



**El Colegio  
de la Frontera  
Norte**

**INCENTIVOS Y RESTRICCIONES AL PROCESO PARA REGULARIZAR  
VIVIENDAS IRREGULARES**

**Evidencia de seis colonias en Tijuana**

Tesis presentada por

María Eugenia Encinas Moreno

Para obtener el grado de

**MAESTRO EN DESARROLLO REGIONAL**

Tijuana, B. C., México

2014

*Al hombre que me inspiró, a la mujer que me apoyó y*

*a la razón por la que hago todo.*

*Con amor para Luis, Elisa y Sofía.*

## **AGRADECIMIENTOS**

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por el apoyo económico brindado para lograr este grado. A El Colegio de la Frontera Norte (COLEF) por brindarme la oportunidad de pertenecer al programa de la Maestría en Desarrollo Regional. A todos los profesores de El COLEF que me ayudaron siempre, con su experiencia y conocimientos, en especial al Dr. Tito Alegría por aceptar dirigir esta tesis, por su apoyo y sus sugerencias. Al Dr. Gerardo Ordoñez y a la Dra. Claudia Puebla Cadena por aceptar leer esta tesis y aportar valiosas sugerencias al mejoramiento de ésta.

Al personal administrativo del COLEF, a mis compañeros de la maestría, a mis amigos y especialmente a mis amigas, gracias por su cariño, su paciencia, su confianza y apoyo. Sin ustedes este logro no habría sido posible. Pero muy especialmente agradezco a mi padre, quien un día tuvo este sueño y ahora me ve alcanzarlo desde el cielo, a mi madre por su apoyo incondicional y a mi Sofía por todo el tiempo que no le dediqué, aunque ella sabe que todo lo que hago es por y para ella.

## ÍNDICE

I. Resumen.....	2
II. Introducción.....	3
II.1 Objetivos.....	3
II.2 Planteamiento del problema.....	4
II.3 Pregunta de investigación.....	5
II.4 Hipótesis.....	6
II.5 Contenido capitular.....	7
Capítulo 1. Marco Contextual.....	8
1.1 La región de estudio.....	9
1.2 Medio físico natural.....	12
1.2.1 Clima.....	12
1.2.2 Topografía.....	12
1.2.3 Hidrología.....	13
1.3 Población.....	14
1.3.1 Crecimiento demográfico.....	14
1.3.2 Migración.....	15
1.3.3 Educación.....	15
1.3.4 Empleo.....	16
1.4 Medio físico transformado.....	17
1.4.1 Crecimiento urbano.....	17

1.4.2 Estructura urbana.....	18
1.4.3 Asentamientos irregulares.....	19
1.4.4 Tenencia de la tierra.....	19
1.5 Hogares, Organizaciones de colonos y agentes gubernamentales.....	20
1.5.1 Hogares.....	20
1.5.2 Organizaciones de colonos.....	21
1.5.3 Agentes gubernamentales.....	22

## Capítulo 2. Revisión de la literatura

2.1 Teorías.....	24
2.1.1 Positivismo/Funcionalismo.....	25
2.1.2 Pos positivismo/Realismo Crítico.....	27
2.1.3 Interpretativa o Construccinismo.....	29
2.1.4 Relativismo/Humanismo.....	34
2.2 Regularización.....	35
2.2.1 Agente familias.....	40
2.2.2 Agente organizaciones vecinales.....	40
2.2.3 Agentes gubernamentales.....	41

## Capítulo 3. Marco Conceptual

3.1 Interacción de causalidad entre agentes.....	42
3.1.1 Modelo 1 Iniciar o no la regularización.....	43
3.1.2 Modelo 2 Concluir o no con éxito la regularización.....	55

## Capítulo 4. Estrategia metodológica

4.1 Métodos de análisis.....	60
4.2 Diseño de instrumentos.....	61
4.2.1 Lista de variables.....	62
4.3 Selección zonas de estudio.....	75
4.4 Captura y revisión de datos.....	88
4.5 Tratamiento de los datos.....	95
Capítulo 5. Resultados	
5.1 Análisis cuantitativo. Modelo 1 y 2.....	101
5.1.1 Regresión logística Modelo 1.....	104
5.1.2 Regresión logística Modelo 2.....	117
5.2 Análisis Cualitativo.....	125
Capítulo 6. Conclusiones.....	132
III. Bibliografía.....	139
IV. Anexos	
IV.1 Anexo A Cuestionario para propietarios de vivienda/Jefe de familia.....	146
IV.2 Anexo B Guía de entrevista para líderes de organizaciones vecinales.....	151
IV.3 Anexo C Guía de entrevista para funcionarios encargados de dependencias....	153
IV.4 Diccionario variables.....	159
IV.5 Pruebas de regresión. Modelo 1.....	163
IV.6 Pruebas de regresión. Modelo 2.....	181

## Mapas

Mapa 1.1 Localización geográfica de Tijuana.....	10
Mapa 1.2 Medio físico de Tijuana.....	13
Mapa 4.1 Localización seis colonias (muestra).....	77
Mapa 4.2 Localización manzanas colonias regularizadas. Alfredo Ames.....	78
Mapa 4.3 Localización manzanas colonias regularizadas. Insurgentes Parte Baja.....	80
Mapa 4.4 Localización manzanas colonias en proceso de regularización. Pegaso.....	81
Mapa 4.5 Localización manzanas colonias en proceso de regularización. Camino Verde.....	83
Mapa 4.6 Localización manzanas colonias irregulares. Camino Verde 226-A.....	85
Mapa 4.7 Localización manzanas colonias irregulares. Vías del ferrocarril.....	87

## Cuadros

Cuadro 1.1 Tasa de crecimiento poblacional de los estados de la frontera norte.....	11
Cuadro 1.2 Población Tijuana 1950-2010.....	14
Cuadro 1.3 Nivel de instrucción población 15 años y más. Tijuana 2010.....	15
Cuadro 1.4 Población económicamente activa Tijuana 2010.....	17
Cuadro 1.5 Crecimiento histórico Tijuana.....	20
Cuadro 4.1 Lista de variables e indicadores. Familias.....	68
Cuadro 4.2 Lista de variables e indicadores. Líderes de organizaciones vecinales.....	71
Cuadro 4.3 Lista de variables e indicadores. Agentes gubernamentales.....	72
Cuadro 4.4 Selección colonias de la muestra.....	76
Cuadro 4.5 Número de manzanas colonia Alfredo Ames.....	78
Cuadro 4.6 Número de manzanas colonia Insurgentes Parte Baja.....	79
Cuadro 4.7 Número de manzanas colonia Pegaso.....	81
Cuadro 4.8: Número de manzanas colonia Camino Verde Sur.....	82

Cuadro 4.9: Número de manzanas colonia Camino Verde 226-A.....	84
Cuadro 4.10 Número de manzanas colonia Vías del ferrocarril.....	86
Cuadro 4.11 Formato captura de datos.....	89
Cuadro 4.12 Formato percepción líder de organización vecinal.....	98
Cuadro 4.13 Formato percepción funcionario dependencias regularizadoras.....	99
Cuadro 5.1 Estadísticos descriptivos muestra regresión.....	101
Cuadro 5.2 Resultados regresión modelo 1 “Inició o no la regularización”.....	116
Cuadro 5.3 Resultados regresión modelo 2 “Concluyó o no la regularización.....	125



## **RESUMEN**

El objetivo central es identificar los factores que incentivan y restringen la participación de los dueños de predios que se encuentran en condición de irregularidad, en el proceso de regularización en la ciudad de Tijuana, Baja California. A partir de la base de datos del Censo de Población y Vivienda 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se seleccionó a las colonias de Tijuana que cumplieran con la característica de estar en proceso de regularización e irregulares. A través de la elaboración y aplicación de la encuesta “Incentivos y Restricciones al proceso de regularización de viviendas en Tijuana”, que se hizo para recolectar la información pertinente a la participación de los dueños de los predios y con esta información se creó una base de datos a la que se analizó mediante una regresión. Las colonias fueron Alfredo Ames, Insurgentes Parte Baja, Pegaso, Vías del ferrocarril y Camino Verde que se divide en dos: su sección en proceso de regularización y su sección aún irregular. Los resultados muestran que el proceso de regularización de los predios depende fundamentalmente de la acción del agente familia, dicha acción puede ser promovida por los líderes de las organizaciones vecinales y apoyada por los agentes gubernamentales.

## **ABSTRACT**

The main objective is to identify factors that incentives and constraints the participation of owners of properties that are in irregular status in the regularization process in the city of Tijuana, Baja California. Starting from database Census of Population and Housing 2010, National Institute of Statistics and Geography (INEGI), was selected colonies Tijuana that meet the characteristic of being in the process of regularization and irregular. Through the design and implementation of the survey "Incentives and constraints to the process of regularization of houses in Tijuana", that was made to collect information relevant to the participation of land owners, then with this information was created a database which was analyzed using a regression. The colonies were: Alfredo Ames, Insurgentes Parte Baja, Pegaso, Vías del ferrocarril and Camino Verde, this last one is divided into two: the section on regularization and the irregular section. The results show that the process of regularization of land depends crucially on the family action, such action may be brought by the leaders of neighborhood organizations and supported by government agents.

## **II. Introducción**

El proceso de regularización del suelo es importante, ya que la informalidad urbana es un problema característico de las grandes ciudades latinoamericanas. Tijuana al igual que la mayoría de las grandes ciudades en América Latina y las ciudades fronterizas en México posee un alto número de terrenos de posesión informal. La regularización definida como: la acción del Estado que consiste en la transferencia de todos los derechos de propiedad sobre un bien inmobiliario de un agente a otro y en su sanción con una forma de propiedad legal (poner cita) ha sido considerada durante mucho tiempo como un elemento importante para combatir dicha condición. El enfoque del estudio se inscribe en el campo de conocimiento del desarrollo urbano regional, de forma específica se considera la informalidad urbana como un problema que distorsiona el funcionamiento de los mercados inmobiliarios urbanos y es costosa para la sociedad; la aplicación de políticas curativas, es decir, el costo de mejorar los asentamientos irregulares mediante una adecuada infraestructura urbana y servicios públicos, es más alto que el costo de un desarrollo previo a la ocupación del suelo (Alegría y Ordoñez, 2005).

En Tijuana el proceso de regularización no se ha desarrollado como se esperaba y esta propuesta busca encontrar las causas de esto a través del análisis del comportamiento de sus tres agentes principales: las familias, líderes vecinales y los organismos gubernamentales a cargo del mismo. Cada uno de estos agentes tiene incentivos y restricciones que condicionan ya sea positiva o negativamente su participación en él. La realización de la investigación es relevante para el desarrollo regional debido a que la descripción y comprensión de los incentivos y restricciones de cada uno de los agentes involucrados en el proceso de regularización son fundamentales para entender el por qué aun existe un alto porcentaje de terrenos en condición irregular.

### **II. 1. Objetivos**

La investigación tuvo como objetivo general especificar los factores más importantes que frenan la regularización de predios en condiciones de informalidad, buscando esas razones

en los incentivos y restricciones que experimentan los agentes que participan en el proceso de regularización.

Los objetivos específicos se enuncian a continuación:

1) Identificar los incentivos y restricciones de tipo económico, de conocimiento, o de otra índole que experimentan las familias de Tijuana que poseen predios adquiridos de manera informal.

2) Identificar los incentivos y restricciones de tipo económico, de conocimiento, o de otra índole que experimentan las organizaciones vecinales en colonias con predios adquiridos de manera informal.

3) Identificar los incentivos y restricciones de tipo económico, de conocimiento, o de otra índole que experimentan las instituciones públicas a cargo del proceso de regularización en Tijuana.

## II. 2. Planteamiento del problema.

El aumento de la magnitud de la población que vive en viviendas irregulares en un contexto macroeconómico de mayor inequidad que en décadas anteriores, con mayor cantidad de pobres e indigentes, y la dificultad de brindar un hábitat adecuado a través de políticas de viviendas públicas que se implementaban tradicionalmente, ha llevado a que los gobiernos encaren, especialmente desde la década del noventa del siglo pasado, políticas tendientes a mejorar la situación urbana de dichos hábitat informales y/o solucionar la situación de tenencia. Así se llevan a cabo múltiples programas y proyectos de legalización del dominio del suelo (Clichevsky, 2003). México posee uno de los programas de regularización de la tenencia de la tierra más antiguos de América Latina, desde 1973 cuando el gobierno federal creó el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra el cual fue reestructurado el 8 de noviembre de 1974 convirtiéndose en la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett).

En Tijuana, el problema de los asentamientos irregulares es tan antiguo como la ciudad misma, el 57% de la ciudad ha tenido un origen irregular (Alegría y Ordoñez, 2005) tanto por decisión de los propietarios como por intervención de líderes de movimientos sociales y siempre debido a una falla de la intervención de las autoridades a cargo. “Al igual que en otras grandes ciudades del país, el desarrollo socioeconómico ha superado por mucho la capacidad de todos los órdenes de gobierno para satisfacer los requerimientos de equipamiento, infraestructura y servicios públicos para un crecimiento urbano ordenado, seguro y socialmente equitativo” (Alegría y Ordoñez, 2005).

Esto sumado a la topografía accidentada y a la escasez de terrenos disponibles para vivienda popular ha provocado que gran parte del crecimiento de la ciudad se sustente en asentamientos de propiedad irregular. Además de los factores que caracterizan a las grandes ciudades, Tijuana posee una particularidad: los primeros propietarios recibieron grandes extensiones de tierra con la finalidad de que poblaran la frontera más lejana del país. Grandes extensiones de terreno que fueron fraccionadas y vendidas de manera informal constituyen un antecedente de la informalidad propia de nuestra ciudad (Alegría y Ordoñez, 2005). Como consecuencia se puede observar que a pesar de la creación de dependencias y programas que han impulsado e impulsan la regularización de terrenos adquiridos en el mercado informal y la reubicación de familias ubicadas en zonas de alto riesgo, la presencia de predios informales permanece como una constante en nuestra ciudad. (PDUCP T 2010-2030).

### II.3 Pregunta de investigación.

La investigación busca responder a las preguntas: ¿Qué factores condicionan el que las familias que viven en colonias con las mismas características urbanas estén ubicadas en diferentes momentos del proceso de regularización? ¿Cuáles son las variables que frenan o aceleran la regularización de cada uno de los agentes involucrados en la regularización de la tenencia de la tierra? ¿Cuáles de estas variables influyen en la decisión de participar o no en él? ¿Cuáles influyen, una vez iniciado el proceso a que lo lleven hasta su conclusión?

## II.4 Hipótesis

Hipótesis 1. La no regularización se debe a la acción del agente familia.

Hipótesis 2: Existen factores demográficos, económicos, de conocimiento y de voluntad política que aceleran o retrasan la decisión de iniciar/concluir la regularización de las viviendas irregulares. El hecho de contar con representación y organización vecinal influye positivamente en la decisión de las familias de iniciar/concluir el proceso de regularización.

## II.5 Contenido capitular.

El trabajo se estructura en seis capítulos. El primero, tiene como objetivo describir el proceso de crecimiento demográfico y urbano de la ciudad, a fin de contextualizar al lector sobre las condiciones geográficas, socio-demográficas y urbanas de la ciudad. El segundo capítulo expone los elementos teóricos en los que se basa el estudio de la regularización en América Latina, así como el surgimiento de las teorías y los modelos que dan explicación a la regularización de la tenencia de la tierra como solución al problema de la informalidad urbana.

El objetivo del tercer capítulo es diseñar un esquema conceptual que permita analizar la regularización en la ciudad y corroborar las hipótesis propuestas. El cuarto capítulo expone los lineamientos metodológicos, las técnicas y las herramientas utilizadas para configurar la información, se definen las variables utilizadas y el proceso metodológico que se siguió en la configuración de dos modelos estadísticos que buscan exponer los dos momentos de la regularización a estudiar: el inicio y la conclusión con éxito de la misma. Se presenta el diseño de los instrumentos de recolección de datos, el procedimiento de la selección de las zonas de estudio, la composición de los indicadores y el procedimiento cuantitativo para el análisis de los datos recolectados, así como su captura y la elaboración de la base de datos.

El quinto capítulo presenta los resultados obtenidos del cálculo de dos modelos: el primero de ellos determina los factores que influyen en la decisión de entrar o no a la regularización y el segundo determina los factores que influyen en la conclusión o no conclusión con éxito de la regularización utilizando para ambos –ya que los dos representan diferentes momentos del mismo proceso- una regresión logística. El capítulo seis presenta las

conclusiones a las que se llega después del análisis de resultados, es decir, la información que nos conduce a determinar si se cumplió el objetivo de la investigación, así como a aceptar o rechazar las hipótesis planteadas en la misma. Por último se presenta la bibliografía consultada y la sección de anexos donde se encuentran los instrumentos de recolección de datos, mapas y cuadros.

## **Capítulo 1. Marco Contextual.**

Los asentamientos irregulares aparecen en las ciudades que crecen rápidamente y, derivado de este ritmo de crecimiento, una parte considerable de la población no puede acceder a una vivienda estándar. Estas condiciones pueden aparecer en el mundo desarrollado (Howton 1967; Castells, 1978), pero se cumplen en la mayoría de los países en desarrollo, aun cuando exista oferta de vivienda oficial (Kehl F.1975).

La ciudad a la que Calderón llama ilegal -por ser producto de la invasión o de la compra en el mercado informal-en América Latina “es el producto de una secuencia que conecta fenómenos como: la emigración del campo, la urbanización y la ineffectividad de los mercados formales de vivienda y suelo, incluida la actividad constructora del Estado, para absorber la demanda popular” (Calderón, 2005) y está formada por barrios informales producidos al margen de la planificación, a través de diversas modalidades. Los asentamientos irregulares son un fenómeno característico de la mayoría de las ciudades en América Latina. Al estudiarlos se ha encontrado que son el resultado del desencuentro de varios factores, como el ritmo de la explosión demográfica de segmentos sociales de bajos salarios, la escasez de tierras accesibles para vivienda popular y la inadecuación de los marcos normativos y de planeación a las realidades locales (Alegría y Ordoñez, 2005).

Al igual que en muchos otros países latinoamericanos y del mundo entero, en México los asentamientos irregulares constituyen más de la mitad de la urbanización, este hecho no sólo tiene importantes implicaciones para la calidad de vida de la población que los habita sino también, como lo argumentan Duhau y Giglia “El que más de la mitad del área urbanizada haya sido producida informalmente no es un detalle meramente anecdótico, sino un rasgo constitutivo del orden urbano...” (Conolly, 2012:380) y Tijuana no es la excepción, como todas las ciudades importantes ubicadas en la frontera norte de México presenta un gran crecimiento urbano estrechamente ligado a su localización fronteriza y a los procesos inherentes a esta condición (Alegría y Ordoñez, 2005).

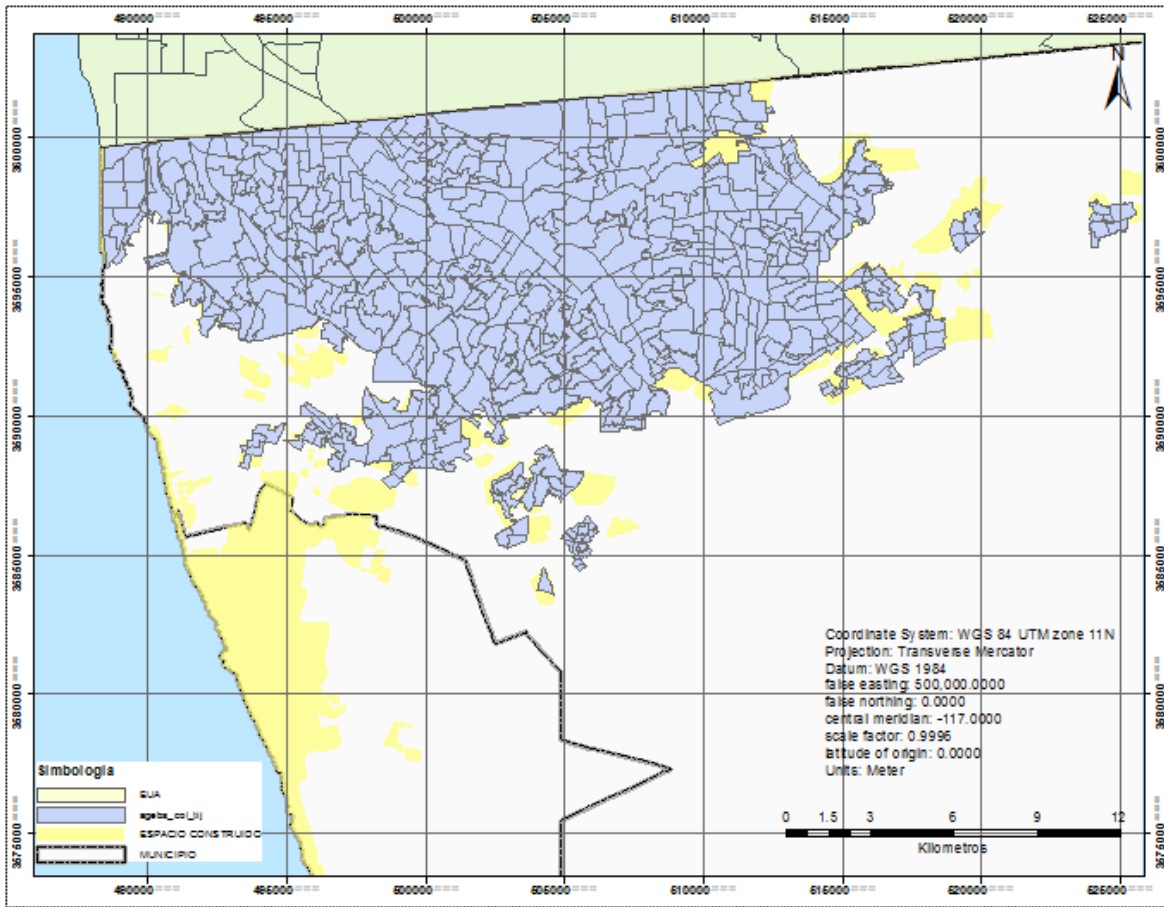
El objetivo de este capítulo es construir un marco contextual que nos ayude en el análisis de la formación y permanencia de los asentamientos irregulares en la ciudad de Tijuana. El capítulo se organiza en cinco secciones: en la primera se describe la región de estudio, en la segunda su medio físico natural, es decir, las características geográficas de Tijuana, específicamente el clima, la topografía y la hidrología de la ciudad, pues debido a estos, es que la mancha urbana se ha expandido incesantemente hacia las periferias, las cuales, fueron absorbiendo a los nuevos pobladores. En la tercera, se presenta el crecimiento demográfico y las características de la población (migración, educación y empleo). pues es en gran medida gracias a estos factores que se ha dado un incremento de la demanda de suelo y servicios urbanos. En la cuarta se hace referencia al medio físico transformado, la estructura urbana y el crecimiento de la ciudad y en la quinta sección a la evolución de las organizaciones de colonos y las respuestas institucionales al fenómeno de los asentamientos irregulares en la ciudad de Tijuana.

### **1. 1 La Región de estudio.**

Tijuana es una ciudad fronteriza ubicada en el extremo norte de México en el estado de Baja California. Se encuentra a 32° 31' 30" de latitud norte y a 117° de longitud oeste. Colinda al norte en 41 kilómetros con el condado de San Diego (California), al sur con los municipios de Playas de Rosarito y Ensenada, al este con el municipio de Tecate y al oeste con el Océano Pacífico. El municipio tiene una extensión de 1,239.49 kilómetros cuadrados y se localiza a 225 km de Mexicali (capital del Estado) concentrando casi el 50% de la población total del Estado de Baja California y el 2.8% del total de la población del país (alrededor de 2, 844,469 habitantes), población que crece aceleradamente principalmente gracias a varios factores, entre ellos la migración a Estados Unidos.



## Mapa 1.1 Localización Tijuana

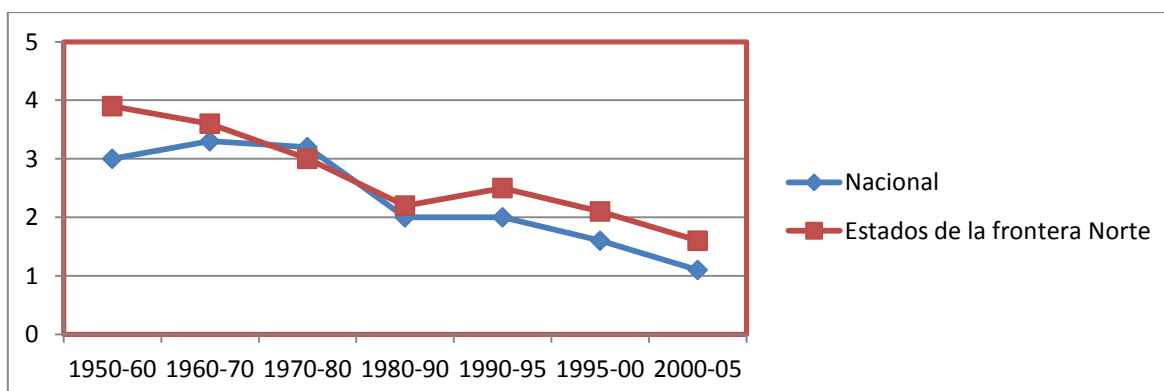


Fuente: Elaboración propia con base en datos Inegi, 2010

Tijuana junto con los municipios de Playas de Rosarito y Tecate forman parte de la denominada Zona Metropolitana de Tijuana (ZM T), una de las 56 zonas metropolitanas identificadas en el estudio “Delimitación de zonas metropolitanas en 2005” elaborado por la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) y el Consejo Nacional de Población (Conapo). De acuerdo a dicho estudio a Tijuana se le atribuye el carácter de municipio central (el que da origen a la zona metropolitana) mientras que Playas de Rosarito y Tecate son los llamados municipios exteriores de la ZMT. Esta zona destaca como una de las nueve zonas metropolitanas de más de un millón de habitantes y que junto con el Valle de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla-Tlaxcala, Toluca, León, Juárez y La Laguna albergan 36.6 millones de personas, es decir el 35.4% del total nacional (PDUCP T 2010-2030:11).

El Plan Nacional de Desarrollo (PND 2001-2006) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo del 2001 estableció la importancia de superar las desigualdades entre las regiones, mediante un sistema de planeación para el desarrollo de éstas. Para ello identificó cinco meso regiones: Sur-Sureste, Centro-Occidente, Centro país, Noreste y Noroeste. Tijuana se ubica en la región Noroeste en la que además del estado de Baja California incluye los estados de Baja California Sur, Sonora, Sinaloa, Chihuahua y Durango de los cuales Baja California y Chihuahua forman además parte de la frontera norte de México. La frontera norte de México tiene una longitud de 3,152.9 kilómetros y el 66% de la separación entre ambos es fluvial (Río Bravo-Río Grande) y el 34% restante es terrestre. Baja California junto con Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas son los estados que conforman, por el lado mexicano, la frontera entre México y Estados Unidos, entidades que suman una población de más de 16.5 millones de habitantes con una extensión territorial de 797,536 km<sup>2</sup>, dividida en 276 municipios de los cuales 38 son limítrofes con Estados Unidos. Dentro de esta región se encuentra la denominada franja fronteriza que se ha caracterizado por su gran dinamismo económico y en contraparte, la región de la frontera norte enfrenta grandes retos por los rezagos en materia de infraestructura, servicios y degradación del medio ambiente, ocasionados entre otros factores por la creciente corriente que deriva de un elevado crecimiento demográfico (PDUCEP 2010-2030).

### 1.1 Tasa de crecimiento poblacional y de los estados de la frontera norte (1950-2005)



Fuente: Barajas, et al. 2011. Con base en el Centro de Estudios de las Finanzas Públicas de la H. Cámara de Diputados, información del *Cuarto Informe de Gobierno*, 2005, Poder Ejecutivo Federal

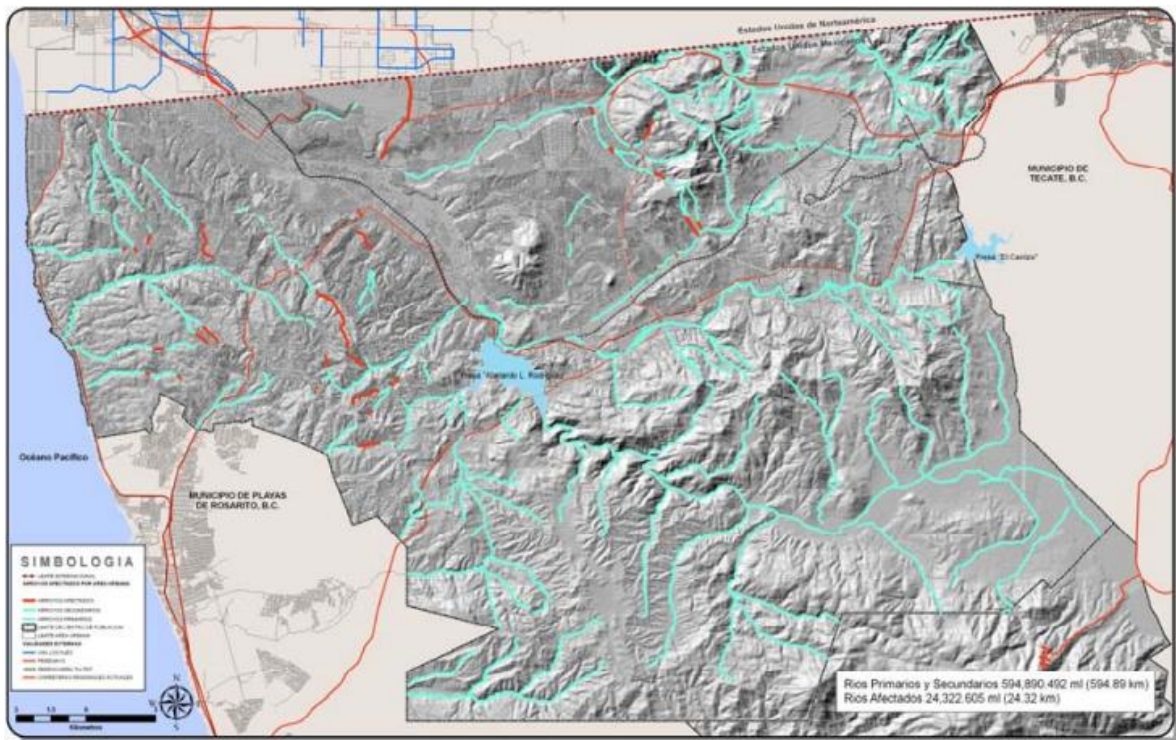
## **1.2 Medio físico natural.**

**1.2.1 Clima.** Tijuana se caracteriza por tener un clima predominante árido, templado y seco (también llamado mediterráneo) el cual presenta veranos cálidos y secos y lluvias en invierno; presenta una temperatura promedio anual de 21°C y en el verano la media asciende a los 26°C. Durante el invierno las temperaturas medias mínimas son del orden de los 6°C y precipitación media anual de 230 mm lo que ubica a la región dentro de la definición de templada de acuerdo con Inegi.

**1.2.2 Topografía.** La topografía accidentada tan característica de la ciudad se debe a la presencia de dos sierras que bajan desde la sierra de Juárez y llegan hasta el Océano Pacífico. La cordillera más importante por su extensión y altura, atraviesa el municipio diagonalmente por el centro, estando limitada al sur por el río y Valle de Guadalupe y al norte por la Presa Rodríguez, el cañón del río Las Palmas y el valle del mismo nombre. Sus elevaciones más prominentes alcanzan los 1,200 metros sobre el nivel del mar. La otra cordillera está situada en el noroeste del municipio, a partir de la cuenca del río Las Palmas. Esta cordillera es menos elevada que la anterior, el más prominente de sus picos alcanza los 900 metros de altura. El valle de Tijuana se extiende desde el cerro Colorado hasta la línea divisoria, con dirección noroeste sureste, en una extensión de 10 kilómetros en su parte baja, angostándose hasta el lugar llamado Agua Caliente, para ensancharse después por la confluencia del arroyo Alamar. El valle está limitado por mesetas de 100 a 200 metros de altura y su fondo está constituido por el lecho del río y las tierras que están al mismo nivel, de ancho variable, y terrazas laterales, ligeramente inclinadas y de poca elevación (Piñera y Ortiz, 1989). Se pueden observar algunos cambios en bastante rápidos en estas conformaciones, debidos principalmente al acelerado crecimiento urbano, lo que tiene un efecto directo en los problemas ambientales y territoriales, debido a las modificaciones a la topografía producto de movimiento de tierras, cambios en los drenajes naturales de agua, circulación de vientos, erosiones, deslizamientos de suelo, entre otros (PDUcPT 2010-2030).

**1.2.3 Hidrología.** En lo que respecta a su hidrología, por encontrarse en un valle que es cauce del río Tijuana –compartida con San Diego- la ciudad cuenta con múltiples subcuencas: 29 de las cuales 23 desembocan al Río Tijuana y 6 al Océano Pacífico. El Río Colorado es la fuente de abastecimiento de agua de la ciudad de Tijuana cuyo caudal varía mucho de un año a otro. En Tijuana se localiza un manto freático denominado Valle de Tijuana el cual es alimentado por el sistema de cuencas y microcuencas hidrológicas que dan lugar a la definición de cuatro zonas de recarga acuífera: Arroyo Alamar, Arroyo Florido, Arroyo Matanuco y Arroyo de las Palmas; además de dos cuerpos de agua: Presa El Carrizo y la Presa Abelardo L. Rodríguez (PDUCPT 2002-2025). Existen arroyos secundarios y terciarios, que debido al crecimiento acelerado y el asentamiento regular e irregular de habitantes, presentan degradación y modificaciones importantes (PDUCPT 2010-2030).

**Mapa 1.2 Medio físico natural Tijuana.**



Fuente: Implan, 2008 PDUCPT T 2010-2030

### 1. 3. Población.

**1.3.1. Crecimiento demográfico.** La tendencia de crecimiento poblacional del municipio de Tijuana ha descendido paulatinamente, en la década de 1950 a 1960 fue de 9.7%, para la década de 1970 a 1980 de 3.1%, volviendo a incrementarse en 1990 a 1995 a una tasa de 5.8% y en el año 2005 a 2010 el crecimiento fue del 2.0%. Durante el período de 1970-1990 la población se duplicó, al pasar de 340,583 a 747,381 habitantes. Entre 1990 y 2000 se registró un incremento poblacional mayor que el período anterior. Para 2000-2005 el incremento absoluto fue de 199,867 habitantes y en el año 2010 se registró una población de 1, 559,683 habitantes, de los cuales el 50.2% son población masculina y el 49.8% son población femenina. El 98.60% de la población se concentra en áreas urbanas y el 1.4% se distribuye en localidades rurales. Desde el año 2000 el crecimiento se ha orientado hacia las localidades periféricas integrándose paulatinamente al área urbana de Tijuana.

Un aspecto relevante es que si bien el municipio de Tijuana ha presentado una reducción en la tasa media de crecimiento anual poblacional en los últimos años, esta ha sido superior a la registrada en el estado, lo cual refleja la continua capacidad de atracción del municipio fuera y dentro de la entidad.

**Cuadro 1.2 Población Tijuana 1950-2010**

<b>Año</b>	<b>Población Total</b>	<b>Tasa Crecimiento anual</b>
<b>1950</b>	65,364	-----
<b>1960</b>	165,690	9.7
<b>1970</b>	340,583	7.5
<b>1980</b>	461,257	3.1
<b>1990</b>	747,381	4.9
<b>1995</b>	991,592	5.8
<b>2000</b>	1'210,820	4.1
<b>2005</b>	1'410,687	3.1
<b>2010</b>	1'559,683	2.0%

Fuente: Elaboración Implan con base en INEGI. PDUCP T 2010-2030 y Censo de Población y Vivienda 2010.

**1.3.2 Migración.** Tijuana se fue construyendo con cantidades de personas que llegaban de diferentes estados del país. Es considerado un municipio en donde incide con mayor grado la corriente migratoria que llega de otras entidades de la república e incluso de otros países que llegan en su mayoría, con la intención de migrar a Estados Unidos principalmente. Este fenómeno se ha transformado en un proceso dinámico en el que actúan una diversidad de factores que van desde históricos y económicos hasta sociales y culturales. En este sentido, el crecimiento natural sumado a los flujos migratorios ha creado con el tiempo presiones en materia de desarrollo urbano, vivienda, disponibilidad de servicios públicos, seguridad pública y servicios educativos, principalmente. La población nativa en el municipio de Tijuana según los indicadores elaborados por el Consejo Estatal de Población (Conepo) para el año 2000, representaba el 46.3% (PDUCP T 2010-2030). Para el año 2010 el total de población nacida en la entidad era de 726,042 mientras que la población nacida en otra entidad era 744, 150 habitantes, es decir el 50.6 % (Censo de Población y Vivienda 2010).

**1.3.3 Educación.** En el año 2005, 98.5% de la población era alfabeta (15 años o más que sabe leer y escribir) y la población analfabeta ascendía a 22,089 habitantes. Entre el año 2000 y 2005 hay una disminución de 0.14% de la población analfabeta. En el año 2010, al revisar los niveles de estudios alcanzados por la población de 15 años y más se observa que alrededor del 3.4% se encuentran sin escolaridad; 15.9% no terminó la educación básica y el 40.5% terminó la educación básica. El grado promedio de escolaridad de la población de 15 años y más es de 9.24 años de estudio.

**Cuadro 1.3 Nivel de instrucción Población 15 años y más Tijuana 2010**

<b>Nivel de instrucción</b>	<b>Población 15 años y más</b>	<b>Respecto al total de la población de 15 años y más (%)</b>
Sin escolaridad	36,914	3.4
Con educación básica incompleta	173,233	15.9

Con educación básica completa	442,950	40.5
-------------------------------	---------	------

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010. Inegi.

A pesar de haberse registrado una disminución en el grado de analfabetismo, el nivel de instrucción y capacitación de la población sigue siendo bajo tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado laboral que exigen cada vez una mayor preparación y competitividad de la fuerza laboral (PDUCP T 2010-2030). Los niveles de educación en las áreas intra e interurbanas presentan una relación directa con índices de marginación social. La marginación se refiere a las carencias y privaciones que padecen algunos asentamientos humanos enmarcados en un mismo territorio en materia de educación, salud, servicios de infraestructura, vivienda y otros satisfactores. Tomando como base un estudio realizado por Conapo (PDUCP T 2010-2030), El Rincón es la única zona que presenta un grado de marginación muy alto y se ubica en la parte sur del área urbana. Treinta y tres localidades registraron un alto grado de marginación, la mayoría ubicados en la parte sur y este de Tijuana; donde residen 10,746 habitantes, es decir casi el 1% de la población del municipio de Tijuana. Las localidades con un grado de marginación medio son treinta y cinco y alojan a 3,930 habitantes mientras que ochenta y dos localidades presentan un grado de marginación bajo y muy bajo, con 1'394,391 habitantes representando casi el 99% de la población del municipio de Tijuana.

**1.3.4 Empleo.** El perfil de la ciudad también se delimita por la actividad económica. El empleo es el principal medio de integración de la población al proceso de producción y distribución de bienes y servicios, se analiza a partir de la incorporación de la población en edad de trabajar al mercado laboral, considerándose población económicamente activa aquella que tiene doce años y más. En el año 2000 la población en edad de trabajar en Tijuana ascendió a 793,112 de la cual el 56.8% se consideraba económicamente activa (PEA) y 42.3% económicamente inactiva (PEI) (PDUCP T 2010-2030).

En lo que respecta a la población ocupada por sector, la ciudad fue inicialmente especializada en el sector terciario y después reforzada por la actividad de la industria



maquiladora, que para 1990 concentraba el 26% del total de establecimientos del país, 15% del valor agregado nacional y 13.5% del personal ocupado (Valenzuela, 1991). En el año 2000 el sector terciario fue el que presentó mayores proporciones de ocupación, seguido por el sector secundario y la menor participación fue la de actividades primarias.

**Cuadro 1.4 Población económicamente activa Tijuana 2010**

<b>PEA</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
Ocupada	412,377	247,586	659,963
Desocupada	28,970	7,974	36,944
Subtotal	441,437	255,560	696,907
PEI	140,067	332,073	472,140
<b>Total</b>	<b>581,414</b>	<b>587,633</b>	<b>1'169,047</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Al hacer un análisis de la población de los asentamientos irregulares se encontró que la gran mayoría quedaban comprendidos en diversos empleos asalariados. Los principales rubros donde se ubicaban en la década de los noventa son: trabajadores manuales, trabajadores de oficio, vendedores, comerciantes y trabajadores de la industria maquiladora. En el análisis de los documentos de solicitud de vivienda del Programa de Fraccionamientos Populares destacaban los empleados de los diferentes sectores productivos (46.88%), posteriormente los pequeños comerciantes, rubro en el cual pueden quedar comprendidos “los muy pequeños”. Otro grupo importante lo constituían los obreros entre los cuales destacaban los trabajadores de la industria maquiladora; posteriormente los obreros de la industria de la construcción y otro rubro estaba constituido por mecánicos (4.68%) y trabajadoras domésticas (Valenzuela, 1991).

#### **1.4. Medio físico transformado.**

**1.4.1 Crecimiento Urbano.** El crecimiento urbano ha sido veloz, a partir de la fundación de Tijuana el 11 de julio de 1889, fecha en la que la fracción sur de el “Rancho Tijuana” fue titulada con una superficie de 7 has. Para 1921, gracias a diversos trámites legales dicha



superficie aumentó a 101 has y para 1940 al ser asignada la extensión territorial de Baja California quedó constituido el fondo legal para Tijuana con 836 has, alcanzando para 1950 una superficie de 1,686 has. Para 1970 se consolidó con una superficie de 6,610 has y para la década de los noventa llegó a 16,587 has y a 110 años de su fundación llegó a ser considerada una de las diez ciudades más importantes del país. En el PDUCP T 2002-2025 se tenía previsto, para el mediano plazo 2004-2010, una demanda de suelo urbano de 14,414 has y una oferta de suelo de aproximadamente 5,751 has. Al analizar los resultados para la actualización de dicho plan se estimó que el incremento en la superficie ocupada fue menor, sin embargo se pudo observar que dicho crecimiento fue en zonas contempladas no solo para el mediano plazo sino también en el largo plazo, además de áreas consideradas como de preservación y de reserva territorial. Este crecimiento se asocia principalmente a la consolidación de los sectores: Centro, Chapultepec, Mesa de Otay, 5 y 10, Camino Verde, Ciudad Industrial, Cerro Colorado y Mariano Matamoros que están totalmente ocupados. De igual forma Villafontana –que alcanzó el 99.9%- y Santa Fé considerados los de mayor crecimiento en el período. San Antonio del Mar, La Gloria y San Luis crecieron también más de lo esperado siendo conveniente señalar que de toda esa superficie solo el 31.6% corresponden al crecimiento a través de acciones formales de desarrollo o fraccionamientos (tabla 10 PDUCP T 2010-2030 Fuente: Implan, 2009).

**1.4.2. Estructura urbana.** Está conformada por un centro urbano consolidado compuesto por dos núcleos: el centro tradicional de la ciudad y la zona Río Tijuana además de 19 subcentros y 16 corredores urbanos (PDUCP T 2010-2030). Estos elementos además de conformar la estructura urbana de la ciudad definen las características del crecimiento urbano. El uso habitacional es el uso de mayor presencia y se localiza en la mayoría de los sectores del área urbana conformando fraccionamientos, colonias populares o bien asentamientos irregulares. A la fecha se observa un desplazamiento hacia la periferia extendiéndose a sectores localizados fuera del área urbana o a los límites con el municipio Playas de Rosarito. Dichas periferias, absorben a los nuevos pobladores, lo que trae consigo crecientes demandas sociales, entre ellas un terreno en donde establecerse por lo que gran parte del crecimiento de la ciudad se ha sustentado en asentamientos irregulares de propiedad (Alegría y Ordoñez, 2005).

