

Segregación residencial: la importancia de las escalas y de los procesos informales de mercado

Peter Ward

Department of Sociology, the University of Texas at Austin, 78712
Austin, Texas.

peter.ward@mail.utexas.edu

Fecha de recepción: 10 Marzo de 2012

Aceptación final del artículo: 12 de Abril de 2012

Este artículo se enfoca principalmente en dos temas: a) la escala en la que se examina la segregación urbana, y b) cómo, en las ciudades de América Latina, los patrones de segregación están influenciados por la informalidad, especialmente en lo que se refiere a la accesibilidad al mercado de la tierra y a los procesos de apropiación de la misma por los grupos de menores ingresos. Se toma a la Ciudad de México como estudio de caso de América Latina y se muestra que los niveles macro de segregación residencial no se están polarizando cada vez más –como muchos creen– debido a la informalidad del mercado y a la débil intervención del Estado a través de esquemas de planificación y zonificación. No obstante, hay un refuerzo de las fronteras entre barrios adyacentes conforme la gente encierra sus comunidades por razones de seguridad. El trabajo presenta material de tres estudios de caso en ciudades mexicanas para demostrar los costos de la tierra urbana y la segmentación del mercado de tierra y vivienda contribuyen a la segregación en las ciudades latinoamericanas. En otro estudio, los datos de unos asentamientos periurbanos, de bajos ingresos, autoconstruidos (colonias) de algunas ciudades de Texas, demuestran los patrones de inequidad se reproducen debido a accesos diferenciales al mercado de la tierra. Asimismo, esos datos sirven para argumentar que los asentamientos aislados (rurales) que atienden un cercano mercado laboral urbano, deberían ser incluidos en el análisis de los patrones de segregación urbana, aún no forman parte del continuum del área urbana.

Palabras clave: Segregación urbana, mercado de la tierra, escala.

Segregación residencial: la importancia de las escalas y de los procesos informales de mercado

This paper addresses two principal issues: a) the scale at which one examines urban segregation; and b) how informality, specifically accessibility to land markets and the process of land appropriation by low-income groups in Latin American cities, influences segregation patterns. Using Mexico City as a case study for Latin America, it shows that macro residential segregation levels are not becoming more polarized

as many believe, due to informality of the market place and the weak state intervention through planning and zoning. However, there is a hardening of boundaries between adjacent neighborhoods as people turn to gated communities, largely for security reasons. Case study material from three Mexican cities are presented to examine how the nature of residential land costs and market segmentation contributes to segregation in Latin American cities. In a second case study, data from peri-urban low-income self-build settlements (colonias) in Texas cities demonstrate how existing inequality patterns can be reproduced by differential access to land markets. They further argue a case that such isolated (rural) settlements serving nearby urban labor market, should also be included in any analysis of urban segregation patterns, even if they do not form part of the contiguous urban area.

Key words: *Urban segregation, land market, scale.*

Introducción: estudiando la segregación residencial –pasado y presente

Durante el siglo XX, varias disciplinas en el campo de las ciencias sociales mostraron interés por el análisis de los patrones de segregación espacial en las ciudades. Por ejemplo, basándose en las analogías ecológica y botánica de fines del siglo XIX, los ecologistas sociales de la Escuela de Chicago tuvieron gran relevancia durante las décadas del 20 y 30 con la representación del mosaico urbano que propuso Robert Park en 1915. El modelo clásico desarrollado por su colega E.W. Burgess (1925) presentaba un diseño predominantemente concéntrico, en el cual los pobres vivían en el centro de la ciudad y los que estaban en mejores condiciones económicas ocupaban anillos de creciente status social a medida que se alejaban del centro, empujados por procesos de invasión y sucesión de grupos más pobres y de inmigrantes en el corazón del área central. En 1930, el sociólogo Homer Hoyt agregó otros sectores al modelo de Burgess, cuyos ejes se vertebraban según alineamientos topográficos y rutas de comunicación, mientras que su colega Walter Firey (y otros) centraban su atención en el rol de ciertos hitos culturales e históricos tales como los puntos de anclaje para la *elite* en los centros de algunas ciudades – como por ejemplo, Beacon Hill en Boston (ver también Amato, 1970 para el caso de Bogotá).

Sin embargo, pareciera que después de abrir el camino hacia el análisis residencial espacial, los sociólogos hubieran perdido su interés en esta cuestión para volver a su *metier* tradicional orientado a entender el comportamiento de las instituciones sociales y la naturaleza del cambio social, especialmente como resultado de la urbanización y del impacto del urbanismo como forma de vida (Wirth, 1938). Hacia 1960, esta tendencia llevó a la producción de algunos de los clásicos trabajos de sociología y antropología de la década, por Gans, Suttles, Whyte, entre otros.

