESIDENCIAL DEL HUMAYA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	2003	941	1025	3.57
MONTECARLO	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2004	1519	1908	22.4
VALENCIA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2008	1273	812	11.6
PORTALEGRE III	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2013	766	0	5.1
LA CASTELLANA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2013	258	8	1.74
VILLA BARCELONA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2018	578	0	5.45
BOSQUES DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2018	537	0	7.32
RINCON COLONIAL	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2007	462	451	1.29
SANTA AYNES	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2003	332	395	2.98
PRADERA DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2003	208	400	1.25
PRIVADA DIAMANTE	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2009	174	75	1.29
PRIVADA LAS ROSAS	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2007	151	278	1.44
EL REYNO	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2003	41	88	0.25
PEDREGAL DE SAN ANGEL	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2015	107	20	0.93
MISIONES	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2003	186	SD	0.91
LISBOA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	2012	339	2664	3.34
TERRACOTA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	2019	237	0	1.89
LOS PRADOS	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	2016	204	0	8.76
PORTALEGRE VIII	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	2018	132	0	14.8
PORTALEGRE VII	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	2018	82	0	3.35
PORTALEGRE IV	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	2015	318	0	3.23
PALMALLORCA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	2017	46	0	0.76
MISIONES DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	2020	243	SD	1.1
ALTOS BACURIMI	COLONIA POPULAR	2018	0	0	4.63
9 DE MARZO	COLONIA POPULAR	2018	4	0	13.6
BACURIMI	PUEBLO CONURBADO	1970	1035	826	45.6
BELLAVISTA	PUEBLO CONURBADO	1970	2321	188	6.13
ASENT IRREGULAR PRADOS	ASENTAMIENTO IRREGULAR	2017	43	0	2.62
ASENT IRREGULAR VIAS	ASENTAMIENTO IRREGULAR	2019	SD	0	8.29
VIRREYES	USOS NO HABITACIONALES	1990	NA	0	6.1
UDEO	USOS NO HABITACIONALES	1989	NA	0	42.3
LA CONQUISTA	USOS NO HABITACIONALES	1990	NA	0	22

NOM_COL	CLASIFICACION	TIPO DE VIVIENDA	TOTAL DE VIVIENDAS	USO DE SUELO PREDOMINANTE	DENSIDAD POBLACIÓN HAB/HA	VIV CON AUTO
VILLA DEL CEDRO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	3550	HABITACIONAL	206.61	2375
VILLA DEL PRADO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	ECONOMICA	1733	HABITACIONAL	302.36	718
INFONAVIT SOLIDARIDAD	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	ECONOMICA	1082	MIXTO	133.3	587
ACUEDUCTO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	TRADICIONAL	880	HABITACIONAL	93.07	609
CANACO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	TRADICIONAL	770	MIXTO	56.48	509
LA CONQUISTA II	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	742	HABITACIONAL	257.69	504
VILLAS SANTA ANITA	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	669	HABITACIONAL	140.68	444
HORIZONTES	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	TRADICIONAL	671	MIXTO	109.21	448
4 DE MARZO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	591	HABITACIONAL	87.77	370
VALLE DORADO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	TRADICIONAL	422	MIXTO	64.51	283
UNIVERSIDAD 94	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	TRADICIONAL	287	HABITACIONAL	95.48	221
UNIVERSIDAD 94 II	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	TRADICIONAL	269	HABITACIONAL	65.35	205
SAN FLORENCIO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	236	HABITACIONAL	126.18	165
VILLAS SAN ANTONIO	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	83	HABITACIONAL	107.96	62
INFONAVIT FTS	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	ECONOMICA	113	MIXTO	27.8	81
NUEVA ESPAÑA	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	108	HABITACIONAL	210.86	341
ALERCES	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	TRADICIONAL	SD	HABITACIONAL	SD	SD
VILLAS VICTORIA	FRACC. DE INTERÉS SOCIAL	POPULAR	83	MIXTO	41.81	62
CANTABRIA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	897	HABITACIONAL	70.48	717
PRADERA DORADA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	TRADICIONAL	791	HABITACIONAL	80.27	525
CASTILLA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	461	HABITACIONAL	65.57	341
BARCELONA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	276	HABITACIONAL	106.05	192
RANCHO CONTENTO	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	313	HABITACIONAL	53.81	242
CARLOS V	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	232	HABITACIONAL	127.74	170
MONTEREAL	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	TRADICIONAL	229	HABITACIONAL	121.44	161
AZALEAS	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	TRADICIONAL	165	HABITACIONAL	172.33	128
CATALUÑA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	104	HABITACIONAL	156.6	82
GAUDI	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	85	HABITACIONAL	113.36	69
PORTALEGRE II	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	343	HABITACIONAL	166.6	273
PORTALEGRE V	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	308	HABITACIONAL	140.6	247
PORTALEGRE	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	109	HABITACIONAL	105.66	91
PRADOS DE LA CONQUISTA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	147	MIXTO	78.97	111
RINCON DEL HUMAYA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	353	MIXTO	55.24	261
PORTALEGRE VI	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	206	HABITACIONAL	137.2	166
BONATERRA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	141	HABITACIONAL	108.56	102
MALAGA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	106	HABITACIONAL	205.22	84
PRADERA DIAMANTE	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	70	HABITACIONAL	143.85	46
TORRES	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	61	HABITACIONAL	11.22	17
CONQUISTA DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	43	HABITACIONAL	92.06	30
GRANADA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	SD	HABITACIONAL	SD	SD
RESIDENCIAL DEL HUMAYA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO ABIERTO	MEDIA	354	HABITACIONAL	263.58	240