**1.4.3. Asentamientos irregulares.** En Tijuana, los asentamientos irregulares han sido una constante en la historia de su poblamiento. Según el Plan de Desarrollo Urbano de 1984, 27 por ciento del área urbana se encontraba en zonas no aptas para la urbanización (cerros, cañadas, etc.) y en ellas vivían aproximadamente 200,000 personas, estimándose que la población que conformaba los asentamientos humanos irregulares ascendía a 304,000 personas y ocupaban 2,334 hectáreas. La configuración de la ciudad se ha venido construyendo a partir de asentamientos irregulares donde la gente se instala y en muchas ocasiones desarrollan una certeza de propiedad factual, donde el hecho de haber vivido varios años en el lugar y haber construido una casa le da al colono la certeza de que ésta le pertenece; no obstante existe un alto índice de irregularidad en la tenencia de la tierra (Valenzuela, 1991) En 2009 el número de hectáreas destinadas a uso habitacional fue de 12,307.0954 (Implan, 2009) y el número de hectáreas correspondientes a viviendas con algún tipo de irregularidad en la tenencia de la tierra fue de 11,308.8030 (Indivi, 2009) correspondientes al 47.88% del total de hectáreas de superficie correspondientes a vivienda.

**1.4.4 Tenencia de la tierra.** El suelo en la ciudad de Tijuana es propiedad de diferentes actores: particulares, propiedad privada y diversas entidades de los tres niveles de gobierno. Existen ejidos así como grandes extensiones de suelo ocupadas y baldías en las que existen asentamientos aún sin haberse desincorporado al sistema ejidal o bien que están en proceso de regularización. A la fecha esto ha agudizado la problemática del marco de competencias respecto al gran número de conflictos sobre la tenencia de la tierra, algunos con muchos años de antigüedad. Las principales causas de esta problemática son: la sobreposición de resoluciones presidenciales dotatorias de ejidos; la falta de inscripción oportuna en el Registro Público de Propiedad y Comercio (RPPC) de las macrodeclaratorias de territorio nacional que han afectado títulos primordiales e inscripciones previas; procedimientos expropiatorios inconclusos y la comercialización de predios no expropiados; contratos de mandato o regularización abandonados; irregularidad en los programas de certificación y titulación; invasión de predios y omisiones de diferentes autoridades, así como el rezago en la información catastral ya que la asignación de los valores del suelo está asociada con la tenencia de la tierra y de conformidad con el diagnóstico del PDU CPT 2002-2025 la

problemática respecto al seguimiento de fraccionamientos de los grandes predios—como la sobreposición de superficie de suelo irregular sobre usos regulares- aun persiste ya que se detectaron inconsistencias respecto al total de predios registrados ante la dirección de Catastro lo que tiene repercusión en materia de ingresos para el Ayuntamiento (PDUCEP T 2010-2030).

## 1. 5. Hogares, Organizaciones de colonos y agentes gubernamentales.

**1.5.1 Hogares.** En América Latina, a mediados del siglo XX las ciudades crecen velozmente y atraen a un gran número de migrantes desde las zonas rurales (Jaramillo, 2012). En México este fenómeno se da en las grandes ciudades pero de forma particular en las ciudades fronterizas que atraen a un gran número de personas debido a la dinámica económica resultado de su ubicación. Este es el caso de la ciudad de Tijuana cuyo crecimiento ha sido muy acelerado desde la década de 1950:

**Cuadro 1.5 Crecimiento histórico Tijuana**

Período	Población	Tasa Media de Crecimiento Anual
1950	65,364	-
1960	165,690	9.7
1970	340,583	7.5
1980	461,257	3.1
1990	747,381	4.9
1995	991,592	5.8
2000	1'210,820	4.1
2005	1'410,687	3.1
2010	1'559,683	2.5

Fuente: PDUCEP T 2010-2030 e INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda 2000; Censo de Población y Vivienda 2010.

Las familias que llegan a la ciudad, producto de la migración, generalmente son familias que buscan cruzar hacia Estados Unidos, y se establecen aquí mientras lo consiguen o después de ser devueltas, o bien que buscan una mejor situación de empleo que la que tienen en sus comunidades de origen. Al llegar y no encontrar una oferta de vivienda que se ajuste a sus condiciones de ingreso optan por establecerse en las periferias o por comprar en el mercado informal (generalmente en zonas sin servicios o que representan un riesgo por las condiciones del terreno) creando los llamados asentamientos irregulares, en espera de que los servicios sean introducidos o las autoridades los reubiquen asignándoles un terreno en mejores condiciones.

**1.5.2 Organizaciones de colonos.** Existen varias formas de informalidad, siendo la principal: la invasión de suelos. En México, los problemas urbanos se agudizaron en la década de los ochenta y en Tijuana adquirió cierta especificidad derivada de su connotación fronteriza y la fuerte corriente migratoria ciudad-ciudad y campo-ciudad incrementada con la crisis agrícola de la segunda mitad de la década de los sesenta. En un contexto nacional caracterizado por desempleo, reducción de los niveles de vida y problemas urbanos, la lucha por la obtención de un terreno, vivienda o dotación de servicios urbanos, por medio de movimientos sociales enfocados a la ocupación irregular de predios adquiere una relevancia central (Valenzuela, 1991).

En Tijuana el Movimiento Urbano Popular (MUP) se convirtió en el principal componente del escenario político, debido a los desalojos de los grupos asentados por varios años en la zona del Río Tijuana a finales de los años setenta, el uso de la fuerza en contra de movimientos independientes, la fuerte inmigración e inaccesibilidad de la vivienda (por compra o alquiler) para grupos importantes de la población. Los diferentes grupos que participaban dentro del MUP en Baja California en las décadas de los ochenta y noventa, utilizaban las asambleas como recurso a través del cual definían e impulsaban las diferentes demandas, sus formas regulares de funcionamiento se componían de la utilización de diferentes recursos de gestoría; así siendo las más importantes las negociaciones de la dirección, los mítines u otros recursos de presión y en menor medida otros tales como la contratación de abogados. Estos grupos tenían fuerzas políticas que los apoyaban en sus

demandas y dependiendo de estas fuerzas eran las respuestas institucionales que recibían (Valenzuela, 1991).

El MUP ayudó a incorporar nuevos actores y (Valenzuela, 1991). En la medida en que se fue logrando controlar y dirigir los movimientos que reclamaban suelo y vivienda fueron creándose nuevas formas de ocupaciones ilegales: a) urbanizadores piratas: cuando ciertos emprendedores venden suelos sin tener el derecho a hacerlo, o aun sin el conocimiento o consentimiento del dueño legítimo; b) urbanizadores informales: venden lotes que no cuentan con servicios básicos, como agua y alcantarillado; c) los compradores adquieren el suelo legalmente pero no lo usan de acuerdo a las normas y regulaciones urbanísticas, o construyen casas que no cumplen con los códigos de edificación. En todos estos casos, el título de propiedad no es reconocido y por supuesto no se puede registrar públicamente (Smolka y De Cesare, 2010). El grave rezago aún presente en la atención a las demandas de suelo, vivienda y servicios públicos en la ciudad de Tijuana, ha contribuido al desarrollo de estos nuevos actores y además a un resurgimiento de los movimientos populares, tanto para la ocupación de predios como para la regularización. Un ejemplo de esto es el movimiento denominado “Antorcha Campesina” cuyas movilizaciones han dado origen a nuevas invasiones, principalmente en el área del cauce del arroyo Alamar y al este del municipio sobre las vías del ferrocarril (cerca del ejido Maclovio Rojas) así como la búsqueda de la regularización de los predios ya ocupados.

**1.5.3 Agentes Gubernamentales.** En Baja California, en enero de 1984 se creó el Programa de Fraccionamientos Populares que se orientaba a la dotación de lotes para las familias que percibían de 0.5 a 2.5 salarios mínimos, siendo su labor la entrega de los terrenos y asegurar que los colonos iniciaran la construcción de su vivienda Este programa logró regular las ocupaciones de predios y obligó a las diferentes organizaciones a involucrarse solo como gestoras de la tierra, de esta manera el gobierno del estado consiguió disminuir la fuerza política de las organizaciones independientes del MUP y orientar la localización espacial de los asentamientos (Valenzuela, 1991). Sin embargo como se puede observar, esta situación no se ha resuelto aún, la informalidad continua presente en la ciudad y se considera que gran parte de la permanencia y crecimiento de los

asentamientos informales es el reflejo de la ausencia de una política de viviendas efectiva e integral en todos los niveles del gobierno (Smolka y De Cesare, 2010). De las 11,308 has de superficie correspondiente a asentamientos informales identificadas en 2008 (PDUCEPT 2010-2030 con datos del Implan, 2009), 10.6% corresponden al ámbito federal a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), localizándose al este del área urbana: Cerro Colorado, Villafontana, Mariano Matamoros y Nido de las Águilas. El 86.47% corresponde al ámbito estatal mediante el Instituto de Desarrollo Inmobiliario de la Vivienda (Indivi), siendo el ámbito con mayor superficie en casi todos los sectores sobre todo en parte norte y oeste del área urbana. 2.96% corresponde al ámbito municipal siendo el de menor presencia con asentamientos en Nido de las Águilas, Villa Fontana y Mariano Matamoros. La atención a las demandas de suelo, vivienda y servicios públicos continúan siendo parte de los retos de los gobiernos subsecuentes y algunos de los más importantes componentes para que los movimientos sociales se rearmaran de unos años a la fecha en busca de la atención a dichas demandas.

La información expuesta en el capítulo permite contextualizar al lector sobre el crecimiento demográfico, económico y urbano de Tijuana, mismo que –como se verá en los siguientes apartados- impacta en la formación y permanencia de las formas irregulares de ocupación de predios que es el objeto a regularizar. Mientras los agentes gubernamentales buscan regularizar los predios ya existentes unos nuevos surgen todos los días. Finalmente a lo largo de esta sección se muestra, a partir del estudio de la evolución de las organizaciones de colonos y de las respuestas institucionales de los agentes gubernamentales, como influyen estos en dicha formación y permanencia que no permite concluir con la labor de regularización.

## Capítulo 2. Revisión de la literatura.

En este capítulo se presenta una revisión de la literatura existente sobre el proceso de regularización de la tenencia de la tierra. El primer concepto desarrollado en torno a este tema fue el de hábitat popular y al revisar las diferentes teorías respecto al mismo y su evolución en América Latina, Priscilla Connolly observa que el conocimiento sobre el hábitat popular ya está consolidado, es decir el hábitat popular no existe más como objeto de reflexión teórica. Este conocimiento ya consolidado es utilizado ahora para explorar las creencias, prácticas y representaciones de aspectos tales como las nuevas reglas de juego en los procesos de regularización (Wigle 2010). Es solo en estos debates continuados sobre la regularización donde sigue ocupando una posición central como objeto de estudio, tal como lo demuestra la nutrida cantidad de libros publicados al respecto en años recientes (Abramo, 2003; Iracheta y Medina, 2008; Fernández, 2011; Salazar 2012).

En primer lugar se revisan las teorías sobre el hábitat popular. Como se dijo en el párrafo anterior este concepto es la base sobre la cual evolucionaron los debates teóricos hasta llegar a la regularización. Priscilla Conolly clasifica estas posturas en cuatro grandes grupos: a) Positivismo/Funcionalismo b) Pos positivismo/Realismo crítico c) Escuela Interpretativa o construccionista (Antifuncionalista) d) Humanismo/Relativismo clasificación que abarca desde el origen de los estudios sobre el hábitat popular (positivismo/funcionalismo) hasta el punto en el que, con la excepción del tema de la regularización, el tema del hábitat popular se ha asimilado a las preocupaciones generales sobre la ciudad, tales como la “segregación urbana” o “prácticas cotidianas” (humanismo/relativismo). Después de esta clasificación general, se revisan las diferentes posturas teóricas acerca de la regularización contenidas en los grupos planteados por Conolly: en primer lugar los conceptos marxistas dentro del enfoque post-positivista y en segundo lugar las aportaciones de la escuela del grupo interpretativo o construccionista (antifuncionalista). Posturas que ayudan a identificar a los agentes involucrados en el proceso de regularización así como los incentivos y restricciones de cada uno de ellos presentados en la literatura existente sobre el tema.

## **2. 1 Teorías.**

Al revisar la larga bibliografía sobre el hábitat popular latinoamericano, Priscilla Conolly toma como punto de partida un esquema basado en varios textos pedagógicos sobre cuestiones metodológicas en las ciencias sociales, en especial los de Della Porta y Keating (2008), Grix (2002) y Guba (1990) en base a este esquema, ella organiza los materiales encontrados para desentrañar los principales aportes teóricos de los que han estudiado los asentamientos populares urbanos en América Latina. Si bien, no hay una estricta correspondencia cronológica, encuentra una tendencia de transición con el tiempo de las posiciones más positivistas hacia las construccionistas o relativistas. Cabe resaltar que este esquema es solo uno de muchos posibles y representa un punto de partida, no un ejercicio taxonómico (Conolly, 2012).

### **2.1. 1 Positivismo/Funcionalismo.**

Este grupo surge en las ciudades a mediados del siglo XX concurrente con el inicio de la urbanización acelerada. Este grupo de teorías son consideradas positivistas/funcionalistas por el punto de partida de su investigación: el observador es independiente del objeto observado el cual es considerado como un problema o anomalía que puede ser observado y medido y que además se puede predecir y resolver por medio de la investigación usando metodologías empiricistas y descriptivas. Las técnicas y métodos utilizados en este tipo de metodologías inductivas son: las encuestas, los levantamientos de campo, las representaciones cartográficas y el análisis estadístico.

Una de las primeras teorías pertenecientes a este grupo es la teoría de la Marginalidad donde la ciudad desempeña un papel decisivo en el tránsito de las sociedades desde un estadio “tradicional” hasta un estadio “moderno”. En este tránsito grupos importantes de la sociedad quedan al margen del progreso y de la transformación social, de donde surge la denominación de esta interpretación, la cual pretende explicar esta paradoja por medio de una hipótesis fundamental de tipo cultural: parecen existir inercias y barreras para que todos los grupos de la sociedad puedan participar en el avasallador tránsito hacia la



sociedad moderna (Abramo, 2012). Richard Morse en 1965, escribió en su comentario sobre la investigación sobre la urbanización latinoamericana: “El poblador no tiene sitio alguno en el sistema” (Morse, [1969] 1971: 31) y este rasgo se agudiza en la medida en que el capitalismo periférico se consolida, y proliferan otras actividades que tienen como sentido primordial la sobrevivencia (Quijano, 1970; Castells, 1970; Kowarick, 1975).

De esta manera surge lo que se conoce como urbanización “espontanea”, “marginal” o “informal”; cuyas denominaciones, como ya se dijo, cambian; pero todas ellas se refieren a las prácticas de hacer ciudad que efectúan los mismos pobladores empobrecidos (Jaramillo, 2012). Efectivamente según explica Priscilla Conolly, los asentamientos populares representaron la invasión de la ciudad por la pobreza tradicional del campo (donde aparentemente no asombraba a nadie). Como dice claramente José Luis Romero (1976, 357): Quienes ostensiblemente no pertenecían a la sociedad normalizada fueron los pobladores de las rancherías, estas formaciones suburbanas que, sin ser nuevas, del todo, crecieron intensivamente después de la crisis de 1930 y convirtieron a estos asentamientos en uno de los elementos definitorios de nuestras urbes. Este crecimiento intensivo y desordenado del hábitat popular es atribuido a la incapacidad del Estado de “predecir y proveer” (o controlar), lo que implica una creencia tenaz de que, precisamente, le corresponda al Estado planificar y proveer; como si la tarea de “predecir y proveer”, es decir, las primeras teorías de los asentamientos humanos se situan en el ideal del Estado de bienestar social (Enríquez, 2007).

En este grupo de teorías buscan definir el objeto estudiado, en este caso las denominaciones que se refieren a estos asentamientos: “irregulares”, “informales” o “marginales” cambian, pero todas ellas se refieren a las mismas prácticas de hacer ciudad (Jaramillo, 2012). “Todas las categorías de lo formal e informal, legal e ilegal, regular e irregular son acercamientos conceptuales o pedagógicos limitados que pretenden describir procesos complejos, los cuales no son estáticos o monolíticos, sino fluidos, multidimensionales, entretejidos y superpuestos (Fernandes y Varley, 1998). El término informalidad, en su sentido descriptivo y polifónico, sirve para describir fenómenos en varias disciplinas y situaciones concretas de la vida social (Bagnasco, 1999:36). En su forma más general se

puede definir lo informal como todo aquel proceso que no se somete a uno de los aspectos de lo formal. Por lo tanto, para referirse a la urbanización que no se somete a estos aspectos, los estudiosos han utilizado los términos irregular o informal como sinónimos, sin embargo se reconoce que puede existir una diferencia entre los mismos, ya que lo irregular puede ser menos permanente, en la medida en que las propiedades irregulares puedan regularizarse, mientras que lo informal es más permanente: por más que se regularicen las colonias populares, difícilmente perderán su carácter informal (Conolly, 2012).

La urbanización irregular no es una especie de estado de excepción, una desviación de lo normal; es parte constitutiva de la construcción física de la urbe, de la construcción del orden jurídico y también del orden económico y social. Esto implica que en los ámbitos considerados económica y jurídicamente formales influyen por lo que no son; la ciudad formal se construye también con lo irregular. Esta relación entra en permanente conflicto con las teorías dualistas –la ciudad ordenada contra el desorden- y trasciende por mucho el tema del hábitat popular. Sin embargo, es en el desarrollo de las investigaciones sobre el hábitat popular donde hubo aportes tempranos y significativos sobre este problema de los órdenes en conflicto, el poder, el espacio y la política (Conolly, 2012).

### **2.1.2 Pos positivismo/Realismo crítico.**

Posterior al desarrollo de teorías para explicar el surgimiento del hábitat popular se realizan investigaciones pos-positivistas del hábitat popular en proceso de consolidación, es decir se pasa del estudio de la fenomenología a la teoría práctica. Se pueden llamar “pos-positivistas” los supuestos básicos o puntos de partida que dominaban la investigación de los asentamientos en la etapa que inicia en los años setenta y que no ha terminado del todo hoy en día. Estos puntos de partida reconocen la existencia objetiva de la realidad social y la posibilidad de conocerla mediante la aplicación de “métodos científicos”, pero también sitúan el conocimiento de esta realidad en su contexto dando una gran importancia al contexto estructural del hábitat popular. Dentro de este grupo existen dos corrientes: a) Realismo crítico, donde el conocimiento es siempre incompleto y se hacen modelos de ciertos aspectos comprensibles del hábitat popular b) Marxismo, donde el conocimiento

tiene una función revolucionaria, reformista o planificada en la transformación del hábitat popular (Conolly, 2012).

Dentro de la corriente del realismo crítico se buscaban explicaciones de la marginalidad en la estructura económica. La Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en 1963 ya había reconocido la importancia creciente de la “figura del poblador”, como estrato socio-económico popular diferente al del obrero industrial (CEPAL 1963a, citado en Morse, [1969] 1971: 35-6). Frente a las propuestas del Centro para el Desarrollo Económico y Social de América Latina (DESAL) y CEPAL, no tardaron las críticas encaminadas, sobre todo, a plantear explicaciones que tuvieran menos que ver con la situación del individuo y más con las condiciones estructurales de la sociedad, así como con las prácticas políticas para transformarlas. Desde la misma CEPAL, bajo la influencia de Raúl Prebisch, la “teoría de la dependencia” explicaría el “subdesarrollo” latinoamericano, en función de su pasado colonial y el deterioro de los términos de intercambio de materias primas por productos industriales fabricados en los países “desarrollados”. De ahí se sustentaban las políticas públicas de sustitución de exportaciones de corte nacionalista (Conolly, 2012).

Ahora dentro del amplio campo marxista se debatían varias cuestiones. En cuanto a las causas estructurales de la marginalidad —o la pobreza urbana— la teoría de la dependencia cepalina fue criticada y reformulada a la luz de los planteamientos marxista-leninistas sobre la expansión del capitalismo y el imperialismo, tanto de los clásicos (Marx, Luxemburgo, Hilferding, Bukharin, Lenin), como de los contemporáneos: Baran, Wallerstein, Frank, Laclau, Arrighi, Emmanuel y Amin, para nombrar los más resonados en América Latina. Ya no se trataba de explicar la pobreza que se observaba en el hábitat popular por la falta de integración de sus moradores en el sistema económico, sino por el contrario, se buscaban las causas de esta pobreza en las formas de inserción en el proceso de producción capitalista, tanto de los asentamientos mismos como de los habitantes. Una veta muy significativa que abrió la metodología marxiana era la búsqueda de las “relaciones sociales de producción” de los propios asentamientos, o la “economía política” de su urbanización. Esta metodología partió de la identificación de los agentes involucrados en los diferentes

procesos de creación y consolidación del asentamiento y de sus viviendas; la búsqueda de sus motivos e intereses; la comprensión de los procesos de generación y apropiación de rentas y ganancias; los conflictos de intereses económicos y políticos; la actuación del Estado en todo este proceso y la interpretación de ésta.

Finalmente, estaba la evaluación de la calidad habitacional resultante. Al igual que en el caso de la marginalidad o informalidad laboral, el efecto de estas investigaciones sobre la producción del hábitat popular era integrar el fenómeno dentro de un esquema general del funcionamiento de la sociedad urbana. En este caso, el esquema teórico dominante era el marxista, que deriva explicaciones a partir de la lógica de la acumulación del capital, la lucha de clases y las relaciones sociales de producción correspondientes. Derivado de esto surge una preocupación por la generación y apropiación de rentas del suelo a lo largo de la vida del asentamiento. Aquí se generaron muchos trabajos que, empleando la teoría marxiana de la renta del suelo, esclarecieron la relación entre los procesos de producción mercantiles del propio asentamiento y de las viviendas, los intereses y actuación de agentes sociales y la influencia de diferentes relaciones sociales de la propiedad, incluyendo el papel de la regularización en la generación y apropiación de rentas (Conolly, 2012).

### **2.1.3 Interpretativa o construccionista (Antifuncionalista).**

Del estudio de la marginalidad se pasa al estudio de la reproducción social, la integración y la regularización. En este grupo (formado por muchas corrientes) lo irregular y lo regular se definen mutuamente, la ciudad aparece como sujeto y el hábitat popular como objeto de políticas. La discusión sobre la formalidad y la informalidad se canaliza básicamente en tres vertientes: 1) la de una lectura renovada de la teoría de la marginalidad y de las políticas aplicadas, 2) la de una revisión de la formalidad e informalidad en relación con los derechos económicos, y 3) la de una consideración de la formalidad e informalidad desde el punto de vista jurídico (Salazar, 2012). En lo que se refiere a la primera vertiente, Jaramillo critica al dualismo derivado de la teoría de la marginalidad y asegura que la situación actual es resultado del proceso estructural de acumulación capitalista, para la cual la precariedad es funcional. En el ámbito económico, la estrecha interdependencia de los que suelen

llamarse sectores “formales” e “informales” fue muy debatida en su momento y esta discusión no se limitó al campo del mercado laboral, sino abarcó también el campo de la economía urbana en general, incluyendo la producción y consumo de los espacios habitacionales (Kowarick, 1975; Conolly, 1990). Si bien la construcción irregular y la producción inmobiliaria formal se desenvuelven en submercados claramente diferenciados, hay -o había- traslapes importantes de sus respectivas demandas efectivas. Antes de finales de los años noventa la oferta de vivienda formal a precios accesibles, es decir, de viviendas de interés social, no era suficiente para satisfacer su demanda efectiva; por lo que la demanda solvente pero insatisfecha tuvo que recurrir a las soluciones irregulares (Jaramillo, 2012).

En lo que se refiere a la segunda vertiente, Abramo se aboca a esclarecer las características del mercado informal de suelo. Reflexiona sobre la existencia de la institucionalización de prácticas socialmente aceptadas que regulan y reproducen las relaciones mercantiles informales fuera del marco jurídico formal; y sobre el efecto del funcionamiento de los submercados formales e informales, que al ser similares, producen un conjunto de relaciones espaciales (Abramo, 2012). Para entender las distintas ilegalidades existentes en la actualidad es necesario remontarse a la historia de las ocupaciones versus los mercados informales y la constitución de mercados al interior de las ocupaciones (Clichevsky, 2000). En un mundo en el que el mercado es el mecanismo de asignación de los factores de producción y de los bienes y servicios que se producen, los organismos multilaterales promueven la adopción de reglas judiciales sobre la propiedad, pero esas reglas deben contar con un reconocimiento político y social para que el mercado opere en beneficio de todos; cuando el resultado no satisface al conjunto de la población surgen reglas paralelas con las que opera el mercado, a las que suele denominar informales. Estos mercados comparten varias de las reglas de la lógica económica: irreproductibilidad, elasticidad, indestructibilidad, naturaleza residual de la renta del suelo, su capitalización en un precio, la lógica del máximo y mejor uso y otras características del suelo; asimismo ambos mercados operan integralmente: en un extremo se cumplen plenamente las disposiciones jurídicas y en el otro no se cumple ninguna; mientras que en el camino entre ambos extremos se incumplen muchas de las mismas (Morales, 2012).

La tercera vertiente representada por Fernandes (2012), considera la formalidad e informalidad desde el punto de vista jurídico y censura que las acciones gubernamentales relacionadas con el desarrollo informal en los países latinoamericanos se hayan abocado única y erróneamente a ofrecer seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra (regularización). Los programas de regularización han surgido a partir de la existencia de la relación irregularidad/ilegalidad/informalidad en las formas de ocupación del suelo y de construcción del hábitat urbano; es una forma de su reconocimiento y de registro de que grandes porciones de la ciudad existen y se rigen por sus propias reglas, las cuales son distintas de aquellas de la formalidad. Es una necesidad vital de sectores de la sociedad que necesitan un lugar donde asentarse, pero no significa que se está ante acciones abiertamente enfrentadas al sistema socio-económico vigente; incluso no lo cuestionan abiertamente y se conectan claramente con el mismo de muy diversas formas (Fernandes, 2012).

Jaramillo (2012) al igual que Fernandes (2012), reflexiona sobre la postura del Estado de regularizar los derechos de propiedad como forma de intervención para integrar a los grupos que permanecen al margen del proceso de modernización y afirma que dicha postura es el resultado de una línea de pensamiento que sostiene que el bloqueo al progreso de dichos grupos es transitorio, inercial y sin responsables (Salazar, 2012). Los procesos de legalización y la individualización de los derechos de propiedad privada son considerados por los gobiernos latinoamericanos como las únicas posibilidades de alcanzar el desarrollo económico y el incremento del bienestar humano y se está, pues, frente a la vieja propuesta que en los años sesenta proponía la integración de los marginales al sistema moderno como estrategia de desarrollo de los países latinoamericanos que se tradujo en el llamado proceso de regularización o política de formalización de la propiedad (formada por múltiples programas y proyectos de legalización del dominio del suelo en toda la región) cuya intención es la de mejorar la situación urbana de los pobres urbanos por medio de la solución de la situación de tenencia de la tierra (Clichevsky, 2003).

La regularización del hábitat popular, sobre todo de la regularización de la propiedad es un tema que ha suscitado –y sigue suscitando- debates teóricos desde diversas posiciones

ideológicas, es decir existen teorías en contra y teorías a favor de la regularización. Las teorías en contra de la regularización se formulan desde tres posiciones; en primer lugar están las que se oponen a la regularización debido a que la expectativa de la misma alienta la formación de más asentamientos irregulares (Smolka, 2003a; Iracheta y Smolka, 2000); en segundo lugar están las que atribuyen a la regularización de la propiedad el aumento generalizado del precio de la tierra urbana (Smolka, 2003b; Smolka y Fernandes, 2004) y, en tercer lugar están las interpretaciones de la regularización como una forma de “privatización” del suelo, la cual permite la mercantilización y correspondiente aumento en los precios de los inmuebles y, por consiguiente, promueve la sustitución de la población pobre original por otra con mayor capacidad económica para enfrentar los costos de la regularización (Legorreta, 1994; Ortiz, 2007). Las teorías a favor de la regularización generalmente se derivan de los planteamientos de John Turner que se convirtieron en política oficial de los organismos internacionales, tales como el Banco Mundial y Naciones Unidas (Ward, 2003).

Si bien estas confrontaciones ideológico-teóricas empezaron casi desde los inicios de la investigación sobre el hábitat popular, la ideologización de estos debates aumentó con la publicación de dos libros del economista peruano Hernando de Soto (1989 y 2000), sobre todo el segundo libro llamado “El Misterio del Capital. ¿Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo?”. Este autor deriva conclusiones en apoyo a la ideología política neoliberal a partir de investigaciones ambiciosas sobre diversos casos de informalidad urbana. En base a estas investigaciones se dio un impulso renovado a las políticas de regularización, ya que proponía que las inversiones en vivienda realizadas por los habitantes del hábitat popular encierran un capital multibillonario, cuyo desencadenamiento para financiar el desarrollo sólo requiere la institucionalización de la confianza mediante la implementación de registros adecuados de la propiedad (Conolly, 2012). Fernandes reconoce los errores y aciertos de la propuesta de Hernando De Soto (propuesta base para los primeros programas de regularización de la tenencia de la tierra en América Latina) y llama la atención sobre la necesidad de sacar del ámbito meramente jurídico los conceptos de “formal” e “informal” y de reconocer sus múltiples características

para ligarlas con factores estructurales que, más allá de la titulación, estén relacionados con la redistribución de la riqueza y el ingreso (Salazar, 2012).

Al lado de estos debates ideológicos, la investigación sobre la regularización de los asentamientos realizada durante los años ochenta y hasta la fecha, ha revelado nuevas dimensiones del problema de la propiedad, del derecho urbano, de la planeación y de la regularización, obligando a replantear la cuestión de la informalidad en términos que van mucho más allá de la dicotomía formal-informal (Véanse Varley, 1987 y 1989; Melé, 1994; Azuela, 1989; Jones y otros, 1994; Fernández y Varley, 1998; Azuela y Tomas, 1997; Iracheta y Smolka, 2000, entre mucho otros). Dichos estudios reconocieron la multiplicidad de las relaciones de propiedad y la importancia de la percepción social de las mismas; desmienten la distinción tajante entre lo “regular” y lo “irregular” y, en su lugar, proponen la interdependencia de los dos conceptos. Ante todo, asuman que lo “irregular” o “informal” forma parte constitutiva del orden urbano y del modo de gobernar la ciudad. Estos nuevos términos, que efectivamente deconstruyen la Informalidad en América Latina, nos llevarían también a una fase posterior de las posiciones ontológicas y epistemológicas de la investigación: una fase en la que predominan las opciones construccionistas y relativistas, en las cuales la búsqueda de verdades absolutas se sustituye por teorías explicativas e interpretativas de una multitud de voces (Conolly, 2012).

Debido a que el construccionismo social considera que los fenómenos sociales y objetos de la conciencia se desarrollan en contextos sociales -una construcción social es un concepto o una práctica que es la construcción de un grupo particular- el pensamiento dicotómico de los dualismos (moderno-tradicional, marginal-integrado, informal-formal, etc.) se va desintegrando para revelar una realidad urbana mucho más compleja. Esta “realidad” contempla desde la inserción de los países y de las ciudades en el sistema capitalista mundial hasta la pluralidad de significados, por ejemplo de lo “regular” o de la “propiedad”. El tema de estudio dejó de ser, por lo tanto, los asentamientos irregulares como algo que no debería de existir, para convertirse en parte del orden urbano Contemporáneo (Conolly, 2012).



Un aspecto importante del construccionismo social es descubrir las formas en que los individuos y los grupos participan en la construcción de su realidad social percibido, por lo tanto ahora el investigador toma un papel interpretativo. Se buscan los significados en contextos inmediatos y su metodología está basada en una multiplicidad de teorías. Las preguntas de investigación ahora son sobre significados contextualizados y se reinterpretan los datos bajo la óptica de nuevas teorías sociales utilizando herramientas como el análisis de discurso, la etnografía, la descripción de prácticas cotidianas u la búsqueda de actitudes y opiniones (Conolly, 2012).

#### **2.1.4 Humanismo/Relativismo.**

Con la excepción de estos debates sobre la regularización, la reflexión teórica sobre el hábitat popular desaparece tras de preocupaciones más generales sobre la ciudad y el orden urbano que ha creado. Al mismo tiempo, deja de ocupar un lugar central en las luchas políticas, siendo sustituido por la noción de “Derecho a la ciudad” que se deriva de los postulados del movimiento para el “Derecho a la Ciudad” iniciado con la Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad, firmada por más de 400 ciudades y que ha logrado triunfos como: el Estatuto de la Ciudad de Brasil en 2001, la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad en 2010 (Carta, 2010) entre otras. Esta noción sustituye en cierta forma la ideología de la modernidad en la medida en que los habitantes ya no se conciben como “marginados” o “excluidos” del progreso, sino privados de sus derechos de gozar lo que debe y puede proporcionar la ciudad, existente o soñada. El carácter relativo de estos derechos hace recordar los planteamientos de Gino Germani sobre la marginalidad, como concepto relativo generado históricamente de una concepción determinada de derechos humanos (Germani, 1980: 21). Sin embargo, las estrategias de investigación motivadas por el concepto actual del Derecho a la Ciudad difieren de los generados en la “era de la marginalidad”, ya que las primeras no necesariamente hacen distinción entre hábitat popular y el resto de la ciudad. La violación de los derechos a la ciudad no se limita a uno u otro tipo de vivienda, sino a la ciudad en su conjunto, incluyendo sus espacios no residenciales (Conolly, 2012).

Se llama humanismo/ relativismo debido a que considera que todo conocimiento es relativo. Tanto la ciudad como el hábitat popular son espacios socialmente construidos y este hábitat es considerado un problema de poder, una contracultura creativa y una imagen. Los investigadores ahora buscan significados de conceptos políticos (como ciudadanía, derechos, equidad, etc.); así como significados de representaciones, percepciones, conceptos imaginarios y valores. (Ej. de pobreza, exclusión, lo “informal”). Al hacer el análisis de la imagen y la arquitectura se considera la participación de los actores: ¿Cómo perciben/representan/ evalúan los “actores” la situación de la irregularidad o la regularización? ¿Cómo influye el investigador? Utilizando para esto técnicas que toman en plena consideración la interacción entre investigadores e investigados (Conolly, 2012).

## **2.2. Regularización.**

En primer lugar se ha decidido retomar las aportaciones de la escuela del grupo interpretativo o constructorista (antifuncionalista) para definir la informalidad urbana que es el objeto a regularizar. En esta escuela lo regular y lo irregular se definen mutuamente y para estudiar esta mutua definición se ha decidido utilizar los conceptos de mercado formal e informal utilizados en la segunda vertiente de análisis previamente presentada, representada por Pedro Abramo. Lo informal se define como: lo no integrado al sistema que se considera convencional. Si se es informal respecto de un sistema que es el establecido, la acción de formalización, entonces, está concebida como el reconocimiento de lo existente y la propuesta de hacerlo viable dentro de las reglas convencionales de la llamada formalidad. Los procesos de formalización presentan numerosos problemas prácticos los cuales pueden deberse en gran medida a los problemas de la definición de informalidad ya que esta se define no por lo que es, sino por lo que no es (Riofrío, 2001). En general en la ciudad, el sector formal está integrado por las grandes empresas, las firmas medianas y pequeñas y sus empleados, que respetan los requerimientos oficiales, pagan sus impuestos, y están amparados por la acción reguladora del Estado que les garantiza sus derechos de propiedad; mientras que en el otro lado está la multitud de agentes que no respetan esas pautas: el sector informal, quien al comercializar un bien (en este caso el

suelo) al margen del marco regulador de la esfera jurídico-política del estado de derecho moderno produce la informalidad urbana (Abramo, 2012).

La informalidad urbana es definida como: un conjunto de irregularidades en relación con los derechos y puede ser: irregularidad urbanística, irregularidad constructiva e irregularidad en relación con el derecho de propiedad de la tierra (Alegría, 2005). El suelo y las mejoras realizadas en él son, en la economía capitalista contemporánea mercancías. El intercambio y la distribución del suelo se llevan a cabo entre los diversos usuarios de las ciudades, cuyos procesos se encuentran vigorosamente estructurados a través del sistema de mercado. La estructura de mercado es determinada por diversos factores: las características de la oferta y la demanda de suelo, naturaleza del mercado (monopólico, competencia perfecta, etc.); el poder del mercado de los agentes económicos (oferta y demanda); las racionalidades de los agentes (paramétrica, estratégica, etc.) y el ambiente de la toma de decisiones (riesgo probabilístico o incertidumbre radical) (Abramo, 2012).

Debido a que el suelo y sus mejoras no son mercancías normales, los conceptos de valor de uso y valor de cambio cobran significado en una situación bastante especial. El suelo y sus mejoras tienen una localización fija o absoluta y son mercancías de las que ninguna persona puede prescindir; cambian, además, de mano con relativa infrecuencia (solo en el sector del mercado de la vivienda donde las casas son alquiladas, en las zonas inestables donde el ocupante es propietario y en el sector del comercio al por menor, el suelo y sus mejoras adoptan la forma de mercancías con mucha mayor frecuencia) mientras que el uso se extiende a lo largo de un período de tiempo, es decir, la proporción entre la frecuencia del cambio y la duración del uso es peculiarmente baja. Finalmente los derechos de consumo para un período relativamente largo de tiempo son adquiridos por medio de una amplia inversión en un momento (Harvey, 1977). Para decidir de qué forma se adquirirán estos derechos de consumo (es decir dentro del mercado formal e informal) los agentes requieren de cierta racionalidad, además de un ambiente de toma de decisiones (Abramo, 2012). Para estudiar esta racionalidad y toma de decisiones, se retoman conceptos dentro de la corriente marxista del enfoque post-positivista, específicamente: el valor de uso y el valor de cambio.

Para Harvey parece importante, resucitar la distinción entre valor de uso y valor de cambio en su forma original y preguntarnos si puede proporcionarnos alguna luz con respecto a los problemas urbanos contemporáneos (Harvey, 1977), ya que el concepto de necesidad se relaciona con el concepto económico de demanda en base a la relación establecida entre el valor de uso y el valor de cambio (Abramo, 2012). La distinción entre valor de uso y valor de cambio fue una de las más importantes discusiones para los economistas políticos del siglo XIX. Marx estableció una relación dialéctica entre ambos valores: la relación real de unas mercancías con otras es su “proceso de cambio”, este es un proceso en el que intervienen individuos independientemente unos de otros, pero lo hacen únicamente en su calidad de poseedores de mercancías (Harvey, 1977).

Ahora ¿Quiénes son estos individuos que participan en dicha relación dialéctica en su calidad de poseedores de mercancías? Para definir esto se ha decidido utilizar -dentro de los conceptos de la escuela del grupo interpretativo o constructorista (anti funcionalista)- la clasificación hecha por David Harvey. En esta clasificación podemos encontrar una larga lista de actores que intervienen en los “procesos de cambio” del suelo y la vivienda como mercancías. Sin embargo esta clasificación se refiere al mercado de vivienda en general, mercado que a su vez se divide en: mercado formal e informal y, dentro de este último, encontramos la regularización (objeto de este análisis) como el proceso con el que se concluye una larga cadena de procesos que inicia con la adquisición de la vivienda. Por lo tanto primero se describirán brevemente los actores que participan en el mercado en general y luego se describirán de manera más amplia los tres agentes que intervienen directamente en el proceso de regularización: las familias (hogares, las organizaciones vecinales y las autoridades.

Harvey hace una clasificación de los agentes que intervienen en el mercado de la vivienda. Para él existen numerosos y diversos participantes y cada grupo tiene un modo distinto de determinar el valor de uso y el valor de cambio de la misma. En primer lugar se encuentran los inquilinos de las casas, quienes consumen los diversos aspectos de una vivienda de acuerdo con sus deseos y necesidades. El valor de uso de una vivienda está determinado por la conjunción de una situación personal o familiar y de una vivienda determinada en un

sitio determinado. Los inquilinos-propietarios se interesan principalmente por el valor de uso y actúan en consecuencia (Harvey, 1977) Dentro de este grupo de agentes –que se interesan principalmente por el valor de uso de la vivienda) se encuentran también los autoconstructores: pobladores que hacen ellos mismos sus viviendas y sus barrios sin los cuales, la penuria habitacional habría sido pavorosa (Turner, 1976) La autoconstrucción es una respuesta lógica ante las condiciones de los pobres urbanos los cuales sustituyen la escasez de recursos monetarios por la fuerza de trabajo propia, la que a menudo no pueden vender (Jaramillo, 2012). En la medida en que la vivienda sea utilizada para acumular plusvalía, el valor de cambio puede ser tenido en cuenta, esto nos lleva al siguiente grupo: los corredores de fincas (agentes inmobiliarios) los cuales participan en el mercado de la vivienda para obtener un valor de cambio y consiguen beneficios a base de comprar y vender o a base de cobrar un porcentaje por sus gestiones como intermediarios.

El siguiente grupo es el de los propietarios, quienes actúan por regla general, con vistas al valor de cambio. Los inquilinos-propietarios que alquilan una parte de su casa tienen, por supuesto, ambos objetivos, y pueden estar influido por el valor de uso tanto como aquellos que ocupan la totalidad de su vivienda. Pero los propietarios profesionales consideran la vivienda como un medio de cambio, cambiando servicios de alojamiento por dinero. El propietario tiene dos estrategias: comprar una propiedad de una vez y después alquilarla o comprar la propiedad con una hipoteca aplicando los ingresos de alquiler para financiar dicha hipoteca aumentando el valor neto de sus propiedades (Harvey, 1977) esto podría aplicarse a los propietarios originales del suelo que al poseer grandes cantidades de terreno los fraccionan y venden con la finalidad de maximizar sus ingresos normales.

Después vienen los constructores y la industria de la construcción de viviendas en general quienes intervienen en el proceso de crear nuevos valores de uso para otros, a fin de conseguir valores de cambio para sí mismos. Existen numerosos modos (tanto legales como ilegales) de llevar a cabo esto y ciertamente este grupo del mercado de la vivienda posee fuertes intereses creados en los procesos de suburbanización y, en menor grado en los procesos de rehabilitación y construcción (Harvey, 1977). Dentro de este grupo se pueden encontrar a los fraccionadores clandestinos quienes toman grandes extensiones de terrenos

(generalmente de propiedad desconocida o gubernamental) y los dividen para su venta, la cual no es notificada ni conocida por el propietario original. A continuación Harvey menciona a las instituciones financieras y por último a las instituciones gubernamentales, las cuales normalmente son creadas por los procesos políticos provenientes de la falta de valores de uso disponibles para los consumidores de vivienda. El gobierno impone y administra diversas limitaciones institucionales sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda (siendo las más notables la ordenación en zonas y el control de la planificación del uso de suelo), en la medida en que el gobierno proporciona muchos de los servicios, instalaciones y vías de acceso, también contribuye indirectamente a modificar el valor de uso de las viviendas transformando el ambiente (Harvey, 1977).

Harvey hace esta clasificación de agentes considerando el mercado de vivienda en general pero enfocándonos a lo que corresponde al mercado informal la escasa transparencia del mercado de tierras en su totalidad se exagera en este mercado particular (Clichevsky, 2003). Efectivamente los pobres y los sectores populares efectúan cálculos razonables en un contexto de carencia, y sopesan debidamente su intervención en el mundo de la formalidad y la informalidad en que intervienen y del suelo en que están inscritos (Calderón, 2012). Para ellos la propiedad de la tierra es un valor de uso (y no solo valor de cambio) que permite el acceso a valores de uso adicionales, como la infraestructura, la localización, la cercanía de amigos, las redes sociales para autoprotección, etc. cuya suma mejora la calidad de vida (Logan y Molotch, 2007: 17-23).