En ese momento, fueron principalmente los geógrafos quienes se hicieron cargo del tema. Con base en el modelo de Alonso (1964) de patrones económico espaciales para las ciudades (en sí mismo un retroceso con respecto a los modelos

agrarios de uso de suelo intensivos de Von Thünen), los geógrafos comenzaron a experimentar con distintos modelos de representación espacial a partir de datos socio-económicos y habitacionales. Hacia fines de la década del 60 y principios de la del 70, los avances en computación aumentaron en gran medida la capacidad de los geógrafos para generar “ecologías factoriales” (factorial ecologies) de las ciudades (Berry & Kasarda, 1977; Clarke, 1966, 1971 y 1973). Estos mapas produjeron descripciones bastante matizadas y desagregadas de los patrones de distribución espacial de los distintos grupos sociales en las ciudades basados en correlaciones de análisis factorial de clusters de variables que parecían estar fuertemente interrelacionadas entre sí. Estos clusters normalmente incluían raza y etnicidad, status socio-económico; edad y etapa del ciclo de vida. Si bien apuntaban a comprender los procesos subyacentes, nunca explicaron realmente por qué la gente elegía determinado lugar para vivir, ni de qué manera se construían sus aspiraciones, etc. A pesar de ello, este período nos legó una cantidad de geógrafos cuyos trabajos de sondeo e investigación sobre conductas cognitivas trataban de explicar estos patrones subyacentes (Robson, 1973; Timms, 1971; Downs & Stea, 1977).

Esas investigaciones realizadas por los geógrafos, junto con importantes avances en el procesamiento de la información y de las técnicas de modelización, creó en la actualidad un interés multidisciplinario e interdisciplinario por el análisis de los patrones residenciales y de los procesos sociales. Paralelamente, los sociólogos comienzan a mirar con renovado interés el trabajo realizado por los geógrafos entre 1970 y 1990. En ese marco, mientras que en USA gran parte del interés se centra en el análisis de la heterogeneidad y de patrones étnicos y raciales, las investigaciones de William Julius Wilson (1987) y otros a fines de la década del 80 dirigen el foco de atención hacia la segregación socio-económica (aún cuando esta situación a menudo se correlacionara con patrones espaciales étnicos y raciales). Este viraje fue muy importante por dos razones: primero, porque nos obligó a mirar la interrelación entre espacio y organización social – a indagar sobre los procesos que llevan a la segregación. Y, en segundo lugar, porque comenzamos a darnos cuenta de que el vivir en determinados espacios residenciales puede conducir a importantes resultados en términos de acceso a la educación, bienes y recursos económicos, disposiciones y aspiraciones y, en términos más generales, a las oportunidades que cada uno tiene en la vida. Esta situación se aplica especialmente a los pobres y a los grupos de menores ingresos que tienen menor movilidad para superar las externalidades negativas de su posición social. El espacio residencial no es sólo el medio para la separación socioeconómica, mediado por un mar de heterogeneidad, sino que también conduce tanto a la segmentación entre grupos en un área residencial como a la reproducción de la inequidad social.

Desde entonces, las herramientas de análisis que ofrecen el SIG y la detección remota, la mejora en las capacidades de modelización y los algoritmos se han vuelto mucho más sofisticadas, al igual que las actuales medidas de segregación residencial (Fossett, 2006). En ese marco, las contribuciones realizadas por sociólogos/demógrafos como Douglas Massey (Massey & Denton, 1988), John

Iceland (2009), Sean Reardon (Reardon & Firebaugh, 2004), sólo para mencionar a algunos de ellos, marcan el renovado interés de los sociólogos por la importancia del espacio y por comprender las intersecciones que se producen entre impactos espaciales y sociales (Gieryn, 2000; Katzman and Retamoso, 2005). Mi propio Departamento de Sociología en la Universidad de Texas es un buen ejemplo de cómo la intersección entre geografía y sociología parece conducir a la creación de un nuevo tipo de estudiantes de doctorado, cuya especialidad combina las teorías sociológica y demográfica con un alto nivel de sofisticación en SIG y modelización espacial (Flores, 2008; Peters 2009; Aliaga 2012). Tomemos sus trabajos como ejemplo: el de Carolina Flores (2008) analiza la heterogeneidad espacial en Santiago de Chile y lo hace de manera muy sofisticada. Pero la cuestión clave de su investigación es el análisis de los efectos del sistema chileno de cupo escolar para superar el impacto que tiene la segregación residencial (lugar en donde se vive) y las escuelas enclavadas en ciertos barrios (lugares en donde se va a la escuela) sobre los logros educativos de los niños, las actitudes de los padres y de los maestros. La investigación de Paul Peters (2009) en Lima y en Santiago también tiene un alto nivel de sofisticación, tanto en la medición de la segregación residencial como en la modelización del cambio a través del tiempo y el impacto de la toma de decisiones políticas, la planificación, la producción de vivienda y el transporte sobre los patrones de segregación residencial, así como la dirección que parecen tomar estos patrones. Y la investigación de Lissette Aliaga (2012) en Bogotá y Lima usa sofisticadas técnicas SIG para describir y caracterizar de qué manera las actividades económicas informales están enclavadas en los barrios, así como examinar la relación existente entre empresas de productos menores con el sitio de la vivienda y el barrio.