NOM_COL	CLASIFICACION	TIPO DE VIVIENDA	TOTAL DE VIVIENDAS	USO DE SUELO PREDOMINANTE	DENSIDAD POBLACIÓN HAB/HA	VIV CON AUTO
MONTECARLO	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	572	HABITACIONAL	67.81	400
VALENCIA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	414	MIXTO	109.74	357
PORTALEGRE III	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	272	HABITACIONAL	150.19	227
LA CASTELLANA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	104	HABITACIONAL	145.27	78
VILLA BARCELONA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	276	HABITACIONAL	106.05	192
BOSQUES DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	241	HABITACIONAL	73.36	157
RINCON COLONIAL	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	156	HABITACIONAL	358.14	123
SANTA AYNES	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	117	MIXTO	111.4	117
PRADERA DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	72	HABITACIONAL	166.4	57
PRIVADA DIAMANTE	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	54	HABITACIONAL	134.88	44
PRIVADA LAS ROSAS	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	62	HABITACIONAL	104.86	42
EL REYNO	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	13	HABITACIONAL	164	12
PEDREGAL DE SAN ANGEL	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	38	MIXTO	115.05	28
MISIONES	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	78	HABITACIONAL	204.39	51
LISBOA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL MEDIO PRIVADO	MEDIA	137	HABITACIONAL	101.49	103
TERRACOTA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	RESIDENCIAL	78	MIXTO	125.39	62
LOS PRADOS	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	RESIDENCIAL	95	HABITACIONAL	23.28	63
PORTALEGRE VIII	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	RESIDENCIAL	95	HABITACIONAL	8.91	37
PORTALEGRE VII	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	RESIDENCIAL	78	HABITACIONAL	24.77	17
PORTALEGRE IV	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	RESIDENCIAL	124	HABITACIONAL	98.45	90
PALMALLORCA	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	RESIDENCIAL	26	HABITACIONAL	60.52	12
MISIONES DEL REY	FRACC. TIPO RESIDENCIAL ALTO PRIVADO	RESIDENCIAL	87	HABITACIONAL	220.9	67
ALTOS BACURIMI	COLONIA POPULAR	RESIDENCIAL	3	HABITACIONAL	SD	SD
9 DE MARZO	COLONIA POPULAR	MEDIA	3	HABITACIONAL	SD	SD
BACURIMI	PUEBLO CONURBADO	MEDIA	302	HABITACIONAL	18.11	175
BELLAVISTA	PUEBLO CONURBADO	TRADICIONAL	576	HABITACIONAL	378.63	293
ASENT IRREGULAR PRADOS	ASENTAMIENTO IRREGULAR	ECONOMICA	16	HABITACIONAL	16.41	5
ASENT IRREGULAR VIAS	ASENTAMIENTO IRREGULAR	ECONOMICA	SD	HABITACIONAL	SD	SD
VIRREYES	USOS NO HABITACIONALES	NA	NA	COMERCIAL	NA	NA
UDEO	USOS NO HABITACIONALES	NA	NA	COMERCIAL	NA	NA
LA CONQUISTA	USOS NO HABITACIONALES	NA	NA	COMERCIAL	NA	NA

Fuente. Elaboración propia con datos de INEGI 2010 y2020.