El intercambio del suelo y sus mejoras se rige por la oferta y la demanda. Debido a que el suelo es una mercancía irreproducible (presenta dificultad de repetir su ubicación respecto a otras actividades de la sociedad) se requiere de un gran esfuerzo colectivo muy lento y costoso para la creación de ubicaciones similares y esto hace que tanto la oferta como la demanda del suelo tengan características muy particulares y puedan además determinar los grupos de intereses que operan el intercambio y la distribución del suelo. Estos grupos de intereses pueden clasificarse de dos maneras: desde el punto de vista de la oferta y desde el punto de vista de la demanda. Desde el punto de vista de la oferta se clasifican como propietarios, quienes exigen el pago en moneda o en especie por ceder el uso de sus

terrenos y estos pueden ser: propietarios privados (hogares), ejidales y comunales (organizaciones vecinales) y gubernamentales. Desde el lado de la demanda: se clasifican como usuarios o intermediarios quienes hacen pagos en dinero o en especie por tener acceso a dicho suelo, estos usuarios pueden ser los hogares, las empresas o las entidades públicas que compran un lote (Morales, 2012). Es por esto, además de ser los únicos -de todos los mencionados por Harvey- que intervienen directamente en el proceso de la obtención del título de propiedad, que estos tres agentes son los seleccionados para este análisis.

En esta tesis los agentes a considerar están clasificados en tres categorías correspondientes a su intervención en el proceso de regularización:

### **2.2.1. Agente familias (hogares)**

El primer agente o primera categoría son los hogares que son representados por los jefes de dichos hogares que, debido a la situación irregular de la propiedad, llamaremos “ocupantes” en lugar de propietarios y quiénes son los sujetos de los programas de regularización

### **2.2.2 Agente Organización vecinal.**

Las organizaciones vecinales surgen como una externalidad comunitaria, resultado de una economía de reciprocidades y que manifiesta además dinámicas de proximidad organizada (Rallet y Thorre, 2007) donde las familias tienen acceso a ciertos bienes y servicios a partir de dar y recibir sin desembolsar dinero para acceder a ellos (Caillé, 2000) es decir, el papel de las organizaciones vecinales generalmente no se restringe la invasión o adquisición de terrenos en el mercado informal, sino que se extiende a los trámites para el acceso a la infraestructura y los servicios así como la regularización. En esta investigación estos líderes sociales representan una segunda escala: la colectiva. Esta escala está representada por representantes de organizaciones vecinales que hayan influido en la obtención de títulos de propiedad independientemente si existían antes (para la adquisición de terrenos) o si permanecieron después (para la solución de conflictos).

### **2.2.3 Agente instituciones de gobierno.**

En la ciudad de Tijuana los agentes gubernamentales encargados de la regularización son diversos, dependiendo del ámbito al que pertenezcan los terrenos a regularizar. En los terrenos correspondientes al ámbito federal la dependencia encargada es la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett); en los terrenos correspondientes al ámbito estatal el proceso queda a cargo del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda (Indivi) que surge de la fusión en 2008 de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado (Corette) y la Inmobiliaria Estatal (Inett) quienes al momento de la fusión conservan sus funciones originales por lo que, al interior de Indivi, encontramos todavía al representante de cada uno de estos organismos fusionados; y en el ámbito municipal el encargado es el Instituto Municipal de Planeación (Implan). Un actor más a considerar en esta investigación es el área de Control Urbano del Ayuntamiento, ya que son los encargados de otorgar licencias de construcción a los fraccionamientos, incluyendo a los ya construidos que quieren regularizarse.

Aunque, como ya se ha mencionado, el hábitat popular no existe más como objeto de reflexión teórica, es en los debates sobre la regularización donde ocupa aun un lugar importante. Sin embargo no existe aún una teoría que explique el por qué las familias no optan por la regularización de la tenencia de la tierra. Una vez analizados los diferentes enfoques bajo los cuales se ha estudiado, se han encontrado indicios de estas causas, por lo que se ha decidido tomar algunos de los conceptos de los mismos, los cuales servirán para la elaboración de una teoría pragmática ad hoc al caso de la ciudad de Tijuana basada en el concepto humanista de ¿Cómo perciben/representan/ evalúan los “actores” la situación específicamente en lo que se refiere a los procesos de regularización y a la búsqueda de las razones por las que la ciudad permanece en gran parte de su territorio aun como una ciudad informal.



### **Capítulo 3. Marco Conceptual**

El objetivo de esta investigación es explorar una explicación a por qué no regularizan las familias poseedoras de terrenos en condición irregular. Como ya se mencionó en el capítulo anterior, en la literatura no se explica por qué algunos terrenos se regularizan y otros no, por qué no se inicia el proceso de regularización, ni por qué una vez iniciada la regularización, ésta no se concluye. Por ello esta tesis propone explorar estas interrogantes para el caso de Tijuana.

Mediante una propuesta teórica que consiste en definir el proceso de regularización desde el momento previo –condición irregular- hasta la titulación, buscando en qué parte de este proceso se encuentra el por qué algunos si se regularizan y otros no, aquí se propone que la no regularización se debe a la acción del agente familia. Después de la descripción de los agentes involucrados en el proceso de regularización: las familias, las organizaciones vecinales y las instituciones encargadas de la misma hecha en el capítulo anterior se construyen dos modelos causales: el modelo uno que explica el por qué dichos agentes deciden iniciar o no iniciar los trámites y el modelo dos, que explica el por qué del éxito o no éxito del proceso, es decir la obtención o no del título de propiedad.

#### **3.1 Interacción de causalidad entre agentes.**

Entonces, ¿Cuáles son las variables que frenan o aceleran la regularización de cada uno de los agentes involucrados en la regularización de la tenencia de la tierra? ¿Cuáles de estas variables influyen en la decisión de participar o no en él? ¿Cuáles influyen, una vez iniciado el proceso a que lo lleven hasta su conclusión? Para responder a estas preguntas, se propone un esquema simplificado de la manera en que cada uno de los agentes visualiza su participación en este proceso. Para empezar, supongamos que todos los agentes toman sus decisiones de manera individual. Estas decisiones individuales van constituyendo y modificando la situación de la tenencia de la tierra en una secuencia de eventos que son adaptaciones individuales al comportamiento de los demás agentes. En los procesos de adaptación, surgen restricciones a las opciones de comportamiento individual, lo que hace

que el número de tipos de decisiones posibles de llevar a cabo se reduzca, y de esta manera, grupos de individuos toman decisiones similares. Las restricciones al comportamiento individual (y a sus decisiones) se incrementan debido a la necesidad de mantener estable el desenvolvimiento de las interacciones (Alegría, 2009).

### **3.1.1 Modelo 1. Iniciar o no el proceso de regularización.**

El precio pagado por la tierra corresponde a su localización y/o no contar con las condiciones jurídicas que permiten su venta en el mercado formal (es decir, la irregularidad) por lo tanto los hogares que no pueden realizar una oferta competitiva en los mercados formales usan una variedad de estrategias para obtener una vivienda. Cuando la necesidad y el precio se conjugan y determinan la adquisición del terreno de manera informal (ya sea por invasión o compra) el siguiente paso en la secuencia temporal será decidir si se buscará la formalidad o si permanecerá en la informalidad. La probabilidad de que esto suceda estará condicionada por la presencia o no de diversos factores y el valor o nivel de los mismos. Estos factores pueden ser positivos (incentivos), es decir, su presencia puede influir en la probabilidad de que si se presente; o negativos (restricciones), es decir, influir en que no lo haga. La decisión de regularizar o no dependerá del balance que cada una de las familias haga entre los factores que favorecen iniciar el proceso y los que lo frenan. Este primer modelo parte del momento de habitar una colonia informal. Como ya se mencionó la magnitud y los tipos de informalidad en las ciudades han crecido en las últimas décadas, producto del aumento de la desocupación, los bajos ingresos y la agudización de su histórica desigual distribución así como el estancamiento de la actividad económica de América Latina. También se dijo ya que una considerable población urbana vive en condiciones de pobreza y justamente, uno de los argumentos principales en pro de los programas de titulación en América Latina es el de De Soto (2000) de que la titulación proporcionaría una manera de superar la pobreza (Smolka y Biderman, 2011).

Según los argumentos de Hernado De Soto, la regularización tiene una larga lista de variables en pro de llevarla a cabo, relacionados con la capacidad que tiene la titulación para mejorar la situación de los pobres urbanos. Los derechos de propiedad, observados

hacia el mundo social interior de los pobres, proporcionarían seguridad de tenencia, acceso al crédito y desarrollo de mercados inmobiliarios seguros. Los títulos, al afirmar la seguridad de la tenencia, generarían una mayor inversión en vivienda y en infraestructura, lo cual a su vez incrementaría el valor de la propiedad, el mayor valor de la propiedad permitiría mayores garantías para el acceso al crédito de la banca privada, el desarrollo de mercados inmobiliarios formales y la armonía y la paz sociales en la familia y en la comunidad (Apoyo, 2000).

Iniciaremos con la relación entre la regularización y la mayor inversión en vivienda. Quienes implementan las políticas de regularización suponen que con el solo hecho de ser propietarios, o la posibilidad de serlo, la población por decisión individual, mejoraría su hábitat. Pero, como podemos observar en las colonias de Tijuana, la población tiende a mejorar sus viviendas aunque no posean el título de propiedad. Si bien la titulación ayuda, no es un requisito necesario para la inversión en la consolidación de la vivienda (Galiano y Schargrotsky, 2004) esto dependerá más bien de si tienen o no trabajo y si sus ingresos les permiten dicha inversión. Además si la legalización significa que debe pagar el terreno, los impuestos y las tasas, estos gastos disminuirán su capacidad económica financiera para afrontar los costos de mejora de sus viviendas y entorno (Clichevsky, 2003) por lo que podría ser que la regularización haga disminuir dicha inversión en lugar de aumentarla. Por lo tanto es posible que la inversión en la vivienda se relacione más con la situación de empleo/desempleo de los habitantes de las colonias informales -es decir, si el tener empleo implica que los dueños de los terrenos poseen capacidad económica para invertir en sus viviendas o no- que con la regularización en sí, lo que implicaría que podría no ser considerado un incentivo para regularizar, como se observó en el caso peruano. Otro aspecto a considerar podría ser la situación familiar y el tiempo que tienen en el asentamiento. Es decir, en un asentamiento antiguo donde la familia ya lleva varios años ocupando la vivienda, con menos dependientes y más contribuyentes tendrá mayor oportunidad de hacer mejoras en la vivienda que una familia asentada en una colonia de reciente formación, más jóvenes y con mayor número de dependientes.

La consecuencia esperada del aumento del valor de la propiedad mediante la inversión en sus mejoras era el hecho de que los pobres urbanos tuvieran mayores garantías para el acceso al crédito de la banca privada. Las regularizaciones masivas en América Latina están basadas en su mayoría en los argumentos de De Soto, quien afirmaba que con las regularizaciones masivas se generaría una mayor inversión en la vivienda, lo que permitiría mayores garantías para el acceso al crédito de la banca privada y llevaría a su vez al desarrollo de mercados inmobiliarios formales (De Soto, 2000). Sin embargo, después de años de implementación, al momento de hacer evaluaciones respecto a su funcionamiento – como las hechas por Nora Clichevsky y Julio Calderón Cockburn- se ha encontrado que han cumplido sus metas pero no sus objetivos. Esto debido, en gran parte, a la no participación de los ocupantes de los terrenos irregulares en dichas regularizaciones masivas situación que podría estarse presentando en Tijuana también. Podría ser que los habitantes consideren que es un peligro endeudarse –principalmente en forma hipotecaria- o que la banca prefiera hacer préstamos a personas y familias con trabajo estable y capacidad de ingresos independientemente de que posea el título de propiedad, como en el caso peruano donde los datos disponibles han demostrado incluso, que los trabajadores empleados sin títulos de propiedad tienen acceso a un crédito formal más fácilmente que las personas desempleadas que tienen títulos de propiedad (Calderón, 2006). Por lo que la variable empleo es determinante al momento de investigar si los habitantes de los asentamientos informales de Tijuana buscan o no acceso a créditos relacionado con el aumento del valor de su propiedad al regularizarla o que regularicen su vivienda buscando el acceso a programas públicos de apoyo (por ejemplo el Programa Hábitat) a los cuales no podrían acceder si se mantienen en condición informal.

El aumento del acceso a créditos llevaría a su vez al desarrollo de mercados inmobiliarios formales. Se suponía que al poseer un bien que pudiera ser incorporado al mercado formal - debido al hecho de contar con todos los requisitos legales para pertenecer al mismo- los dueños de los terrenos verían esto como un medio para obtener ingresos extra -ya sea en la forma de renta o de venta del terreno regularizado- y esto representaría un incentivo para regularizar. Sin embargo podría ser que el desarrollo de mercados inmobiliario formales

dependa más de otros factores que de la regularización. Como se pudo observar también en el caso peruano, puede ser que si se desarrollen mercados inmobiliarios en los asentamientos regularizados pero estos raramente son formales y dependen más del valor (ya sea de uso o de cambio) que los dueños de los terrenos den a su propiedad que del estado de regular/irregular de la misma.

El valor de uso se refiere a la intención del individuo de habitar su terreno mientras que el valor de cambio se refiere a la intención de participar dentro del mercado inmobiliario ya sea de alquiler o de compra venta de su inmueble. Los valores de uso se forman básicamente con respecto a lo que pudiera ser llamado “sistema de sostén de vida” del individuo y aquí se plantea que puede estar ligado tanto a favor como en contra de la decisión de regularizar (Harvey 1977). Si los dueños de los terrenos consideran más importante el valor de uso que el valor de cambio de su terreno, su intención será habitarlo y no venderlo o alquilarlo una vez regularizado como lo observado en Perú donde aproximadamente entre el 70 y 80% de los lotes se usan como residencia y sus dueños manifiestan explícitamente su deseo de vivir en él mostrándose escépticas ante la posibilidad de venderlo (Calderón, 2012). Esto representaría un freno para el desarrollo de los mercados inmobiliarios y nos indicaría que este no es un incentivo para la regularización. Sin embargo el hecho de decidir habitar el predio, podría ser en sí mismo, un incentivo para regularizar, el sentido de propiedad, la seguridad y prestigio que trae consigo un título de propiedad así como la búsqueda de mejorar la calidad de vida pueden ser variables que lleven a los actores a iniciar el proceso de regularización. El poseer un terreno regularizado puede permitir el acceso a valores de uso adicionales tales como: infraestructura y servicios, una localización mejor con respecto a los lugares de trabajo, zonas comerciales, servicios sociales; una localización menos próxima con respecto a los focos de polución, zonas de aglomeración, zonas de delincuencia o una localización respecto a status social que se garantizarían con la posesión de un título de propiedad (Harvey 1977).

La regularización significa para la población que puede participar del proceso, reconocimiento de su inversión y posibilidad de incorporación al mercado formal del suelo y la vivienda. La posesión del título legal permite a los propietarios la libertad de utilizar y

disponer de la propiedad, estando sujetos solamente a normas legales que regulan (racional e imparcialmente y en el interés público) su uso y venta” (Varley, 2001). La regularización podría significar para la población -que puede participar del proceso- el reconocimiento de su inversión y la posibilidad de incorporarla al mercado formal del suelo y la vivienda. Al tener esta libertad las familias pueden tener en cuenta el valor de cambio de su propiedad - el valor de las propiedades se incrementa en el mercado alrededor de 25% después de otorgarse los títulos (Brown et al, 2006)- y tener la intención de convertirse en “agente inmobiliario” utilizando el suelo como mecanismo de capitalización, ya sea como insumo de un producto o servicio futuro, como medio para intermediar y/o especular o como patrimonio o inversión futura.

Si el desarrollo de los mercados informales puede darse de igual manera con o sin regularización podría ser que este incentivo fuera neutro para la regularización ya que da igual si tienes el título o no para poder alquilar, comprar o vender dentro del mercado informal; aunque habría que considerar si el sobreprecio que se adquiere con la regularización es un incentivo para obtener mayores ganancias con la renta o venta del terreno o si al contrario es una restricción ya que según el tipo de empleo y nivel de ingresos podría ser que los jefes de familia opten por el mercado informal. Por lo tanto se buscará si en Tijuana, el tipo de empleo y el nivel de ingreso de los dueños de los terrenos les permite considerar la regularización como un requisito para poder intervenir en el mercado inmobiliario al vender o alquilar su propiedad -lo que representarían ingresos para adquirir otro lugar para vivir- o si esta condición -por la que adquirieron un predio irregular en primer lugar- los hace considerar la regularización solo como condición para tener la seguridad de la propiedad donde habitan. Si la mayoría de los dueños son desempleados o tienen un empleo informal su capacidad de gasto los llevará a preferir habitar el terreno, obteniendo de esto una seguridad, lo que representaría un incentivo para iniciar el proceso de regularización a menos que no consideren que es necesario para obtener dicha seguridad lo que convertiría este valor de uso en una restricción. Respecto a la posibilidad de incorporación al mercado, el valor de cambio será un incentivo solo en caso de querer participar en el mercado formal y será neutro en caso de querer participar en el mercado informal.

Otra variable relacionada con la situación de empleo/desempleo es la de los costos. La decisión de asumir o no los costos (tanto económicos como de tiempo) dependerá tanto del ingreso (es decir de la condición de ocupación) como de la localización y posiblemente en Tijuana se observen como un obstáculo para la regularización como se ha observado en la aplicación de la mayoría de los programas de regularización masiva en América Latina (Clichevsky, 2003) aunque las instituciones encargadas de la regularización promueven venta de lotes con sentido social y ofrecen financiamientos mediante créditos para que los pobladores puedan obtener sus escrituras se investigará si la condición de ocupación permite acceder a estas facilidades para impulsar la regularización o aún así resulta de difícil acceso a los pobladores de colonias irregulares.

Respecto a la segunda característica de la población de asentamientos informales en Tijuana; nuestra segunda variable a analizar es el conocimiento tanto la falta de este por el bajo nivel educativo como la adquisición del mismo por los contactos creados con su comunidad de origen (por su condición de migrantes). La regularización representa la seguridad de permanencia y reconocimiento de la propiedad de forma legal por lo tanto, tener la seguridad de la tenencia de la tierra a través de un documento se vuelve importante cuando un conflicto surge, ya sea por una confrontación jurídica entre los ocupantes y el propietario original privado; por problemas familiares o por causa de factores económicos externos, tales como obras públicas, entre otros (Clichevsky, 2009). La tenencia insegura conlleva la posibilidad de desalojo sin recibir compensación, o de recibir una compensación limitada, por las inversiones realizadas en la vivienda o en los servicios colectivos para la comunidad (Smolka y Biderman, 2011).

El conocimiento de los dueños de los hogares puede ser escaso desde el punto de vista del nivel educativo pero puede verse enriquecido por la condición inmigrante de los dueños de los predios. Eibenschutz nos dice que la informalidad constantemente busca la formalidad apoyándose en diversos factores que interactúan confrontando ambas formas y mecanismos existentes y que se va conformando constantemente como una estructura completamente sólida (Eibenschutz y Ebelluire, 2009). Los habitantes del asentamiento informal poseen un conocimiento adquirido desde el momento en que entra en contacto con otros habitantes

similares a él (informal) y es así como se van adquiriendo cierto tipo de información con la cual funcionan en la cotidianidad. Larissa Lomnitz (1975) en su trabajo “Cómo sobreviven los marginados” plantea tres etapas desde que el habitante migra de su lugar de origen: desequilibrio, traslado y estabilización. Esta última la divide en tres momentos: cuando el habitante se asienta, cuando interactúa con el lugar al que llega, y cuando tiende a tener contacto con su lugar de origen, lo cual implica la invitación a continuar invadiendo o comprar lotes en el mismo asentamiento.

Thomas Luckmann (2006), en “Construcción social de la realidad” encuentra que existe un comportamiento aprendido por el habitante. Este aprendizaje de inmediato genera experiencias que se quedan en el habitante para crearle sus propios antecedentes históricos y con ellos como referencia, construye su historia. La irregularidad es un factor de ambigüedad para el ocupante, puede llevar a que el poblador se vea a sí mismo como propietario e incluso los vecinos lo vean de esta forma, sin embargo al no poder comprobar ese carácter, no puede acceder a los beneficios que la sociedad otorga a los propietarios (Solis Perez, 2002) sin embargo el conocimiento que adquieren gracias a las redes establecidas con los originarios de su región puede llevarlos a la conciencia de la necesidad y los beneficios de la regularización. Evidencia de esto es lo encontrado en el estudio realizado por Eibenshutz y Ebelluire en ciudades de México donde se encontró que el proceso de incorporación a la formalidad se da cada vez en lapsos de tiempo más cortos entre la ocupación y el inicio de la gestión del cambio de la tenencia de la tierra. En la década de 1950 los habitantes se tardaron hasta cuarenta años en comenzar los trámites de gestión, mientras que para los años noventa el plazo se redujo a diez años y para el año 2000 el habitante sabía, casi en cuanto se asentaba, que tenía que hacer para regularizar su situación (Eibenshutz, 2009) conocimiento que se adquirió por la presencia de redes sociales encargadas de transmitir y acelerar dicho proceso de aprendizaje lo que es un incentivo para iniciar el proceso de regularización en un lapso de tiempo más breve cada vez. Otro resultado de la interacción con estas redes es el conocimiento de que con la regularización se pueden minimizar futuros conflictos maritales, familiares o comunitarios, una vez que los problemas legales existentes han sido resueltos. Se buscará saber si en



Tijuana existe una valoración por parte de los beneficiarios, de que el título registrado, es un componente que otorga peso formal a las transmisiones de propiedad y permite independizar una parte de la vivienda para ampliarla y permitir su uso por los hijos (Clichevsky, 2003).

Pero, ¿será realmente esto lo que piensan las familias de los asentamientos informales de Tijuana? De verdad buscan la formalidad o, ¿preferirán permanecer en estado informal debido a que no existen suficientes incentivos o bien, existen demasiadas restricciones? Una vez que las familias han pensado en todos los pros (incentivos) y los contras (restricciones) y han llegado a una conclusión, esta puede ser que los pros son mayores que los contras y sí les conviene la regularización, o que los contras son mayores y no les conviene. En el caso de que los incentivos no sean suficientes o de que las restricciones sean mayores que los incentivos la población decidirá no regularizar y permanecer en la informalidad. Por el contrario si el balance es positivo y los incentivos son mayores que las restricciones y la familia considera que puede ganar con la regularización decidirá iniciar el proceso en busca de la formalidad. En este momento del proceso los dueños de terrenos tienen una idea de cómo será el proceso de regularización y tienen una imagen -y no un conocimiento concreto- de cómo son los procedimientos de las autoridades encargadas de ésta. Y es en este momento también donde se presenta la pregunta: ¿realizo el proceso por mi cuenta o me uno a otros vecinos para lograr mejores resultados?

En el caso de los asentamientos donde no haya una fuerte presencia de organización vecinal (debido a un alto grado de consolidación) o que los vecinos no tengan confianza en la organización vecinal existente el resultado será que las familias decidan iniciar la regularización en forma individual y acudirán directamente ante los agentes gubernamentales para llevarla a cabo. En el caso de los asentamientos donde la mayoría de los habitantes son producto de la migración y las redes sociales son su principal fuente de conocimiento, el hecho de pertenecer a estas redes le dará al habitante la confianza de que unidos pueden llegar a emprender con éxito la regularización y los llevará a utilizar la acción colectiva para iniciar el proceso de regularización. Si este balance permanece favorable hasta el final, se logrará la regularización pero si en alguna parte del proceso este

balance cambia se presentará el segundo modelo, que pregunta las razones del éxito o fracaso de regularizar.

La confianza es el elemento fundamental para que los dueños de los predios decidan –una vez que decidieron que si querían regularizar- confiar este proceso a una organización vecinal. Se buscará conocer si en Tijuana se ha formado un conjunto de instituciones y normas informales producidas históricamente en los asentamientos populares por la vía de las prácticas sociales que configuren un sistema de regulación -informal- para las irregularidades (informalidades) que se presentan tanto en la titulación como en las normas urbanísticas y constructivas. La base para la existencia de estas instituciones es la confianza, cuando no hay confianza en que los contratos serán respetados y no hay mecanismos coercitivos de cumplimiento entre las partes, estos dejan de existir. Buscaremos si los vecinos de las colonias seleccionadas han establecido entre sí una relación de confianza que tenga como base la expectativa de reciprocidad a partir de una relación confianza-lealtad como lo observado por Pedro Abramo en los mercados informales latinoamericanos (Abramo, 2012). Esta reciprocidad pondría en marcha relaciones sociales que permitirán la integración de comités que sirvan de mediadores entre las necesidades del asentamiento –generalmente servicios, infraestructura y titulación- y la autoridad encargada de la misma.

Una vez formado este comité u organización vecinal, éste echará a andar mecanismos de cooperación como un medio para lograr, de forma colectiva, lo que sus miembros visualizan muy complicado de lograr de manera individual, es decir, si al momento de tomar la decisión de regularizar o no regularizar los habitantes del asentamiento encontraron muy pocos incentivos o muchas restricciones puede ser que este balance cambie al decidir hacerlo de manera colectiva y el factor organización haga que decidan a regularizar. Las organizaciones vecinales (principalmente las que existen en los asentamientos desde el momento de la invasión) poseen cierto grado de poder y control sobre los habitantes del asentamiento informal, poder que podría verse afectado por la titulación por lo que podría ser que la organización, ante la posibilidad de ver afectada su autoridad o de incluso desaparecer al debilitarse los lazos de comunidad. El hecho de

perder algunas de sus prerrogativas (como el de obtener beneficios económicos en forma de cuotas o aportaciones para los trámites encomendados a ellos) podría ser un factor importante por el cual la organización vecinal decida no promover la regularización entre sus miembros con el fin de no perder su poder ni sus ingresos. Otra razón podría ser, en el caso de las organizaciones que solo se forman para la regularización a solicitud de las agencias gubernamentales, la falta de resultados o la tardanza de los mismos, así como la falta de cooperación de los vecinos del asentamiento.

La acción colectiva es resultado de la decisión de cooperar o no cooperar (Elster, 1989) y esta cooperación que une los intereses y las acciones de los individuos, llevan dichas acciones a ser eficaces. Si los individuos deciden cooperar se llevará a cabo la acción colectiva pero puede ser que decidan no cooperar y realizar el trámite de manera individual. Si deciden cooperar y apoyar a la organización vecinal, esta también tendrá que tomar una decisión respecto a la regularización, decisión que dependerá del balance entre los incentivos (elementos a favor de promover la regularización) y las restricciones (elementos en contra de esta promoción) y de su decisión respecto a si el balance entre estos es positivo o negativo. En caso de resultar positivo promoverán la regularización ante los agentes gubernamentales y en caso de resultar negativo decidirán no realizar trámite alguno y mantener al asentamiento en la informalidad. Si el balance es positivo y los actores, ya sea de forma individual o colectiva, deciden continuar con la regularización y llegar al final del proceso, en este momento aparecen las autoridades encargadas de regularizar la tenencia de la tierra y proporcionar los servicios básicos (Smolka e Iracheta, 2000).

En este momento del proceso presentaremos la intervención de los agentes gubernamentales en el proceso de las familias para decidir si se regularizan o no. Podría ser que en Tijuana los procesos de legalización sean complejos y lentos como la mayoría de los países latinoamericanos (Clichevsky, 2003), debido por un lado, a las cuestiones relacionadas con el objeto mismo que se quiere legalizar, en función de los tipos de ilegalidad y por otro lado a los múltiples agentes actuantes y a los problemas institucionales. Se observará si los programas de regularización en uso en la ciudad tienen su enfoque en los derechos individuales –como en los argumentos originales de De Soto

donde la política de regularización y formalización de la propiedad contemplaba solo la dimensión individual, enfocándose solamente a las consecuencias sociales y económicas para las familias- y si toman en cuenta las relaciones sociales de la propiedad y otras formas de derechos colectivos, consuetudinarios, restringidos y temporales que pudiesen beneficiar a las comunidades, también se buscará saber si al elaborar estos programas se ha tomado en cuenta algunas de las preguntas difíciles que enfrentan diariamente los servidores públicos, como por ejemplo: ¿a quién se le debe otorgar el título? ¿A los que habitan y pagan el alquiler o a los supuestos dueños de una propiedad? Veremos si los agentes gubernamentales tienen sus propias inercias (Jaramillo, 2012) y en qué forma estas inercias lo impulsan a acelerar su participación en los procesos de regularización (incentivos) o a frenar esta participación (restricciones).

Como ya se había mencionado, la informalidad en sí podría dar a las autoridades la libertad de interpretar la forma de aplicar los reglamentos y la planificación en estas áreas. Ahora bien, otro aspecto en el que podrían tener esta libertad es en la forma de seguir las secuencias institucionales podría ser la dotación de servicios básicos e infraestructura, ya que -dependiendo del tipo de servicio que se trate y del momento político en el que se encuentren- algunos criterios de asignación de recursos públicos no tienen como prerrequisito que esté resuelta la tenencia. Al no tener un procedimiento específico para la dotación de servicios en áreas informales cada dependencia decide si proporcionará los servicios o no y la manera en que lo hará. Existen ejemplos donde con el hecho de contar con el llamado “título de posesión” (documento previo al título entregado por agencias gubernamentales al asignar un predio en los años 80) las dependencias públicas ya los consideran candidatos viables para la instalación de servicios públicos como agua, drenaje y energía eléctrica (Eibenschutz, 2009). Esto podría ser negativo para la regularización ya que los propietarios podrían considerarla no necesaria porque aún sin ella disponen de servicios básicos.

En base a estos elementos podría ser que en Tijuana se haya implementado algún programa para el cobro del impuesto predial en zonas irregulares y que esto sea considerado por las

autoridades como una forma de lograr una política urbana más efectiva. La implementación de un sistema de impuesto predial fortalecido por la participación de los asentamientos informales podría ser una gran ayuda en el intento de mitigar la informalidad y sus efectos negativos. La porción del impuesto predial gravado sobre el valor del suelo podría ayudar a minimizar las distorsiones observadas en los mercados inmobiliarios con un alto nivel de informalidad con beneficios como: estimular el desarrollo de suelos, detener la especulación inmobiliaria, reducir el precio del suelo, aumentar la oferta de suelos con servicios, promover una provisión más efectiva de infraestructura y servicios urbanos, fomentar un desarrollo más compacto y crear un patrón de crecimiento más racional. Y al implementarlos pueden ayudar a su vez a que las familias accedan a los servicios públicos que se obtienen con este pago -como pavimentación, alumbrado público, etc.- lo que podría ser un incentivo para decidirse a regularizar o quizá una restricción ya que en ese momento pueden considerar innecesario el título.

Podría ser que la combinación de factores como: la ambigüedad de la normatividad existente, la búsqueda por el desarrollo de clientelas políticas ante una eventual regularización y la celebración de comicios pueden impedir la aplicación efectiva de programas para la regularización (Clichevsky, 2003). Las reformas y adiciones que se hicieron a la Ley Agraria en 1992 crearon un nuevo entramado jurídico institucional agrario que ha incrementado el control de los ejidatarios sobre la periferia urbana; esta situación dificulta la acción regularizadora que ha emprendido la Corett desde inicios de los setenta, ya que estimula la incorporación de los agentes privados –como las instituciones agrarias- en el proceso de regularización de asentamientos humanos y han derivado en que los ejidatarios reivindiquen a la Asamblea Ejidal como el órgano preponderante para la toma de decisiones respecto de quienes serán reconocidos como legítimos poseedores de los solares urbanos [ya no a Corett] lo que vulnera la posibilidad de que los pobladores de los asentamientos irregulares accedan a la formalización de la propiedad (Salazar, 2012).

Los problemas más serios a los que se enfrentan las autoridades encargadas de la regularización en México son: los altos costos de la regularización y los relacionados con la concentración de tierras. Es muy común que existan grandes extensiones de tierra (terrenos

baldíos) en manos de un solo propietario que, al pagar puntualmente su impuesto predial, es un propietario regular y cuando las autoridades tratan de comprar estos terrenos, dicho propietario no está interesado en vender o pretende una cantidad importante de dinero, que al ser un costo trasladable a los poseesionarios lo vuelve prácticamente imposible de costear. Otros terrenos no poseen antecedentes registrales y por lo tanto no hay dueños a quien expropiar la tierra, lo que hace imposible el proceso de escrituración de los inmuebles(Clichevsky, 2003) y por lo tanto también su regularización.

Al igual que en los dos actores anteriores, la decisión de agilizar o no las regularizaciones, dependerá del balance entre incentivos y restricciones. Si deciden que la necesidad de cooperación es mayor que las restricciones de presupuesto o los problemas burocráticos (entre otros) la regularización será impulsada aun por encima de los aspectos inherentes a las políticas y se llegará al final del segundo modelo, es decir, al éxito del proceso materializado en la obtención de un título de propiedad. En el caso contrario, la regularización se frenará, aunque no se consigan los objetivos planteados en la política de titulación establecida, y no se llegará al final del segundo modelo, es decir no se obtendrá el título de propiedad. La secuencia temporal revela un argumento conceptual sobre el comportamiento de los agentes, al analizar este comportamiento en cada una de ellos, los resultados arrojarán correlaciones, las cuales se analizarán para observar cuáles son estadísticamente significativas. Las que resulten significativas servirán para corroborar las hipótesis planteadas en esta tesis.

### **3.1.2 Modelo 2. Concluir o no el proceso de regularización.**

El segundo modelo causal parte del momento en que se decidió regularizar el terreno y se refiere al éxito o no del proceso de regularización, es decir, si una vez iniciado este proceso se llega hasta el final del mismo. Igual que en el primer modelo los agentes involucrados – familias, organizaciones vecinales y agentes gubernamentales- poseen una serie de características que se convierten en factores positivos o negativos para la culminación de la regularización. Con el primer agente: las familias la situación de empleo o no empleo influye en la capacidad de ahorro y de gasto de las familias enfocado principalmente a los

costos que se tienen que hacer durante el proceso de regularización, como los impuestos y tasas del proceso que podrían inducir a la población a vender su ahora legalizado hábitat (Clichevsky, 2008) con la intención de recuperar su inversión o solo de evitar estos costos ya que su capacidad de gasto no les permite afrontarlos, por lo que podrían ser una restricción a concluir con el proceso de regularización. Por otro lado un incentivo para concluirlo podría ser la decisión de participar en el mercado inmobiliario, es decir, puede ser que los actores consideren el adquirir el suelo con la intención de obtener ganancias del mismo una vez regularizado: por lo que se verían impulsados a concluir el proceso.

Respecto al conocimiento, el hecho de desconocer la necesidad del título para tener la seguridad de la tenencia de la tierra podría ser una restricción para la regularización o puede ser que si conozcan esta necesidad pero no en qué consisten los procesos de las instituciones encargadas o cuáles son las facilidades que estas instituciones están capacitadas para agilizar dichos procesos y esto los haga abandonar el procesos una vez iniciado por considerarlo demasiado difícil o demasiado costoso. Sin embargo, gracias al conocimiento que adquieren por la presencia de redes sociales encargadas de transmitir y acelerar el aprendizaje pueden conocer cuales obstáculos se pueden presentar y gracias a estas redes, aprender a salvarlos más rápida y eficientemente cada vez, para que cada vez más familias lleguen hasta el final de la regularización. Otro factor importante para decidir no participar puede ser que las personas que habitan asentamientos informales tengan el conocimiento o la percepción de que deben sortear demasiadas dificultades para obtener los títulos (Salazar, 2012). Las responsabilidades que debe asumir la población con posterioridad a la legalización son obstáculos para una cantidad más o menos importante de los habitantes que viven en la informalidad.

Respecto al segundo agente: las organizaciones vecinales se forman con la intención de buscar alternativas que ayuden a acortar los procesos de regularización para sus integrantes, es decir la organización podría ser un factor positivo o incentivo para que el proceso se concluya cuando en la apreciación individual podría no terminarse por ser considerado muy complicado de lograr. De igual manera que en el modelo 1 el componente principal para el buen funcionamiento de la organización vecinal es la confianza; es gracias a la confianza

que los individuos dejan en manos de la organización el manejo de los problemas internos (por ejemplo, la definición de linderos) o de los problemas externos (entre el asentamiento y otros asentamientos o entre el asentamiento y los agentes gubernamentales). Uno de los problemas que los individuos pueden encomendar a la organización es el llevar a cabo la regularización hasta el último paso sobre todo en el caso de que las autoridades soliciten la formación de un comité que los represente durante este proceso.

Respecto al tercer agente: los agentes gubernamentales, también existen factores que los llevan al éxito de la regularización. Uno de estos factores podría ser la capacidad (mayor o menor) de adaptar sus secuencias institucionales por medio de de diferentes tipos de incentivos: en primer lugar podría haber incentivos a nivel individual, es decir, que dentro de los programas a cumplir dentro de una administración existan metas respecto a la regularización que al conseguirlas se traduzcan en beneficios laborales para los funcionarios involucrados; en segundo lugar podría haber incentivos a nivel dependencia, dentro de los cuales podríamos encontrar incentivos de tipo electoral, es decir impulsar la regularización en busca de conseguir la simpatía de los habitantes de los asentamientos informales que, al ser una gran parte de la fuerza votante de la ciudad, significaría un gran apoyo. Un tercer tipo de incentivos podría ser a nivel interdependencias, por ejemplo el deseo de cooperar con otras dependencias como las encargadas de la instalación de servicios e infraestructura. Esta cooperación podría ser necesaria por ejemplo, en el caso de que las dependencias encargadas de los servicios al establecer sus programas necesiten pasar por una colonia irregular y sea demasiado costoso evadirla esto podría llevar a un acuerdo en el que el organismo regularizador contemple regularizar dicha colonia -aunque no estuviera contemplada en el programa original o no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el programa

La regularización podría estar relacionada en muchas de las ocasiones con la voluntad política de cada uno de los niveles de gobierno y esta voluntad puede ser cambiante, por lo tanto el ofrecer seguridad jurídica podría ser también un factor que impulse a los agentes gubernamentales a agilizar la regularización antes de que termine su mandato, garantizando así la protección contra el desalojo a los ocupantes de los asentamientos irregulares. Porque



aunque en algunas ocasiones la percepción de los ocupantes de terrenos sea que los títulos no son necesarios para evitar al desalojo, la verdad es que si lo son, ya que aunque exista un pacto sociopolítico vigente, este puede garantizarse por sí mismo y es necesaria la certeza jurídica de la propiedad que ofrece la regularización (Fernandes, 2012).

Por ejemplo la prerrogativa de Corette de quitar a los propietarios originales la obligación de ceder las áreas de donación indicadas en el Reglamento de Fraccionamientos o de pagar una multa por el valor de dichas zonas, lo que reduce los costos involucrados en sus procesos de regularización considerablemente. Por lo tanto analizar las secuencias de los procesos de Corette en relación a los procesos del área de Control Urbano es clave en la búsqueda de entender los mecanismos que les permita disminuir costos y tiempos del proceso de regularización. Esta práctica sólo responde a las condiciones de ocupación en las que se recibieron los asentamientos para su regularización, pero se ha podido observar que también han recurrido a esto, mediante convenios elaborados con la Corette, otras dependencias públicas que sí tienen la obligación de solicitar la autorización de fraccionamientos, como Fovissste por ejemplo (Alegría y Ordoñez, 2005), lo que también podría ser un factor que acelere la participación de estas otras dependencias en el proceso de regularización, si estos convenios les permiten ahorros en sus costos –tanto económicos como de tiempo- de regularización.

En lo que se refiere a las restricciones en el modelo 2 “concluir o no la regularización” podemos considerar también los problemas de formulación de los programas, pero en este caso los que podrían llevar a alargar los tiempos entre el inicio y la conclusión. Estos tiempos podrían alargarse debido a problemas burocráticos o a falta de personal capacitado o bien podría ser que al extenderse los plazos se presente una rotación de personal que no se encuentre familiarizado con la situación de cada programa. El clientelismo político considerado como un posible incentivo para iniciar el proceso, podría ser a su vez, una restricción a concluirlo ya que esto representaría una pérdida de votos potenciales.

Al explorar los supuestos teóricos y relacionarlos con las características de Tijuana, podemos diseñar un esquema conceptual que permita la creación de las variables que representen los factores que podrían acelerar (incentivos) o frenar (restricciones) la participación de las familias en el proceso de regularización, además de encontrar indicadores que nos permitan medir dichas variables para la construcción de los modelos estadísticos que a su vez nos permitirá medir que tan significativas son cada una de las variables en los momentos: inicio o conclusión con éxito de la regularización. El cuadro de variables con sus indicadores se presenta en el siguiente capítulo: “Estrategia Metodológica”.

## **Capítulo 4. Estrategia metodológica.**

Como ya se estableció, el objetivo de esta investigación es especificar los factores más importantes que frenan la regularización de predios, buscando esas razones en los incentivos y restricciones que experimentan los agentes que participan en el proceso de regularización, así como analizar a su vez, los incentivos y restricciones encontrados en cada una de los tres agentes: familias, líderes de organizaciones vecinales y gobierno, que llevan a que exista aun un elevado porcentaje de predios en condición irregular. El presente capítulo está formado por seis secciones: en primer lugar la selección del método de análisis a utilizar, posteriormente la definición de los instrumentos a utilizar para obtener la información necesaria que se deriva de la lista de variables establecidas en el capítulo anterior, en la tercera sección se presenta la selección de las zonas de estudio donde se aplicarán los instrumentos definidos para el primer agente: las familias, en la cuarta sección se presenta la forma de captura y revisión de la base de datos, en la quinta sección se presenta la forma en que serán tratado los datos obtenidos en la aplicación de los instrumentos para obtener los resultados y conclusiones que se presentarán en el siguiente capítulo y por último en la sexta sección se presentan –a modo de anexos- los instrumentos diseñados en la segunda sección.

### **4.1 Método de análisis.**

Para lograr los objetivos del estudio y en base al planteamiento del problema y al marco teórico presentado, se ha elegido un método de análisis mixto (con herramientas tanto cuantitativas como cualitativas) combinado con un análisis geográfico. El estudio se ha realizado en la ciudad de Tijuana y consta de dos etapas: la primera de carácter deductivo ha sido realizada en forma constante y permanente a los largo de la investigación, con base en análisis de la literatura existente acerca de este fenómeno tan característico de América Latina, México y Tijuana. Con base en lo encontrado en la bibliografía se han definido las variables a analizar, la variable dependiente es: La regularización de la tenencia de la tierra/ Título de propiedad y los factores explicativos son: 1) Incentivos 2) Restricciones. Estas variables independientes serán analizadas en tres escalas: 1) Familias 2) Barrios (líderes u

organizaciones de colonos 3) Instituciones. Para obtener la información que nos arrojen los valores de estas variables se diseñaron las herramientas de orden cuantitativo y cualitativo a utilizar: se aplicaron cuestionarios a los jefes de familias (agente central) y se realizaron entrevistas a los dos agentes restantes: líderes y funcionarios. La segunda etapa es de carácter inductivo y consiste en un estudio de campo en el que se aplicarán dichos instrumentos a cada uno de los grupos de agentes identificados. Las herramientas de orden cuantitativo se utilizaron para la localización espacial y la recolección y análisis de datos para el primer agente: las familias, además del análisis de los datos recolectados a través de las herramientas de corte cualitativo aplicadas a los dos agentes restantes: los líderes de organizaciones vecinales y los agentes gubernamentales.

#### **4.2 Diseño de instrumentos.**

El siguiente paso ha sido definir cada una de las categorías de análisis: El primer agente: las familias han sido seleccionadas con base en un muestreo aleatorio que se describe en la sección 4.3 Selección de las zonas, y representadas por los jefes de las mismas en las seis zonas seleccionadas. El segundo agente: los líderes de organizaciones vecinales en las colonias que, de nuestra selección original, cuenten o hayan contado con su participación en el proceso de regularización es decir, las zonas 2, 4 y 6 y el tercer agente está representado por los funcionarios encargados de los procesos de regularización según el ámbito al que pertenezca el terreno regularizado y/o a regularizar: El funcionario encargado de Corette, (dentro de Indivi), el funcionario encargado del Implan y el funcionario encargado de Control Urbano.