Las investigaciones de estos tres ex alumnos constituyen una excelente preámbulo para los temas y problemas que quiero presentar en este trabajo. Primero quiero evaluar si la segregación residencial se está incrementando en las ciudades de América Latina –cuestión a menudo asumida así en el pasado. Segundo, quiero estudiar de qué manera los procesos de desarrollo territorial informal que se extendieron desde la década de 1950 en adelante dieron forma a los patrones residenciales urbanos, a la segregación espacial y a la segmentación social en las ciudades. Asimismo, me interesa ahondar en una tercera cuestión que se interrelaciona con los dos temas anteriores cuando se analiza y se mide la segregación residencial; esta es aclarar qué escala de análisis se usa en el análisis, dado que los niveles de segregación sean probablemente diferentes si se observan a escalas macro o micro. Si el tradicional adagio “el espacio importa” está todavía vigente, necesitamos saber el por qué, el cómo y en qué nivel.

América Latina: escala y proceso

La temática antes mencionada y las indagaciones sobre la localización de patrones residenciales y de segregación en las ciudades pueden encontrarse en otros trabajos sobre América latina. El estudio clásico de Schnore (1965) sobre varias ciudades alegaba a favor de un modelo opuesto al de Burgess, dado que las *elites* vivían tradicionalmente en y alrededor del centro de la ciudad mientras que los pobres vivían en una periferia en expansión, conformada por comunidades

proletarias de autoayuda (Johnston, 1973; Clarke, 1983). Aun cuando esto fuera real entonces (y también hoy), el modelo era exagerado: muchas *elites* se mudaron a suburbios de la periferia -al estilo Hoyt. Asimismo, las clases medias invadieron esos hogares de *elite* a través de un proceso de “infiltración” (filtering) más que de “invasión”; mientras que los migrantes pobres se mudaron a conventillos del centro de la ciudad e invadieron o compraron terrenos sin servicios en la periferia donde construyeron y consolidaron sus viviendas y sus barrios, creando distintos anillos de viviendas de clase trabajadora. Los anillos menos consolidados fueron quedando en las áreas menos servidas y de borde de la mancha urbana. A menudo vinculados a núcleos urbanos sub-centrales que abarcaban viejas poblaciones absorbidas por el crecimiento de las ciudades o por centros suburbanos satélites -al estilo de Harris y Ullman (1959). Es posible pensar, entonces, que estos procesos residenciales ofrecieron una actualización del modelo ecológico latinoamericano de los años 1970 y 1980 (Ward, 1998; Clarke y Howard, 1999; Clarke, 2006; Griffin y Ford, 1981; Pacione, 2001).

Desde entonces, nuevos fenómenos como el crecimiento de las ciudades, la globalización y el postmodernismo, los desarrollos comerciales, la inseguridad creciente, y nuestra capacidad técnica para captar datos con mayor eficacia y a un nivel más desagregado nos han permitido generar una comprensión mucho más matizada de las estructuras de las ciudades de América latina y de los patrones de segregación residencial. El sello distintivo de los modelos urbanos latinoamericanos actuales es que son crecientemente complejos y fragmentados (Ford, 1996; Clarke & Howard, 1999; Janoschka, 2002; Meng *et al.*, 2006, Peters & Skop, 2007). El modelo fragmentado de Janoshchka (2002) es una interpretación casi inconmensurable de la interpretación clásica propuesta por Ford (1996), pero ayuda a llamar la atención sobre las múltiples “islas” de usos territoriales que existen hoy en día: islas de producción (espacios industriales); “nuevas” islas residenciales (condominios de clase alta y barrios cerrados); islas comerciales (‘shoppings’, centros de compras), e islas de pobreza (vivienda social, especialmente barrios pobres, etc.) dentro de los amplios cinturones que conforman las zonas de residencia de sectores de bajos ingresos.