Ingreso Familiar	Tu crédito
\$25,500	\$1,000,000
\$38,250	\$1,500,000
\$50,000	\$2,000,000
\$64,000	\$2,500,000
\$76,500	\$3,000,000
\$89,000	\$3,500,000
\$100,000	\$4,000,000

*Ingreso determinado con 20% como enganche y el financiamiento el 80% del valor de la vivienda

Fuente: <https://www.impulsainmuebles.com.mx/financiamiento>



Nuevo TOUR virtual

Artico
Barcelona Prime Residencial.
Vanguardia y comodidad para tu familia
Desde \$2,173,500.00



Nuevo TOUR virtual

Caribe
Barcelona Prime Residencial.
Sofisticación y buen gusto para tu disfrute
Desde \$2,390,850.00



Nuevo TOUR virtual

Pacífico
Barcelona Prime Residencial.
Los espacios ideales para tu estilo de vida
Desde \$2,733,150.00

Fuente: <https://www.impulsainmuebles.com.mx/financiamiento>

Lista de precios



martes, 19 de octubre de 2021

Precios Housesin					
Proyecto	Prototipo	Pecio actual	Nuevo precio	Pecio actual lote adicional	Nuevo precio lote adicional
Estates III	Nevada	\$ 2,925,000	\$ 3,159,000	\$ 1,370,000	\$ 1,451,000
Estates III	California	\$ 3,730,000	\$ 4,030,000	\$ 1,560,000	\$ 1,653,000
Estates III	Montana	\$ 4,185,000	\$ 4,520,000	\$ 1,850,000	\$ 1,970,000
Excedente de terreno		\$ 6,500	\$ 7,500		
Excedente de construcción		\$ 17,200	\$ 21,000		
Esquina		\$ 80,000	\$ 90,000		
Portabelo Premium	Castelo	\$ 1,270,000		\$ 650,000	
Portabelo Premium	Portugal	\$ 1,470,000		\$ 750,000	
Portabelo Premium	Lisboa	\$ 1,690,000		\$ 900,000	
Portabelo Premium	Nova	\$ 1,690,000		\$ 900,000	
Excedente de terreno		\$ 4,200			
Esquina		\$ 35,000			
Mission II	Castelo	\$ 1,330,000	\$ 1,437,000	\$ 700,000	\$ 742,000
Mission II	Portugal	\$ 1,540,000	\$ 1,660,000	\$ 900,000	\$ 954,000
Mission II	Lisboa	\$ 1,770,000	\$ 1,915,000	\$ 1,015,000	\$ 1,075,900
Mission II	Nova	\$ 1,760,000	\$ 1,915,000	\$ 1,015,000	\$ 1,075,900
Excedente de terreno		\$ 4,500	\$ 4,860		
Esquina		\$ 60,000	\$ 64,800		
Gardens II	Toledo	\$ 2,380,000	\$ 2,570,000	\$ 1,300,000	\$ 1,378,000
Gardens II	Malaga	\$ 2,700,000	\$ 2,920,000	\$ 1,500,000	\$ 1,590,000
Gardens II	Madrid	\$ 2,980,000	\$ 3,220,000	\$ 1,590,000	\$ 1,685,400
Excedente de terreno		\$ 6,000	\$ 6,480		
Excedente de construcción		\$ 14,500	\$ 16,900		
Equina		\$ 70,000	\$ 75,600		
Mission I	Monaco	\$ 2,160,000	\$ 2,330,000		\$ 1,150,000
Mission I	Lisboa	\$ 1,770,000	\$ 1,915,000		\$ 1,090,000
Mission I	Niza	\$ 1,960,000	\$ 2,120,000		\$ 1,000,000