Las variables a buscar en cada una de los agentes especificados servirán para explicar momentos importantes dentro del proceso de regularización: la probabilidad de entrar a regularización, probabilidad que se estudió dentro del modelo probabilístico 1 y la probabilidad de concluirla con éxito que es el modelo probabilístico 2. Dentro de cada modelo hay una parte cuantitativa: regresión logística aplicada a la base de datos resultante de la información recabada en los cuestionarios aplicados al primer agente –familias- y una parte cualitativa resultado de las entrevistas aplicadas a los otros dos agentes: líderes y

funcionarios. Cabe resaltar que el mismo cuestionario de familias y las mismas entrevistas a líderes servirán para los dos modelos, debido a que se analiza el proceso de regularización en diferentes momentos las preguntas a aplicar son las mismas solo se cambia el tiempo gramatical del verbo en cada modelo.

#### **4.2.1 Lista de variables**

Modelo 1: iniciar o no la regularización.

##### 1. Familias.

1.1 Características de la vivienda. La ubicación, el número de cuartos y el acceso a servicios básicos podrían ser indicadores del interés de las familias en regularizar o no su terreno. Podría ser que no estén interesadas por que ya cuentan con los servicios o que si estén interesadas para asegurar una propiedad si ya tiene más de un determinado número de cuartos o se ha invertido en el material de construcción.

##### 1.2 Económicos.

1. 2.1. Características del empleo. Las características como: condición de actividad, posición en el trabajo, rama de actividad, ocupación, ingreso, estabilidad y localización del empleo podrían indicar si la familia está en condiciones de regularizar o no.

1. 2.2 Apego al barrio. El acceso de las familias a lugares donde hacer sus compras, educación y transporte, así como el hecho de que sus parientes cercanos vivan en la misma colonia podría ser un incentivo para la regularización como una forma de mantenerse en el barrio.

1. 2.3 Costos de regularización. Las familias podrían no disponer de recursos tanto económicos como de tiempo para iniciar –concluir para el modelo 2- el proceso.

1. 2.3 Expectativa (o probabilidad) de tener acceso a crédito bancario. Podría ser que las familias no estén interesadas en obtener un crédito en la banca formal utilizando su terreno

como garantía, debido a que tiene acceso a mecanismos informales y flexibles de obtener crédito aunque sea limitado.

### 1.3 Transferencia de derechos

1.3.1 Expectativa (o probabilidad) de vender o rentar su casa. Adquirir el terreno con la intención de participar dentro del mercado inmobiliario ya sea de alquiler o de compra venta de su inmueble -valor de cambio- el título sería necesario para poder vender el terreno siempre y cuando sea dentro del mercado formal.

1.3.2 Expectativa (o probabilidad) de desalojo. La regularización puede verse como seguridad y valor de uso, que se refiere a la intención del individuo de habitar su terreno y poder permanecer en el sin ser desalojado.

1.3.3 Expectativa (o probabilidad) de que surjan conflictos legales en el futuro cuando herede su casa. Las familias podrían buscar al regularización con el propósito de facilitar los procesos de transmisión de la propiedad a sus hijos (herencia) y minimizar los conflictos legales a sus herederos.

### 1.4 Conocimiento.

1.4.1 Conocimiento de condiciones para el desalojo. Las familias podrían no iniciar la regularización debido a la falta de conocimiento sobre la probabilidad de ser desalojados por las autoridades o los dueños originales del terreno.

1.4.2 Conocimiento de requisitos de regularización. Las familias podrían no iniciar la regularización debido a la falta de conocimiento acerca de los requisitos del proceso en sí.

Para el modelo 2 se utilizaran las variables usadas en el modelo 1 solo se añadirá:

1.4.3 Conocimiento de obligaciones posteriores a la regularización. Las familias podrían no continuar la regularización debido a la falta de conocimiento acerca de las obligaciones y pagos de derechos posteriores a la regularización como pago del impuesto predial, escrituración, etc.

Los modelos probabilísticos 1 (M1) y 2 (M2) se hicieron para explicar la probabilidad de participar o no en la regularización (M1) y de concluir con éxito o no la regularización (M2) del eje central de la investigación: las familias. Sin embargo la praxis de estos dos agentes: la organización vecinal y los agentes gubernamentales está sujeta a determinados factores que sirven también para explicar estas probabilidades de entrar o no a la regularización o de concluirla con éxito, por lo tanto también se analizaron estos factores correspondientes a cada uno.

## 2. Organización vecinal:

### 2.1. Acción colectiva.

2.1.1. Expectativa (o probabilidad) de mantener la unión entre vecinos. Echar a andar mecanismos de cooperación como un medio para lograr, de forma colectiva, lo que sus miembros visualizan muy complicado de lograr de manera individual

2.1.2 Intención de evitar el debilitamiento de los lazos de comunidad. Antes de la titulación los dirigentes vecinales ejercen el control del territorio local y vigilan que todos los moradores respalden las acciones colectivas, pero puede ser que una vez obtenido el título el habitante, al tener la opción de no habitar el predio, ya no puede ser obligado a respaldar a la organización

### 2.2 Poder.

2.2.1 Probabilidad de perder el control sobre la resolución de conflictos. La organización vecinal se encarga de la resolución de conflictos por límites de propiedad entre los poseedores de lotes irregulares. Sin embargo, una vez regularizados el marco administrativo estipula que dichos conflictos deben resolverse por la vía judicial lo que representa una pérdida de control de la organización social.

2.2.2 Probabilidad de pérdida de prerrogativas. Las organizaciones gozan de beneficios de tipo económico en forma de cuotas o aportaciones para los trámites encomendados a ellos,

podría ser que la organización vecinal decida debilitar la promoción de la regularización entre sus miembros con el fin de no perder su poder ni sus ingresos.

## 2.3 Confianza.

2.3.1 Expectativa o probabilidad de obtener mejores resultados por medio de la representación. La dependencia gubernamental puede solicitar que en lugar de presentar muchas solicitudes individuales, los vecinos se unan, de manera que la dependencia solo trate con un líder que represente los intereses de todos los vecinos con la finalidad de agilizar el inicio –conclusión para modelo 2- de la regularización.

2.3.2 Expectativa de reciprocidad. Los ocupantes establecen entre sí una relación de confianza que tenga como base la expectativa de reciprocidad a partir de una relación confianza-lealtad. Esta reciprocidad pondría en marcha relaciones sociales que permitirán la integración de comités que sirvan de mediadores entre las necesidades del asentamiento y la autoridad encargada de la misma.

En el modelo 2 se quitó la variable: 2.2.2 Probabilidad de pérdida de prerrogativas. Las organizaciones gozan de beneficios de tipo económico en forma de cuotas o aportaciones para los trámites encomendados a ellos, podría ser que la organización vecinal decida debilitar la promoción de la regularización entre sus miembros con el fin de no perder su poder ni sus ingresos.

Y se agregaron las variables: 2.2.3 Probabilidad de pérdida de control sobre la resolución de conflictos entre el asentamiento y otros asentamientos. Resolver conflictos con los asentamientos vecinos tanto por definición de linderos como por instalación de servicios públicos y equipamiento urbano.

2.2.4 Probabilidad de pérdida de control sobre la resolución de conflictos entre el asentamiento y los agentes gubernamentales. Ser intermediarios para la provisión de servicios como: alumbrado público, pavimentación, recolección de basura, etc. que normalmente se obtienen con el pago del impuesto predial.



2.3.3 Falta de confianza en las promesas de los agentes gubernamentales. Las organizaciones que solo se forman para la regularización a solicitud de las agencias gubernamentales podrían dejar de promoverla debido a la falta de resultados o la tardanza de los mismos.

### 3 Agentes gubernamentales.

#### 3.1 Económicos.

3.1.1 Costos de regularización. Altos costos tanto económicos como de tiempo, que la regularización representa para el Estado tanto en la aplicación de los programas como en recursos humanos.

#### 3.2 Electorales.

3.2.1 Expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral. Búsqueda de apoyo electoral por los habitantes de colonias irregulares a cambio de la promesa de regularización previo a la celebración de comicios electorales.

#### 3.3 Nivel dependencia.

3.3.1 Dificultad en la aplicación de programas. Debido a cuestiones relacionadas con el objeto mismo que se quiere legalizar en función de los tipos de ilegalidad.

3.3.2 Cumplimiento de metas. Cumplir metas (trámites iniciados para modelo 1 y títulos entregados para modelo 2) establecidas para determinado período de funciones de la dependencia encargada de la regularización.

3.3.3 Conflictos con la propiedad. Encontrar grandes cantidades de terreno con un solo propietario que cumple con sus pagos de predial y no está interesado en vender o si está interesado pero pide el precio asignado en el avalúo lo que representa algo imposible de pagar por las autoridades o el usuario o bien no encontrar a los dueños del terreno a regularizar por lo tanto no encuentra a quien comprar.

### 3.4 Cooperación interdependencias.

3.4.1 Voluntad política para acelerar o retrasar la regularización. Cada agente gubernamental tiene sus propias inercias a través del ejercicio de una autoridad pública que goza de amplios márgenes de discrecionalidad. Los niveles del Estado que implementan las políticas de regularización están relacionados con la organización político administrativa y la voluntad política de cada uno de los niveles de gobierno en colaborar con otras dependencias.

3.4.2 Discrecionalidad. Dificultad en la aplicación de programas, por lo que ha sido necesario flexibilizarlos debido a los múltiples agentes actuantes y a los problemas institucionales.

3.4.3 Falta de coordinación interdependencias. En ocasiones la dificultad para la aplicación de programas se debe a la gran cantidad de actores involucrados en los tres diferentes niveles de gobierno.

3.4.4 Tenencia y servicios. En Tijuana se ha observado el hecho de que las dependencias proveedoras de servicios tales como Comisión Federal de Electricidad (CFE) y Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) no toman en cuenta la situación de la tenencia de la tierra para la instalación de redes en las colonias.

Para el modelo 2

La variable 3.1.1 “Costos de regularización” se modifican ligeramente debido a lo lento que son algunos procesos de regularización, en el transcurso de ese tiempo el presupuesto se agote o se desvíe a combatir la pobreza o los problemas ambientales derivados de la irregularidad, además de la rotación de personal derivado de los cambios en las administraciones cuyo lapso en ocasiones es menor que los procesos de regularización lo que podría implicar suspensión de los mismos o cambios en las metas de los programas.

Se quitan las variables: 3.2.1 Expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral. Búsqueda de apoyo electoral por los habitantes de colonias irregulares a cambio de la

promesa de regularización previo a la celebración de comicios electorales. Ya que la búsqueda de apoyo electoral se busca con la promesa de regularización a asentamientos generalmente en su totalidad irregulares y no se enfoca a usuarios que no han concluido la regularización de forma individual.

3.3.1 Dificultad en la aplicación de programas. Debido a cuestiones relacionadas con el objeto mismo que se quiere legalizar en función de los tipos de ilegalidad.

3.3.3 Conflictos con la propiedad. No encontrar a los dueños originales o que estos no estén interesados en vender.

Y se agregan las variables: 3.3.4 Ofrecer protección contra el desalojo. Debido a que la regularización está relacionada en muchas de las ocasiones con la voluntad política de cada uno de los niveles de gobierno y esta voluntad puede ser cambiante, agilizar la regularización antes de que termine su mandato con la finalidad de dejar garantizada la protección contra el desalojo a los ocupantes de los asentamientos.

3.3.5 Beneficios laborales. Podría ser que los funcionarios responsables de los programas de regularización obtengan beneficios al cumplir metas de títulos otorgados.

Las variables obtenidas se medirán con indicadores que servirán de base para las preguntas de los cuestionarios y entrevistas a aplicar a los tres agentes involucrados. Los indicadores están formulados de tal manera que sirvan para los tres diferentes momentos o fases de la regularización: el inicio (o no inicio) para las viviendas irregulares (M1), el continuó (o no continuó) para las viviendas en proceso de regularización(M2) y el concluyó para las -viviendas ya regularizadas- (M3); cambiando, para cada momento, el tiempo gramatical de las preguntas.

**Cuadro 4.1 Lista de variables e indicadores. Familias**

<b>Familias</b>		
	<b>Variable</b>	<b>Indicador</b>
Antecedentes	Características de la vivienda	¿Qué año llegaron a vivir a esta vivienda?
		¿Cuántos cuartos tiene esta vivienda sin contar cocina, baños y pasillos?
		Cuando llegaron a vivir a esta vivienda ¿cómo la obtuvieron?

		Situación actual de la condición de propiedad de la vivienda
		Si se renta o se está comprando, ¿cuánto se paga al mes por esta vivienda?
		Esta vivienda ¿dispone de agua?
		¿Esta vivienda tiene drenaje?
		¿Tiene electricidad esta vivienda?
		¿Esta vivienda tiene pavimento y banquetas?
		¿Esta vivienda tiene alumbrado público?
		¿Esta vivienda cuenta con servicio de recolección de basura?
		¿De qué material es la mayor parte del piso de esta vivienda?
		¿De qué material es la mayor parte de las paredes o muros de esta vivienda?
	Apego al barrio	¿Dónde realiza la mayoría de sus compras del mandado?
		¿Usa transporte público para hacer sus compras del mandado?
		¿Cuántos minutos camina usted para llegar a la parada de autobús/calafia/taxi más próxima a su casa?
		¿Cuántos minutos camina usted para llegar a la escuela primaria más próxima a su casa?
		¿Algunos de los siguientes familiares viven cerca de usted?
		¿A cuántos minutos de su casa vive (su padre o hijos o hermanos)?
	Situación actual de la propiedad.	La propiedad, ¿Está regularizada, en proceso de regularización o aún irregular?
		M1. ¿Por qué inició (o no inició) la regularización?
		M2. ¿Por qué suspendió (o no concluyó) la regularización?
	M3 ¿Por qué concluyó la regularización?	
Económicos	Condiciones del empleo	Condición de actividad
		En su trabajo ¿Qué posición ocupa usted?
		¿A qué se dedica la empresa, negocio o patrón donde trabaja?
		¿Cuál es el oficio, puesto o cargo que desempeñó en su trabajo principal de la semana pasada?
		¿En qué colonia está localizado su empleo actual?
		¿Cuántos minutos tarda en llegar a su empleo?

		¿Cuánto tiempo tiene en su empleo actual?
		En su empleo actual ¿Cuánto gana el jefe del hogar?
		¿En qué período recibe este ingreso?
		En esta familia ¿Cuántas personas trabajan además del jefe de familia?
	Costos de regularización	La regularización tiene un costo de \$ ----- M1. ¿Dispone usted de la cantidad suficiente para iniciar la regularización?
		M2. ¿Dispone usted de la cantidad suficiente para concluir la regularización?
		M3 ¿Cuándo usted regularizó contaba con los recursos suficientes?
		¿De qué forma consiguió/conseguiría usted los recursos para continuar el proceso?
		La regularización dura -----días M1. ¿Dispone usted del tiempo suficiente para iniciar la regularización?
		M2. ¿Dispone usted del tiempo suficiente para continuar la regularización?
		M3. ¿Cuándo usted regularizó disponía del tiempo suficiente para realizar el proceso?
	Expectativa (o probabilidad) de tener acceso a crédito bancario	¿Está usted interesado en conseguir un crédito bancario utilizando su terreno regularizado como garantía?
Transferencia de derechos	Expectativa (o probabilidad) de vender o rentar su casa	En una calificación de 1 a 3 ¿Tiene la intención de vender o rentar su casa cuando esté ya regularizada?
	Expectativa (o probabilidad) de desalojo	M1y M2. En una calificación del 1 al 3 ¿Cuánto teme usted al desalojo por no contar con título de propiedad? M3 En una calificación del 1 al 3 ¿Cuánto temía al desalojo antes de conseguir su título de propiedad?
	Expectativa (o probabilidad) de que surjan conflictos legales en el futuro cuando herede su casa	¿Considera que una casa regularizada crea más problemas al heredarla a sus hijos?
Conocimiento	Datos generales	Lugar de nacimiento (migración o no)

		¿Sabe leer y escribir un recado?
		¿Cuál es el último año que pasó (aprobó) en la Escuela?
	Conocimiento de condiciones para el desalojo	M1. Del 1 al 3 ¿Qué tanto sabe usted que puede ser desalojado del terreno por no regularizarse?
	Conocimiento de requisitos de regularización	M1. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conoce usted los trámites necesarios para regularizar su terreno?
		M2. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conocía usted los trámites necesarios para regularizar su terreno?
		M1. Del 1 al 3 ¿Qué tan complicado le parece el trámite ante la dependencia encargada?
		M2. Del 1 al 3 ¿Qué tan complicado le pareció el trámite ante la dependencia encargada?

**Para el modelo 2, concluir o no la regularización se agrega:**

Conocimiento	Conocimiento de obligaciones posteriores a la regularización	M2. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conoce usted los trámites posteriores a la regularización de su terreno como el trámite escrituras, inscripción al Registro Público y pago de predial?
		M2. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conocía usted los trámites posteriores a la regularización de su terreno como el trámite escrituras, inscripción al Registro Público y pago de predial?

**Cuadro 4.2 Lista de variables e indicadores. Líderes de organizaciones vecinales**

Líderes de organización vecinal		
	Variable	Indicador
Acción Colectiva	Expectativa (o probabilidad) de mantener la unión entre vecinos	Del 1 al 3 ¿Qué tanto considera usted que aumentaría la cooperación entre vecinos si intentaran obtener títulos de propiedad?
	Intención de evitar el debilitamiento de los lazos de comunidad	¿Considera usted que la unión entre vecinos se debilitará si obtienen la regularización?
Poder	Probabilidad de perder el control sobre la resolución de conflictos	¿Considera usted que si promueve la regularización, su organización ya no podrá organizar a los vecinos de la manera en que lo hace actualmente?
	Probabilidad de pérdida de	Del 1 al 3 ¿Qué tanto considera usted que disminuirían los ingresos de la organización si se

	prerrogativas	consigue la regularización?
Confianza	Expectativa o probabilidad de obtener mejores resultados por medio de la representación	¿Considera que es más fácil que la oficina regularizadora atienda a un representante que a cada uno de los vecinos individualmente para iniciar la regularización del asentamiento?
	Expectativa de reciprocidad	Del 1 al 3 ¿Qué tanto confía usted en la organización vecinal para conseguir la regularización?

Para el modelo 2 se agregan:

Organización vecinal		
	Variable	Indicador
Poder	Probabilidad de perder el control sobre la resolución de conflictos	¿Su organización se encarga de resolver los conflictos con los asentamientos vecinos?
		¿Considera usted que si promueve la regularización, su organización ya no podrá intervenir en los conflictos con asentamientos vecinos como lo hace actualmente?
		¿Su organización se encarga de promover la instalación de servicios y equipamiento urbano?
		¿Considera usted que si promueve la regularización, su organización ya no podrá mediar con los agentes gubernamentales para la instalación de servicios y equipamiento urbano como lo hace actualmente?
Confianza	Falta de confianza en las promesas de los agentes gubernamentales	Del 1 al 3 ¿Cómo considera usted el tiempo de respuesta a su trámite de regularización?

**Cuadro 4.3 Lista de variables e indicadores. Agentes gubernamentales**

Agentes gubernamentales		
	Variable	Indicador
Económicos	Costos de regularización	¿Cuenta con un presupuesto suficiente para cumplir las metas establecidas en los programas de regularización en marcha?
		¿Quién asigna el presupuesto para los programas de regularización?
		¿Los costos de aplicación de los programas son superiores al presupuesto asignado?

		<p>¿Existen mecanismos de crédito internacional para la aplicación de los programas de regularización?</p> <p>¿Qué organismos dan este crédito?</p> <p>¿Cuáles son los tipos de regularización que maneja la dependencia a su cargo?</p> <p>¿De qué factores depende el costo de la regularización de cada terreno?</p> <p>¿Quién asume los costos de los trámites de regularización?</p> <p>¿Cuál es el precio de cada una de las etapas del proceso de regularización?</p> <p>¿Cuáles son los tiempos en que el usuario debe cubrir los costos de cada etapa del proceso de regularización?</p> <p>¿Existen mecanismos de crédito para los usuarios?</p> <p>¿Qué organismos dan este crédito?</p> <p>¿Existen mecanismos de financiamiento para los usuarios?</p> <p>¿Qué organismos dan este financiamiento?</p> <p>¿Los mecanismos de financiamiento son con base en hipoteca?</p> <p>¿Existen mecanismos de subsidio para los usuarios?</p> <p>¿Qué organismos dan este subsidio?</p>
	Tiempos de regularización.	¿Qué tanto considera usted que los plazos y requerimientos que los programas establecen corresponden a la realidad de las colonias a su cargo?
Electorales	Expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral	Del 1 al 3 ¿Qué tanto considera que influyen las promesas de regularización en la decisión de los votantes durante una elección?
Nivel dependencia	Dificultad en la aplicación de programas	Del 1 al 3 ¿Qué tan complicado es aplicar en los asentamientos informales los reglamentos aplicables a los asentamientos formales?
	Cumplimiento de metas	¿Se establecen metas a cubrir en la dependencia a su cargo?
		En su dependencia ¿Hay algún tipo de incentivo laboral o premio económico o en especie para los trabajadores al cumplir las metas establecidas
		Puede describir el programa de incentivos de su dependencia



	Conflictos con la propiedad	Del 1 al 3 ¿Qué tan alta es la proporción de predios que no pueden regularizarse debido a la presencia de algún conflicto con la propiedad?
Nivel interdependencias	Voluntad política para acelerar o retrasar la regularización	Del 1 al 3 ¿La dependencia a su cargo coopera con otras dependencias para facilitar la regularización?
		¿Existe algún mecanismo de cooperación entre la dependencia a su cargo y las dependencias encargadas de la provisión de servicios para ayudar a lograr la regularización en las zonas contempladas previamente en los programas de dotación de servicios?
		¿Cuáles son estos mecanismos?
	Discrecionalidad	¿Qué tanto ha necesitado flexibilizar las secuencias de interacción con dependencias encargadas de requisitos previos a la regularización?
		¿Existe algún tipo de concesión o flexibilidad en la aplicación de reglamentos de construcción o de urbanización para lograr cumplir las metas establecidas por la dependencia a su cargo?
		¿Cómo aplica el reglamento de urbanización correspondiente al 16% de donación el ayuntamiento como requisito para la regularización del asentamiento?
	Falta de coordinación interdependencias	¿Qué tan complicada percibe usted la coordinación con los demás organismos involucrados en el proceso de regularización?
		¿Qué tan complicada es la comunicación con los otros agentes gubernamentales involucrados en la regularización?
	Tenencia y servicios	¿Qué tanto considera usted que el hecho de que, las dependencias proveedoras de servicios no tomen en cuenta la situación de la tenencia de la tierra para la instalación de redes en las colonias, afecta a la regularización?
		¿Considera usted que los usuarios no inician su proceso de regularización por no considerarlo necesario puesto que aun sin el

		título de propiedad pueden contar con los servicios básicos?
--	--	--

Para el modelo 2 se agregan:

<b>Agentes gubernamentales</b>		
	Variable	Indicador
Nivel dependencia	Ofrecer protección contra el desalojo	¿Considera necesario concluir las metas durante su administración para garantizar la protección contra el desalojo de los habitantes de las colonias incluidas en su programa?
		¿Considera que las posteriores administraciones continuaran con los trámites que su administración no logre concluir?
	Beneficios laborales	En su dependencia ¿Hay algún tipo de incentivo laboral o premio económico o en especie para los trabajadores al cumplir las metas establecidas para el programa?
		Puede describir el programa de incentivos de su dependencia.

Para poder obtener esta información, se elaboraron los instrumentos para la recolección de los datos:

- Cuestionario para propietarios de terreno/Jefe de familia (ver anexo A).
- Guía de entrevista semiestructurada para líderes de asociaciones de vecinos (anexo B).
- Guía de entrevista semiestructurada para funcionarios encargados de Corette (dentro de Indivi), Implan y Control Urbano (anexo C).

Una vez obtenidos, estos indicadores se medirán con las respuestas obtenidas en la aplicación de los cuestionarios. Las respuestas serán: dicotómicas (con valores de 1 y 2 correspondientes a si o no) o categóricas (con valores de 1 a el que se necesario en cada pregunta).

#### 4.3 Selección zonas de estudio

Para la aplicación de los cuestionarios a los actores de las dos primeras escalas se seleccionaron seis zonas geográficas de la ciudad de Tijuana, tres pares diferentes ubicadas a su vez en tres diferentes momentos del proceso de regularización: dos zonas totalmente regularizadas: colonia 1 y colonia 2 (más del 90% de lotes con título de propiedad), dos zonas en proceso de regularización (colonia 3 y colonia 4) y dos zonas en condición irregular total (colonia 5 y colonia 6); en cada par de zonas, una no debe tener representantes (o no haberlos tenido al momento de gestionar la regularización) y la otra zona debe estar organizada con representantes reconocidos por los residentes (o haberlos tenido al momento de gestionar la regularización).

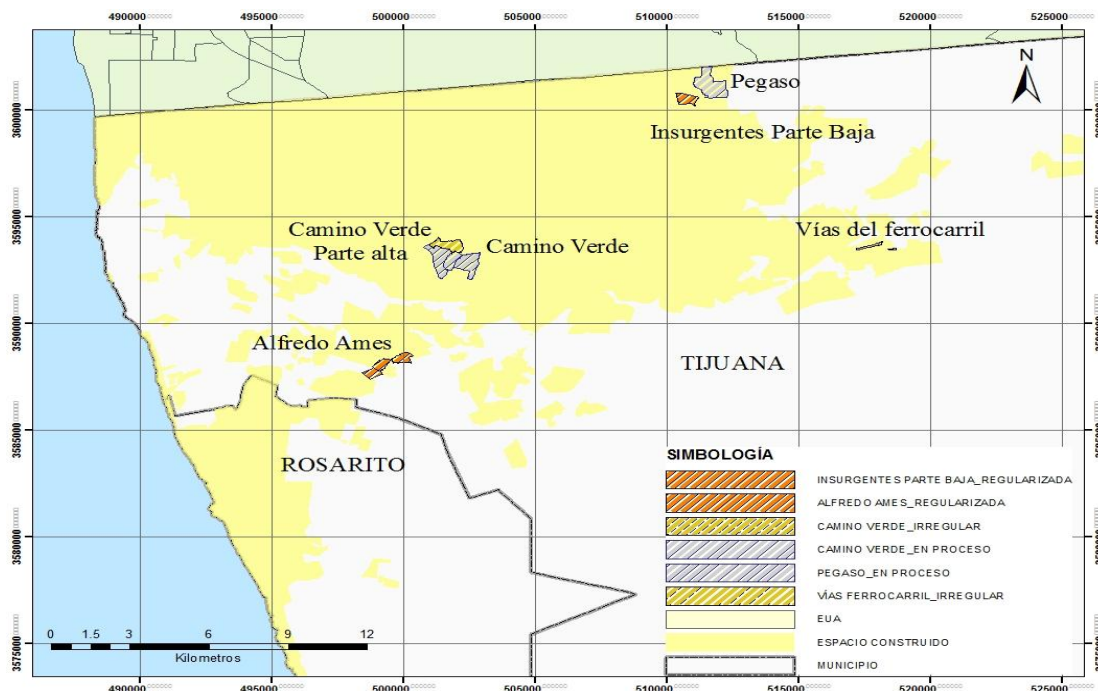
Cada par de zonas tiene características urbanísticas similares: topografía, distancia al centro, medio construido, acceso a servicios, así como características demográficas y con la diferencia de que una de ellas tiene una organización vecinal que los representa y se encarga de los trámites de regularización mientras que la otra no posee este factor sino que cada uno de los ocupantes de un terreno irregular realiza los trámites en forma individual. El hecho de que compartan todas las características menos la de la representación podría ayudar a saber si este factor es determinante o no en la toma de decisión de regularizar o no la tenencia de la tierra de una colonia.

En entrevista con el encargado del área de regularización de Indivi Tijuana se obtuvo un plano con la información de los Desarrollos Autorizados, Regularizados o en proceso, además de los asentamientos irregulares identificados al año 2010. Esta información se ha cruzado con la obtenida de la base de datos plasmada en el anexo III.2 “Corette: cuadro con información de lotes por colonia o fraccionamiento irregular o en proceso de regularización, 2001” del libro “Legalizando la ciudad: Asentamientos informales y procesos de regularización en Tijuana” (Alegría y Ordoñez, 2005) con la finalidad de establecer cuales colonias cumplen con las condiciones urbanísticas iniciales parecidas (en cada par de colonias) y en qué momento del proceso de regularización se encuentran. Una vez establecidas estas zonas se visitaron las colonias para hacer un estudio exploratorio y ver cuáles de estas tuvieron presencia de organización vecinal al momento de iniciar/terminar el proceso de regularización y llegar así a la siguiente selección:

**Cuadro 4.4 Selección colonias de la muestra**

<b>Regularizadas:</b>	<b>En proceso</b>	<b>Irregulares</b>
Alfredo Ames	Camino Verde	Camino Verde
Insurgentes Parte Baja	Pegaso	Vías del ferrocarril

**Mapa 4.1 Localización seis colonias**



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2010

La unidad de análisis para la aplicación de los cuestionarios son las viviendas, por lo tanto una vez seleccionadas las colonias el siguiente paso fue seleccionar las manzanas y las viviendas de cada colonia donde se aplicarían los mismos. Para esto se utilizó la base de datos de Inegi del Censo de Población y Vivienda 2010, específicamente la base de datos por ageb y por manzana. En cada una de las colonias escogidas se seleccionó una muestra aleatoria de 40 viviendas de acuerdo al siguiente procedimiento: para seleccionar las viviendas de las colonias a estudiar se hizo un muestreo aleatorio en cada una de las colonias. Este muestreo es del tipo aleatorio sin remplazo, es decir, cada vez que una

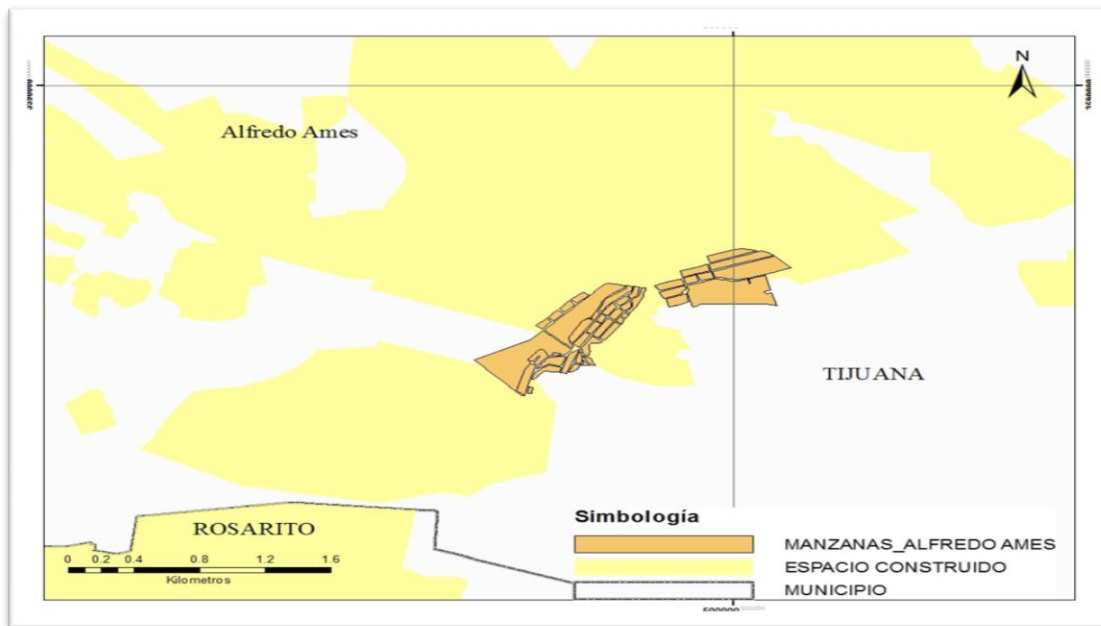
vivienda es seleccionada es extraída de la muestra hasta obtener los cuarenta casos necesarios en cada colonia.

En primer lugar se seleccionaron las viviendas de las colonias regularizadas:

**Cuadro 4.5 Número de manzanas colonia Alfredo Ames**

AGEB	NÚMERO DE MANZANAS
2611	22
5118	10
7504	12

**Mapa 4.2 Localización de manzanas en colonias regularizadas. Alfredo Ames**



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2010

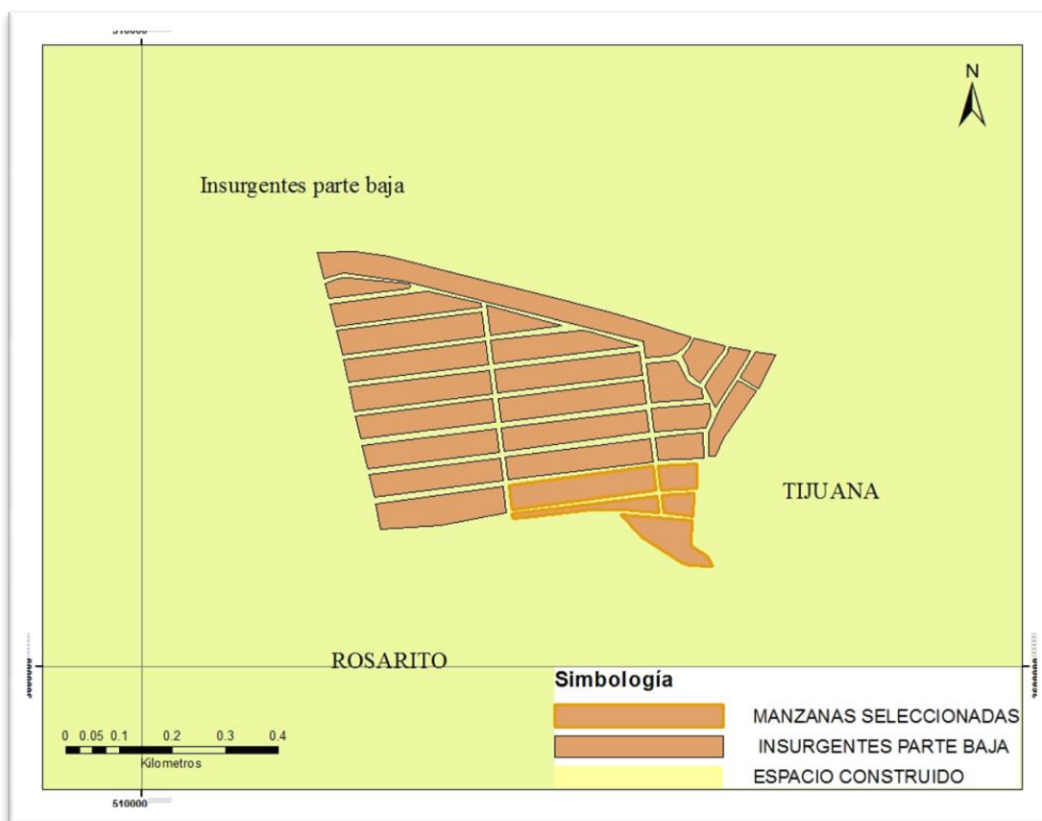
Manzanas que tienen un total de 315 viviendas, de las cuales se seleccionó una muestra de 40 viviendas, utilizando para esto la función “ALEATORIO” del programa excell y calculando las frecuencias en el programa SPSS obtenemos la siguiente muestra:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT	VIV MUESTRA
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	038	0200401872611038	2	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	052	0200401872611052	7	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	053	0200401872611053	6	3
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	054	0200401872611054	3	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	055	0200401872611055	8	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	056	0200401872611056	1	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	057	0200401872611057	2	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	059	0200401872611059	9	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	060	0200401872611060	6	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	061	0200401872611061	0	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	063	0200401872611063	4	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	064	0200401872611064	0	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	067	0200401872611067	4	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	068	0200401872611068	4	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	072	0200401872611072	0	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	073	0200401872611073	4	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	074	0200401872611074	3	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	075	0200401872611075	1	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	076	0200401872611076	2	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	077	0200401872611077	16	2
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	078	0200401872611078	5	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	2611	079	0200401872611079	4	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	001	0200401875118001	2	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	002	0200401875118002	26	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	003	0200401875118003	32	2
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	004	0200401875118004	12	4
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	005	0200401875118005	16	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	006	0200401875118006	22	4
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	008	0200401875118008	0	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	009	0200401875118009	2	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	010	0200401875118010	23	4
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	5118	011	0200401875118011	5	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	001	0200401877504001	11	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	002	0200401877504002	6	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	003	0200401877504003	0	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	004	0200401877504004	5	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	005	0200401877504005	15	1
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	006	0200401877504006	8	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	007	0200401877504007	1	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	008	0200401877504008	9	2
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	009	0200401877504009	2	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	010	0200401877504010	15	0
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	011	0200401877504011	12	4
02	Baja Californ	004	Tijuana	0187	La Joya	7504	012	0200401877504012	0	1
								<b>TOTAL</b>	315	40

**Cuadro 4.6 Número de manzanas colonia Insurgentes Parte Baja**

AGEB	NÚMERO DE MANZANAS
6351	5

**Mapa 4.3 Localización de manzanas en colonias regularizadas. Insurgentes P. Baja**



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2010

Manzanas que cuentan con un total de 123 viviendas. Para seleccionar la muestra de 40 viviendas se utilizó la función “ALEATORIO” del programa excell, función que asigna un valor aleatorio a cada vivienda de la colonia y al calcular las frecuencias en SPSS obtenemos la siguiente muestra:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT	VIVMUESTRA
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6351	019	0200400016351019	12	3
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6351	020	0200400016351020	57	18
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6351	026	0200400016351026	32	11
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6351	027	0200400016351027	7	4
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6351	028	0200400016351028	15	4
									123	40

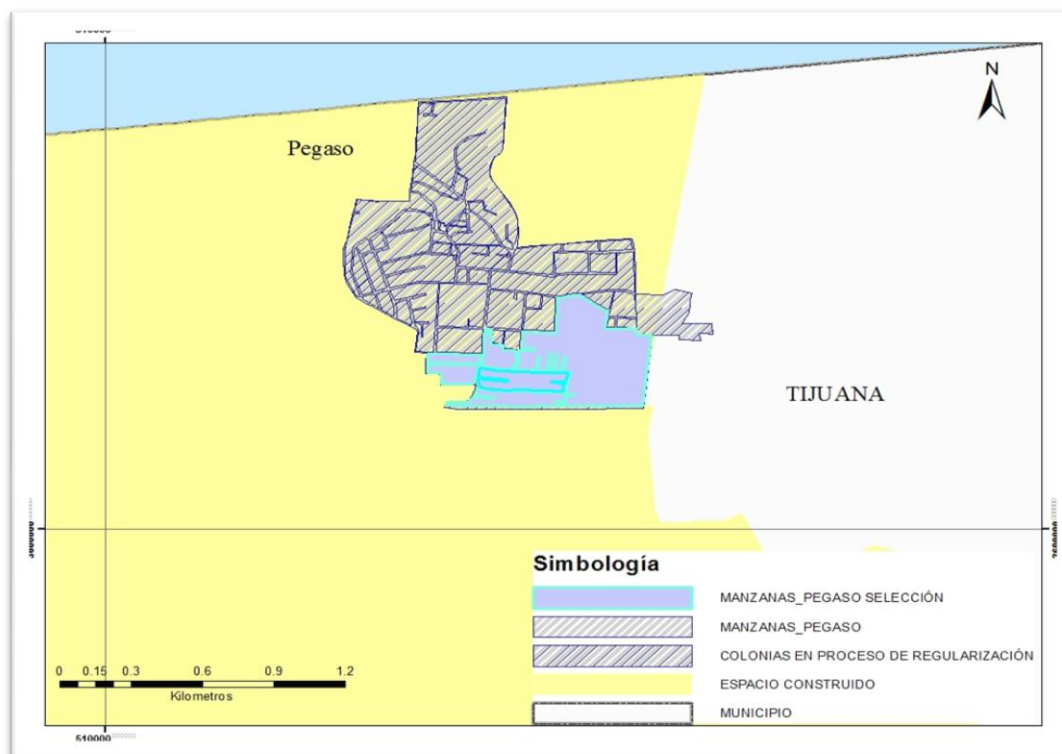
En segundo lugar se realizó el muestreo en las colonias en proceso de regularización: Pegaso y Camino Verde.

**Cuadro 4.7 Número de manzanas colonia Pegaso**

AGEB	NÚMERO DE MANZANAS
6347	50

Con un total de 1021 viviendas, al ser un ageb muy extenso y con una gran cantidad de viviendas, se decidió reducirlo a las manzanas: 009, 020, 021, 038, 039, y 046 ubicadas en la parte oeste de la colonia, reduciendo así la cantidad de viviendas a 170 y a una distancia más razonable de recorrer al momento de la aplicación de cuestionarios. Dichas manzanas se muestran en:

**Mapa 4.4 Localización de manzanas colonias en proceso de regularización. Pegaso**



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2010

Y la distribución de las viviendas en dichas manzanas es:



ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	009	0200400016347009	16
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	020	0200400016347020	63
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	021	0200400016347021	13
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	038	0200400016347038	28
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	039	0200400016347039	25
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	046	0200400016347046	25
<b>TOTAL</b>									<b>170</b>

Para seleccionar la muestra de 40 viviendas se utilizó la función “ALEATORIO” del programa excell, función que asigna un valor aleatorio a cada vivienda de la colonia. Al calcular las frecuencias en Spss obtenemos la siguiente muestra:

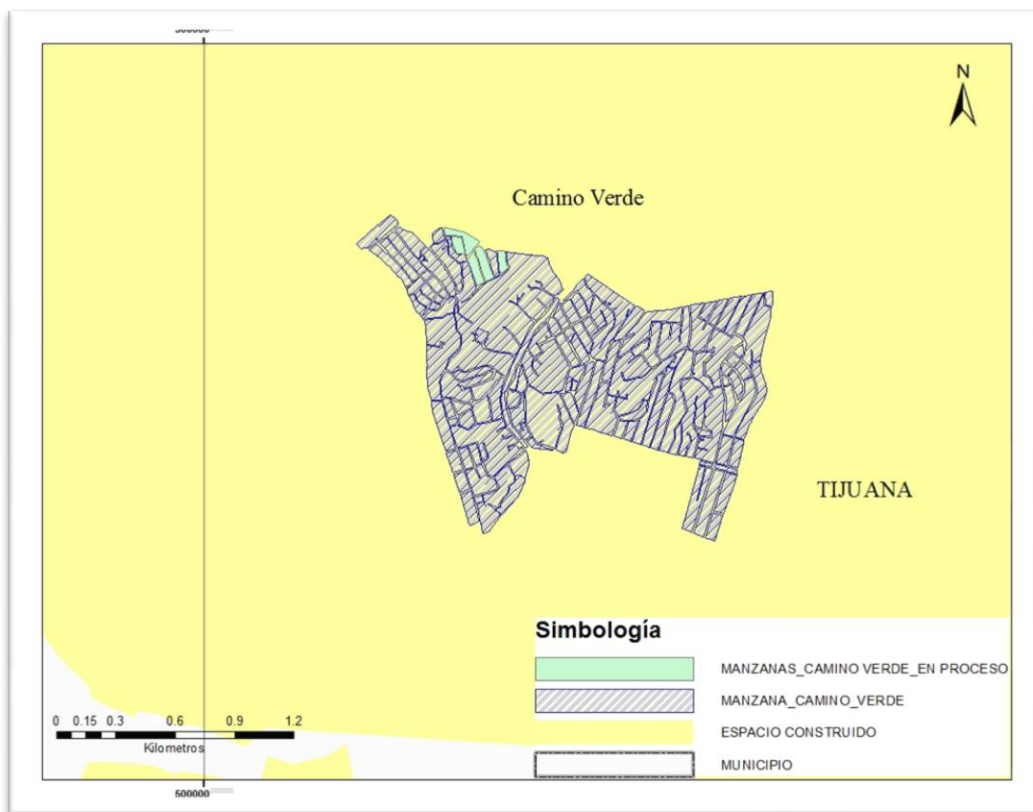
ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT	MUESTRA
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	009	0200400016347009	16	3
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	020	0200400016347020	63	16
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	021	0200400016347021	13	4
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	038	0200400016347038	28	5
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	039	0200400016347039	25	5
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	6347	046	0200400016347046	25	7
<b>TOTAL</b>									<b>170</b>	<b>40</b>

**Cuadro 4.8 Número de manzanas colonia Camino Verde Sur**

AGEB	NÚMERO DE MANZANAS
1948	49
3516	47
4730	27

Con un total de 4961 viviendas, esta colonia de origen irregular, es una de las colonias de más antiguas de la ciudad y se ha ido poblando y regularizando en diferentes etapas. La zona más antigua está ubicada en la parte baja del asentamiento y fue regularizada hace más de veinte años, sin embargo el resto de la zona ha ido poblándose paulatinamente en dirección al libramiento sur. Estas diferentes etapas de población explican que haya también diferentes etapas en los procesos de regularización existiendo zonas aún en proceso, como las manzanas: 004, 005, 038, 039 y 065 del ageb 1948. Estas manzanas fueron localizadas en la visita de exploración a la colonia y se muestran en el siguiente mapa:

### Mapa 4.5 Localización de manzanas colonias en proceso de regularización



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2010

Dichas manzanas muestran la siguiente distribución de viviendas:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	004	0200400011948004	29
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	005	0200400011948005	43
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	038	0200400011948038	20
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	039	0200400011948039	24
02	Baja Californ	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	065	0200400011948065	17
<b>TOTAL</b>									<b>133</b>

Para seleccionar la muestra de 40 viviendas se utilizó la función “ALEATORIO” del programa excell, función que asigna un valor aleatorio a cada vivienda de la colonia.