Hasta hace relativamente poco tiempo no era posible realizar análisis serios sobre la segregación ecológica o residencial en la región porque los datos disponibles no tenían un nivel de desagregación tal que permitiera incorporar suficientes unidades espaciales pequeñas. Por suerte, esto ya no ocurre en la mayoría de las ciudades, y cada vez con mayor frecuencia se pueden encontrar los datos de lo que en México se definen como AGEBS (*Áreas Geográficas Estadísticas de Base*), que permiten realizar análisis más matizados del mosaico residencial. Estas AGEBS y sus equivalentes en otras ciudades presentan, generalmente, datos a nivel de barrios y de sub-barrios. En algunos casos, es posible ver los datos a nivel de ‘manzanas’ aunque los protocolos de confidencialidad estadística están normalmente (y correctamente) guardados en lugares limitados al acceso público. Este trabajo aborda dos temas principales: a) la escala en la que se estudia la segregación urbana; y b) de qué manera la informalidad, específicamente la accesibilidad a los mercados de tierras y el proceso de apropiación de tierras por parte de grupos de

bajos ingresos, influye sobre los patrones de segregación en las ciudades latinoamericanas.

Vayamos primero al tema de la *escala* y del nivel en el que se intenta medir la segregación espacial en las ciudades de las Américas. En términos generales, argumentaré que hay buenas razones para explicar por qué la segmentación a escala macro no se está intensificando en la mayor parte de las grandes ciudades de América latina –a pesar de las aseveraciones instintivas en contrario. Sobre la base del caso de la Ciudad de México, demostraré de qué manera la existencia y características de la oferta informal de tierras reduce la capacidad del mercado para distribuir tierras de acuerdo con los precios de la oferta que, de no aplicarse restricciones, generarían una polarización creciente e intensificarían la segregación residencial. Con una o dos excepciones (que confirman la regla –el Distrito Federal de Brasilia de Lucio Costa o el Santiago del dictador Pinochet y algún que otro programa ocasional ad hoc de desalojos en la región), el Estado ha permitido que exista la informalidad. Esto ha facilitado que la trama urbana no se conformara según alguna intervención *dirigista* o la provisión generalizada de viviendas por parte del sector público –tal como ocurrió con frecuencia en ciudades europeas que implementaron programas municipales de vivienda a gran escala, por ejemplo.

A escala micro, sin embargo, existen evidencias sobre una segregación más profunda entre asentamientos de distintas clases sociales. En esencia, se puede observar un proceso de homogeneización interna en los barrios de ingresos medios y altos, junto con un movimiento de retirada hacia los barrios cerrados. Hoy en día, el ingreso a barrios de distintas clases sociales que viven codo a codo es cada vez más restringido. “Barrios cerrados” y fuertes restricciones al acceso –un rasgo común en USA- son cada vez más visibles en las ciudades latinoamericanas. Resulta interesante destacar, también, que este no es un fenómeno que se limita a los ricos, dado que hay evidencias recientes en Santiago de Chile y otras ciudades que demuestran que incluso los barrios pobres - que son internamente más heterogéneos- se están dividiendo cada vez más entre vecinos de igual clase social que perciben a parte de sí mismos como una amenaza.

Por supuesto, ninguna de estas dos escalas de análisis es nueva. Sin embargo, también deseo argumentar que deberíamos extender nuestra escala de análisis desde lo urbano a las nuevas áreas periurbanas que actualmente se localizan más allá de la mancha urbana. Hoy en día, en muchas ciudades, podría decirse que la franja semi-rural de las áreas metropolitanas está experimentando cambios dinámicos –localización de fábricas y nuevos empleos, industrias suburbanas de servicios o con horarios flexibles, inmigración, desarrollo de nuevas viviendas residenciales como primero o segundo hogar, nuevas oportunidades recreativas, etcétera (Aguilar & Ward, 2001). Mientras que, en muchos países, la mudanza a cinturones rurales suburbanos era una situación común para los mercados residenciales de altos ingresos, mi propio trabajo reciente en USA indica que esas localizaciones periurbanas son, cada vez con mayor frecuencia, el blanco al que

apuntan las ventas de tierras para futuros posibles propietarios de la casa propia (Ward, 2004; Ward & Peters, 2006). Es así que vemos un movimiento centrífugo no sólo hacia los suburbios sino hacia lo que podría llamarse con más precisión ‘meta’-suburbios. Justamente por la dinámica que tienen actualmente los suburbios es que, en mi opinión, estos bolsones de propietarios de clase trabajadora que viven en zonas *rur-urbanas* deberían ser considerados en el análisis de la segregación a nivel macro¹. En la sección final de este trabajo desarrollo este punto más al fondo.

El segundo tema que propongo abordar es de “proceso”; o sea, de qué manera el acceso a segmentos especiales del mercado de tierras conforma la propia capacidad para comprometerse en un proceso de movilidad espacial que podría llevar a una reducción o a un incremento en los patrones de segregación y estratificación social. Desde otro ángulo, ¿hasta qué punto los bienes que uno adquiere a través de los mercados de tierras residenciales sirven para reducir o incrementar la desigualdad? Investigaciones recientes realizadas en USA sostienen que algunos grupos raciales son sistemáticamente desfavorecidos porque tienen menores oportunidades para movilizar recursos humanos y capital social e inversiones, y que esto influye significativamente en la reproducción de divisiones de clase perdurables desde el punto de vista racial (Oliver & Shapiro, 1997; Conley, 1999). Con base en datos (1989) sobre el precio de la tierra para varios asentamientos (irregulares) de bajos ingresos en tres ciudades mexicanas, así como en datos más recientes (2000) sobre subdivisiones periurbanas cuasi-formales para vivienda, analizaré tanto lo positivo como lo negativo de los esfuerzos que realiza la población pobre para lograr la propiedad de su vivienda. Mi argumentación plantea que, comparado con los segmentos formales medios y medio-altos del mercado de tierras, la menor valorización a lo largo del tiempo de los mercados de tierras para sectores de bajos recursos, tanto formales como informales, *sirve para reproducir activamente la inequidad social y la segregación urbana*.

Segregación residencial en ciudades pobres: el caso de la Ciudad de México

Es importante reconocer, desde el principio, que la segregación residencial es algo común; aún cuando no es axiomático que sus consecuencias sean indeseables. Marcuse (2001) diferencia entre la segregación involuntaria, que se impone jerárquicamente anclada en relaciones de poder desiguales en la sociedad versus la segregación voluntaria (agrupaciones no jerárquicas), que es generalmente inocua. Los resultados espaciales de estos procesos abarcan un espectro que va desde agrupaciones poco rígidas, barrios y enclaves, hasta guetos y “ciudadelas” en el otro extremo (ver también Boal, 2001).

¹ A diferencia de “*Urbes in Rure*” descrita por Ray Pahl (1965) en su clásico estudio sobre habitantes urbanos londinenses que viven en pueblos de cercanía.

Un supuesto muy común es que las ciudades pobres tienen un alto grado de segregación. Efectivamente en algunos casos la segregación es muy pronunciada – por ejemplo, bajo las reglamentaciones del apartheid en Sudáfrica. Sin embargo no resulta inmediatamente obvio si los niveles de segregación residencial en las ciudades latinoamericanas son mayores que en las ciudades desarrolladas, o si están volviéndose más o menos segregadas a lo largo del tiempo. La Ciudad de México nos muestra algunas perspectivas interesantes, y quizás contra-intuitivas al respecto. En la Ciudad de México, como en otras partes, la segregación no es un fenómeno nuevo: en la ciudad preindustrial y del siglo XIX, aunque los ricos y los pobres habitaban en lugares próximos y se codeaban en las calles, no vivían codo a codo. Los pobres residían apartados en barrios diferenciados, en los entonces extremos Norte y Este de lo que sería luego el corazón central o Primer Cuadro de la ciudad. La principal diferencia hoy en día es quizás que la sub-urbanización ha reproducido barrios y segregación social en un área mucho más extendida.

Este patrón de segregación social resulta evidente cuando se mapea la distribución de la población según sus niveles de ingreso (Ward, 1998:75, no reproducido aquí; ver también Rubacalva & Schteingart, 2000:287). Las zonas de mayores niveles de ingreso como Jardines de San Ángel, Las Lomas (de Chapultepec, de Reforma y de Tecamachalco) se diferencian claramente, al igual que las áreas más numerosas de segunda categoría como Nápoles, Polanco, Satélite, etc. En contraste, las zonas más pobres se encuentran en las periferias de l este y del norte. La mayor heterogeneidad de la zona céntrica de la ciudad genera espacios que concentran grupos con una distribución del ingreso más mezclada, y también hay evidencias de que los grupos de menores ingresos que viven en y alrededor del centro de la ciudad se encuentran en una posición económica significativamente mejor que sus pares que viven en la periferia.