El análisis de frecuencias da como resultado la muestra:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT	VIV MUESTRA
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	004	0200400011948004	29	9
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	005	0200400011948005	43	11
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	038	0200400011948038	20	6
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	039	0200400011948039	24	10
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	1948	065	0200400011948065	17	4
<b>TOTAL</b>									133	40

En tercer lugar las colonias que permanecen en condición irregular: Camino Verde y Vías del ferrocarril.

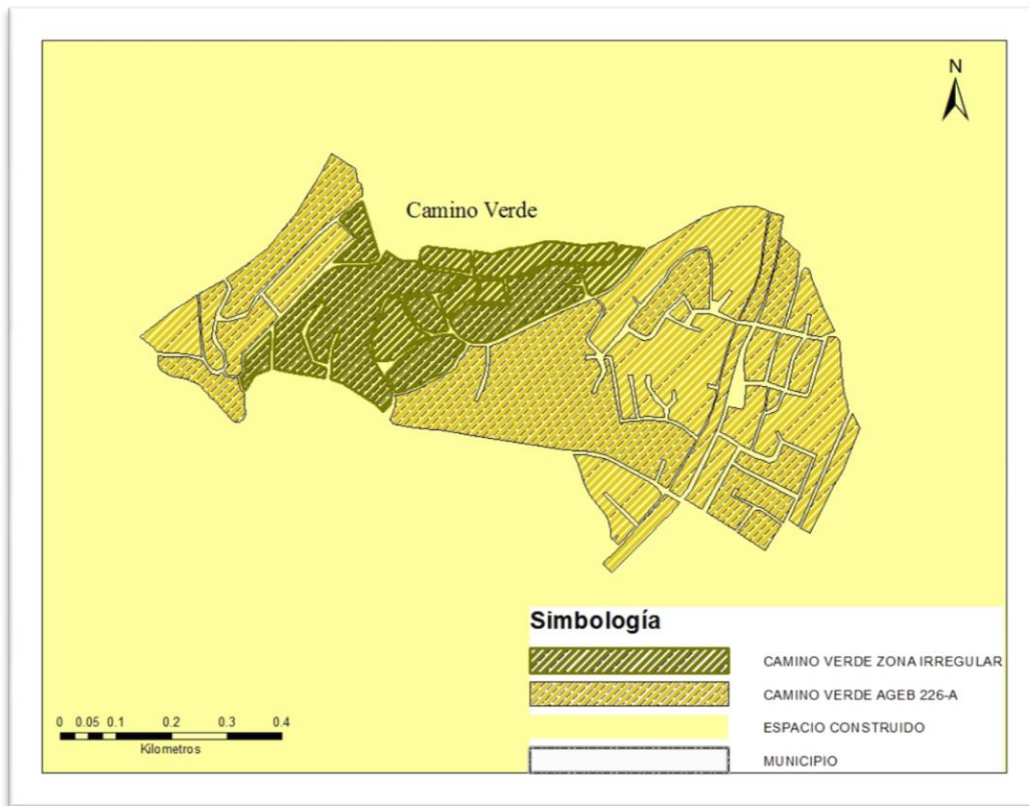
1. Camino Verde. Como ya se mencionó, en Camino Verde existen diferentes etapas de poblamiento y por lo tanto de regularización existiendo aun zonas sin regularizar. Una de estas zonas está ubicada en la parte superior del ageb 226-A

**Cuadro 4.9 Número de manzanas colonia Camino Verde Ageb 226-A**

AGEB	NÚMERO DE MANZANAS
226-A	40

Con un total de 1378 viviendas. De las cuales, 11 manzanas permanecen en condición irregular con un total de 249 viviendas. Estas fueron contempladas inicialmente como reserva ecológica, y fueron invadidas de forma gradual hasta convertirse en un asentamiento que está en proceso del cambio de uso de suelo y ha recibido ya los servicios básicos: agua, drenaje y están en proceso de electrificación y pavimentación. Dichas manzanas son señaladas en el siguiente mapa:

**Mapa 4.6 Localización de manzanas en colonias irregulares. Camino Verde 226-A**



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2010

Y su distribución de viviendas es la siguiente:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	002	020040001226A002	51
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	026	020040001226A026	13
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	041	020040001226A041	16
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	044	020040001226A044	16
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	054	020040001226A054	6
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	056	020040001226A056	62
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	073	020040001226A073	12
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	074	020040001226A074	8
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	075	020040001226A075	11
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	076	020040001226A076	14
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	077	020040001226A077	40
								<b>TOTAL</b>	<b>249</b>

Para seleccionar la muestra de 40 viviendas se utilizó la función “ALEATORIO” del programa excell, función que asigna un valor aleatorio a cada vivienda de la colonia. Al calcular las frecuencias se obtiene la siguiente la muestra de la siguiente manera:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT	VIV MUESTRA
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	002	020040001226A002	51	7
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	026	020040001226A026	13	4
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	041	020040001226A041	16	2
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	044	020040001226A044	16	
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	054	020040001226A054	6	1
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	056	020040001226A056	62	13
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	073	020040001226A073	12	3
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	074	020040001226A074	8	
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	075	020040001226A075	11	1
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	076	020040001226A076	14	2
02	Baja California	004	Tijuana	0001	Tijuana	226A	077	020040001226A077	40	7
								<b>TOTAL</b>	249	40

**Cuadro 4.10 Número de manzanas colonia Vías del ferrocarril**

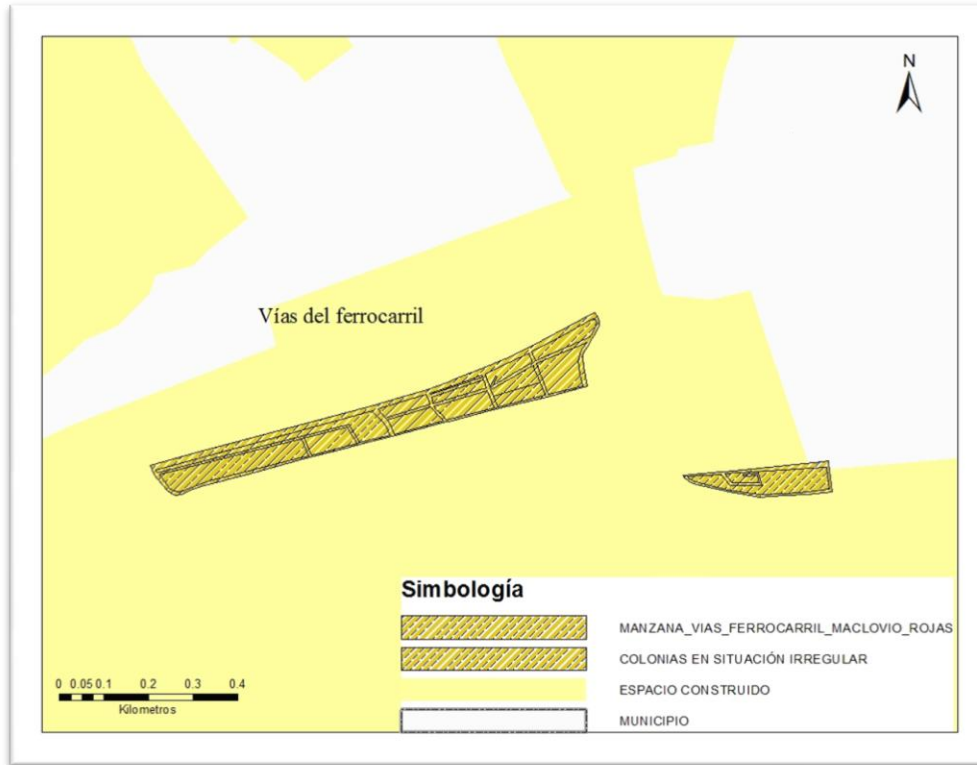
AGEB	NÚMERO DE MANZANAS
685-A	13
7612	1

Con una distribución de viviendas:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	003	020040723685A003	3
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	005	020040723685A005	1
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	006	020040723685A006	1
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	007	020040723685A007	1
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	008	020040723685A008	6
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	009	020040723685A009	6
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	010	020040723685A010	9
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	012	020040723685A012	6
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	013	020040723685A013	7
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	7612	001	0200407237612001	5
								<b>TOTAL</b>	45

Representadas en el siguiente mapa:

### Mapa 4.7 Localización de manzanas en colonias irregulares. Vías del ferrocarril



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda 2010

Para seleccionar la muestra de 40 viviendas se utilizó la función “ALEATORIO” del programa excell, función que asigna un valor aleatorio a cada vivienda de la colonia. Al calcular las frecuencias se obtiene la siguiente muestra:

ENTIDAD	NOM_ENT	MUN	NOM_MUN	LOC	NOM_LOC	AGEB	MZA	CVEGEO	VIVTOT	VIV MUESTRA
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	003	020040723685A003	3	3
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	005	020040723685A005	1	1
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	006	020040723685A006	1	1
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	007	020040723685A007	1	1
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	008	020040723685A008	6	6
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	009	020040723685A009	6	5
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	010	020040723685A010	9	7
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	012	020040723685A012	6	4
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	685A	013	020040723685A013	7	7
02	Baja California	004	Tijuana	0723	Maclovio Rojas	7612	001	0200407237612001	5	5
<b>TOTAL</b>									<b>45</b>	<b>40</b>

#### **4.4 Captura y revisión de la base de datos.**

Para la captura de los datos se elaboró una base de datos en excell en la cual se asigna una columna a cada rango de valores correspondiente a cada pregunta del cuestionario que es un indicador de cada variable. El cuestionario está dividido en cuatro secciones, cada una de ellas se refiere a las variables que podrían servir para explicar la regularización o no regularización de las viviendas a las que se aplicará. La primera sección contiene los indicadores/preguntas respecto a la primera variable características de la vivienda. La segunda sección corresponde a los datos generales del jefe de familia (lugar de nacimiento, alfabetismo y educación) que se incluyen en la variable conocimiento. La tercera sección se refiere a los antecedentes económicos de la familia y los indicadores referentes a la variable “apego al barrio”. La cuarta sección se refiere a la regularización y es ahí donde se encuentran los indicadores referentes a las variables costos de regularización, transferencia de derechos y conocimiento. En cada una de estas secciones las preguntas están codificadas en diferentes rangos de valores (véase el cuadro de formato de captura de la sección 4.4) donde el valor de 1 representa la parte afirmativa o la parte que confirma la decisión de participar/concluir el proceso de regularización. Cuando las variables son dicotómicas el valor 0 representa la ausencia o no presencia del factor mientras que en las categóricas son los valores diferentes a 1 los que representan la ausencia o no presencia del factor.

Con estos datos se hizo un archivo por cada colonia, en total 6 archivos, según la selección explicada en la sección 4.3. Cada archivo tiene la siguiente estructura: La primera columna llamada “Variable en cuestionario” donde se especifica de donde se debe obtener la información en el cuestionario. La segunda columna llamada “Variable en base de datos” se encuentran cuatro columnas: “Posición” que indica la secuencia de las variables de la primera hasta la última; “Formato” que indica la instrucción que recibe el programa SPSS (programa con que se hará la regresión logística, ver sección 4.5) para convertir la variable en numérica; “Rango de valores” donde se especifica los valores posibles de cada variable y por último, “Nombre” que indica los nombres que tendrán las variables en la base de datos y por último una tercera columna llamada “Programa de captura” que indica las

restricciones de las variables, que se añaden a la restricción que viene dentro del “Rango de valores”. Dicha estructura se muestra en el siguiente cuadro:

**Cuadro 4.11 Formato de captura de datos**

Variable en cuestionario		Variable en base de datos				Programa de captura
No.	Pregunta	Posición	Formato	Rango valores	Nombre	Restricción
S/N	Nombre colonia	1	1.0	1 a 6	Colonia	Vendrá el número correspondiente a la colonia en cuadro 4.4
S/N	Número manzana	2	3.0	1 a 100	Manzana	
S/N	Número vivienda	3	2.0	1 a 40	Vivienda	
S/N	Número cuestionario	4	3.0	1 a 240	Cuestionario	
1.1	¿Quién responde esta encuesta?	5	1.0	1 a 3	V1	
1.2	¿Qué año llegaron a vivir a esta vivienda?	6	1.0	1 a 4 según rango	V2	
1.3	¿Cuántos cuartos tiene esta vivienda sin contar cocina, baños y pasillos	7	1.0	1 a 4	V3	
1.4	Cuando llegaron a vivir a esta vivienda ¿cómo la obtuvieron?	8	1.0	1 a 3	V4	
1.5	Tenencia actual	9	1.0	1 a 4	V5	
1.7	¿Esta vivienda dispone de agua...	10	1.0	1 a 3	V7	
1.8	¿Esta vivienda tiene drenaje...	11	1.0	1 a 4	V8	
1.9	¿Tiene electricidad esta vivienda?	12	1.0	1 a 2	V9	
1.1	¿Esta vivienda tiene	13	1.0	1 a 2	V10	



0	pavimento y banquetas					
1.1 1	¿Esta vivienda tiene alumbrado público	14	1.0	1 a 2	V11	
1.1 2	¿Esta vivienda cuenta con servicio de recolección de basura:	15	1.0	1 a 2	V12	
1.1 3	¿De qué material es la mayor parte del piso de esta vivienda?	16	1.0	1 a 3	V13	
1.1 4	¿De qué material es la mayor parte de las paredes o muros de esta vivienda?	17	1.0	1 a 3	V14	
2.1a	¿Es usted mexicano?	18	1.0	1 a 2	DG1a	
2.1 b	¿Es usted de Baja California?	19	1.0	1 a 2	DG1b	
2.1c	¿Es usted de Tijuana?	20	1.0	1 a 2	DG1c	
2.2	¿Cuál es la edad del jefe de familia?	21	2.0	1 a 5 según rango	DG2	
2.3	¿Sabe leer y escribir un recado?	22	1.0	1 a 2	DG3	
2.4	Nivel	23	1.0	1 a 5 9 no estudió	DG4	
3.1	Condición de actividad. Población económicamente activa.	24	1.0	1 a 2 9 no trabaja	E1	(Si (E1>1) ir a E9) se selecciona las celda, botón derecho: formatear la celda y en la pestaña de "protección" se seleccionan las opciones "cerrado y escondido"
3.2	Posición en el trabajo	25	1.0	1 a 4 9 no trabaja	E2	
3.3	Rama de actividad	26	1.0	1 a 4 9 no trabaja	E3	
3.4	Ocupación	27	1.0	1 a 5 9 no trabaja	E4	

3.5	Ubicación	28	1.0	1 a 2 9 no trabaja	E5	
3.6	¿Cuántos minutos tarda en llegar a su empleo?	29	1.0	1 a 3 9 no trabaja	E6	
3.7	¿Cuánto tiempo tiene en su empleo actual?	30	1.0	1 a 3 9 no trabaja	E7	
3.8a	En su empleo actual ¿Cuánto gana el jefe del hogar al mes?	31	1.0	1 a 3 9 no trabaja	E8a	
3.8b	En esta familia ¿Cuántas personas trabajan además del jefe de familia?	32	1.0	1 a 2 9 ninguno	E8b	
3.9	¿Dónde realiza la mayoría de sus compras del mandado?	33	1.0	1 a 2	E9	
3.10	¿Usa transporte público para hacer sus compras del mandado?	34	1.0	1 a 2	E10	
3.11	¿Cuántos minutos camina usted para llegar a la parada de autobús/calafia/taxi más próxima a su casa?	35	1.0	1 a 3	E11	
3.12	¿Cuántos minutos camina usted para llegar a la escuela primaria más próxima a su casa?	36	1.0	1 a 3 0 no dato	E12	
3.13a	¿Algunos de los siguientes familiares viven cerca de usted?	37	1.0	1 a 4 9 ninguno	E13a	
3.13b	¿A cuántos minutos de su casa vive (su padre o hijos o hermanos)?	38	1.0	1 a 3 9 ninguno	E13b	
4.1	Situación regularización	39	1.0	1 a 4	R1	
4.2	¿Por qué inició (o no inició)/suspendió/concluyó la regularización	40	1.0	1 a 5	R2	
4.3a	La regularización tiene un costo de \$ ----- ¿Dispone/disponía usted	41	1.0	1 a 2	R3a	

	de la cantidad suficiente para iniciar la regularización?					
4.3 b	¿De qué forma consiguió/conseguiría usted los recursos para continuar el proceso?	42	1.0	1 a 2 9 no necesita conseguir	R3b	
4.4	La regularización dura ---- días ¿Dispone/disponía usted del tiempo suficiente para iniciar la regularización?	43	1.0	1 a 2	R4	
4.5	¿Está usted interesado en conseguir un crédito bancario utilizando su terreno regularizado como garantía?	44	1.0	1 a 2	R5	
4.6	¿Tiene usted la intención de vender o rentar su casa cuando este ya regularizada?	45	1.0	1 a 2	R6	
4.7	¿Cuánto teme/temía usted al desalojo por no contar con título de propiedad?	46	1.0	1 a 3	R7	
4.8	¿Considera usted que una casa regularizada crea más problemas al heredarla a sus hijos?	47	1.0	1 a 2	R8	
4.9	¿Qué tanto sabe usted que puede ser desalojado del terreno por no regularizarse?	48	1.0	1 a 3	R9	
4.1 0	¿Qué tanto conoce/conocía usted los trámites necesarios para regularizar su terreno?	49	1.0	1 a 3	R10	
4.1 1	¿Qué tan complicado le parece/parecía el trámite ante la dependencia encargada?	50	1.0	1 a 3	R11	
4.1 2	¿Qué tanto conoce/conocía usted los trámites posteriores a la regularización de su terreno como el trámite escrituras, inscripción al	51	1.0	1 a 3	R12	

	Registro Público y pago de predial?					
4.1 3a	Si decide iniciar la regularización ¿lo haría solo?	52	1.0	1 a 2	R13a	(Si (R13=2) ir 4.13b) se selecciona las celda, botón derecho: formatear la celda y en la pestaña de “protección” se seleccionan las opciones “cerrado y escondido”
4.1 4a	Si decidiera/decidió actuar de forma individual ¿Conoce/conocía la dependencia gubernamental a la que usted debería acudir para regularizar su terreno?	53	1.0	1 a 2  9. No aplica si en 4.13 respondió 2	R14a	
4.1 4b	¿Cuál es/era la dependencia?	54	1.0	1 a 4  9. No aplica si en 4.13 respondió 2	R14b	
4.1 5	¿Qué tantos problemas burocráticos encontró al realizar su trámite?	55	1.0	1 a 3  9. No aplica si en 4.13 respondió 2 o si no ha iniciado	R15	
4.1 6	¿El tener problemas burocráticos lo hizo decidir suspender el proceso?	56	1.0	1 a 2  9. No aplica si en 4.13 respondió 2 o si no ha iniciado	R16	
4.1 3b	Si decide iniciar la regularización ¿lo haría con ayuda de una organización vecinal?	57	1.0	1 a 2	R13b	
4.1 7	¿Considera que la oficina regularizadora prefiere atender a un representante o a cada vecino individualmente para iniciar/concluir la regularización de su	58	1.0	1 a 2	R17	

	predio?					
4.18	¿Confía en la organización vecinal para conseguir el título?	59	1.0	1 a 2	R18	
4.20	¿Considera usted que la unión entre vecinos se debilitará/debilitó si obtienen/al obtener la regularización?	60	1.0	1 a 2 9 no hay organización	R20	
4.21	¿Qué tanto considera que las dependencias gubernamentales cooperarían/cooperaron con usted en el proceso de regularización?	61	1.0	1 a 3	R21	

Para poder hacer el salto de celdas seleccionadas (instrucción si.... Ir a.....) se formatea como se indica en el cuadro, posteriormente se selecciona el resto de las celdas y se formatean también, seleccionando las celdas y seleccionando FORMATEAR LA CELDA con el botón derecho y en la pestaña de PROTECCION se quita la opción de CERRADO y ESCONDIDO. A continuación se va a la opción REVIEW en la barra de menú y se selecciona la opción de PROTEGER LA HOJA, con esta opción podemos saltarnos las celdas ya formateadas. En la variable 1 “Número de colonia” el valor va de 1 a 6 según lo indicado en el cuadro 4.4. En la variable 2 “Número de manzana” el dato corresponde al número que le asigna Inegi a la manzana donde está localizada la vivienda seleccionada en el muestreo aleatorio (Ver tablas de selección de muestras en sección 4.3). En la variable 3 “Número de vivienda” el rango va de 1 a 40 debido a que la muestra es de cuarenta viviendas por colonia. En la variable 4 “Número de cuestionario” el rango va de 1 a 240 ya que se aplicarán 40 cuestionarios por cada colonia, al ser seis colonias el total de cuestionarios aplicados es de 240. Y por último en la variable 5 “Quién responde esta encuesta” si la respuesta es diferente a 1, 2, 3 no puede aplicarse el cuestionario y tendrá que repetirse la visita hasta encontrar a alguno de estos sujetos.

Algunas variables se aplican a los tres tiempos de la regularización señalando cada tiempo con el cambio en el tiempo verbal de la oración. Por ejemplo: “¿Qué tanto considera que las

dependencias gubernamentales cooperarían/cooperaron con usted en el proceso de regularización?” cooperarían/cooperaron indica tres momentos de la pregunta: cooperarían si aún no deciden si entrar o no a la regularización (M1) o si aún no concluyen (M2) y cooperaron si ya la concluyeron (M3). Estas relaciones con los modelos o tiempos de regularización se encuentran indicadas por cada pregunta en el punto 4.6.1 Anexo A “Cuestionario para propietarios de terreno/Jefe de familia”. La exploración de posibles errores de captura se hizo mediante la visualización de casos extremos y análisis estadístico de valores de distribución como: la media, el valor máximo y el valor mínimo. Una vez construida la base de datos se hizo una segunda recategorización debido a que solo se hará una base de datos para los dos modelos. Esta recategorización consiste en asignar el valor 1 a los casos en proceso o que terminaron con éxito y el valor 2 a los casos que no iniciaron ni están en proceso.

#### **4.5 Tratamiento de los datos.**

Una vez obtenidos los datos de la aplicación de los cuestionarios estos serán tratados por medio del método estadístico llamado regresión logística. En esta tesis, la variable dependiente es: en el modelo 1, iniciar o no la regularización y en el modelo 2 concluir o no con éxito la regularización. La probabilidad de iniciar o no iniciar y de concluir o no concluir la regularización es una variable dicotómica que solo acepta estos dos valores: 1 para si inició y 2 para no inició; 1 para si concluyó y 2 para no concluyó y por lo tanto la herramienta que puede proporcionar datos más exactos y cercanos a la realidad es la regresión logística.

La regresión logística es una de las herramientas estadísticas con mejor capacidad para el análisis de datos. Con este tipo de regresión es posible estimar : 1 ) la probabilidad de que una familia inicie o no inicie el proceso de regularización (M1), concluya o no con éxito la regularización (M2); 2) la exactitud del modelo para predecir si una familia iniciará o no el proceso de regularización (M1), concluirá o no con éxito la regularización (M2) y 3) que factores o variables son estadísticamente significativos al determinar la probabilidad de iniciar o no la regularización (M1) concluir o no con éxito la regularización (M2). Los indicadores de bondad de ajuste para el modelo utilizado aquí son dos: Nagelkerke R

cuadrado (superior al 20 % se considera aceptable), y el porcentaje de las predicciones correctas de las familias que inician/concluyen la regularización (Alegría, 2002).

Para determinar la regresión logística de las variables dependientes, se utilizan los datos obtenidos de la aplicación de los cuestionarios en las viviendas seleccionadas en las seis colonias establecidas, se ingresan dichos datos al programa SPSS y se obtienen modelos, uno por cada una de las variables analizadas en la misma. En estos modelos aparece un cuadro llamado “Variables en la ecuación”

Variables en la ecuación							
		B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1a	Variable	$\beta_1$	.894	3.848	1	.072	.200
	Constante	$\alpha$	.516	4.526	1	.033	3.000

Donde por cada variable aparece un coeficiente B y al final aparece una constante. Con esta constante y esos coeficientes se construye la ecuación que permite determinar la probabilidad o log it de la variable dependiente:

$$\text{Log it } y = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \dots + \beta_n x_n$$

Donde  $\beta$ = coeficiente obtenido en la regresión logística para cada factor o variable independiente y x es el valor de la categoría correspondiente al factor o variable independiente (Menard, 1995).

La capacidad de predicción y la contribución a la probabilidad de iniciar/concluir la regularización de las variables categóricas independientes se deduce de los coeficientes B, equivalente de regresión lineal y el estadístico de Wald (W). Un signo positivo para unos valores de la categoría B indica que si la familia tiene esa característica, la probabilidad de que inicie/concluya la regularización aumenta, mientras que un signo negativo indica lo contrario. Una variable de categoría debe tener un valor estadístico de Wald mayor que 3.84 con el fin de ser una categoría explicativa válida en la ecuación de regresión que tiene una probabilidad del 95 % de certeza acerca de la validez del valor de B (Alegría, 2002). El programa SPSS también arroja la significancia de cada variable, es decir indica cuales de estas variables son estadísticamente significativas y por lo tanto ayudan a confirmar las

hipótesis. Las variables que no son estadísticamente significativas son aquellas que no ayudan a confirmar la hipótesis es decir, aquellas que no explican el iniciar o no (M1) o el concluir o no (M2) el proceso de regularización en las viviendas que conforman la muestra.

Una vez hecho el análisis de los modelos estadísticos se analizaron los factores a los que está sujeta la praxis de los otros dos agentes que también ayudan a explicar el inicio/conclusión de la regularización. Para el segundo agente, los datos se obtienen de la aplicación de las entrevistas a los líderes de organizaciones vecinales. Esta entrevista contiene seis secciones con preguntas enfocadas a encontrar los factores que expliquen cuando las organizaciones vecinales deciden impulsar o no la regularización entre sus miembros. La primera sección corresponde a los antecedentes y es a partir de la segunda sección donde van las preguntas que ayudan a definir los indicadores de las variables que cumplen la hipótesis de impulsar a los líderes de las organizaciones vecinales a promover el inicio/conclusión de la regularización. En la segunda sección encontramos los indicadores referentes a la acción colectiva donde si encontramos que la percepción de los líderes acerca de la cooperación es positiva ellos decidirán promover la regularización mientras que si su percepción es de debilitamiento de la unión entonces decidirán no promoverla. En la tercera sección referente a la variable poder, se encuentran las preguntas con las que se busca saber si los líderes consideran que la regularización debilita su capacidad de organizar a los habitantes, de resolver conflictos y de promover la instalación de servicios y equipamiento. Si los líderes consideran que es así entonces decidirán no promover la regularización, mientras que si consideran que esta capacidad no se ve afectada por la regularización entonces podrían decidir promoverla hasta su conclusión.

En la cuarta sección se abordan los indicadores de la variable confianza, donde el factor determinante de la promoción de la regularización es el hecho de considerar que es más fácil que la oficina regularizadora atienda a un representante que a cada uno de los vecinos individualmente para iniciar o concluir la regularización del asentamiento y lograr que los vecinos confíen en que la organización consiga los títulos. El tiempo de respuesta también es un factor importante porque puede ser que si este tiempo es demasiado se pierda la confianza en la organización o la organización pierda la confianza en los agentes



gubernamentales y decidan abandonar los trámites de regularización. En la quinta sección se busca encontrar si la cooperación entre las organizaciones y las dependencias gubernamentales influye en esta promoción y por último la sexta sección está dedicada a comentarios adicionales del líder entrevistado.

**Cuadro 4.12 Formato percepción del líder acerca de la variable**

<b>Sección</b>	<b>Variable</b>		<b>Percepción del líder acerca de la variable. Cumple/ no cumple la hipótesis de la promoción de la regularización.</b>
I	Antecedentes		N/A
II	Acción Colectiva	Cooperación	Positiva/ cumple
		Debilitamiento unión	Positiva/ no cumple
III	Poder	Debilita su capacidad de organización	Positiva/ no cumple
		Debilita su capacidad de resolver conflictos	Positiva/ no cumple
		Debilita su capacidad de promover la instalación de servicios y equipamiento	Positiva/ no cumple
IV	Confianza	Facilidad de ser escuchados.	Positiva/cumple
		Lograr confianza de los vecinos	Positiva/cumple
		Tiempo de respuesta	Positiva/cumple
V	Relación con dependencias gubernamentales	Cooperación	Positiva/cumple
VI	Comentarios adicionales		Depende de los comentarios

En el tercer agente, los datos se obtienen de la aplicación de las entrevistas a los funcionarios encargados de Indivi y del Ayuntamiento e indican cuales factores hacen que se cumpla la hipótesis de que los agentes gubernamentales impulsan el inicio/conclusión de la regularización entre los jefes de familias y/o las organizaciones vecinales. Esta entrevista

consta de ocho secciones con preguntas enfocadas a encontrar los factores que expliquen cuando los agentes gubernamentales deciden acelerar o no los procesos de regularización. La primera sección corresponde a los antecedentes para conocer la percepción del funcionario acerca del panorama de la regularización; la segunda a los costos de regularización, donde si la percepción es que son muy altos en lo que corresponde a la aplicación de los programas podría influir en no impulsar la regularización, mientras que si considera que son accesibles para los usuarios llevaría a si impulsar la regularización. En la tercera sección se observan los factores que tienen que ver con los tiempos de regularización donde si considera que los plazos y requerimientos establecidos en los programas de regularización corresponden a la realidad de las colonias a su cargo llevaría a la decisión de acelerar los procesos de regularización. En la cuarta sección se busca saber si la expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral los lleva a impulsar la regularización; la quinta sección corresponde a los factores internos -a nivel dependencia- y la sexta sección a los factores externos –interdependencias que llevan al cumplimiento o no de la hipótesis. En la séptima sección se buscan los factores relativos a la relación con las organizaciones vecinales y por último en la octava sección se encuentran los comentarios finales y conclusiones del funcionario entrevistado.

**Cuadro 4.13 Formato percepción del funcionario acerca de la variable**

<b>Sección</b>	<b>Variable</b>		<b>Percepción del funcionario acerca de la variable. Cumple/ no cumple la hipótesis de impulsar la regularización.</b>
I	Antecedentes		N/A
II	Costos	Costos de aplicación de programas	Negativa/ no cumple
		Costos para el usuario	Positiva/cumple
III	Tiempos	Corresponden con realidad de colonias	Positiva/cumple
IV	Expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral.		Positiva/cumple
V	Nivel dependencia	Dificultad en la aplicación de	Positiva/ no cumple

		programas	
		Cumplimiento de metas	Positiva/cumple
		Beneficios laborales	Positiva/cumple
		Conflictos con la propiedad	Positiva/ no cumple
		Discrecionalidad.	Positiva/cumple
		Ofrecer protección contra el desalojo	Positiva/cumple
VI	Cooperación interdependencias	Voluntad política.	Positiva/cumple
		Discrecionalidad	Positiva/cumple
		Falta de coordinación interdependencias	Positiva/ no cumple
		Tenencia y servicios	Positiva/ no cumple
VII	Relación con organizaciones vecinales	Cooperación	Positiva/cumple
VI	Comentarios adicionales		Depende de los comentarios

Una vez analizados los resultados de los cuestionarios y las entrevistas, los resultados obtenidos se analizan en el capítulo V “Resultados”.

## Capítulo 5. Resultados

El capítulo presenta los resultados obtenidos al analizar los datos obtenidos para los dos modelos estadísticos planteados: “iniciar o no la regularización” “concluir o no con éxito la regularización”. Los planteamientos y la ejecución de los modelos tienen la finalidad de comprobar las hipótesis planteadas en la investigación y se presentan en dos secciones: la primera enfocada a los resultados de la fase cuantitativa de análisis por medio de una regresión logística a los datos recabados mediante la aplicación del cuestionario en viviendas y la segunda enfocada a los resultados de la fase cualitativa obtenidos mediante las entrevistas hechas a los líderes de organizaciones vecinales de las colonias de la muestra y a los funcionarios encargados de las dependencias regularizadoras en la ciudad de Tijuana.

### 5.1 Regresión logística.

Como se explicó en el capítulo 4 “Estrategia metodológica” se utilizó el procedimiento estadístico: regresión logística a los datos obtenidos de la aplicación de los cuestionarios. La muestra original era de 30 cuestionarios por cada colonia (seis) dando un total de 180 casos. De estos casos fue necesario excluir cuatro debido a que los jefes de los hogares no eran los dueños de la vivienda y no les era posible proporcionar el total de la información requerida. Como ya se explicó también se tienen dos modelos estadísticos, para el primero “iniciar o no la regularización” se toma el total de la muestra (los 176 casos) y para el segundo “concluir o no la regularización” se toman solo los casos que ya iniciaron el proceso (119 casos).

**Cuadro 5.1 Estadísticos descriptivos muestra regresión.**

Estadísticos descriptivos				
	N	Mínimo	Máximo	Media
INICIO_O_NO	176	1.00	2.00	1.3239
V1	176	1.00	3.00	1.2330
V2	176	1.00	4.00	2.4318
V3	176	1.00	4.00	1.9261

V4	176	1.00	3.00	2.8693
V5	176	2.00	3.00	2.9943
V7	176	1.00	3.00	1.2898
V8	176	1.00	4.00	1.3636
V9	176	1.00	2.00	1.3352
V10	176	1.00	2.00	1.8693
V11	176	1.00	2.00	1.4091
V12	176	1.00	2.00	1.3068
V13	176	1.00	3.00	1.9943
V14	176	1.00	3.00	2.5341
DG1a	176	1.00	1.00	1.0000
DG1b	176	1.00	2.00	1.9205
DG1c	176	1.00	2.00	1.9261
DG2	176	1.00	5.00	2.8409
DG3	176	1.00	2.00	1.0227
DG4	176	1.00	5.00	2.5455
E1	176	1.00	2.00	1.1080
E2	176	1.00	4.00	4.0114
E3	176	1.00	4.00	2.9205
E4	176	1.00	5.00	3.9261
E5	176	1.00	2.00	2.6534
E6	176	1.00	3.00	2.5114
E7	176	1.00	3.00	3.3523
E8a	176	1.00	3.00	2.9830
E8b	176	1.00	2.00	3.7727
E9	176	1.00	2.00	1.1705
E10	176	1.00	2.00	1.3239
E11	176	1.00	2.00	1.2102
E12	176	1.00	3.00	1.6875
E13a	176	1.00	4.00	5.8239
E13b	176	1.00	3.00	5.0909
R1	176	1.00	4.00	2.6534
R2	176	1.00	5.00	3.7557
R3a	176	1.00	2.00	1.9830
R3b	176	2.00	2.00	2.1193
R4	176	1.00	2.00	1.2500
R5	176	1.00	2.00	1.9489
R6	176	1.00	2.00	1.9489
R7	176	1.00	3.00	2.1534
R8	176	1.00	2.00	1.9148

R9	176	1.00	3.00	2.2045
R10	176	1.00	3.00	2.1023
R11	176	1.00	3.00	2.1080
R12	176	1.00	3.00	1.9773
R13a	176	1.00	2.00	1.6534
R14a	176	1.00	2.00	5.8580
R14b	176	1.00	4.00	6.2670
R15	176	1.00	3.00	6.7045
R16	176	1.00	2.00	6.5682
R13b	176	1.00	2.00	1.3466
R17	176	1.00	2.00	1.1761
R18	176	1.00	2.00	1.4091
R20	176	1.00	2.00	3.6875
R21	176	1.00	3.00	1.8409
N válido (según lista)	176			

En el modelo 1 “Inicio o no la regularización” el número de casos es de 176 y en el modelo 2 “Concluyó o no la regularización” son las mismas variables lo único que cambia es el número de casos que es de 119 en lugar de 176. A las no respuestas se les asignó el valor 9.

Debido a las características de la muestra se uso la regresión logística binaria categórica ya que las variables tienen dos o más categorías en sus respuestas. Fue necesario recodificar las variables V2 (año en que se ocupó la vivienda) y DG2 (edad del jefe de familia) en rangos que pudieran utilizarse como categorías. La variable DG1a se excluyó del análisis ya que al tener la misma respuesta en todos los casos ya no es una variable probabilística. Las variables V6a y V6b tampoco se consideraron debido a que solo se contestaba si la propiedad era rentada o se estaba pagando y en el análisis solo se dejaron los casos donde los habitantes de las viviendas eran dueños de las mismas. El criterio significa/no significa se basa en el 90% de probabilidad del modelo lo que hace que los valores menores o iguales a 0.050 se refieran a las variables significativas y los mayores a variables no significativas. La regresión consta de cuatro etapas: 1. Regresión por grupo de variables 2. Modelo conclusivo por grupo de variables 3. Modelo final 4. Resultados. Los grupos de variables se ordenaron según su importancia teórica: en primer lugar se hizo la regresión del grupo IV de variables ya que es el de las variables mas relacionadas teóricamente con la

variable dependiente. Después del grupo III “Características económicas” el siguiente grupo teóricamente más relacionado, después el grupo I “Características de la vivienda” y por último el grupo II “Datos generales” que es el que menos relación teórica tiene de los cuatro grupos.

### 5.1.1 Modelo 1 “Iniciar o no la regularización”

El primer paso es hacer una regresión por grupo de variables. Se inició con el grupo IV “Regularización” (se excluye la variable R1 ya que se refiere a la condición regular o irregular de la vivienda, es decir los mismos valores de la variable dependiente) se hizo una regresión por cada variable teniendo como variable dependiente: inició o no inició la regularización y se encontraron cuales categorías son significativas.

	<b>B</b>	<b>E.T.</b>	<b>Wald</b>	<b>gl</b>	<b>Sig.</b>	<b>Exp(B)</b>
R2			11.533	3	.009	
R2(2)	-1.518	.447	11.509	1	.001	.219
Constante	1.036	.351	8.716	1	.003	2.818
R7			13.804	2	.001	
R7(1)	1.363	.372	13.455	1	.000	3.908
Constante	-1.329	.265	25.143	1	.000	.265
R8(1)	2.333	.669	12.165	1	.000	10.311
Constante	-.947	.176	29.072	1	.000	.388
R9			14.031	2	.001	
R9(2)	1.581	.427	13.713	1	.000	4.861
Constante	-1.358	.264	26.410	1	.000	.257
R10(1)	-1.197	.505	5.626	1	.018	.302
R11			9.824	2	.007	
R11(1)	.950	.448	4.486	1	.034	2.585
Constante	-.778	.293	7.045	1	.008	.459

R12			17.421	2	.000	
R12(1)	-1.932	.479	16.249	1	.000	.145
R12(2)	-1.065	.384	7.706	1	.006	.345
R13a(1)	-2.500	.550	20.657	1	.000	.082
R14a			20.214	2	.000	
R14a(1)	-1.736	.447	15.110	1	.000	.176
R14b			17.582	3	.001	
R14b(1)	-3.120	.744	17.579	1	.000	.044
R15			11.543	3	.009	
R15(2)	-3.280	1.033	10.085	1	.001	.038
R16			14.649	2	.001	
R16(2)	-3.794	1.027	13.651	1	.000	.023
R13b(1)	2.500	.550	20.657	1	.000	12.181
Constante	-2.657	.517	26.382	1	.000	.070
R18(1)	.823	.347	5.618	1	.018	2.278
Constante	-1.253	.283	19.530	1	.000	.286
R20			20.809	2	.000	
R20(1)	1.695	.590	8.246	1	.004	5.445
R20(2)	2.556	.577	19.626	1	.000	12.887
Constante	-2.464	.521	22.378	1	.000	.085
R21			7.689	2	.021	
R21(1)	1.478	.670	4.870	1	.027	4.385
R21(2)	1.782	.646	7.603	1	.006	5.943
Constante	-2.197	.609	13.035	1	.000	.111

Con estas categorías se hicieron pruebas de regresión ver sección IV.1.5 Anexo E. Regresión modelo 1 “Inicio o no inicio la regularización”). A partir de las categorías base se van agregando, una a una, las categorías con al menos una categoría significativa, saliendo aquellas que cambian la significancia de alguna de las categorías ya significativas



y permaneciendo aquellas con las que dicha significancia se mantiene. Aquí se presenta el modelo con los mejores estadísticos por grupo/tipo de determinantes (variables) de iniciar/ no iniciar la regularización: las categorías R18 (1), R8 (1), R13b (1), R21 (1), R21 (2) y R7 (1).

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	142.899 <sup>a</sup>	.361	.504

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.099	1.010	4.320	1	.038	.123
R8(1)	2.455	.945	6.744	1	.009	11.649
R13b(1)	4.759	1.133	17.629	1	.000	116.625
R21			6.395	2	.041	
R21(1)	2.116	.982	4.640	1	.031	8.299
R21(2)	2.411	.956	6.366	1	.012	11.144
R7			14.100	2	.001	
R7(1)	1.942	.521	13.908	1	.000	6.970
R7(2)	.517	.554	.871	1	.351	1.678
Constante	-5.972	1.166	26.226	1	.000	.003

### Grupo III “Características económicas”

Se hizo una regresión por cada variable siendo Inició o no inició la regularización la variable dependiente. Al hacer la regresión se encontraron las siguientes categorías significativas:

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
E3			22.927	4	.000	
E3(2)	1.569	.705	4.945	1	.026	4.800

E6			32.858	3	.000	
E6(2)	1.897	.606	9.816	1	.002	6.667
E6(3)	2.503	.801	9.777	1	.002	12.222
Constante	-1.204	.465	6.690	1	.010	.300
E7			15.179	3	.002	
E7(1)	1.482	.664	4.979	1	.026	4.400
Constante	-1.386	.500	7.687	1	.006	.250
E8b			11.806	2	.003	
E8b(1)	-.844	.356	5.628	1	.018	.430
E9(1)	-1.415	.417	11.511	1	.001	.243
E12			25.151	2	.000	
E12(1)	-3.482	.821	17.972	1	.000	.031

Con estas categorías se hicieron pruebas de regresión ver sección IV.1.5 Anexo E. Regresión modelo 1 “Inicio o no inicio la regularización”). A partir de las categorías base se van agregando, una a una, las categorías con al menos una categoría significativa, saliendo aquellas que cambian la significancia de alguna de las categorías ya significativas y permaneciendo aquellas con las que dicha significancia se mantiene. Aquí se presenta el modelo con los mejores estadísticos por grupo/tipo de determinantes (variables) de iniciar/ no iniciar la regularización: las categorías E6 (2) y (3) y E9 (1)

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	179.071 <sup>a</sup>	.215	.300

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 4 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			27.519	3	.000	
E6(1)	-.143	.539	.070	1	.791	.867
E6(2)	1.837	.617	8.847	1	.003	6.275

E6(3)	2.443	.814	9.009	1	.003	11.509
E9(1)	-1.003	.475	4.465	1	.035	.367
Constante	-.433	.588	.544	1	.461	.648

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6, E9.