Se puede representar esta distribución espacial como una serie de zonas, sectores y núcleos que definen el patrón ampliado de la ecología de la ciudad (Ward, 1998:76). Las áreas más pobres se han desarrollado como una serie de zonas concéntricas en el Este y en el Norte. A medida que uno se mueve hacia las afueras, los asentamientos son cada vez más pobres y de instalación más reciente. Por ello, su nivel de integración física es más bajo (medido en términos de niveles de infraestructura urbana, consolidación residencial, densidad poblacional, etcétera). En términos generales, estas zonas se expanden por medio de la producción de nuevas viviendas en la periferia junto con densidades crecientes en las zonas interna e intermedia. Asimismo, los grupos, que se ubican en las franjas de ingresos más altos, también proveen un *leitmotiv* para la expansión urbana, creando nuevas áreas de exclusividad en las que pueden desplegarse los símbolos de riqueza y ‘cachet’. Sin embargo, el deseo de conformar barrios claramente definidos que puedan ser protegidos de la invasión de otros grupos ha llevado a la emergencia de sectores que, en forma de cuña, siguen la línea de la cota y usan barreras naturales como línea divisoria. Algunos desarrollos residenciales de *elite* también deben su existencia a la “gentrificación” y a la afluencia hacia el centro de los ex pueblos centrales, tales como San Ángel y Tlalpan. La gentrificación del área central de la ciudad es relativamente poco común en comparación con lo que se

observa en Europa y en algunas ciudades de USA (Ward, 1993). Algunas zonas que anteriormente fueron de *elite* exclusiva (como Polanco y Lomas de Chapultepec) se han desplazado levemente hacia un mercado más popular, a medida que grupos de ingresos medio-altos se 'infiltraron' en residencias y lotes que sus posibles pares de la *elite* dejaban libres al mudarse a áreas de desarrollo más reciente y cada vez más exclusivas.

El intento más sistemático orientado a analizar estos procesos de diferenciación social para el caso de la Ciudad de México, entre 1970 y 1980, es el estudio de Rubacalva y Schteingart (1987). En su desarrollo las autoras usaron datos censales y realizaron un análisis factorial con 18 variables aproximadamente (que posteriormente fueron reducidas a 7). Este análisis fue luego ampliado (2000) para incluir datos correspondientes a 1990. En las dos primeras décadas de análisis, surgieron dos factores generales de diferenciación: a) la 'consolidación urbana' asociada a variables tales como niveles de propiedad de la vivienda, viviendas con servicio de aguay personas por habitación, y b) 'desarrollo socio-económico' relacionado con el porcentaje de personas económicamente activas, con educación primaria y el que gana seis veces más que el salario mínimo. Estos dos factores explicaban casi tres cuartas partes de la variación total, siendo la consolidación urbana la forma más importante para diferenciar los patrones socio-espaciales de la ciudad. Lamentablemente, en su primer análisis los datos estaban agregados y se mostraban a nivel de delegación y municipalidad, de modo que los patrones resultantes eran bastante generalizados (*Ibíd.*). Sin embargo, el factor 'consolidación urbana' mostraba una fuerte diferenciación entre los niveles más acomodados registrados en las tres delegaciones ubicadas al oeste del centro de las ciudades de Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, pero era menor a lo largo de una amplia divisoria oeste-este. El segundo factor (desarrollo socio-económico) mostraba aún más claramente la fuerte división existente entre entidades políticas del sector Oeste y las municipalidades del Norte y, especialmente, las del Este. El hallazgo más significativo fue que mientras hasta 1970 la tendencia mostraba una polarización creciente entre áreas sociales, la evolución del área urbana entre 1970 y 1980 mostraba que había comenzado a revertirse este proceso. En particular, notaron una tendencia hacia la mejora de los grupos de ingresos medios entre 1970 y 1980 a expensas de los grupos de ingresos altos y bajos. Los autores concluyeron que se había producido "un declive en las diferencias espaciales y sociales, a pesar de que se mantienen las disparidades extremas para algunos indicadores importantes entre las zonas" (Rubacalva y Schteingart 1987:114; pero cf. Esquivel, 1995).