### Grupo I “Características de la vivienda”

Se hizo una regresión por cada variable (la variable dependiente es inició o no inició la regularización). Al hacer la regresión se encontraron las siguientes categorías significativas:

	<b>B</b>	<b>E.T.</b>	<b>Wald</b>	<b>gl</b>	<b>Sig.</b>	<b>Exp(B)</b>
V1			10.161	2	.006	
V3			20.448	3	.000	
V7			46.288	2	.000	
V9(1)	-6.017	.749	64.581	1	.000	.002
Constante	2.380	.467	25.912	1	.000	10.800
V10(1)	-1.291	.642	4.046	1	.044	.275
V11(1)	-4.615	.646	51.040	1	.000	.010
Constante	1.099	.272	16.294	1	.000	3.000
V12(1)	-7.355	1.130	42.347	1	.000	.001
Constante	3.970	1.009	15.471	1	.000	53.000
V13			11.183	2	.004	
V13(2)	-2.543	1.109	5.256	1	.022	.079
V14			23.004	2	.000	
V14(2)	1.724	.359	23.004	1	.000	5.607
Constante	-1.674	.281	35.396	1	.000	.187

Con estas categorías se hicieron pruebas de regresión ver sección IV.1.5 Anexo E. Regresión modelo 1 “Inicio o no inicio la regularización”). A partir de las categorías base se van agregando, una a una, las categorías con al menos una categoría significativa, saliendo aquellas que cambian la significancia de alguna de las categorías ya significativas y permaneciendo aquellas con las que dicha significancia se mantiene. Aquí se presenta el modelo con los mejores estadísticos por grupo/tipo de determinantes (variables) de iniciar/ no iniciar la regularización: la categoría V11 (1)

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	108.164 <sup>a</sup>	.475	.664

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V11(1)	-4.615	.646	51.040	1	.000	.010
Constante	1.099	.272	16.294	1	.000	3.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V11.

Grupo II “Datos generales”. Se hizo una regresión por cada variable (la variable dependiente es inició o no inició la regularización). Al hacer la regresión se encontraron las siguientes categorías significativas:

	B	E.T.	Wald	Gl	Sig.	Exp(B)
DG4			12.274	4	.015	

La variable DG1a “Es usted mexicano” recibió la misma respuesta en todos los casos por lo tanto es una constante y la única variable significativa es DG4

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	207.979 <sup>a</sup>	.075	.105

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 4 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	Gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> DG4			12.274	4	.015	
DG4(1)	.223	1.483	.023	1	.880	1.250

DG4(2)	-1.210	1.246	.944	1	.331	.298
DG4(3)	-2.115	1.260	2.814	1	.093	.121
DG4(4)	-.875	1.366	.411	1	.522	.417
Constante	.693	1.225	.320	1	.571	2.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: DG4.

Como no tiene ni una categoría significativa no entra en el siguiente paso de la regresión donde se consideran las variables de los cuatro modelos conclusivos por grupo. En primer lugar se tomó el modelo conclusivo del grupo IV "Regularización" con el modelo conclusivo del grupo III "Características económicas". Se toman todas las variables y categorías significativas del grupo IV "Regularización" que son las teóricamente más importantes: R18 (1), R8 (1), R21 (1) y (2) y R7 (1).

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	142.899 <sup>a</sup>	.361	.504

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.099	1.010	4.320	1	.038	.123
R8(1)	2.455	.945	6.744	1	.009	11.649
R13b(1)	4.759	1.133	17.629	1	.000	116.625
R21			6.395	2	.041	
R21(1)	2.116	.982	4.640	1	.031	8.299
R21(2)	2.411	.956	6.366	1	.012	11.144
R7			14.100	2	.001	
R7(1)	1.942	.521	13.908	1	.000	6.970
R7(2)	.517	.554	.871	1	.351	1.678
Constante	-5.972	1.166	26.226	1	.000	.003

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7.

Al agregar E6:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	128.037 <sup>a</sup>	.413	.576

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.082	1.094	3.624	1	.057	.125
R8(1)	2.640	1.037	6.475	1	.011	14.006
R13b(1)	4.258	1.211	12.367	1	.000	70.688
R21			5.380	2	.068	
R21(1)	2.486	1.111	5.011	1	.025	12.015
R21(2)	2.335	1.038	5.061	1	.024	10.332
R7			11.761	2	.003	
R7(1)	1.915	.563	11.554	1	.001	6.785
R7(2)	.578	.616	.881	1	.348	1.782
E6			13.187	3	.004	
E6(1)	.136	.714	.036	1	.849	1.146
E6(2)	1.741	.803	4.695	1	.030	5.700
E6(3)	2.440	1.046	5.444	1	.020	11.475
Constante	-6.345	1.457	18.976	1	.000	.002

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7, E6.

Cambia la significancia de R18 (1) y de R21 (pero aquí no afecta por que sus dos categorías siguen siendo significativas). Aquí se comprobó cual es más importante teóricamente si R18 (1) o E6 por que E6 queda significativa en dos categorías (las mismas que antes).

Al quitar E6 y agregar E9:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	139.191 <sup>a</sup>	.374	.522

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	139.191 <sup>a</sup>	.374	.522

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-1.803	.986	3.341	1	.068	.165
R8(1)	2.714	.955	8.076	1	.004	15.085
R13b(1)	4.354	1.110	15.370	1	.000	77.751
R21			5.258	2	.072	
R21(1)	1.981	.986	4.039	1	.044	7.249
R21(2)	2.207	.963	5.257	1	.022	9.089
R7			14.491	2	.001	
R7(1)	2.060	.542	14.434	1	.000	7.847
R7(2)	.757	.581	1.695	1	.193	2.131
E9(1)	-1.019	.532	3.677	1	.055	.361
Constante	-5.012	1.249	16.095	1	.000	.007

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7, E9.

Cambia la significancia de R18 (1) y de E9 (1).

Ahora bien, si se deja E6 y se agrega E9:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	125.881 <sup>a</sup>	.420	.586

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)

Paso 1 <sup>a</sup>	R18(1)	-1.790	1.068	2.811	1	.094	.167
	R8(1)	2.841	1.039	7.472	1	.006	17.127
	R13b(1)	3.947	1.188	11.029	1	.001	51.758
	R21			4.825	2	.090	
	R21(1)	2.351	1.098	4.582	1	.032	10.495
	R21(2)	2.162	1.027	4.432	1	.035	8.691
	R7			12.061	2	.002	
	R7(1)	2.007	.580	11.965	1	.001	7.442
	R7(2)	.764	.639	1.431	1	.232	2.147
	E6			11.937	3	.008	
	E6(1)	.283	.730	.150	1	.698	1.327
	E6(2)	1.777	.814	4.758	1	.029	5.910
	E6(3)	2.478	1.067	5.394	1	.020	11.917
	E9(1)	-.847	.576	2.164	1	.141	.429
	Constante	-5.674	1.512	14.089	1	.000	.003

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7, E6, E9.

En los dos casos E9 (1) cambia a no significativa por lo que E9 se excluye del modelo. Y pasa lo mismo de antes E6 conserva sus características pero cambia la significancia de R18 (1) hay que ver cual es más relevante teóricamente.

Si se deja E6 y se saca R18 (1)

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	79.517 <sup>a</sup>	.554	.774

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 8 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R8(1)	1.042	1.284	.659	1	.417	2.836
R13b(1)	-1.526	1.380	1.222	1	.269	.217
R21			6.581	2	.037	



R21(1)	4.401	1.766	6.212	1	.013	81.539
R21(2)	1.905	1.314	2.102	1	.147	6.720
R7			8.562	2	.014	
R7(1)	2.224	.805	7.624	1	.006	9.242
R7(2)	-.036	.728	.002	1	.960	.964
V11(1)	-6.931	1.744	15.803	1	.000	.001
E6			2.869	3	.412	
E6(1)	-.674	1.200	.315	1	.574	.510
E6(2)	.052	1.270	.002	1	.968	1.053
E6(3)	1.191	1.591	.560	1	.454	3.290
Constante	-.021	2.093	.000	1	.992	.979

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R8, R13b, R21, R7, V11, E6.

No, porque así cambian todas las de E6 y R8 (1) y R13b (1) y R21 (2). Este cambio no funciona. Entonces se queda R18 (1) y sale E6. A continuación se agregó V11 sin E6 en el modelo.

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	76.183 <sup>a</sup>	.562	.785

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 8 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-4.610	3.088	2.228	1	.135	.010
R8(1)	.412	1.435	.082	1	.774	1.509
R13b(1)	2.583	3.023	.730	1	.393	13.238
R21			8.665	2	.013	
R21(1)	5.606	1.995	7.898	1	.005	272.056
R21(2)	2.653	1.557	2.902	1	.088	14.190
R7			7.516	2	.023	
R7(1)	2.017	.834	5.842	1	.016	7.514
R7(2)	-.499	.701	.506	1	.477	.607
V11(1)	-7.679	1.867	16.918	1	.000	.000

Constante	-.353	1.762	.040	1	.841	.703
-----------	-------	-------	------	---	------	------

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7, V11.

Cambian su significancia R18 (1), R8 (1), R13b (1) y R21 (2) así que V11 se excluye del modelo quedando como definitivas: R18 (1), R8 (1), R13b (1), R21 (1) y (2) y R7 (1).

Resultados de cada uno de los cuatro modelos conclusivos por grupo de variables que determinan la participación de las familias en la regularización.

#### Grupo IV “Regularización”

Variable	Concepto	Categoría	Concepto
R18	Confianza en la organización vecinal	1	Si
R8	Transferencia de derechos.	1	Si
R13b	Decisión de llevar a cabo la regularización con ayuda de una organización vecinal	1	Si
R21	Percepción de que las dependencias gubernamentales si cooperan con las familias en el proceso de regularización	1	Mucho
R21	Percepción de que las dependencias gubernamentales si cooperan con las familias en el proceso de regularización	2	Poco
R7	Temor al desalojo	1	Mucho

#### Grupo III “Características económicas”

Variable	Concepto	Categoría	Concepto
E6	Tiempo en llegar al lugar de trabajo	2	30-60 min
E6	Tiempo en llegar al lugar de trabajo	3	Más 60 min

E9	Apego al barrio. Lugar donde realizan sus compras.	1	Supermercado
----	--	---	--------------

Grupo I “Características de la vivienda”

Variable	Concepto	Categoría	Concepto
V11	Servicios públicos. Alumbrado	1	Si

Grupo II “Datos generales”

Variable	Concepto	Categoría	Concepto
DG4	Nivel de educación	-	-

**Cuadro 5.2 Resultados regresión modelo 1 “Inició o no inició la regularización”.**

Variable	Concepto	Categoría	Concepto
R18	Confianza en la organización vecinal	1	Si
R8	Transferencia de derechos.	1	Si
R13b	Decisión de llevar a cabo la regularización con ayuda de una organización vecinal	1	Si
R21	Percepción de que las dependencias gubernamentales si cooperan con las familias en el proceso de regularización	1	Mucho
R21	Percepción de que las dependencias gubernamentales si cooperan con las familias en el proceso de regularización	2	Poco
R7	Temor al desalojo	1	Mucho

Las familias participan de la regularización principalmente por el deseo de tener la seguridad jurídica que les permita heredar la propiedad a sus hijos y evitarles así problemas en el futuro o por el temor de ser desalojados. Cuando deciden llevar a cabo el proceso estas familias participarán si confían en la organización vecinal y deciden llevar a cabo la regularización con ayuda de la misma al percibir que las dependencias gubernamentales cooperaran con ellos (ya sea mucho o poco). Según estos resultados solo estas variables relacionadas con la regularización son estadísticamente significativas, no permanecen en el modelo las variables relacionadas con el costo (tanto económico como en tiempo), con el conocimiento, ni las relacionadas con las características económicas como el empleo: condición de actividad, ingreso, apego al barrio; así como tampoco aparecen las relacionadas con migración y nivel de educación de los jefes de familia que son teóricamente importantes. Esta falta de significancia estadística puede deberse a varios factores entre ellos las características de la población o de la muestra, factores que se analizarán en el capítulo 6 “Conclusiones”.

### 5.1.2 Modelo 2 “Concluyó o no”

El modelo 2 tiene como variable dependiente “concluyó o no la regularización” y se refiere a los factores que podrían influir en las familias que ya han iniciado la regularización en su decisión de continuar con el proceso hasta el final o bien suspenderlo antes de conseguir el título de propiedad. En este modelo la muestra se reduce a 119 casos, ya que no se incluyen las colonias que no han iniciado el proceso de regularización. Se inicia con una regresión por grupo de variables.

Grupo IV “Regularización”. Se hizo una regresión por cada variable (la variable dependiente es concluyó o no concluyó la regularización) y se encontraron las categorías significativas:

	<b>B</b>	<b>E.T.</b>	<b>Wald</b>	<b>gl</b>	<b>Sig.</b>	<b>Exp(B)</b>
R2			23.238	3	.000	
R2(2)	4.060	1.155	12.355	1	.000	58.000
R7			18.162	2	.000	
R7(1)	2.081	.527	15.620	1	.000	8.015
R7(2)	1.297	.513	6.383	1	.012	3.659

Constante	-.738	.259	8.097	1	.004	.478
R9			20.368	2	.000	
R9(1)	1.613	.458	12.404	1	.000	5.018
R9(2)	2.726	.799	11.653	1	.001	15.273
Constante	-.780	.257	9.182	1	.002	.458
R10			27.588	2	.000	
R10(1)	1.572	.726	4.684	1	.030	4.815
R10(2)	3.216	.675	22.673	1	.000	24.917
Constante	-2.159	.610	12.543	1	.000	.115
R11			15.348	2	.000	
R11(1)	1.539	.643	5.730	1	.017	4.661
R11(2)	1.847	.474	15.172	1	.000	6.344
Constante	-1.288	.399	10.400	1	.001	.276
R12			6.796	2	.033	
R12(1)	-1.480	.569	6.765	1	.009	.228
Constante	.981	.479	4.198	1	.040	2.667
R17(1)	2.803	.768	13.336	1	.000	16.500
Constante	-2.398	.739	10.541	1	.001	.091
R20			8.758	2	.013	
R20(1)	-1.335	.453	8.706	1	.003	.263
Constante	.568	.304	3.501	1	.061	1.765
R21			26.879	2	.000	
R21(2)	1.922	.524	13.460	1	.000	6.833

Con estas categorías se hicieron pruebas de regresión ver sección IV.1.6 Anexo F. Regresión modelo 2 “Concluyó o no la regularización”). A partir de las categorías base se van agregando, una a una, las categorías con al menos una categoría significativa, saliendo aquellas que cambian la significancia de alguna de las categorías ya significativas y permaneciendo aquellas con las que dicha significancia se mantiene. Aquí se presenta el modelo con los mejores estadísticos por grupo/tipo de determinantes (variables) de concluir/ no concluir la regularización: las categorías R17 (1), R10 (2), R9 (2) y R2 (2).

Grupo III “Características económicas”.

Se hizo una regresión por cada variable (la variable dependiente es concluyó o no concluyó la regularización) y se encontraron las categorías significativas:

	<b>B</b>	<b>E.T.</b>	<b>Wald</b>	<b>gl</b>	<b>Sig.</b>	<b>Exp(B)</b>
E10(1)	1.648	.445	13.729	1	.000	5.197
Constante	-1.170	.382	9.403	1	.002	.310

Con estas categorías se hicieron pruebas de regresión ver sección IV.1.6 Anexo F. Regresión modelo 2 “Concluyó o no la regularización”). A partir de las categorías base se van agregando, una a una, las categorías con al menos una categoría significativa, saliendo aquellas que cambian la significancia de alguna de las categorías ya significativas y permaneciendo aquellas con las que dicha significancia se mantiene. Aquí se presenta el modelo con los mejores estadísticos por grupo/tipo de determinantes (variables) de concluir/ no concluir la regularización: la categoría E10

Grupo I “Características de la vivienda” Se hizo una regresión por cada variable (la variable dependiente es concluyó o no concluyó la regularización) y se encontraron las categorías significativas:

	<b>B</b>	<b>E.T.</b>	<b>Wald</b>	<b>gl</b>	<b>Sig.</b>	<b>Exp(B)</b>
V8(1)	2.993	.646	21.440	1	.000	19.954
Constante	-2.335	.605	14.918	1	.000	.097
V10(1)	-2.503	.773	10.492	1	.001	.082

Con estas categorías se hicieron pruebas de regresión ver sección IV.1.6 Anexo F. Regresión modelo 2 “Concluyó o no la regularización”). A partir de las categorías base se van agregando, una a una, las categorías con al menos una categoría significativa, saliendo aquellas que cambian la significancia de alguna de las categorías ya significativas y permaneciendo aquellas con las que dicha significancia se mantiene. Aquí se presenta el modelo con los mejores estadísticos por grupo/tipo de determinantes (variables) de concluir/ no concluir la regularización: las categorías V8 (1) y V10 (1).

Grupo II “Datos generales”. Se hizo una regresión por cada variable (la variable dependiente es concluyó o no concluyó la regularización) y se encontraron las categorías significativas:

	<b>B</b>	<b>E.T.</b>	<b>Wald</b>	<b>gl</b>	<b>Sig.</b>	<b>Exp(B)</b>
DG4			10.247	4	.036	

Con estas categorías se hicieron pruebas de regresión ver sección IV.1.6 Anexo F. Regresión modelo 2 “Concluyó o no la regularización”). Aquí se presenta el modelo con los mejores estadísticos por grupo/tipo de determinantes (variables) de concluir/ no concluir la regularización: solo es significativa DG4 pero no es significativa ninguna de sus categorías por lo tanto no se incluye en el modelo.

Ahora considerando las variables de los cuatro modelos conclusivos por grupo, se hizo una regresión combinando las variables significativas de los cuatro grupos, en primer lugar se tomaron las categorías del grupo IV “Regularización”: R17 (1), R10 (2), R9 (2) y R2 (2) y se agrega E10.

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	73.377 <sup>a</sup>	.537	.716

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

	<b>B</b>	<b>E.T.</b>	<b>Wald</b>	<b>gl</b>	<b>Sig.</b>	<b>Exp(B)</b>	
Paso 1 <sup>a</sup>	R17(1)	1.475	.936	2.485	1	.115	4.371
	R10			12.938	2	.002	
	R10(1)	2.106	1.180	3.185	1	.074	8.217
	R10(2)	3.631	1.123	10.444	1	.001	37.742
	R9			3.573	2	.168	
	R9(1)	.484	.687	.496	1	.481	1.622
	R9(2)	2.746	1.489	3.400	1	.065	15.578

R2			8.176	3	.043	
R2(1)	24.711	14909.534	.000	1	.999	5.392E10
R2(2)	2.977	1.440	4.273	1	.039	19.636
R2(3)	.769	1.265	.369	1	.543	2.157
E10(1)	1.739	.699	6.187	1	.013	5.691
Constante	-6.851	1.748	15.353	1	.000	.001

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9, R2, E10.

R17 (1) y R9 (2) cambian su significancia por lo tanto E10 (1) sale del modelo. A continuación se agregaron las categorías del grupo I “Características de la vivienda” iniciando con V8:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	44.466 <sup>a</sup>	.637	.849

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R17(1)	3.645	1.051	12.023	1	.001	38.274
R10			7.589	2	.022	
R10(1)	2.685	1.330	4.074	1	.044	14.652
R10(2)	3.519	1.278	7.584	1	.006	33.760
R9			.953	2	.621	
R9(1)	-.661	.999	.438	1	.508	.516
R9(2)	.846	1.497	.319	1	.572	2.330
R2			6.963	3	.073	
R2(1)	27.591	13891.606	.000	1	.998	9.606E11
R2(2)	5.061	1.984	6.509	1	.011	157.775
R2(3)	1.800	1.429	1.588	1	.208	6.052
V8(1)	5.381	1.436	14.046	1	.000	217.146
Constante	-12.119	2.682	20.420	1	.000	.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9, R2, V8.



Cambia R9 (2), V8 sale del modelo y al agregar V10:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	77.503 <sup>a</sup>	.520	.694

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R17(1)	1.318	.952	1.918	1	.166	3.736
R10			13.638	2	.001	
R10(1)	2.388	1.222	3.816	1	.051	10.887
R10(2)	3.807	1.156	10.855	1	.001	45.027
R9			3.940	2	.139	
R9(1)	.442	.668	.437	1	.508	1.556
R9(2)	2.891	1.480	3.813	1	.051	18.007
R2			7.982	3	.046	
R2(1)	24.091	15859.639	.000	1	.999	2.902E10
R2(2)	2.912	1.379	4.460	1	.035	18.402
R2(3)	.859	1.213	.501	1	.479	2.360
V10(1)	-1.614	1.013	2.540	1	.111	.199
Constante	-5.530	1.755	9.929	1	.002	.004

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9, R2, V10.

R17 (1), R9 (2) y V10 (1) cambian su significancia por lo tanto V10 sale del modelo. En un paso anterior, al agregar V8 cambió la significancia de R9 (2) y V8 salió del modelo ahora compararemos lo que pasa cuando se deja R9 y sale V8:

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R17(1)	1.840	.886	4.309	1	.038	6.295
R10			13.606	2	.001	

R10(1)	2.503	1.212	4.261	1	.039	12.213
R10(2)	3.867	1.162	11.084	1	.001	47.794
R9			4.173	2	.124	
R9(1)	.360	.658	.300	1	.584	1.434
R9(2)	2.443	1.202	4.133	1	.042	11.504
R2			8.778	3	.032	
R2(1)	24.423	15784.730	.000	1	.999	4.044E10
R2(2)	3.160	1.353	5.454	1	.020	23.580
R2(3)	1.004	1.177	.729	1	.393	2.730
Constante	-6.364	1.680	14.351	1	.000	.002

Estos resultados se comparan con lo que pasa si se deja V8 y se saca R9 para comparar cual de las dos opciones aporta datos más relevantes estadísticamente.

		Variables en la ecuación					
		B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup>	R17(1)	3.495	1.003	12.140	1	.000	32.944
	R10			7.647	2	.022	
	R10(1)	2.533	1.305	3.766	1	.052	12.588
	R10(2)	3.457	1.253	7.613	1	.006	31.723
	R2			7.074	3	.070	
	R2(1)	27.290	13791.940	.000	1	.998	7.113E11
	R2(2)	4.534	1.769	6.568	1	.010	93.100
	R2(3)	1.556	1.373	1.285	1	.257	4.740
	V8(1)	5.279	1.317	16.072	1	.000	196.167
	Constante	-11.685	2.482	22.160	1	.000	.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R2, V8.

Obteniendo que las categorías: R17 (1), R10 (2), R2 (2) y V8 (1) aportan los datos estadísticamente más relevantes, pero teóricamente es más relevante R9 “conocimiento de la probabilidad de ser desalojados” que V8 “servicio de drenaje en la vivienda” por lo tanto se quedarán como definitivas las categorías: R17 (1), R10 (2), R9 (2) y R2 (2).

Resultados de cada uno de los cuatro modelos conclusivos por grupo de variables que determinan la participación de las familias en la conclusión de la regularización.

Grupo IV “Regularización”

<b>Variable</b>	<b>Concepto</b>	<b>Categoría</b>	<b>Concepto</b>
R17	Confianza en que la autoridad los atenderá en grupo	1	Si
R10	Conocimiento de los trámites para regularizar	2	Poco
R9	Conocimiento de desalojo	2	Poco
R2	Motivos de la regularización	2	Heredar propiedad

Grupo III “Características económicas”

<b>Variable</b>	<b>Concepto</b>	<b>Categoría</b>	<b>Concepto</b>
E10	Apego al barrio. Acceso a transporte público	1	Si

Grupo I “Características de la vivienda”

<b>Variable</b>	<b>Concepto</b>	<b>Categoría</b>	<b>Concepto</b>
V8	Servicios públicos. Drenaje	1	Conectado a la red pública
V10	Servicios públicos. Pavimento y banquetas	1	Si

Grupo II “Datos generales”

Variable	Concepto	Categoría	Concepto
DG4	Nivel de educación	-	-

**Cuadro 5.3 Resultados regresión modelo 2 “Concluyó o no la regularización”**

Variable	Concepto	Categoría	Concepto
R17	Confianza en que la autoridad los atenderá en grupo	1	Si
R10	Conocimiento de los trámites para regularizar	2	Poco
R9	Conocimiento de desalojo	2	Poco
R2	Motivos de la regularización	2	Heredar propiedad

En este segundo modelo se puede observar que el deseo de heredar la propiedad a sus hijos aparece nuevamente así como la confianza en la cooperación de las autoridades si alguien los representa (organización vecinal). En menor medida influye el conocimiento, tanto de los trámites necesarios para regularizar su predio como de la posibilidad de desalojo. En este segundo modelo aparecen también como significativas las variables relacionadas con la regularización. Siguen sin aparecer las variables relacionadas con el costo (tanto económico como en tiempo), con el conocimiento, ni las relacionadas con las características económicas como el empleo: condición de actividad, ingreso, apego al barrio; así como tampoco aparecen las relacionadas con migración y nivel de educación de los jefes de familia que son teóricamente importantes. Esto puede deberse a varios factores entre ellos las características de la población o de la muestra, factores que se analizarán en el capítulo 6 “Conclusiones”.

## **5.2 Análisis cualitativo.**

### **5.2.1 Líderes de organizaciones vecinales.**

Como se explico en el capítulo anterior las zonas de estudio se clasificaron en pares, cada par con características urbanísticas y de regularización semejantes pero una de ellas con presencia de organización vecinal para obtener la regularización y otra que no cuenta o contó con dicha presencia. En el par 1 correspondiente a colonias ya regularizadas la colonia Alfredo Ames es la que contó con la presencia de organización vecinal se encontró que la organización vecinal se formó solo para la obtención de la regularización y se disolvió después de obtenerla. La cooperación entre los vecinos aumentó mientras obtenían los títulos pero se debilitó una vez obtenidos. Respecto a la variable poder esta no es muy determinante en esta colonia puesto que la organización no se encargaba de organizar a los vecinos anteriormente ni de resolver ningún tipo de conflictos al interior del asentamiento o con otros, así como tampoco se encargaba de promover la instalación de servicios y equipamiento urbano solo se organizaron por la solicitud de la dependencia regularizadora de atender a un representante en lugar de atender a cada uno de los vecinos en forma individual. La confianza en que la organización conseguiría los títulos era en gran medida basada en la solicitud de la Corette quien afirmó que agilizaría los trámites si trataba con un representante. El tiempo de respuesta fue medianamente largo pero esto no hizo que suspendieran el proceso (como organización).

En el segundo par: colonias en proceso de regularización la colonia Pegaso se encuentra en una situación muy similar solo que en esta colonia el representante de los vecinos no reside en la colonia, es un abogado que ya ha conseguido la regularización de colonias vecinas lo que hace que los vecinos confíen totalmente en que la organización consiga los títulos de propiedad. La organización se formó solo para conseguir la regularización y esta se encuentra en proceso. Respecto al tiempo de respuesta el líder considera que es medianamente lento pero en su experiencia con las otras colonias, sabe que todos los procesos son así y confía en completar la regularización de esta colonia también.

En el tercer par de colonias: en condición irregular, el comité de vecinos está afiliado a la Coordinadora Estatal del Movimiento Urbano Popular (Cemup) y la organización se formó para la introducción de servicios y para la regularización. Esta organización tiene aproximadamente 12 años (tiempo que tiene el asentamiento aproximadamente) y aún

continúa formada por todos los vecinos del asentamiento. Actualmente los vecinos cooperan pero posiblemente la unión si se debilitaría después de obtener la regularización, sin embargo el líder considera que si podría seguir organizando a los vecinos principalmente en lo correspondiente a la instalación de servicios y equipamiento urbano. El comité de vecinos no cobra cuotas sin embargo en cada reunión (que tienen lugar los sábados a las 4 p.m.) cada vecino hace una aportación que el líder considera se mantendría igual después de conseguir los títulos por que a su parecer la unión seguirá siendo necesaria. El líder considera que cuenta con la confianza de los vecinos y aunque el tiempo de respuesta es más o menos lento confía en obtener respuesta a la solicitud de regularización. Su relación con las dependencias gubernamentales es de cooperación “cuando cumplen” si el comité considera que la dependencia no está “cumpliendo” si se manifiestan tomando oficinas como forma de presión para obtener sus demandas, que como ya se dijo no se limitan a los títulos de propiedad sino a servicios y equipamiento. Como comentario final el líder agregó que “le gustaría que los trámites fueran más rápidos” y que “ellos están de buena fe” esperando contar con la seguridad de su propiedad.

### **5.2.2 Funcionarios encargados de los organismos regularizadores en la ciudad de Tijuana.**

El organismo encargado de la regularización de la tenencia de la tierra en Tijuana es el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (Indivi) resultado de la fusión entre la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado (Corette) y La Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate (Inett). Dentro de este Instituto se encuentra la Subdirección de Regularización que cuenta con un departamento técnico cuyo jefe es el Ingeniero Abraham Cortez a quien se entrevistó aplicando el anexo C “Guía de entrevista para funcionarios”. El considera que la causa principal por la que la población adquiere un terreno en condición irregular es la situación económica así como la facilidad de acceder a ellos ya sea por invasión o por compra en el mercado informal. De acuerdo con el ingeniero Cortez el Indivi tiene un enfoque social. Corette fue creada para resolver el problema de los asentamientos informales en Tijuana con la finalidad de proteger a la población de los riesgos que este tipo de asentamientos

traen consigo. “Es una dependencia basada en acuerdos” es decir sus procedimientos están basados en convenios y dependen mucho del interés y la dedicación de la familia que ocupa el terreno a regularizar, es por esto que muchas personas no regularizan ya que no les interesa o no le dedican el tiempo o son frenados por el factor económico.

El Indivi es un organismo descentralizado con personalidad jurídica y recursos propios, cuyo objetivo es otorgar certeza jurídica al poseedor del terreno por medio de un título de propiedad. Esto puede lograrse mediante dos procedimientos: el convenio de regularización y contrato de mandato. El convenio de regularización se da cuando los posesionarios del terreno ya llegaron a un acuerdo con los dueños originales, pagaron por el terreno y el instituto trata directamente con los asentados. El contrato de mandato es cuando el dueño del terreno le otorga facultades al Indivi para negociar en su nombre el pago por el terreno y posteriormente se lleva a cabo la regularización. Ambos procedimientos inician con una investigación que lleva a solucionar cualquier conflicto con la propiedad y están diseñados para funcionar en tiempo y forma pero se pueden ver complicados o extendidos si los asentados no se presentan, ya que como ya se mencionó todo se basa en acuerdos y el organismo no tiene facultades para presionar u obligar a los asentados a seguir o concluir el proceso.

El presupuesto para los programas de regularización está basado en el ingreso que el Instituto recibe y no en presupuesto aprobado y sostenido por la hacienda pública. Sin embargo si existen algunos programas que generan subsidios hacia el solicitante ya que como se dijo son programas sociales que buscan el apoyo para el asentado. Los créditos internacionales pueden lograrse pero es a partir de proyectos productivos específicos donde se busca obtener beneficios que logren pagar ese crédito a diferencia de los subsidios por lo tanto en este organismo casi no se dan.

El costo de regularización depende de la superficie de cada terreno, son asumidos por el poseedor y generalmente son de más de mil pesos con una duración de más de un año. Para que el poseedor pueda asumir estos costos generalmente se hacen convenios prorrateados en un período de tiempo (financiamientos) que solo generan intereses si se atrasan en los

pagos. No manejan financiamientos con base en hipoteca y actualmente se está en negociaciones para participar en dos programas federales: el primero para conseguir un subsidio para la regularización de la tenencia de la tierra y el segundo para conseguir un subsidio individual (por poseedor) hasta cierto monto y el resto por medio de una crédito a través de una financiera; buscando desde luego la que otorgue mejores condiciones para el usuario ya que aquí si habría un interés. Cuando los usuarios suspenden el proceso y después de un tiempo deciden continuarlo se respetan los pagos hechos con anterioridad y continuamente se aplican programas institucionales como los de “cero recargos” que buscan promover se liquide el adeudo y se concluya la regularización.

En lo correspondiente a los tiempos de regularización, los plazos y requerimientos de ejecución dependen de las situaciones particulares de cada uno de los terrenos y de la disposición de los poseedores ya que si tardan mucho en concluir el proceso las condiciones cambian y debe iniciarse el proceso desde la investigación lo que obviamente retrasa la regularización. Respecto a la variable expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral no es un organismo ni un puesto de elección popular por lo que él considera que no existe ninguna relación. Al preguntársele sobre la dificultad en la aplicación de los reglamentos para fraccionamientos formales en los asentamientos informales respondió que es “sumamente complicado” sobre todo en asentamientos por invasión, ya que no hay dictámenes de impacto, análisis de escurrimientos, estudios de movimientos de tierras ni áreas para equipamiento. La aplicación de estos reglamentos en los asentamientos formales corresponde al departamento de Control Urbano que se encarga de otorgar las licencias de fraccionamientos antes del impacto urbano sin embargo los asentamientos informales generan el impacto urbano primero y posteriormente tramitan la licencia por lo que Indivi asume la función de buscar áreas susceptibles para equipamiento generando en el convenio de regularización la superficie que cada poseedor debe dejar para este fin. Pero no se debe olvidar que la regularización es un tema de impacto social y en ocasiones esto no puede llevarse a cabo, ya que al estar todo habitado se tendría que desalojar a las familias asentadas y, “no se puede resolver un problema social generando otro problema social”. Si la regularización de una colonia se ve afectada por algún factor como el del equipamiento o los servicios “se da prioridad a la regularización”.



Respecto al cumplimiento de metas cada año se hacen programas operativos anuales en base a los antecedentes históricos y a los recursos humanos y materiales de los que se dispone por lo tanto se cuenta con los recursos suficientes para cumplir las metas establecidas y esto se mantiene ya que la rotación de personal es muy baja por lo que no implica suspensión o cambio en los programas. Estas suspensiones o cambios rara vez son por causas internas pero si se dan por la alta proporción de predios que no pueden regularizarse debido a la presencia de algún conflicto con la propiedad. Cuando la regularización se ve afectada por factores internos el organismo tiene la capacidad de flexibilizar sus procesos para lograrla sin embargo si se ve afectada por factores externos esta capacidad disminuye considerablemente hasta ser prácticamente nula (excepto en el caso ya mencionado del equipamiento urbano donde se lleva a cabo una función extra en favor del impacto social positivo). Respecto a la variable del desalojo, el Indivi es un organismo mediador no ejecutor, no dispone de ninguna capacidad jurídica para desalojar o para interferir en la ejecución de una orden judicial de desalojo, estos son acuerdos establecidos entre dueños y ocupantes en los cuales el instituto solo puede mediar. Los tiempos de regularización pueden ser acelerados siempre y cuando se refieran a factores internos y todos los convenios tienen continuidad ya que los hace el Indivi no la administración o los funcionarios. En ocasiones son redirigidos en base al Plan Estatal de Desarrollo pero no existe la preocupación de que al terminar un período de funciones los convenios se vayan a ver interrumpidos.

En la cooperación con otras dependencias Indivi si tiene relación directa con otras paraestatales y con las dependencias encargadas de la dotación de servicios públicos. Aunque considera que el hecho de que les proporcionen servicios sin poseer títulos de propiedad afecta bastante la regularización está consciente de que es por cuestiones humanitarias y debido a que el departamento de Catastro asigna claves a los terrenos sin comprobar el estado de la tenencia, clave que es el único requisito puesto por las dependencias para proveer servicios. En la relación con otras dependencias relacionadas a la regularización no es complicada se relacionan con el Implan que es el encargado de elaborar los dictámenes de riesgo de las zonas a regularizar. Si ellos elaboran un dictamen positivo se regulariza si el dictamen es negativo no se procede a la regularización. En la

relación con las organizaciones vecinales generalmente es buena, los presidentes de comités de vecinos suelen ser un gran apoyo. Los líderes de movimientos populares a veces apoyan mucho a veces no.

Al entrevistar al Arq. Daniel Rubio Díaz de la Vega Director general ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana (Implan) corrobora que la regularización es un tema social del que se encarga Corette, el municipio solo coadyuva a través de diferentes organismos como el Implan que se dedica a la elaboración de dictámenes de riesgo a solicitud de Corette para regularizar fraccionamientos generados por invasión. Estos fraccionamientos casi siempre están instalados en terrenos con algún tipo de desventaja o problemática: cañadas, cauces de arroyos lo que provoca que este dictamen generalmente se niegue. La relación es exclusiva a las solicitudes de opinión técnica de los organismos que regularizan y no flexibiliza ningún procedimiento, “es más importante la seguridad de la población que la regularización”. Los dictámenes generalmente son en contra y así no se puede regularizar sin embargo la gente sigue viviendo ahí. La única forma de dar un dictamen favorable en zonas de riesgo es que se presente algún plan de mitigación o eliminación de riesgos pero generalmente esto no se hace. El Implan no tiene relación alguna con los ocupantes de terrenos irregulares o con líderes de organizaciones vecinales solo con los organismos regularizadores y solo cuando estos solicitan su opinión técnica. La arquitecta Ana Lilia Loaiza Martínez, Directora de Administración Urbana explicó que no es competencia de esa dirección la regularización de la tenencia de la tierra, sino el trámite de licencias de construcción y permisos de fraccionamientos que se solicitan antes del impacto urbano y como ya se mencionó los asentamientos informales no cumplen con este requisito por lo que esta función la lleva a cabo la subdirección de regularización del Indivi como ya se especificó en la entrevista con el encargado de la misma.

Con base en los resultados encontrados en las entrevistas aplicadas tanto a los líderes de organizaciones vecinales como a los encargados de las dependencias relacionadas con el proceso de regularización así como en los resultados obtenidos de la aplicación de la regresión logística a los cuestionarios aplicados en las viviendas de la muestra se ha hecho un análisis que se presenta en el siguiente capítulo “Conclusiones”.

## Capítulo 6. Conclusiones

El presente capítulo tiene como objetivo presentar las conclusiones a las que se llegó después de realizar esta investigación cuyo objetivo es: encontrar los incentivos y restricciones a la participación de las familias en la regularización de la tenencia de la tierra. Específicamente ¿Por qué no regularizan las familias de Tijuana? Para llevar a cabo esta tesis se realizaron dos etapas: la investigación documental y la investigación de campo. La investigación de campo se dividió a su vez en dos etapas: cuantitativa y cualitativa. En este capítulo se analizan los resultados tanto cuantitativos como cualitativos para determinar si se cumplió el objetivo de la investigación, así como aceptar o rechazar las hipótesis planteadas en la misma.

Al hacer la regresión logística a la muestra seleccionada se determinó que cada grupo tiene una importancia teórica siendo el de mayor relevancia el grupo IV “Regularización”, dentro de este grupo estaban planteadas variables importantes desde el punto de vista teórico tales como: el costo (tanto económico como de tiempo), la intención de convertirse en agente inmobiliario (al vender su propiedad una vez regularizada), la intención de conseguir un crédito (según los argumentos de De Soto), el temor al desalojo, los problemas para heredar la propiedad a sus hijos o familiares, el conocimiento de los trámites durante y posteriores a la regularización, la decisión de actuar solo o con ayuda de una organización vecinal, los problemas burocráticos, la confianza en la organización vecinal, la cooperación entre vecinos y de las dependencias gubernamentales. De todas estas variables en este grupo se encontró que: el temor al desalojo además de la confianza tanto en las organizaciones colectivas y en el apoyo de las oficinas regularizadoras son los aspectos que facilitan la decisión de las familias para iniciar la regularización. Esto se observa en la alta significancia estadística de estas variables (R7(1): temor al desalojo, R18(1): confianza en la organización vecinal, reforzada por la decisión de iniciar/concluir la regularización con ayuda de una organización vecinal R13b (1), además de la percepción de que las dependencias gubernamentales cooperaran con ellos en el proceso de regularización R21 (1) y de que al regularizar su casa tendrán menos problemas para heredar la propiedad a sus hijos R8 (1) al realizar el análisis cuantitativo. Sin embargo las familias siguen sin

regularizarse a pesar de esta percepción, esto podría deberse a que esta variable aparece en el modelo con dos de sus categorías: mucho y poco siendo una parte significativa de la muestra la que consideró que esta cooperación es poca. La presencia de estas variables en el modelo coincide con lo encontrado en la teoría: en el aspecto del papel de las organizaciones vecinales (Calderón Cockburn) y de la cooperación de las dependencias gubernamentales (Nora Clichevsky y Emilio Duhau). En lo que se refiere al problema de la herencia este ha sido contemplado por Jimenez, Cruz y Ubaldo.

La pregunta “¿Por qué no se regularizan las familias en Tijuana? Podría tener que ver con el hecho de que de veintiuna variables teóricamente significativas incluidas en el grupo IV “Regularización” solo cinco permanecen en el modelo. El costo por ejemplo no aparece pero esto podría ser debido a que Tijuana es una ciudad con mejores características de empleo e ingreso que el resto de las ciudades del país, por lo que esta variable si podría ser importante en estas otras ciudades; además el hecho de que Corette ofrezca un plan de pagos para la obtención del título y otorgue facilidades para los usuarios que no pueden pagar hace que el costo no sea un problema ya que, al preguntarle a los usuarios si podrían pagar, estos respondieron que no de contado pero si con el plan ofrecido por la dependencia. Otro aspecto que no aparece es el del tiempo esto debido al gran interés de las familias por regularizarse y al preguntarles si cuentan con el tiempo para el proceso ellos respondieron “sí o si no lo hacemos” por lo que no lo consideran una restricción, pero tampoco facilita la participación ya que esperan que alguien les ofrezca el inicio del trámite y es entonces cuando ellos “harán” el tiempo para llevar a cabo la regularización.

El incentivo de poder solicitar un crédito sobre la propiedad ya regularizada no aparece en la muestra analizada de 176 casos solo unos dos o tres manifestaron que de ser necesario lo harían pero la gran mayoría dijo que no “bastante trabajo nos ha costado tener este terrenito para perderlo por los intereses de un crédito”. Y esta es la razón también por la cual no están interesados en vender la propiedad, desarrollan un sentido de pertenencia basado en la mayor importancia que le dan al valor de uso que al valor de cambio. Respecto al conocimiento de trámites necesarios para regularizar y después. Sin embargo el problema de este sentido de pertenencia es que se da independientemente de contar con el título de propiedad o no por lo que no es un incentivo para su participación en el proceso. Respecto a

la variable conocimiento de los trámites para regularizar la vivienda y después de regularizarla no aparecen en el modelo debido a que la respuesta fue constante la mayoría si conocen dichos trámites por medio de las redes sociales establecidas en el asentamiento (Lomnitz) pero el hecho de conocerlas no los impulsa a participar ya que al conocerlos les parece complicado o simplemente no es un factor para decidir. Los problemas burocráticos tampoco aparecen porque aunque si consideran que existen, su percepción de la cooperación de las dependencias ayuda a que dichos problemas no tengan tanto peso en la decisión, sin embargo siguen sin regularizar debido quizá a la percepción de que justo gracias a esta cooperación no serán desalojados de su vivienda (factor que como ya se explicó es uno de los más fuertes incentivos a la participación). El debilitamiento de unión entre vecinos tampoco aparece en el modelo ya que la mayoría de los entrevistados considera que no es necesario que esta unión permanezca más allá de la regularización. Cabe señalar que no se entrevistó ninguna colonia que pertenezca a movimientos populares donde quizá tengan una percepción diferente y ahí si pueda considerarse una restricción a impulsar la regularización.

Al analizar el siguiente grupo en importancia (Grupo III “Características económicas”) se encontró que estadísticamente la variable del tiempo de desplazamiento para llegar a su empleo es de más de treinta minutos y el que realizan sus compras del mandado en un supermercado. Estas variables aunque son estadísticamente significativas teóricamente no tienen tanto peso en la decisión de iniciar la regularización, como lo tienen otras variables. Por ejemplo en la teoría uno de los factores determinantes es la condición de empleo o el ingreso, variable que no aparece en el modelo estadístico. Esto podría ser, como ya se mencionó, debido a las características económicas de la ciudad donde las condiciones de empleo e ingreso son mucho más benevolentes que en otras ciudades del país, además de las facilidades (también ya mencionadas) que hay para el pago de la regularización. Otra variable que aparece en la teoría es la estabilidad en el empleo variable que no aparece en el modelo quizá debido a la disponibilidad de empleos en Tijuana por lo que no importa si no duras mucho en un empleo puedes conseguir otro más fácilmente que en el resto del país. Respecto a las variables relacionadas con el apego al barrio no aparecen como significativas para la participación en la regularización aunque teóricamente si son

importantes por la creación de lazos en la comunidad, generalmente traídos desde sus lugares de origen (Lomnitz) esto podría ser por la facilidad de adquirir un medio de transporte (ya sea un automóvil o el transporte de la fábrica donde trabaja la mayoría de los habitantes de las viviendas) lo que les permite desplazarse fuera de la colonia como a un supermercado o a sus lugares de trabajo (variables que si aparecen en el modelo) sin una gran dificultad.

En el grupo I “Características de la vivienda” estadísticamente observamos una alta correlación entre las variables, razón por la cual casi todas las variables tuvieron que ser excluidas del modelo quedando solo el acceso a servicios públicos como el alumbrado público ya que este servicio es de los pocos que sufre diferencias significativas de una colonia a otra dependiendo de su situación regular/irregular. Respecto al grupo II donde se encuentran los indicadores referentes a migración y nivel de educación no hubo resultados significativos –ni para inició/no inició ni para concluyó/no concluyó- desde el punto de vista estadístico pero esto puede deberse a la muestra, ya que la mayoría de las respuestas fueron constantes y no permitieron una diferenciación lo que afectó el resultado de la regresión. Sin embargo teóricamente son relevantes como ya se mencionó en los capítulos 2 y 3.

En lo referente a la decisión de concluir o no la regularización, las variables importantes desde el punto de vista de la teoría incluidas en el modelo son las mismas que para el modelo 1 y se puede observar que en este caso, el poder heredar la propiedad a sus hijos y el conocimiento, tanto de la posibilidad de ser desalojados como de los trámites requeridos son los factores principales que impulsan la decisión de concluir o no el proceso de regularización. En este caso también influye la confianza en que la autoridad los atenderá en grupo más que de actuar en forma individual. Estos factores también son teóricamente relevantes: confianza y cooperación. Sin embargo aquí no aparece la confianza en la organización vecinal, acuden a ella porque consideran que así serán atendidos con mayor facilidad pero no confían en ellos debido a que la mayoría una vez que decidió iniciar la regularización se ha encontrado con líderes o representantes que solo les cobran o piden dinero para cubrir ciertos gastos pero no concluyen el proceso y en varias ocasiones hasta desaparecen lo que restringe fuertemente el poder llegar a la decisión de las familias de

continuar con el proceso. Aquí tampoco aparecen las variables de costo, interés de conseguir un crédito o vender la propiedad quizá debido a las mismas razones que en el modelo 1. El conocimiento influye más en la decisión de concluir que en la de iniciar y el apego al barrio debido a su acceso al transporte público también. Este acceso al transporte público es de hecho la variable estadísticamente más importante y se observa que otra vez la condición de empleo y de ingreso no aparecen en el modelo aunque son muy importantes teóricamente. Dentro de las características de la vivienda el acceso a servicios públicos como drenaje y pavimento y banquetas es determinante ya que estos servicios son los que presentan mayor variación dependiendo de si se tiene el título o no (sobre todo el pavimento y banquetas). Los servicios como el agua y la y electricidad son los que aparecen en todas las colonias independientemente de su situación de tenencia como lo menciona la teoría. Aunque estas variables (acceso a transporte público y a servicios) son significativas en el modelo por grupo no aparecen ya en el modelo final donde solo quedan las categorías del grupo IV: R17 (1) atención a un representante; R10 (2) Poco conocimiento de los trámites, lo que puede restringir la participación; R9 (2) Poco conocimiento de que pueden ser desalojados lo que también restringe la participación y R2 (2) heredar la propiedad a sus hijos lo que puede impulsar la participación.

Con base en los resultados encontrados en las entrevistas aplicadas a los líderes de organizaciones vecinales se puede concluir que, en las colonias con organización vecinal de la muestra seleccionada, los líderes perciben que la cooperación si aumenta entre los vecinos cuando buscan la regularización por lo que hace cierta la hipótesis de que esta variable influye positivamente en su decisión de promover la regularización. Sin embargo esta unión si se ve debilitada una vez que se ha obtenido la regularización (en las colonias que ya la obtuvieron) y en las colonias que aun no la obtienen los líderes consideran que probablemente así suceda lo que es una restricción en el caso de las organizaciones formadas para todo tipo de acciones y es un factor neutro en el caso de las organizaciones que solo se forman para obtener los títulos de propiedad y luego se disuelven. Otros factores que resultan neutros en el caso de organizaciones creadas solo para la regularización son el que la obtención de títulos debilite su capacidad de organización, su capacidad de resolver conflictos al interior del asentamiento y con los asentamientos

vecinos y su capacidad de promover la instalación de servicios y equipamiento. En el caso de la organización formada para diversos propósitos (colonia Vías del ferrocarril) la percepción del líder es negativa es decir la regularización no debilita estas capacidades puesto que es solo uno de los aspectos a cubrir y los demás aspectos mantendrán la unión y su capacidad de organización y promoción. El hecho de que los tiempos de respuesta a los trámites no sean lo rápido que los líderes esperan es una restricción a concluir con los mismos (modelo 2) pero es un factor neutro en la decisión de promover el inicio de la regularización (modelo 1).

Con base en los resultados encontrados en las entrevistas aplicadas a los funcionarios relacionados con el proceso de regularización se puede concluir que la mayor restricción (desde el punto de vista del jefe del departamento técnico de la subdirección de regularización de Indivi) es la decisión del agente de familias de no iniciar o no continuar los trámites para la obtención de títulos de propiedad. Al ser un organismo basado en acuerdos el usuario tiene la libertad de acudir a ellos o decidir permanecer en condición irregular (modelo 1) además de tener la opción de iniciar los trámites y no concluirlos (modelo 2) o de iniciarlos y continuarlos pasado un tiempo. Esto lleva también al problema de los costos de aplicación de los programas ya que el organismo depende de los recursos recabados por concepto de regularización y si estos pagos no se efectúan el Instituto no cuenta con recursos para aplicarlos. La expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral es un factor neutro ya que no es un organismo ni un puesto de elección popular así que no influye en la decisión de impulsar la regularización. La dificultad en la aplicación de los programas y en el cumplimiento de las metas establecidas en los programas operativos anuales, a nivel dependencia no es una restricción. Los conflictos con la propiedad son una de las restricciones más fuertes a la aplicación de los programas de regularización. La variable de protección contra el desalojo es un factor neutro para la regularización ya que ninguno de los organismos cuenta con facultades jurídicas para intervenir en este tipo de procedimientos.

La aplicación de reglamentos en asentamientos informales es percibida como sumamente complicada por lo que los organismos deben cooperar entre ellos para lograr cumplir en la



medida de lo posible con las metas de cada uno. Es por esto que Indivi se encarga de la aplicación del reglamento correspondiente a las donaciones para equipamiento urbano, aplicación que el departamento de Control Urbano lleva a cabo para los asentamientos formales, pero debido al hecho de que estos espacios no son siempre posibles, Indivi tiene la opción de decidir sobre esto, anteponiendo siempre la función social del organismo. Esta capacidad es un incentivo para la aplicación de los programas de regularización, que de otro modo no podrían llevarse a cabo al no ser autorizados por no cumplir con el porcentaje requerido en el reglamento. Sin embargo la relación con el Implan lleva a una restricción a la aplicación de los programas de regularización ya que este instituto antepone su función de planeación a la regularización y no elabora dictámenes a favor de la misma si conlleva un riesgo para la población. Ahora bien el hecho de que actualmente el título ya no sea necesario para la obtención de servicios es una gran restricción a la participación de las familias en el proceso de regularización debido a que, como se observó en las colonias regularizadas hace tiempo, los títulos se buscaban para poder obtener los servicios básicos como agua y electricidad. La relación con las organizaciones vecinales es un incentivo para el organismo ya que generalmente son de gran apoyo para lograr convencer a los usuarios de que inicien/continúen/concluyan sus trámites de regularización.

El hecho de que muchos asentamientos permanezcan irregulares implica para los hogares que allí habitan un gran temor al desalojo y a no ser escuchados si no pertenecen a una organización vecinal, para ellos así como para la colonia implica carencias en servicios públicos considerados no vitales (como alumbrado público o pavimento y banquetas) y para la ciudad implica un gran esfuerzo al tratar de regularizarlos y de proporcionarles dichos servicios además del hecho de sacrificar la planeación y los requerimientos de los reglamentos de construcción en aras de cumplir una misión social: la de proporcionar seguridad en la tenencia de la tierra a los habitantes de la ciudad.

### III. Bibliografía.

- 1) Abramo, P. (2012), “La ciudad informal Com-fusa: El mercado y la producción de la territorialidad urbana popular”, En Salazar, C. (coord.) (2012), *Irregular Suelo y Mercado en América Latina* El Colegio de México, México, D.F.
- 2) Abramo, P. (2005), “La ciudad latinoamericana y sus particularidades: mercado del suelo y estructura urbana”, *Los desafíos de una política de suelo en América Latina*, Ciudad de México, PUEC, UNAM, Vol. 1, pp. 76-103.
- 3) Abramo, P. Org. (2003), *A Cidade da Informalidade. O Desafio das Cidades Latino-americanas*, Sette Letras, Rio de Janeiro, Brasil.
- 4) Alegría, T. (2009), *Metrópolis transfronteriza. Revisión de la hipótesis y evidencias de Tijuana, México y San Diego, Estados Unidos*, El Colegio de la Frontera Norte, Miguel Ángel Porrúa, Serie Estudios Urbanos.
- 5) Alegría, T. y Ordoñez, G. (2005), *Legalizando la ciudad: Asentamientos informales y procesos de regularización en Tijuana* El Colegio de la frontera Norte, Tijuana, Baja California.
- 6) Alegría, T. (2002), *Demand and supply of Mexican cross-border workers*, Journal of Borderlands Studies, 17:1, 37-55, DOI: 10.1080/08865655.2002.9695581.
- 7) Apoyo Consultoría (2000), *Encuesta de línea de base. Reporte final*. (Proyecto Derechos de Propiedad Urbana), Lima, Cofopri.
- 8) Azuela, A. y Tomas, F. (1997), *El Acceso de los Pobres al Suelo Urbano*, UNAM/CEMCA, México DF, México.
- 9) Azuela, A. (1989), *La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho*, El Colegio de México; México DF, México
- 10) Bagnasco, A. (1999), *Tracce di comunita*, Bolonha, II Mulino.
- 11) Brown, E. et al. (2006), *Secure Tenure in Latin American and the Caribbean- Regularization of informal urban Settlements in Peru, Mexico and Brazil*, reporte de investigación, Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University.
- 12) Caillé, A. (2000), *L’antropologie du don*, París, Desclée de Bower.

- 13) Calderón Cockburn, J. (2012), *La agenda pendiente de la formalización de la propiedad en el Perú: aspectos conceptuales y de política pública*, en Salazar, C. (coord.) (2012), *Regularización del Suelo Urbano en América Latina. El debate en un contexto de libre mercado*, El Colegio de México, México DF, México.
- 14) Calderón Cockburn, J. (2006), *Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza*, Lima, LILP-Sincos.
- 15) Calderón Cockburn, J. (2002), The mystery of Credit, *Land Lines*, vol. 14, núm. 2, pp. 5-8.
- 16) Carta de la ciudad de México por el derecho a la ciudad, (2010), [http://www.hic-al.org/eventos.cfm?evento=941&id\\_categoria=13](http://www.hic-al.org/eventos.cfm?evento=941&id_categoria=13)
- 17) Castells, M. (1970), *Imperialismo y urbanización en América Latina*, Barcelona, Gustavo Gili.
- 18) CEPAL (1963), *Geographic Distribution of the Population in Latin America and Regional Priorities*, Comisión Económica para América Latina, documento N.U.E. /CN 12/643.
- 19) Clichevsky, N. (2006), *Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe. Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas*. Serie Medio Ambiente y Desarrollo, CEPAL, Santiago de Chile.
- 20) Clichevsky, N. (2003), *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*. Serie Medio Ambiente y Desarrollo, CEPAL, Santiago de Chile.
- 21) Clichevsky, N. (2000), *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación* CEPAL/Naciones Unidas, Serie Medio Ambiente y Desarrollo No. 28, Santiago de Chile, Octubre (LC/L 1430-P).
- 22) Conolly, P. (2012), *La ciudad y el hábitat popular: Paradigma latinoamericano*, Departamento de Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.
- 23) Conolly, P. (2012), *La urbanización irregular y el orden urbano en la zona metropolitana del Valle de México de 1990 a 2005*, El Colegio de México.
- 24) Conolly, P. (1985), *The politics of the informal sector: a critique*, en Nanneke Redclift

y Enzo Mingione (eds.) *Beyond Employment, Household, Gender and Subsistence*, Blackwell, Oxford. Versión en castellano: CONNOLLY, Priscilla, 1990, “Dos décadas de sector informal” *Sociológica*, 5-12, UAM-A, México DF, México.

25) Cruz, S. (2000), *Hábitat popular y política urbana de Emilio Duhau*. *Sociológica*, año 15, número 42, pp. 269-273.

26) De Cesare, C. (2006), *Características generales del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina*. En *Nuevas Tendencias y Experiencias en Tributación Inmobiliaria y Catastro*, Tomo II, INDETEC, Guadalajara, México, 413-439.

27) De Cesare, C. (2002), *Toward more effective property tax systems in Latin America*. *Land Lines* 14 (1):9–11. En Smolka, M. y De Cesare, C. (2010), *El impuesto predial y la propiedad informal: El desafío de las ciudades del Tercer Mundo* Lincoln Institute of Land Policy.

28) De Soto, H. (1989), *El Otro Sendero*, Diana, México DF, México.

29) De Soto, H. (2000), *El misterio del capital: ¿Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo?*, El Comercio, Lima [Nueva York: Basic Books, Londres: Bantam Press/Random House].

30) Deininger, K. y G. Feder (2009), *Land Registration, Governance and Development: Evidences and Implications for Policy*, *The world Bank Research Observer*, vol. 24, núm. 2, pp. 233-266.

31) Duhau, E. y Angela Giglia, (2008), *Las Reglas el Desorden. Habitar la Metrópoli*, Siglo XXI, México DF, México.

32) Eibenschutz, R. y Beinllure, P. (2009), *Mercado formal e informal de suelo. Análisis de ocho ciudades* Sedesol, Universidad Autónoma Metropolitana Xochicalco, Porrúa.

33) Elster, J. (1989), *El cemento de la sociedad. Las paradojas del orden social*. Editorial Gedisa.

34) Elster, J. (1990), *Tuercas y tornillos. Una introducción a los conceptos básicos de las ciencias sociales*. Barcelona, Editorial Gedisa

35) Enríquez, P. (2007), *De la marginalidad a la exclusión social: Un mapa para recorrer sus conceptos y núcleos problemáticos*, *Fundamentos en Humanidades*, Universidad Nacional de San Luis-Argentina, VIII-1.

<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2484048>descargado 17/12/11.

- 36) Farvacque, y Mc Auslan. (1992). *Reforming urban land policies and institutions in developing countries*. World Bank, Washington D.C. citado en Calderón Cockburn, J. (1999) *Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina* Lincoln Institute of Land Policy.
- 37) Fernandes, E. (2012), *Una lectura crítica de Hernando de Soto* en Salazar, C. (coord.) (2012), *Regularización del Suelo Urbano en América Latina. El debate en un contexto de libre mercado*, El Colegio de México, México DF, México.
- 38) Fernandes, E. (2011), *Regularización de Asentamientos Informales en América Latina*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, USA.
- 38) Fernandes, E. y Varley, (1998), *Illegal Cities: Law and Urban Change in Developing Countries*, Zed Press, Londres, Inglaterra.
- 40) Field, E. y M. Torero (2004), *Do property Titles Increase Credit Access among the urban Poor? Evidence form a Nationwide Titling Program* (Documento de trabajo), Harvard University, Cambridge.
- 41) Galiano, S. y E. Schargrotsky (2004), *Effects of Land Titling on child Health*, Economics and human Biology, vol. 2, núm. 3, pp. 353-372.
- 42) Germani, G. [1973] (1980) *El Concepto de Marginalidad, Nueva Visión*, Buenos Aires, Argentina.
- 43) Harvey, D. (1977), *Urbanismo y desigualdad social México: Siglo XXI*.
- 44) Implan (2010), *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B. C. PDUUPT 2010-2030*
- 45) Iracheta, A. y Medina, S. (coords) (2008) *Irregularidad y Suelo Urbano*, Sedesol/Un-Hábitat, México DF, México.
- 46) Iracheta A.y Smolka (coords.) (2000), *Los pobres de la ciudad y la tierra*, El Colegio Mexiquense/Instituto Lincoln, México DF, México.
- 47) Jaramillo, S. (2012), *Urbanización informal: diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales* en Salazar, C. (coord.) (2012), *Regularización del Suelo Urbano en América Latina. El debate en un contexto de libre mercado*, El Colegio de México, México DF, México.
- 48) Jiménez, E.; H. Cruz y C. Ubaldo (2012), *El regreso a la irregularidad de las colonias populares. Títulos de propiedad y sucesión*, en Salazar, C. (coord.) (2012), *Regularización*

*del Suelo Urbano en América Latina. El debate en un contexto de libre mercado*, El Colegio de México, México DF, México.

49) Jones, G. Jiménez y Peter, M. Ward. (1994), *Snapshot analysis and the impact of public policy on land valorization*, en G.A. Jones, and P.M. Ward, (eds.) *Methodology for land and housing market analysis*, UCL Press, Londres, Inglaterra.

50) Kowarik, L. (1975), *Capitalismo e marginalidad en América Latina*. Río de Janeiro, Paz e terra.

51) Legorreta, J. (1994), *Efectos Ambientales de la Expansión de la Ciudad de México*, Centro de Ecodesarrollo, México DF, México

52) Logan, J. y H. Molotch (2007), *Urban Fortunes. The political Economy of place*, California, University of California Press.

53) Lomnitz, L. (1975), *Cómo sobreviven los marginados*, Siglo XXI Editores, S.A de C.V. México, D.F.

54) Luckmann, T. y P. Berger (2006), *La construcción social de la realidad*, Buenos Aires, Madrid, Amorrortu.

55) Melé, P. (1994), *Puebla: Urbanización y Políticas Urbanas*, UAP/UAM-A, México DF, México.

56) Menard, S. (1995), *Applied logistic regression analysis*, Series: Quantitative applications in the social sciences, a Sage University paper. EUA.

57) Morales, C. (2012), *Curar o vacunar, dos políticas en tensión: la regularización frente a las reservas territoriales en el desarrollo urbano sustentable* en Salazar, C. (coord.) (2012), *Regularización del Suelo Urbano en América Latina. El debate en un contexto de libre mercado*, El Colegio de México, México DF, México.

58) Morse, R. [1969] 1971, *La Investigación en América Latina: Tendencias y Planteos*, SIAP, Buenos Aires, Argentina.

59) Ortiz, E. (2007), *Integración de un Sistema de Instrumentos de Apoyo a la Producción Social de Vivienda*, Coalición Internacional para el Hábitat, México DF, México.

60) Payne, G. (2001), *The Mystery of Capital: Why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else*. Hábitat debate, vol. 7, núm. 3, p.23.

61) Pelligia, V. (2007), *Il paradossi della fiducia. Scelte razionali e dinamiche interpersonali*, Bologna, Il Mulino.

- 62) Quijano, A. (1970), *Redefiniciones de la dependencia y proceso de marginalidad en América Latina*, CEPAL.
- 63) Rallet, A. y A. Torre (eds) (2007), *Quelle proximité pour innover?*, París, L'Harmattan.
- 64) Rama, A. (1988), *La Ciudad Letrada*, Arca; Montevideo, Uruguay.
- 65) Riofrío, G. (2001), *Evaluando políticas de formalización: formalidad sostenible para el Perú*, Mercados informales. Regulación de la tenencia de la tierra y programas de mejoramiento urbano 7-12 oct. Cambridge, Massachusetts.
- 66) Romero, J. (1976), *Latinoamérica: Las Ciudades y las Ideas*, Siglo XXI, México DF, México.
- 67) Salazar, C. (coord.) (2012), *Regularización del Suelo Urbano en América Latina. El debate en un contexto de libre mercado*, El Colegio de México, México DF, México.
- 68) Smolka, M. y C. Biderman (2011), *Vivienda informal: una perspectiva de economista sobre el planeamiento urbano* Documento de trabajo, Lincoln Institute of Land Policy
- 69) Smolka, M. y De Cesare, C. (2010), *El impuesto predial y la propiedad informal: El desafío de las ciudades del Tercer Mundo* Lincoln Institute of Land Policy.
- 70) Smolka, M. y Fernandes, (2004), *Land Regularization and Upgrading Programs Revisited*, Land Lines, 16-3.
- 71) Smolka, M. (2003 a), *Regularización de la ocupación del suelo urbano: El problema que es parte de la solución a solución que es parte del problema*, en Edesio Fernández y Betania Alfonsin(eds.) *A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano*, Lincoln Institute of Land Policy, Boston, USA.
- 72) Smolka, M. (2003b), *Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra*, Land Lines.
- 73) Solís Perez, E. (2002), *La irregularidad y la regularización, una aproximación desde la psicología*, *Curso de desarrollo profesional*. Mercados informales: Regularización de la tenencia de la tierra y programas de mejoramiento urbano en América latina, Lincoln Institute of Land Policy, 18-22 nov, Cambridge, Massachusetts.
- 74) Soto, H. de (2000), *El misterio del capital. Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*, Lima, El Comercio.
- 75) Valenzuela, M. (1991), *Empapados de sereno. El movimiento Urbano Popular en Baja California (1928-1988)*, El Colegio de la Frontera Norte Tijuana, Baja California.

- 76) Varley, A. (2001), *De lo privado a lo público: género, ilegalidad y legalización de la tenencia de la tierra urbana*, LILP Mercados Informales.
- 77) Varley, A. (1989), *Settlement, illegality and legalization: the need for a reassessment*, en Peter Ward (ed.) *Corruption, and Inequality: Soft Touch or Hard Graft?*, Routledge, London, England.
- 78) Varley, A. (1987) *The relationship between tenure legalization and housing improvements: evidence from Mexico City*, Development and Change.
- 79) Ward, P. (2003), *Land Regularization in Latin American: Lesson in the Social Construction of Public Policy*, Conference Paper, Lincoln Institute of Land Policy, Boston, USA.
- 80) Wigle, J. (2010), *The 'Xochimilco model' for managing irregular settlements in conservation land in Mexico City*, *Cities*, 27.



## IV. Anexos

### IV.1 Anexo A. Cuestionario para propietarios de vivienda/Jefe de familia.

# INCENTIVOS Y RESTRICCIONES AL PROCESO DE REGULARIZACIÓN TESIS DE MAESTRÍA EN DESARROLLO REGIONAL COLEF CUESTIONARIO DE VIVIENDAS

NOMBRE DE LA COLONIA <input style="float: right;" type="text"/>						
NUMERO DE MANZANA <input style="width: 100%;" type="text"/>	NUMERO DE VIVIENDA <input style="width: 100%;" type="text"/>	NUMERO DE CUESTIONARIO <input style="width: 100%;" type="text"/>	FECHA DE LA ENTREVISTA	DIA <input style="width: 100%;" type="text"/>	MES <input style="width: 100%;" type="text"/>	AÑO <input style="width: 100%;" type="text"/>
NOMBRE DEL ENTREVISTADO						
NOMBRE DEL ENTREVISTADOR						

## I. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

Buenos días, mi nombre es María Eugenia Encinas y estoy realizando una investigación para el Colegio de la Frontera Norte, el objetivo de este proyecto es buscar las razones que llevan a que exista aun un porcentaje de predios en condiciones de informalidad en la ciudad de Tijuana. La información se mantendrá con carácter estrictamente confidencial; en ningún momento se publicarán los nombres de las personas entrevistadas.	
1.1	¿Quién responde esta encuesta? 1. Jefe de familia 2. Conyugue 3. Hijo/hija (debe ser mayor de edad) <input style="float: right;" type="text"/>
1.2	¿Qué año llegaron a vivir a esta vivienda? <input style="width: 100%;" type="text"/>
1.3	¿Cuántos cuartos tiene esta vivienda sin contar cocina, baños y pasillos? <input style="width: 100%;" type="text"/>
1.4	Cuando llegaron a vivir a esta vivienda ¿cómo la obtuvieron? <i>LEA TODAS LAS OPCIONES</i> 1 Rentada 2 Prestada 3 Comprada 4 Consiguieron el terreno y luego hicieron la vivienda <input style="float: right;" type="text"/>
1.5	¿Ahora esta vivienda está... <i>LEA TODAS LAS OPCIONES</i> 4 prestada? 1 rentada? 2 pagándose para comprar? 3 totalmente pagada?... <input style="float: right;" type="text"/>
1.6	Si se renta o se está comprando, ¿cuánto se paga al mes por esta vivienda? 1.6.a <i>CIRCULE</i> Pesos (1) Dólares (2) No sabe (-1) 1.6.b <i>CANTIDAD</i> <input style="width: 100%;" type="text"/>
1.7	¿Esta vivienda disponen de agua: <i>LEA TODAS LAS OPCIONES</i> 1 entubada dentro de la vivienda? 3 de pipa? 5 Otro medio? <input style="float: right;" type="text"/> 2 entubada fuera de la vivienda, pero dentro del terreno? 4 de llave pública o hidrante?
1.8	¿Esta vivienda tiene drenaje: <i>LEA LAS OPCIONES Y ESCRIBA UN SOLO CODIGO</i> 1 ¿Conectado a la red pública? 3 ¿Con desagüe a la superficie (barranca, grieta o mar)? <input style="float: right;" type="text"/> 2 ¿Conectado a la fosa séptica 4 ¿No tiene drenaje?
1.9	¿Tiene electricidad esta vivienda? 1 Si 2 No <input style="float: right;" type="text"/>
1.10	¿Esta vivienda tiene pavimento y banquetas: 1 Si 2 No <input style="float: right;" type="text"/>

1.11	¿Esta vivienda tiene alumbrado público:      1 Si      2 No	<input type="checkbox"/>
1.12	¿Esta vivienda cuenta con servicio de recolección de basura:      1 Si      2 No	<input type="checkbox"/>
1.13	¿De qué material es la mayor parte del piso de esta vivienda? <i>LEA LAS OPCIONES Y ESCRIBA UN SOLO CODIGO</i>	<input type="checkbox"/>
	1 Tierra                      2 Cemento o firme                      3 Madera, mosaico u otros recubrimientos	
1.14	¿De qué material es la mayor parte de las paredes o muros de esta vivienda? <i>LEA OPCIONES Y ESCRIBA UN SOLO CODIGO</i>	<input type="checkbox"/>
	1 Cartón o material de desecho                      3 Madera con emplaste de yeso                      5 Otro 2 Adobe                      4 Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera o cemento	

### III. DATOS GENERALES

	LUGAR DE NACIMIENTO	ALFABETISMO	EDUCACION
2.1a	¿Es usted mexicano? 1. Si 2. No <input type="checkbox"/>	2.3 ¿Sabe leer y escribir un recado?	2.4a ¿Cuál es el último año que pasó (aprobó) en la Escuela? <input type="checkbox"/>
2.1b	¿Es usted de Baja California? 1. Si 2. No <input type="checkbox"/>		2.4.b NIVEL:
2.1c	¿Es usted de Tijuana? 1. Si 2. No <input type="checkbox"/>	1. Si	0 Ninguno 1 Preescolar o Kinder
		2.No <input type="checkbox"/>	2 Primaria 3 Secundaria 4 Preparatoria
2.2	¿Cuál es la edad del jefe de familia? <input type="checkbox"/>		5 Normal básica 6 Carrera técnica o comercial 7 Licenciatura 8 Posgrado
	<input type="checkbox"/>		-1 No sabe <input type="checkbox"/>

### III. CARACTERISTICAS ECONOMICAS

CONDICION ACTIVIDAD	POSICION TRABAJO	RAMA DE ACTIVIDAD	OCUPACION	LUGAR
3.1 Usted actualmente <i>LEA LAS OPCIONES HASTA OBTENER UNA RESPUESTA AFIRMATIVA</i>	3.2 ¿En su trabajo usted es:	3.3 ¿A qué se dedica la empresa, negocio o patrón donde trabaja:	3.4 ¿Cuál es el oficio, puesto o cargo que desempeñó en su trabajo principal de la semana pasada?	3.5 ¿En qué colonia está localizado su empleo actual?
1 Trabaja para alguien, vende algún producto o ayuda en algún negocio familiar?	1 Patrón?	1 Industria Maquiladora	<b>ESCRIBE Y CODIFICA</b>	1. Colonia donde vive
2 Se dedica a los quehaceres de su hogar?	2 Trabajador (a) por su cuenta?	2 Industria Manufacturera No maquiladora	1 Profesionistas y técnicos	2. Otra colonia <input type="checkbox"/>
3 Es jubilado (a) o pensionado (a)?	3 Trabajador (a) a destajo, comisión o porcentaje?	3 Construcción	2 Funcionarios, directivos y jefes	
4 No trabaja?	4 Trabajador (a) a sueldo fijo, salario o jornal?	4 Comercio	3 Artesanos, trabajadores fabriles y operadores de maquinaria fija, ayudantes, peones y similares, trabajadores de apoyo en actividades administrativas, en servicios.	3.6 ¿Cuántos minutos tarda en llegar a su empleo?
-1 No Sabe	5 Otro	5 Servicios, Servicios financieros, seguros y bienes inmuebles, Servicios profesionales y técnicos.	4 Comerciantes, empleados de comercio y agentes de ventas	1. 10 a 30 m
<i>SI CONTESTA DE 2 a 9 SALTE A 3.9</i>	-1 No sabe	6 Otro	5 Vendedores ambulantes	2. 30 a 60 m
<input type="checkbox"/>		-1 No sabe o no clasificable	6 Trabajadores en servicio doméstico	3. Más de 60
			-1 No sabe o no clasificable	<input type="checkbox"/>

	ESTABILIDAD	BARRIO	BARRIO	BARRIO
REGISTRO	<p>3.7</p> <p>¿Cuánto tiempo tiene en su empleo actual?</p> <p>1. 1 a 6 meses</p> <p>2. 6 meses a 1 año <input type="checkbox"/></p> <p>3. Más de 1 año <input type="checkbox"/></p> <p>INGRESOS POR TRABAJO</p> <p>3.8a En su empleo actual ¿Cuánto gana el jefe del hogar? 1. Más de 5 salarios mínimos <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/></p> <p>3.8b PERIODO</p> <p>1 A la semana</p> <p>2 A la quincena <input type="checkbox"/></p> <p>3 Al mes <input type="checkbox"/></p> <p>4 Al año</p> <p>3.8.c: En esta familia ¿Cuántas personas trabajan además del jefe de familia? <input type="checkbox"/></p>	<p>3.9</p> <p>¿Dónde realiza la mayoría de sus compras del mandado?</p> <p>1. Supermercado</p> <p>2. Tiendas de conveniencia</p> <p>3. Tienda de colonia <input type="checkbox"/></p> <p>3.10</p> <p>¿Usa transporte público para hacer sus compras del mandado?</p> <p>1. Si</p> <p>2. No <input type="checkbox"/></p>	<p>311</p> <p>¿Cuántos minutos camina usted para llegar a la parada de autobús/calafia/taxi más próxima a su casa?</p> <p>1. Menos de 10 min</p> <p>2. De 10 a 20 min</p> <p>3. Más de 20 min. <input type="checkbox"/></p> <p>3.12 ¿Cuántos minutos camina usted para llegar a la escuela primaria más próxima a su casa?</p> <p>1. Menos de 10 min</p> <p>2. De 10 a 20 min</p> <p>3. Más de 20 min. <input type="checkbox"/></p>	<p>3.13.a</p> <p>¿Algunos de los siguientes familiares viven cerca de usted?</p> <p>1. Padre/madre</p> <p>2. Hijos</p> <p>3. Hermanos</p> <p>4. Padres e hijos</p> <p>5. Padres + Hermanos</p> <p>6. Hijos + Hermanos</p> <p>7. Padres+ Hijos+ Hermanos <input type="checkbox"/></p> <p>3.13.b ¿A cuántos minutos de su casa vive (su padre o hijos o hermanos)?</p> <p>1. Menos de 10 min</p> <p>2. De 10 a 20 min</p> <p>3. Más de 20 min <input type="checkbox"/></p>

#### IV. REGULARIZACION

	ANTECEDENTES	ANTECEDENTES	ECONOMICOS	ECONOMICOS
REGISTRO DE	<p>4.1</p> <p>La vivienda se encuentra:</p> <p>1. Regularizada con título de propiedad</p> <p>2. Regularizada sin título de propiedad</p> <p>3. En proceso de regularización <input type="checkbox"/></p> <p>4. Irregular <input type="checkbox"/></p> <p>4.2</p> <p>M1. ¿Por qué inició (o no inició) la regularización?</p> <p>1. Costo</p> <p>2. Tiempo</p> <p>3. Vender propiedad</p> <p>4. Solicitar crédito</p> <p>5. No ser desalojados</p> <p>6. Heredar propiedad</p> <p>7. Otro <input type="checkbox"/></p>	<p>4.2</p> <p>M2. ¿Por qué suspendió (o no concluyó) la regularización?</p> <p>1. Costo <input type="checkbox"/></p> <p>2. Tiempo</p> <p>3. Otro</p> <p>M3 ¿Por qué concluyó la regularización?</p> <p>1. Vender propiedad</p> <p>2. Solicitar crédito</p> <p>3. No ser desalojados</p> <p>4. Heredar propiedad</p> <p>5. Otro <input type="checkbox"/></p>	<p>4.3</p> <p>M1. La regularización tiene un costo de \$ ----- ¿Dispone usted de la cantidad suficiente para iniciar la regularización?</p> <p>1. Si</p> <p>2. No <input type="checkbox"/></p> <p>M2. La regularización tiene un costo de \$ ----- ¿Dispone usted de la cantidad suficiente para concluir la regularización?</p> <p>1. Si</p> <p>2. No <input type="checkbox"/></p> <p>M3 ¿Cuándo usted regularizó contaba con los recursos suficientes?</p> <p>1. Si</p> <p>2. No <input type="checkbox"/></p> <p>4.3 b ¿De qué forma consiguió/conseguiría usted los recursos para continuar el proceso?</p> <p>1. Financiamiento <input type="checkbox"/></p> <p>2. Crédito público <input type="checkbox"/></p>	<p>4.4</p> <p>M1. La regularización dura ----- días ¿Dispone usted del tiempo suficiente para iniciar la regularización?</p> <p>1. Si</p> <p>2. No <input type="checkbox"/></p> <p>M.2 La regularización dura ----- días ¿Dispone usted del tiempo suficiente para continuar la regularización?</p> <p>1. Si</p> <p>2. No <input type="checkbox"/></p> <p>M3. ¿Cuándo usted regularizó disponía del tiempo suficiente para realizar el proceso?</p> <p>1. Si</p> <p>2. No <input type="checkbox"/></p>

<p>Económicos</p> <p>4.5</p> <p>¿Está usted interesado en conseguir un crédito bancario utilizando su terreno regularizado como garantía?</p> <p>1. Si            2. No</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Transferencia de derechos</p> <p>4.6</p> <p>¿Tiene usted la intención de vender o rentar su casa cuando este ya regularizada?</p> <p>1. Si            2. No</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Transferencia de derechos</p> <p>4.7</p> <p>M1. En una calificación del 1 al 3 ¿Cuánto teme usted al desalojo por no contar con título de propiedad?</p> <p>1. Mucho 2 Poco 3 Nada    <input type="checkbox"/></p> <p>M2. En una calificación del 1 al 3 ¿Cuánto temía al desalojo antes de conseguir su título de propiedad?</p> <p>1. Mucho 2 Poco 3 Nada    <input type="checkbox"/></p>	<p>Transferencia de derechos</p> <p>4.8</p> <p>¿Considera usted que una casa regularizada crea más problemas al heredarla a sus hijos?</p> <p>1. Si            2. No</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>
<p>Conocimiento</p> <p>4.9</p> <p>Del 1 al 3 ¿Qué tanto sabe usted que puede ser desalojado del terreno por no regularizarse?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Conocimiento</p> <p>4.10</p> <p>M1. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conoce usted los trámites necesarios para regularizar su terreno?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p> <p>M2. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conocía usted los trámites necesarios para regularizar su terreno?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Conocimiento</p> <p>4.11</p> <p>M1. Del 1 al 3 ¿Qué tan complicado le parece el trámite ante la dependencia encargada?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p> <p>M2. Del 1 al 3 ¿Qué tan complicado le pareció el trámite ante la dependencia encargada?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Conocimiento</p> <p>4.12</p> <p>M2. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conoce usted los trámites posteriores a la regularización de su terreno como el trámite escrituras, inscripción al Registro Público y pago de predial?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada    <input type="checkbox"/></p> <p>M2. Del 1 al 3 ¿Qué tanto conocía usted los trámites posteriores a la regularización de su terreno como el trámite escrituras, inscripción al Registro Público y pago de predial?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada    <input type="checkbox"/></p>
<p>Conocimiento</p> <p>4.13</p> <p>M1. Si decide iniciar la regularización ¿lo haría solo o con ayuda de una organización vecinal?</p> <p>1. Solo 2. Con ayuda de una organización</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p> <p>M2 Cuando decidió iniciar la regularización ¿lo /hizo solo o con ayuda de una organización vecinal?</p> <p>1. Solo 2. Con ayuda de una organización</p> <p>Si la respuesta es con ayuda de una organización pasar a pregunta 4.16</p>	<p>Conocimiento</p> <p>4.14</p> <p>M1. Si decidiera actuar de forma individual ¿Conoce la dependencia gubernamental a la que usted debería acudir para regularizar su terreno?</p> <p>1. Si            2. No            <input type="checkbox"/></p> <p>4.14.a ¿Cuál es la dependencia?</p> <p>1. Corette 2. Corett 3. Ayuntamiento 4. Otra</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>Conocimiento</p> <p>M2. Cuándo decidió actuar solo ¿Conocía la dependencia gubernamental a la que debía usted acudir?</p> <p>1. Si            2. No            <input type="checkbox"/></p> <p>4.14.b ¿Cuál era la dependencia?</p> <p>1. Corette 2. Corett 3. Ayuntamiento 4. Otra</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>4.15</p> <p>M2. Del 1 al 3 ¿Qué tantos problemas burocráticos encontró al realizar su trámite?</p> <p>1. Mucho 2. Poco 3. Nada</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p> <p>4.16</p> <p>M2. ¿El tener los problemas lo hizo decidir suspender el proceso?</p> <p>1. Si 2. No</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>

Confianza	Confianza	Cooperación	Cooperación
<p data-bbox="305 226 345 247">4.17</p> <p data-bbox="155 254 488 432">M1. ¿Considera que la oficina regularizadora prefiere atender a un representante o a cada vecino individualmente para iniciar la regularización de su predio?</p> <p data-bbox="155 464 483 520">1. Representante <input data-bbox="427 457 488 516" type="checkbox"/> 2. Cada vecino</p> <p data-bbox="155 558 488 737">M2. ¿Considera que la oficina regularizadora prefiere atender a un representante o a cada vecino individualmente para continuar la regularización de su predio?</p> <p data-bbox="155 768 483 825">1. Representante <input data-bbox="427 762 488 821" type="checkbox"/> 2. Cada vecino</p>	<p data-bbox="638 226 678 247">4.18</p> <p data-bbox="521 254 800 348">M1. ¿Confía en la organización vecinal para conseguir el título?</p> <p data-bbox="521 380 846 436">1. Si <input data-bbox="784 384 846 443" type="checkbox"/> 2. No</p> <p data-bbox="659 531 699 552">4.19</p> <p data-bbox="521 590 800 684">M3. ¿Le ayudó la organización vecinal para conseguir el título?</p> <p data-bbox="521 716 846 772">1. Si <input data-bbox="784 720 846 779" type="checkbox"/> 2. No</p>	<p data-bbox="987 226 1027 247">4.20</p> <p data-bbox="870 254 1166 369">M1 Y M2. ¿Considera usted que la unión entre vecinos se debilitará si obtienen la regularización?</p> <p data-bbox="870 401 1157 457">1. Si <input data-bbox="1097 384 1159 443" type="checkbox"/> 2. No</p> <p data-bbox="870 600 1166 695">M3. ¿La unión entre vecinos se debilitó al obtener la regularización?</p> <p data-bbox="870 726 1157 783">1. Si <input data-bbox="1097 720 1159 779" type="checkbox"/> 2. No</p>	<p data-bbox="1336 226 1377 247">4.21</p> <p data-bbox="1195 254 1528 401">M1. Del 1 al 3 ¿Qué tanto considera que las dependencias gubernamentales cooperarían con usted en el proceso de regularización?</p> <p data-bbox="1195 432 1528 520">1. Mucho <input data-bbox="1471 457 1533 516" type="checkbox"/> 2. Poco 3. Nada</p> <p data-bbox="1195 558 1528 705">M2. Del 1 al 3 ¿Qué tanto considera que las dependencias gubernamentales cooperaron con usted en el proceso de regularización?</p> <p data-bbox="1195 716 1528 804">1. Mucho <input data-bbox="1471 789 1533 848" type="checkbox"/> 2. Poco 3. Nada</p>

## IV.2 Anexo B. Guía de entrevista para líderes de organizaciones vecinales



### Anexo “B”

Entrevista no. \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Colonia \_\_\_\_\_ Cargo \_\_\_\_\_

Responsable: Maria Eugenia Encinas Moreno.

El objetivo principal de este proyecto es buscar las razones que llevan a que exista aun un porcentaje de predios en condiciones de informalidad en la ciudad de Tijuana. Las metas que se pretenden lograr con la aplicación de esta entrevista son: elaborar un diagnóstico de los motivos por los que se decide participar o no en el proceso de regularización; así como un diagnóstico de la relación entre esos motivos y la dependencia de gobierno encargada de regularizar los terrenos de su colonia.

Acuerdo de confidencialidad. La información obtenida mediante este cuestionario es esencial para alcanzar los objetivos que nos hemos propuesto. Asimismo se garantiza que estos datos serán utilizados únicamente con fines académicos y se manejarán en forma confidencial.

#### 1. Antecedentes

1.1 La organización vecinal que usted preside/presidió se formó para

1.2 ¿Desde cuándo se formó la organización vecinal que usted preside?

1.3 ¿La organización que usted preside se disolvió después de conseguir la adquisición y/o regularización de terrenos?

1.4. ¿La organización que usted preside aún continua?

1.5 La organización vecinal que usted preside ¿Está formada por todos los vecinos del asentamiento?

2. Acción colectiva.

2.1 ¿Qué tanto considera usted que aumentaría la cooperación entre vecinos si intentaran obtener títulos de propiedad?

2.2. ¿Considera usted que la unión entre vecinos se debilitará si obtienen la regularización?

3. Poder.

3.1 ¿Considera usted que si promueve la regularización, su organización ya no podrá organizar a los vecinos de la manera en que lo hace actualmente?

3.2 ¿Su organización se encarga de resolver los conflictos con los asentamientos vecinos?