Aunque el estudio realizado en el año 2000, con datos de 1990, usaba la misma metodología de análisis factorial que el anterior, reveló importantes diferencias. Más aún, era un análisis mucho más matizado porque los datos estaban desagregados a nivel de AGEb (barrios y manzanas) (Rubacalva y Schteingart, 2000). Sin embargo, aunque el análisis obtenido fue mucho más informativo, los autores no obtuvieron conclusiones respecto de la dirección que estaba tomando la segregación residencial. El análisis bifactorial anterior se redujo al de un único factor que comprendía cinco variables más asociadas con la consolidación de la

trama urbana y menos con los factores que enfatizan la diferenciación socio-económica, especialmente aquellos ponderados hacia el extremo más alto del espectro de ingresos (*Ibid.*:288). La descripción general de los patrones de estratificación socio-espacial aportó pinceladas gruesas en tanto la unidad de análisis continuó siendo la delegación y/o municipalidad. Aún así los autores concluyen que hubo una intensificación de la diferenciación entre las zonas Este (más pobre) y Oeste (más rica) de la ciudad. No obstante, son también los primeros en enfatizar que estas diferencias enmascaran una gran heterogeneidad interna – tal como lo demostró el análisis AGEB. Mientras que sus mapas confirman la amplia división social Este-Oeste de la ciudad, su real significación es que también revelan la considerable mezcla de niveles socioeconómicos que se produce en los sectores de la ciudad.

Más aún, es importante considerar que los datos AGEB representan solo el estrato predominante en esa unidad que a menudo cubre varios miles de personas, de tal forma que la descripción puede encubrir fácilmente importantes variaciones socio-económicas internas. Efectivamente, el análisis de los tres estratos socio-económicos más altos de las delegaciones del centro (Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc) mostraban mayores variaciones internas cuando se las descomponía a nivel de AGEB (*Ibid.*:295). De hecho, las unidades AGEB comprendidas por estas delegaciones están lejos de ser internamente homogéneas. El estudio también mostró que el nivel de homogeneidad/heterogeneidad observado, ya sea en la delegación/municipalidad o en AGEBs es más pronunciado en las unidades de los estratos de análisis “muy pobre” y “pobre”. “En las delegaciones de ingresos más altos encontramos escalones de considerables variaciones socio-económicas. Por otra parte, esas zonas con AGEBs en la categoría más pobre, sólo incluyen muy excepcionalmente a otros grupos de ingresos que no sean ni pobres ni muy pobres” (*Ibid.*:294). Esta distinción entre secciones de la ciudad en las que hay variaciones internas considerables versus zonas pobres más homogéneas, apunta a poner en evidencia la aparente paradoja de un crecimiento global no significativo de la segregación a nivel macro, pero una división y diferenciación más aguda entre los barrios a nivel micro. Por eso, la paradoja que debe explicarse aquí es cómo puede haber una intensificación de la segregación espacial a nivel local (a través del amurallado, los portones de acceso y otros dispositivos destinados a la exclusión) y que concomitantemente este proceso tenga poca incidencia sobre los niveles de segregación más amplios (macro-) a nivel metropolitano.

Varios factores permiten explicar la mayor o menor segregación. La intervención estatal para relocalizar a ciertos grupos y asignarlos a determinadas áreas puede llevar a una mayor polarización de la segregación espacial (tal como ocurrió en Santiago de Chile bajo los militares [Sabatini, 1998]). La política fiscal local (de la ciudad) también puede llevar a una intensificación de los enclaves exclusivos de *elite*, tal como ocurrió en Chacao, Caracas (Mitchell, 1998). Las leyes y ordenanzas de zonificación tales como, por ejemplo, el tamaño mínimo (extensión) de los lotes pueden acentuar la constitución de enclaves residenciales de *elite* y de altos ingresos, cuando entran en vigencia. Por otra parte, las políticas estatales de

construcción de viviendas para la clase trabajadora en algunas partes de la ciudad, o permitir la ocupación ilegal de tierras, etc., también pueden ser útil para reducir la polarización socio-espacial². En el análisis de la Ciudad de México antes mencionado, los autores también explican tentativamente los significados cambiantes de las variables seleccionadas como producto del retiro del estado durante la década de 1980, reforzando las inequidades derivadas de operaciones más sistemáticas del mercado. Sin embargo, aunque teóricamente sería esperable que esto condujera a una mayor segregación, esta tendencia no puede observarse todavía, al menos no en el nivel macro.