3.3 ¿Considera usted que si promueve la regularización, su organización ya no podrá intervenir en los conflictos con asentamientos vecinos como lo hace actualmente?

3.4 ¿Su organización se encarga de promover la instalación de servicios y equipamiento urbano?

3.5 ¿Considera usted que si promueve la regularización, su organización ya no podrá mediar con los agentes gubernamentales para la instalación de servicios y equipamiento urbano como lo hace actualmente?

3.6 Probabilidad de pérdida de prerrogativas.

¿Qué tanto considera usted que disminuirían los ingresos de la organización si se consigue la regularización?

4 Confianza.

4.1 ¿Considera que es más fácil que la oficina regularizadora atienda a un representante que a cada uno de los vecinos individualmente para iniciar la regularización del asentamiento?

4.2 ¿Qué tanto considera usted que los vecinos que su organización representa confían en que si se obtengan los títulos de propiedad?

4.3 El tiempo de respuesta a su trámite de regularización fue

5. Relación con dependencias gubernamentales

5.1 ¿Conoce usted el proceso de regularización?

5.2 ¿Cómo coopera su organización con la dependencia encargada de la regularización de sus terrenos?

6. Comentarios generales.

6.1 Algo que desee agregar o comentar acerca del proceso de regularización en el asentamiento que representa.

Muchísimas gracias por su tiempo. Los datos proporcionados por usted serán de gran utilidad para la investigación. [Fin de la entrevista]



**IV.3 Anexo C.** Guía de entrevista para funcionarios encargados de dependencias regularizadoras.



**Anexo “C”**

Entrevista no. \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Cargo \_\_\_\_\_ Dependencia \_\_\_\_\_

Responsable: Maria Eugenia Encinas Moreno.

El objetivo principal de este proyecto es buscar las razones que llevan a que exista aun un porcentaje de predios en condiciones de informalidad en la ciudad de Tijuana. Las metas que se pretenden lograr con la aplicación de esta entrevista es elaborar un diagnóstico de la forma en que las instituciones encargadas de la regularización participan en el proceso de regularización.

Acuerdo de confidencialidad. La información obtenida mediante este cuestionario es esencial para alcanzar los objetivos que nos hemos propuesto. Asimismo se garantiza que estos datos serán utilizados únicamente con fines académicos y se manejarán en forma confidencial.

1. Antecedentes

1.1. A su consideración, ¿Cuáles son los motivos por los que la población adquiere un terreno en condición irregular?

1.2 ¿Por qué cree usted que las personas no acuden a su dependencia para regularizar sus terrenos?

1.3 ¿Podría describir el proceso que lleva a cabo la dependencia a su cargo?

## 2. Costos de regularización.

2.1 ¿Cuenta con un presupuesto suficiente para cumplir las metas establecidas en los programas de regularización en marcha?

2.1.a ¿Quién asigna el presupuesto para los programas de regularización?

1. Banca pública 2. Banca privada 3. Crédito internacional 4. Recursos propios

2.2 ¿Los costos de aplicación de los programas son superiores al presupuesto asignado?

2.3 ¿Existen mecanismos de crédito internacional para la aplicación de los programas de regularización?

2.4 ¿Qué organismos dan este crédito?

2.5 ¿Cuáles son los tipos de regularización que maneja la dependencia a su cargo?

2.6 ¿De qué factores depende el costo de la regularización de cada terreno?

2.7 ¿Quién asume los costos de los trámites de regularización?

2.8 ¿Cuál es el precio de cada una de las etapas del proceso de regularización?

2.9 ¿Cuáles son los tiempos en que el usuario debe cubrir los costos de cada etapa del proceso de regularización?

2.10 ¿Existen mecanismos de crédito para los usuarios?

2.11 ¿Qué organismos dan este crédito?

2.12 ¿Existen mecanismos de financiamiento para los usuarios?

2.13 ¿Qué organismos dan este financiamiento?

2.14 ¿Los mecanismos de financiamiento son con base en hipoteca?

2.15 ¿Existen mecanismos de subsidio para los usuarios?

2.16 ¿Qué organismos dan este subsidio?

2.17 Si algún usuario desea reanudar su trámite de regularización, los pagos....

2.18 ¿Existen mecanismos de crédito para los usuarios que interrumpieron el proceso y desean reanudarlo?

2.19 ¿Qué organismos dan este crédito?

2.20 ¿Existen mecanismos de financiamiento para los usuarios que interrumpieron el proceso y desean reanudarlo?

2.21 ¿Qué organismos dan este financiamiento?

2.22 ¿Los mecanismos de financiamiento son con base en hipoteca?

2.23 ¿Existen mecanismos de subsidio para los usuarios que interrumpieron el proceso y desean reanudarlo?

2.24 ¿Qué organismos dan este subsidio?

3. Tiempos de regularización.

3.1 ¿Qué tanto considera usted que los plazos y requerimientos establecidos en los programas de regularización corresponden a la realidad de las colonias a su cargo?

4. Expectativa o probabilidad de obtener apoyo electoral.

4.1 ¿Qué tanto considera que influyen las promesas de regularización en la decisión de los votantes durante una elección?

5. Nivel dependencia.

5.1 Dificultad en la aplicación de programas.

¿Qué tan complicado es aplicar en los asentamientos informales los reglamentos aplicables a los asentamientos formales?

5.2 Cumplimiento de metas.

5.2a ¿Se establecen metas a cubrir en la dependencia a su cargo?

5.2b ¿Cuenta con los recursos humanos suficientes para cumplir las metas establecidas en los programas de regularización en marcha?

5.2c ¿Qué tan alta es la rotación del personal dedicado a los programas de regularización?

5.2d Esto ¿Implica suspensión de los programas o cambios en sus metas?

5.3 Beneficios laborales.

5.3a En su dependencia ¿Hay algún tipo de incentivo laboral o premio económico o en especie para los trabajadores al cumplir las metas establecidas para el programa?

5.3b Puede describir el programa de incentivos de su dependencia.

5.4 Conflictos con la propiedad.

¿Qué tan alta es la proporción de predios que no pueden regularizarse debido a la presencia de algún conflicto con la propiedad?

5.5 Discrecionalidad.

Si la regularización de una colonia se ve afectada ¿Qué tanta capacidad considera usted que tiene la dependencia a su cargo para adaptar sus secuencias y conseguir concluir el proceso?

5.6 Ofrecer protección contra el desalojo.

5.6a ¿Considera necesario concluir las metas durante su administración para garantizar la protección contra el desalojo de los habitantes de las colonias incluidas en su programa?

5.6b ¿Qué tanto considera usted que ha debido flexibilizar los tiempos de regularización para concluir las regularizaciones programadas durante su administración?

5.6c ¿Considera que las posteriores administraciones continuaran con los trámites que su administración no logre concluir?

6. Cooperación interdependencias.

6.1 Voluntad política para acelerar o retrasar la regularización.

6.1a ¿La dependencia a su cargo coopera con otras dependencias para facilitar la regularización?

6.1b ¿Existe algún mecanismo de cooperación entre la dependencia a su cargo y las dependencias encargadas de la provisión de servicios para ayudar a lograr la regularización en las zonas contempladas previamente en los programas de dotación de servicios?

6.1c ¿Cuáles son estos mecanismos?

6.2 Discrecionalidad.

6.2a ¿Qué tanto ha necesitado flexibilizar las secuencias de interacción con dependencias encargadas de requisitos previos a la regularización?

6.2b ¿Existe algún tipo de concesión o flexibilidad en la aplicación de reglamentos de construcción o de urbanización para lograr cumplir las metas establecidas por la dependencia a su cargo?

6.2c ¿Cómo aplica el reglamento de urbanización correspondiente al 16% de donación el ayuntamiento como requisito para la regularización del asentamiento?

6.3 Falta de coordinación interdependencias.

6.3a ¿Qué tan complicada percibe usted la coordinación con los demás organismos involucrados en el proceso de regularización?

6.3b ¿Qué tan complicada es la comunicación con los otros agentes gubernamentales involucrados en la regularización?

6.4 Tenencia y servicios.

6.4a En Tijuana se ha observado el hecho de que las dependencias proveedoras de servicios tales como Comisión Federal de Electricidad (CFE) y Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) no toman en cuenta la situación de la tenencia de la tierra para la instalación de redes en las colonias ¿Qué tanto considera usted que afecta esta situación a la regularización?

6.4b ¿Considera usted que los usuarios no inician o no concluyen su proceso de regularización por no considerarlo necesario puesto que aun sin el título de propiedad pueden contar con los servicios básicos?

7. Relación con organizaciones vecinales

7.1 ¿Recibe algún tipo de apoyo de organizaciones vecinales para promover la regularización?

7.2 ¿Podría decir de cuales organizaciones?

7.3 ¿Cómo se da la cooperación entre las organizaciones vecinales y la dependencia a su cargo?

8. Conclusión

8.1 Algún comentario final que usted quisiera aportar

Muchas gracias por su tiempo y colaboración serán de gran ayuda para la investigación

[Fin de la entrevista]

#### IV.4 Anexo D. Diccionario de variables

Nombre	Concepto	
Variables dependientes		
Inició/no inició	Inició o no el proceso de regularización	1. Si 2. No
Concluyó/no	Concluyó o no el proceso de regularización	1. Si 2. No
Variables independientes		
I. Características de la vivienda		
V1	Entrevistado	1. Jefe de familia 2. Esposa 3. Hijo
V2	Año ocupación de vivienda	1: 1980-1990 2: 1991-2000 3: 2001-2010 4: 2011-2014
V3	Número de cuartos	1,2,3, 4 o más
V4	Tenencia original (vivienda)	1. Rentada o prestada 2. Comprada 3. Consiguieron el terreno y luego construyeron
V5	Tenencia actual	1. Rentada 2. Pagándose para comprar 3. totalmente pagada 4. Prestada
V7	Condición servicio agua potable	1. Entubada dentro de la vivienda 2. Entubada fuera de la vivienda pero dentro del terreno 3. Pipa, llave pública o hidrante.
V8	Condición servicio drenaje	1. Conectado a red pública 2. Fosa séptica 3. Con desagüe a la superficie 4. No tiene drenaje
V9	Cuenta con electricidad	1. Si 2. No
V10	Cuenta con pavimento y banquetas	1. Si 2. No
V11	Cuenta con alumbrado público	1. Si 2. No

V12	Cuenta con servicio de recolección de basura	1. Si 2. No
V13	Material piso	1. Tierra 2. Cemento 3. Madera, mosaico u otros
V14	Material muros	1. Cartón o material de desecho, adobe 2. Madera 3. Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera o cemento.
<b>II. Datos generales</b>		
DG1a	País de origen. Mexicano	1. Si 2. No
DG1b	Estado de origen. Baja California	1. Si 2. No
DG1c	Ciudad de origen. Tijuana	1. Si 2. No
DG2	Edad jefe familia	1: 20-30 años 2: 31-40 años 3: 41-50 años 4: 51-60 años 5: Más de 60 años
DG3	Alfabetismo. Leer y escribir	1. Si 2. No
DG4	Educación	1. Preescolar o ninguno. 2. Primaria 3. Secundaria 4. Preparatoria, normal básica, carreta técnica 5. Licenciatura, posgrado.
<b>III. Características económicas</b>		
E1	Condición de actividad PEA	1. Trabaja 2. No trabaja
E2	Posición en el trabajo	1. Patrón 2. Por su cuenta 3. A destajo 4. A sueldo fijo 9 No trabaja
E3	Rama de actividad	1. Maquiladora, industria manufacturera no maquiladora 2. Construcción 3. Comercio 4. Servicios y otro 9. No trabaja
E4	Ocupación	1. Profesionistas y técnicos 2. Funcionarios, directivos y jefes 3. Artesanos, trabajadores fabriles, peones, apoyo en servicios y actividades

		administrativas. 4. Comerciantes, empleados de comercio y agentes de ventas, vendedores ambulantes 5. Servicio doméstico 9 No trabaja/no clasificable
E5	Ubicación empleo	1. Colonia donde vive 2. Otra colonia
E6	Tiempo para llegar al trabajo	1. 10 a 30 min 2. 30 a 60 min 3. Más de 60 min 9. No se desplaza
E7	Antigüedad en empleo	1. 1 a 6 meses 2. 6 meses a 1 año 3. Más de 1 año 9. No trabaja
E8a	Ingresos por trabajo. Ingresos al mes.	1. Menos de 3 salarios mínimos 2. De 3 a 6 salarios mínimos 3. Más de 6 salarios mínimos.
E8b	Personas que trabajan además del jefe de familia	1. 1 persona 2. Más de 1 persona 9. Ninguna.
E9	Apego al barrio/compras mandado	1. Supermercado 2. Tiendas de conveniencia, tienda de colonia.
E10	Apego al barrio/uso transporte público	1. Si 2. No
E11	Apego al barrio/acceso a transporte público (tiempo)	1. Menos de 10 minutos 2. De 10 a 20 min 3. Más de 20 min
E12	Apego al barrio/acceso a escuela primaria (tiempo)	1. Menos de 10 minutos 2. De 10 a 20 min 3. Más de 20 min
E13a	Apego al barrio/acceso a familia (misma colonia)	1. Padre 2. Hijos 3. Hermanos 4. Padres e hijos; padres+hermanos; hijos+hermanos; padres+hijos+hermanos 9. Ninguno
E13b	Apego al barrio/acceso a familia (tiempo)	1. Menos de 10 minutos 2. De 10 a 20 min 3. Más de 20 min
IV. Regularización		
R1	Estado tenencia	1. Regularizada con título 2. Regularizada sin título 3. En



		proceso de regularización 4. Irregular
R2	Por qué inició/no inició; concluyó/no concluyó la regularización	M1. 1. Costo (Dinero, tiempo) 2. Obtener ingreso (vender propiedad/ Solicitar crédito) 3. No ser desalojados 4. Heredar propiedad 5. Otro M2 1. Costo (Dinero, tiempo) M3 2. Obtener ingreso (vender propiedad/ Solicitar crédito) 3. No ser desalojados 4. Heredar propiedad 5. Otro
R3a	Factores económicos/costo Tiene/tuvo recursos suficientes	1. Si 2. No
R3b	Factores económicos/financiamiento	1. Financiamiento 2. Crédito público (abonos o pagos)
R4	Factores económicos/tiempo	1. Si 2. No
R5	Interés por adquirir crédito hipotecario	1. Si 2. No
R6	Interés de convertirse en agente inmobiliario	1. Si 2. No
R7	Temor al desalojo	1. Mucho 2. Medio 3. Poco
R8	Transferencia de derechos	1. Si 2. No
R9	Conocimiento/probabilidad de desalojo	1. Mucho 2. Poco 3. Nada
R10	Conocimiento/trámites regularización	1. Mucho 2. Poco 3. Nada
R11	Conocimiento/dificultad trámites	1. Mucho 2. Poco 3. Nada
R12	Conocimiento/trámites posteriores a la regularización	1. Mucho 2. Poco 3. Nada
R13a	Acción individual	1. Si 2. No
R14a	Conocimiento/organismo regularizador	1. Si 2. No 9. Si R13 es no

R14b	Conocimiento/organismo regularizador. Cuál?	1. Corette 2. Corett 3. Ayuntamiento 9. No la conoce
R15	Problemas burocráticos	1. Mucho 2. Poco 3. Nada 9. Si R13 es no
R16	Decisión suspender el proceso	1. Si 2. No 9. Si R13 es no
R13b	Acción colectiva	1. Si 2. No
R17	Organización vecinal	1. Representante 2. Cada vecino
R18	Confianza en organización vecinal	1. Si 2. No
R20	Cooperación/organización vecinal	1. Si 2. No 9. No hay/hubo unión
R21	Cooperación/agentes gubernamentales	1. Mucho 2. Poco 3. Nada

#### IV.5 Anexo E. Pruebas de regresión modelo 1 “Inicio o no inicio la regularización”

Se inició la regresión con las categorías: R18, R20, R8 y R13b y al hacer la regresión el resultado

##### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	160.623 <sup>a</sup>	.293	.409

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

##### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.339	.850	7.571	1	.006	.096
R20			9.051	2	.011	
R20(1)	-.545	1.263	.187	1	.666	.580
R20(2)	.770	1.232	.390	1	.532	2.159

R8(1)	2.035	.791	6.618	1	.010	7.653
R13b(1)	4.301	1.336	10.369	1	.001	73.792
Constante	-2.723	.591	21.236	1	.000	.066

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R20, R8, R13b.

Se observa que R20 no es significativa por lo que se hizo la regresión sin esa variable:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	170.453 <sup>a</sup>	.252	.353

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-1.943	.807	5.797	1	.016	.143
R8(1)	1.736	.735	5.581	1	.018	5.677
R13b(1)	4.082	.934	19.100	1	.000	59.263
Constante	-2.671	.523	26.100	1	.000	.069

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b.

Quedando las categorías R18 (1), R8 (1) y R13b (1) como categorías base. A partir de estas categorías base se van agregando las categorías con al menos una categoría significativa, en primer lugar se agrega R2:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	97.925 <sup>a</sup>	.505	.705

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-1.430	.860	2.766	1	.096	.239

R8(1)	1.598	1.159	1.902	1	.168	4.945
R13b(1)	4.068	1.025	15.739	1	.000	58.423
R2			10.621	3	.014	
R2(1)	-1.801	.823	4.789	1	.029	.165
R2(2)	-1.885	.593	10.105	1	.001	.152
R2(3)	-22.346	4446.424	.000	1	.996	.000
Constante	-.964	.634	2.311	1	.128	.381

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R2.

R18 (1) y R8 (1) cambian de significativas a no significativas por lo tanto R2 se saca del modelo y ahora se agrega R21:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	159.046 <sup>a</sup>	.299	.418

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.537	.973	6.806	1	.009	.079
R8(1)	2.145	.869	6.093	1	.014	8.540
R13b(1)	4.502	1.076	17.517	1	.000	90.207
R21			7.407	2	.025	
R21(1)	2.217	.919	5.812	1	.016	9.177
R21(2)	2.457	.903	7.405	1	.007	11.668
Constante	-4.701	.990	22.537	1	.000	.009

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21.

Todas quedan significativas así que R21 se queda. Al agregar R11:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
------	----------------------------	---------------------------	--------------------------

1	150.545 <sup>a</sup>	.332	.464
---	----------------------	------	------

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.522	.956	6.957	1	.008	.080
R8(1)	1.753	.893	3.855	1	.050	5.770
R13b(1)	4.523	1.068	17.930	1	.000	92.111
R21			9.386	2	.009	
R21(1)	2.463	.959	6.594	1	.010	11.742
R21(2)	2.917	.958	9.281	1	.002	18.493
R11			8.081	2	.018	
R11(1)	.502	.566	.786	1	.375	1.652
R11(2)	-.937	.506	3.426	1	.064	.392
Constante	-4.701	1.061	19.648	1	.000	.009

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R11.

La categoría R11 (1) era significativa y cambió así que la variable R11 sale del modelo. Al agregar R9:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	149.571 <sup>a</sup>	.336	.469

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.190	.977	5.028	1	.025	.112
R8(1)	1.976	.926	4.552	1	.033	7.213
R13b(1)	4.688	1.095	18.334	1	.000	108.671
R21			4.255	2	.119	
R21(1)	1.667	.973	2.934	1	.087	5.296

R21(2)	1.931	.943	4.191	1	.041	6.900
R9			8.935	2	.011	
R9(1)	1.403	.501	7.835	1	.005	4.069
R9(2)	1.105	.561	3.873	1	.049	3.018
Constante	-5.275	1.056	24.960	1	.000	.005

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R9.

R21 cambia entonces R21 y R9 no pueden estar juntas así que se hizo la regresión con R18 (1), R8 (1), R13b (1) y R9 para compararla con la de R18 (1), R8 (1), R13b (1) y R21

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	155.191 <sup>a</sup>	.315	.439

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-1.732	.853	4.123	1	.042	.177
R8(1)	1.618	.826	3.836	1	.050	5.042
R13b(1)	4.364	.993	19.318	1	.000	78.557
R9			14.065	2	.001	
R9(1)	1.656	.484	11.680	1	.001	5.237
R9(2)	1.397	.545	6.577	1	.010	4.045
Constante	-3.808	.638	35.679	1	.000	.022

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	155.191 <sup>a</sup>	.315	.439

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R9.

Variable	Con R21	Con R9
R18(1)	.009	.042
R8(1)	.014	.050
R13b(1)	.000	.000
	.025	.001
	.016	.001
	.007	.010
Constante	.000	.000
Negelkerke	.418	.439

Se observó que con R21 (cooperación de las dependencias) es mejor la significancia de R18 (1) (confianza en la organización vecinal), R8 (1) (transferencia de derechos –herencia-) y R13b (1) (con ayuda de una organización vecinal) y el Negelkerke es más bajo (menor correlación) mientras que R9 (conocimiento de la posibilidad de ser desalojado) tiene mejor significancia que R21. Por lo tanto se queda R21 que es más relevante teóricamente y se saca R9 (veremos después si funciona o regresamos). Al agregar R10:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	155.593 <sup>a</sup>	.313	.437

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
--	---	------	------	----	------	--------

Paso 1 <sup>a</sup>	R18(1)	-2.583	1.013	6.507	1	.011	.076
	R8(1)	2.018	.875	5.316	1	.021	7.521
	R13b(1)	4.411	1.107	15.876	1	.000	82.351
	R21			7.652	2	.022	
	R21(1)	2.323	.931	6.227	1	.013	10.201
	R21(2)	2.512	.909	7.643	1	.006	12.333
	R10			3.427	2	.180	
	R10(1)	-.963	.599	2.579	1	.108	.382
	R10(2)	-.695	.451	2.381	1	.123	.499
	Constante	-4.120	1.025	16.145	1	.000	.016

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R10.

La categoría R10 (1) cambia de significativa a no significativa entonces se saca R10. Al agregar R14a:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	143.991 <sup>a</sup>	.357	.498

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)	
Paso 1 <sup>a</sup>	R18(1)	-2.473	.964	6.576	1	.010	.084
	R8(1)	1.623	.959	2.864	1	.091	5.068
	R13b(1)	24.706	11466.561	.000	1	.998	5.368E10
	R21			6.145	2	.046	
	R21(1)	1.833	.916	3.998	1	.046	6.250
	R21(2)	2.200	.895	6.044	1	.014	9.027
	R14a			7.340	2	.025	
	R14a(1)	19.683	11466.561	.000	1	.999	3.534E8
	R14a(2)	23.633	11466.561	.000	1	.998	1.834E10
	Constante	-24.772	11466.561	.000	1	.998	.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R14a.



Cambia la significancia de R8 (1), R13b (1), R14a (1) entonces se saca del modelo. Al agregar R7:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	142.899 <sup>a</sup>	.361	.504

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-2.099	1.010	4.320	1	.038	.123
R8(1)	2.455	.945	6.744	1	.009	11.649
R13b(1)	4.759	1.133	17.629	1	.000	116.625
R21			6.395	2	.041	
R21(1)	2.116	.982	4.640	1	.031	8.299
R21(2)	2.411	.956	6.366	1	.012	11.144
R7			14.100	2	.001	
R7(1)	1.942	.521	13.908	1	.000	6.970
R7(2)	.517	.554	.871	1	.351	1.678
Constante	-5.972	1.166	26.226	1	.000	.003

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7.

Solo queda R7 (2) no significativa pero tampoco era en la primera ronda todas las demás siguen significativas. R7 se queda. Al agregar R12:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	137.880 <sup>a</sup>	.379	.529

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-1.811	.996	3.306	1	.069	.163
R8(1)	2.137	1.027	4.332	1	.037	8.470
R13b(1)	4.507	1.115	16.338	1	.000	90.637

R21			5.831	2	.054	
R21(1)	2.098	.998	4.419	1	.036	8.148
R21(2)	2.315	.959	5.828	1	.016	10.121
R7			10.238	2	.006	
R7(1)	1.675	.536	9.745	1	.002	5.338
R7(2)	.282	.580	.236	1	.627	1.325
R12			4.661	2	.097	
R12(1)	-1.192	.589	4.094	1	.043	.304
R12(2)	-.148	.517	.082	1	.774	.862
Constante	-5.379	1.270	17.953	1	.000	.005

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7, R12.

Cambia la significancia de R18 (1) por lo tanto R12 sale del modelo. Al agregar R15:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	124.754 <sup>a</sup>	.423	.591

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R18(1)	-3.290	1.476	4.969	1	.026	.037
R8(1)	2.918	1.016	8.249	1	.004	18.505
R13b(1)	1.563	1.724	.822	1	.365	4.773
R21			8.150	2	.017	
R21(1)	2.267	1.166	3.781	1	.052	9.647
R21(2)	3.104	1.163	7.127	1	.008	22.291
R7			16.515	2	.000	
R7(1)	2.458	.605	16.503	1	.000	11.678
R7(2)	.718	.589	1.486	1	.223	2.050
R15			13.250	3	.004	
R15(1)	-4.428	1.618	7.488	1	.006	.012
R15(2)	-5.665	1.606	12.436	1	.000	.003

R15(3)	-22.986	8429.851	.000	1	.998	.000
Constante	-2.264	1.483	2.329	1	.127	.104

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R18, R8, R13b, R21, R7, R15.

Cambia la significancia de R13b (1) y R21 (1) así que R15 sale del modelo. En conclusión. Quedan las categorías R18 (1), R8 (1), R13b (1), R21 (1), R21 (2) y R7 (1).

### Grupo III “Características económicas”

La variable inicial para este grupo es: E6.

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	183.502 <sup>a</sup>	.195	.272

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 4 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			32.858	3	.000	
E6(1)	-.255	.528	.233	1	.629	.775
E6(2)	1.897	.606	9.816	1	.002	6.667
E6(3)	2.503	.801	9.777	1	.002	12.222
Constante	-1.204	.465	6.690	1	.010	.300

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6.

La secuencia de prueba de variables en las corridas es: E7, E9(1), E8b, E12, E3. En primer lugar se agregó E7:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	169.660 <sup>a</sup>	.256	.357

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	169.660 <sup>a</sup>	.256	.357

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			28.424	3	.000	
E6(1)	-.763	.904	.713	1	.398	.466
E6(2)	1.545	.981	2.478	1	.115	4.687
E6(3)	1.883	1.130	2.775	1	.096	6.571
E7			11.499	3	.009	
E7(1)	1.301	1.080	1.452	1	.228	3.674
E7(2)	-.781	1.043	.561	1	.454	.458
E7(3)	.925	.949	.951	1	.329	2.522
Constante	-1.287	.511	6.352	1	.012	.276

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6, E7.

Cambia la significancia de E6 (2), E6 (3) y E7 (1) así que E7 se excluye del modelo. Al agregar E9:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	179.071 <sup>a</sup>	.215	.300

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 4 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			27.519	3	.000	
E6(1)	-.143	.539	.070	1	.791	.867
E6(2)	1.837	.617	8.847	1	.003	6.275

E6(3)	2.443	.814	9.009	1	.003	11.509
E9(1)	-1.003	.475	4.465	1	.035	.367
Constante	-.433	.588	.544	1	.461	.648

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6, E9.

Solo E6 (1) no es significativa pero no lo era desde la regresión inicial así que está bien y E9 se queda en el modelo. Al agregar E8b:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	171.692 <sup>a</sup>	.247	.345

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 4 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			23.403	3	.000	
E6(1)	-.148	.567	.068	1	.794	.863
E6(2)	1.758	.652	7.276	1	.007	5.802
E6(3)	2.319	.866	7.164	1	.007	10.163
E9(1)	-1.145	.492	5.416	1	.020	.318
E8b			7.342	2	.025	
E8b(1)	-.421	.426	.975	1	.323	.656
E8b(2)	1.293	.677	3.649	1	.056	3.643
Constante	-.190	.705	.073	1	.787	.827

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6, E9, E8b.

E8b (1) si era significativa y se convirtió en no significativa E8b sale del modelo. Al agregar E12:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
------	----------------------------	---------------------------	--------------------------

1	163.452 <sup>a</sup>	.282	.393
---	----------------------	------	------

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			15.199	3	.002	
E6(1)	.029	.588	.002	1	.961	1.029
E6(2)	1.573	.662	5.646	1	.017	4.822
E6(3)	1.954	.842	5.391	1	.020	7.056
E9(1)	-.715	.515	1.925	1	.165	.489
E12			12.528	2	.002	
E12(1)	-2.467	.914	7.278	1	.007	.085
E12(2)	-.701	.803	.762	1	.383	.496
Constante	.442	.823	.288	1	.591	1.556

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6, E9, E12.

Cambió la significancia de E9 (1) por lo que se hizo la regresión con E6 y E12 para compararla con la de E6 y E9 y ver cual es más conveniente.

a) Con E6 y E12:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	165.366 <sup>a</sup>	.274	.382

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			17.288	3	.001	
E6(1)	-.016	.579	.001	1	.978	.984
E6(2)	1.621	.654	6.140	1	.013	5.060

E6(3)	2.032	.837	5.888	1	.015	7.626
E12			14.398	2	.001	
E12(1)	-2.832	.887	10.185	1	.001	.059
E12(2)	-1.050	.776	1.832	1	.176	.350
Constante	.205	.803	.065	1	.799	1.228

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6, E12.

Variable	Con E9	Con E12
E6	.000	.001
E6(1)	.791	.978
E6(2)	.003	.013
E6(3)	.003	.015
	.035	.001
		.001
		.176
Constante	.461	.799
Negelkerke	.300	.382

b) Con E9, la significancia y le R2 de Negelkerke son más bajos así que E9 se queda y E12 sale del modelo. Ahora al agregar E6:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	165.219 <sup>a</sup>	.274	.383

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E6			21.304	3	.000	

E6(1)	1.459	1.195	1.491	1	.222	4.301
E6(2)	3.233	1.239	6.804	1	.009	25.350
E6(3)	3.801	1.391	7.470	1	.006	44.758
E9(1)	-.986	.527	3.504	1	.061	.373
E3			13.048	4	.011	
E3(1)	-2.359	1.238	3.634	1	.057	.095
E3(2)	-1.179	1.367	.744	1	.388	.308
E3(3)	-2.092	1.242	2.835	1	.092	.123
E3(4)	-.665	1.229	.293	1	.588	.514
Constante	-.195	.622	.099	1	.754	.823

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E6, E9, E3.

Cambió E9 (1) y ninguna de E3 quedó significativa por lo que se excluye del modelo, quedando solo E6 (2) y (3) y E9 (1) como resultado de esta ronda.

#### Grupo I “Características de la vivienda”

Las variables V1, V3 y V7 no se consideran porque no tienen ni una categoría significativa. La secuencia inicia en V11(1), seguido de V9(1), V12(1), V10(1), V14, V13. Tomando V11 (1) como base:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	108.164 <sup>a</sup>	.475	.664

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V11(1)	-4.615	.646	51.040	1	.000	.010
Constante	1.099	.272	16.294	1	.000	3.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V11.



Al agregar V9 (1):

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	27.810 <sup>a</sup>	.668	.932

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V11(1)	-20.704	3116.822	.000	1	.995	.000
V9(1)	-21.985	3116.822	.000	1	.994	.000
Constante	20.193	3116.822	.000	1	.995	5.887E8

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V11, V9.

Ambas se vuelven no significativas V9 sale del modelo. Al agregar V12 (1):

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	44.871 <sup>a</sup>	.634	.885

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 7 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V11(1)	-.683	1.184	.333	1	.564	.505
V12(1)	-6.804	1.441	22.278	1	.000	.001
Constante	3.970	1.009	15.471	1	.000	53.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V11, V12.

Cambia la significancia de V11 así que V12 (1) se excluye del modelo. Al agregar V10 (1):

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	98.788 <sup>a</sup>	.503	.702

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V11(1)	-22.302	4465.886	.000	1	.996	.000
V10(1)	19.306	4465.886	.000	1	.997	2.423E8
Constante	1.099	.272	16.294	1	.000	3.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V11, V10.

Cambia la significancia de las dos así que V10 se excluye del modelo. Al agregar V14

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	98.395 <sup>a</sup>	.504	.703

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V11(1)	-23.461	6481.359	.000	1	.997	.000
V14			.000	2	1.000	
V14(1)	1.025	40712.196	.000	1	1.000	2.788
V14(2)	-19.354	6481.359	.000	1	.998	.000
Constante	20.178	6481.359	.000	1	.998	5.794E8

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V11, V14.

Todas se hacen no significativas V14 se excluye del modelo. Al agregar V13:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	105.288 <sup>a</sup>	.484	.676

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V11(1)	-4.524	.658	47.260	1	.000	.011
V13			2.221	2	.329	
V13(1)	-1.368	2.013	.462	1	.497	.255
V13(2)	-2.215	1.702	1.693	1	.193	.109
Constante	3.160	1.699	3.458	1	.063	23.560

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V11, V13.

V13 y V13 (2) eran significativas y ya no, por lo tanto V13 también se excluye del modelo. Quedando solo V11 como significativa en este grupo.

Grupo II “Datos generales”.

La variable DG1a “Es usted mexicano” recibió la misma respuesta en todos los casos por lo tanto es una constante y la única variable significativa es DG4

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	207.979 <sup>a</sup>	.075	.105

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 4 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> DG4			12.274	4	.015	
DG4(1)	.223	1.483	.023	1	.880	1.250
DG4(2)	-1.210	1.246	.944	1	.331	.298

DG4(3)	-2.115	1.260	2.814	1	.093	.121
DG4(4)	-.875	1.366	.411	1	.522	.417
Constante	.693	1.225	.320	1	.571	2.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: DG4.

Como no tiene ni una categoría significativa no entra en el siguiente paso de la regresión donde se consideran las variables de los cuatro modelos conclusivos por grupo.

#### IV.6 Anexo F. Pruebas de regresión Modelo 2 “Concluyó o no”

1. Regresión por grupo de variables.

Grupo IV “Regularización”

Las variables que tienen todas sus categorías significativas quedaron ordenadas: R10, R11, R9, R7 y R17 y al hacer la regresión con ellas el resultado fue:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	91.074 <sup>a</sup>	.463	.617

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R10			16.815	2	.000	
R10(1)	1.324	.918	2.083	1	.149	3.759
R10(2)	3.379	.926	13.301	1	.000	29.329
R11			2.259	2	.323	
R11(1)	1.522	1.042	2.133	1	.144	4.583
R11(2)	.259	.714	.132	1	.717	1.296
R9			8.533	2	.014	
R9(1)	.089	.879	.010	1	.919	1.093
R9(2)	4.122	1.436	8.239	1	.004	61.676

R7			6.771	2	.034	
R7(1)	1.302	.849	2.353	1	.125	3.676
R7(2)	-2.235	1.327	2.836	1	.092	.107
R17(1)	2.412	1.000	5.819	1	.016	11.155
Constante	-5.149	1.248	17.028	1	.000	.006

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R10, R11, R9, R7, R17.

Utilizando como base las que quedan como significativas: R10 (2), R9 (2) y R17 (1)

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	102.394 <sup>a</sup>	.409	.545

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R17(1)	2.149	.834	6.634	1	.010	8.574
R10			18.254	2	.000	
R10(1)	1.121	.808	1.925	1	.165	3.068
R10(2)	2.785	.739	14.212	1	.000	16.195
R9			8.803	2	.012	
R9(1)	1.159	.566	4.196	1	.041	3.186
R9(2)	2.391	.949	6.345	1	.012	10.923
Constante	-4.229	1.014	17.396	1	.000	.015

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9.

Y se agregan las variables con alguna categoría significativa una por una para observar el comportamiento del modelo. Se agregó R21:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	74.215 <sup>a</sup>	.534	.711

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	74.215 <sup>a</sup>	.534	.711

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 7 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R17(1)	3.023	1.065	8.055	1	.005	20.562
R10			13.193	2	.001	
R10(1)	1.326	.948	1.958	1	.162	3.766
R10(2)	2.822	.830	11.553	1	.001	16.806
R9			11.789	2	.003	
R9(1)	2.631	.970	7.350	1	.007	13.881
R9(2)	4.262	1.303	10.703	1	.001	70.983
R21			15.484	2	.000	
R21(1)	-3.592	1.202	8.927	1	.003	.028
R21(2)	.329	.770	.182	1	.670	1.389
Constante	-4.716	1.269	13.822	1	.000	.009

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9, R21.

R21 (2) cambia a no significativa así que se excluye del modelo. Al agregar R12:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	98.175 <sup>a</sup>	.429	.573

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> R17(1)	2.198	.867	6.433	1	.011	9.010
R10			16.529	2	.000	
R10(1)	1.486	.861	2.981	1	.084	4.420

R10(2)	3.161	.828	14.564	1	.000	23.593
R9			8.121	2	.017	
R9(1)	.844	.606	1.940	1	.164	2.325
R9(2)	2.563	.953	7.231	1	.007	12.976
R12			3.812	2	.149	
R12(1)	-1.235	.808	2.335	1	.126	.291
R12(2)	-1.538	.794	3.747	1	.053	.215
Constante	-3.376	1.130	8.931	1	.003	.034

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9, R12.

Cambia R12 (1) así que se excluye del modelo. Al agregar R20:

#### Resumen del modelo

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	90.745 <sup>a</sup>	.464	.619

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

#### Variables en la ecuación

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup>						
R17(1)	3.437	1.038	10.967	1	.001	31.108
R10			15.492	2	.000	
R10(1)	.988	.854	1.339	1	.247	2.685
R10(2)	2.652	.759	12.196	1	.000	14.177
R9			2.905	2	.234	
R9(1)	-.064	.786	.007	1	.935	.938
R9(2)	2.059	1.225	2.825	1	.093	7.837
R20			9.604	2	.008	
R20(1)	-2.720	.891	9.319	1	.002	.066
R20(2)	-1.818	.913	3.962	1	.047	.162
Constante	-3.163	.984	10.321	1	.001	.042

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9, R20.

Cambia la significancia de R9 (2) pero todas las categorías de R20 siguen significativas así que hay que valorar cual pesa más si R9 o R20, para esto se comparó la significancia de R17 (1) y R10 (2) con R9 (2) o con R20 (1). El resultado con R9:

		Variables en la ecuación					
		B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup>	R17(1)	2.149	.834	6.634	1	.010	8.574
	R10			18.254	2	.000	
	R10(1)	1.121	.808	1.925	1	.165	3.068
	R10(2)	2.785	.739	14.212	1	.000	16.195
	R9			8.803	2	.012	
	R9(1)	1.159	.566	4.196	1	.041	3.186
	R9(2)	2.391	.949	6.345	1	.012	10.923
	Constante	-4.229	1.014	17.396	1	.000	.015

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9.

Y con R20:

		Variables en la ecuación					
		B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup>	R17(1)	3.620	.956	14.329	1	.000	37.352
	R10			17.247	2	.000	
	R10(1)	.904	.825	1.199	1	.274	2.469
	R10(2)	2.701	.744	13.173	1	.000	14.898
	R20			13.264	2	.001	
	R20(1)	-2.799	.769	13.247	1	.000	.061
	R20(2)	-1.882	.771	5.960	1	.015	.152
	Constante	-3.123	.974	10.285	1	.001	.044

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R20.

Resumen del modelo			
Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	94.691 <sup>a</sup>	.446	.595



**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	94.691 <sup>a</sup>	.446	.595

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 6 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

Siendo R9 el conocimiento de que pueden ser desalojados y R20 la unión entre vecinos (se debilita o no). Después se agregó R2 (1) a las dos opciones anteriores:

Con R9:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	80.324 <sup>a</sup>	.509	.679

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup>						
R17(1)	1.840	.886	4.309	1	.038	6.295
R10			13.606	2	.001	
R10(1)	2.503	1.212	4.261	1	.039	12.213
R10(2)	3.867	1.162	11.084	1	.001	47.794
R9			4.173	2	.124	
R9(1)	.360	.658	.300	1	.584	1.434
R9(2)	2.443	1.202	4.133	1	.042	11.504
R2			8.778	3	.032	
R2(1)	24.423	15784.730	.000	1	.999	4.044E10
R2(2)	3.160	1.353	5.454	1	.020	23.580
R2(3)	1.004	1.177	.729	1	.393	2.730
Constante	-6.364	1.680	14.351	1	.000	.002

**Variables en la ecuación**

		B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup>	R17(1)	1.840	.886	4.309	1	.038	6.295
	R10			13.606	2	.001	
	R10(1)	2.503	1.212	4.261	1	.039	12.213
	R10(2)	3.867	1.162	11.084	1	.001	47.794
	R9			4.173	2	.124	
	R9(1)	.360	.658	.300	1	.584	1.434
	R9(2)	2.443	1.202	4.133	1	.042	11.504
	R2			8.778	3	.032	
	R2(1)	24.423	15784.730	.000	1	.999	4.044E10
	R2(2)	3.160	1.353	5.454	1	.020	23.580
	R2(3)	1.004	1.177	.729	1	.393	2.730
	Constante	-6.364	1.680	14.351	1	.000	.002

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R9, R2.

R17 (1), R10 (2), R9 (2) y R2 (2) siguen siendo significativas. Mientras que con R20:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	71.025 <sup>a</sup>	.546	.728

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

		B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup>	R17(1)	3.199	1.045	9.372	1	.002	24.506
	R10			13.883	2	.001	
	R10(1)	2.022	1.187	2.904	1	.088	7.556
	R10(2)	3.787	1.150	10.850	1	.001	44.134
	R20			11.100	2	.004	
	R20(1)	-3.017	.911	10.970	1	.001	.049
	R20(2)	-1.727	.889	3.775	1	.052	.178
	R2			7.669	3	.053	

R2(1)	24.327	15110.698	.000	1	.999	3.675E10
R2(2)	2.515	1.374	3.352	1	.067	12.369
R2(3)	.214	1.228	.030	1	.862	1.238
Constante	-4.552	1.728	6.943	1	.008	.011

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: R17, R10, R20, R2.

Con R20, R2 (2) pierde su significancia por lo tanto se quedarán como categorías definitivas: R17 (1), R10 (2), R9 (2) y R2 (2).

Grupo III “Características económicas”.

Solo la variable E10 tiene todas sus categorías significativas. Al hacer la regresión se obtiene:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	149.395 <sup>a</sup>	.123	.163

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 4 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> E10(1)	1.648	.445	13.729	1	.000	5.197
Constante	-1.170	.382	9.403	1	.002	.310

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: E10.

Siguen siendo todas significativas y no hay más categorías por agregar por lo tanto solo queda E10 (1) en este grupo.

Grupo I “Características de la vivienda”.

Tomando como base V8 (tiene todas las categorías significativas):

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	129.402 <sup>a</sup>	.258	.344

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V8(1)	2.993	.646	21.440	1	.000	19.954
Constante	-2.335	.605	14.918	1	.000	.097

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V8.

Siguen siendo todas significativas. Al agregar V10:

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	95.484 <sup>a</sup>	.442	.590

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 5 porque las estimaciones de los parámetros han cambiado en menos de .001.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> V8(1)	3.808	.684	30.966	1	.000	45.055
V10(1)	-3.646	.813	20.134	1	.000	.026
Constante	-2.304	.605	14.474	1	.000	.100

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: V8, V10.

Siguen siendo significativas V8 (1) y V10 (1).

Grupo II “Datos generales”.

**Resumen del modelo**

Paso	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	149.977 <sup>a</sup>	.118	.158

a. La estimación ha finalizado en el número de iteración 20 porque se han alcanzado las iteraciones máximas. No se puede encontrar una solución definitiva.

**Variables en la ecuación**

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 <sup>a</sup> DG4			10.247	4	.036	
DG4(1)	.000	49225.809	.000	1	1.000	1.000
DG4(2)	21.925	40192.572	.000	1	1.000	3.326E9
DG4(3)	20.637	40192.572	.000	1	1.000	9.169E8
DG4(4)	21.203	40192.572	.000	1	1.000	1.615E9
Constante	-21.203	40192.572	.000	1	1.000	.000

a. Variable(s) introducida(s) en el paso 1: DG4.

Solo es significativa DG4 pero no es significativa ninguna de sus categorías por lo tanto no se incluye en el modelo.