Más aún, aunque se dejara librado al sector privado y al mercado, las decisiones de los agentes y promotores inmobiliarios no convierten a la mayor polarización en algo axiomático, tal como Sabatini (2001 y 2006) lo demuestra para Santiago de Chile. Allí, como en otras partes, la tierra se produce socialmente por medio de los agentes y no como un simple resultado de oferta y demanda. Por eso, desde fines de la década de 1970, en Santiago los grupos de altos ingresos fueron mudándose a lugares suburbanos (granjas, hogares de descanso, etc.) al mismo tiempo que los promotores inmobiliarios impulsaban proyectos habitacionales para sectores de ingresos medios en las zonas sur y oeste de las áreas centrales de la ciudad, que antes eran destinadas a viviendas de sectores de bajos ingresos. La descentralización de subcentros comerciales incrementó aún más la heterogeneidad de Santiago. Como veremos más adelante, mi propio trabajo de rastreo de los precios de la tierra y el comportamiento del mercado de tierras residenciales en ciudades mexicanas también nos sugiere que la forma en que intervienen los actores sociales (agentes inmobiliarios, promotores, ocupantes de tierras de bajos ingresos y fraccionadores) para producir el espacio urbano no intensifica automáticamente patrones amplios de segregación social. En resumen, el rasgo más sorprendente de muchas grandes ciudades latinoamericanas es que no están *mucho más* segregadas.

En la Ciudad de México, uno de los motivos más importantes que explica por qué las áreas sociales no están tan fuertemente polarizadas es la existencia de tierras de propiedad social ('ejidal') a las que grupos de ingresos medios tienen un acceso limitado. Esto implica en gran medida (aunque no exclusivamente) una protección del desarrollo de viviendas para sectores de bajos ingresos, y ha permitido la realización de grandes incursiones de asentamientos de clase trabajadora hacia el sur, oeste y noroeste, contrapesando aunque en forma modesta, la expansión de asentamientos irregulares pobres hacia las tierras urbanizadas menos deseables del este. Aún cuando la tierra 'ejidal' (antes de propiedad social de los ejidatarios) ahora puede venderse legalmente, los grupos más acomodados no llegan a incursionar en esa porción del mercado de tierras (Jones & Ward, 1998; Jones, 1999). Nuestros datos sobre otras ciudades sugieren que, al menos hasta ahora, hay poca evidencia de sectores de altos ingresos o de otros sectores que estén

² Por supuesto, también puede funcionar en sentido contrario. Marcuse (2001) señala que los programas promovidos por el sector público para la renovación urbana, el desarrollo de proyectos de vivienda y las políticas de transporte presentan problemas que exacerban la segregación étnica en las ciudades de USA.

ocupando tierras 'ejidales' (Jones & Ward, 1998). Esa nueva legislación tampoco produjo una dramática diferencia en el Distrito Federal, dado que gran parte de éste ya había sido urbanizado.

Es por ello que a la hora de analizar la segregación social, la escala es un aspecto clave a ser considerado. Aunque el nivel general de segregación residencial en ciudades pobres no esté creciendo en forma significativa, la segmentación, la separación y las líneas divisorias (barreras) entre los barrios ricos y los de clase trabajadora parecen estar incrementándose. La Ciudad de México, como muchas otras ciudades latinoamericanas, ha vivido un incremento dramático en los niveles de violencia desde la década de 1990 (Alvarado, 2000; Briceño, 1999). Cada vez con mayor frecuencia se contratan empresas privadas de seguridad para monitorear el perímetro de los barrios residenciales de ingresos altos y medios, convirtiéndolos en zonas vedadas de manera efectiva al paso de la población externa y la clase trabajadora (Caldeira, 2000; ver también Blakeley & Zinder, 1998). Además, dado que una cantidad creciente de servicios urbanos se contrata a través de operadores privados, se segmenta aún más la separación transaccional entre ricos y pobres.

De todas maneras, el hallazgo de que no ha habido un incremento perceptible en la diferenciación socio-espacial es importante porque subraya el hecho de que las condiciones en la Ciudad de México pueden no estar deteriorándose inevitable e inexorablemente, del modo en que lo proclaman algunos teóricos marxistas (Esquivel, 1995). Al remarcar este punto, no estoy tratando de atenuar la existencia de las claras disparidades existentes. Ni estoy sugiriendo que estas inequidades espaciales se resolverán gradualmente si se dejan libradas a los mecanismos y recursos del mercado. Pero subrayo la necesidad de tomar en cuenta tanto las complejidades de los procesos involucrados en la evolución de las grandes ciudades y la producción social del espacio urbano, como la necesidad de desagregar la escala sobre la que se intenta hacer generalizaciones y desentrañar los procesos de segregación inter-asentamientos, al igual que la heterogeneidad u homogeneidad internas. Volveré sobre este punto en la última parte del trabajo.

Estudio de caso I: comportamiento del mercado de tierras, precios de la tierra, y segregación urbana en México

La relación entre los precios de la tierra y la segregación residencial

Desde mediados hasta fines de la década de 1980 se realizaron varios estudios sobre el precio de la tierra en asentamientos de sectores de bajos ingresos en México. Cuando los estudios tuvieron en cuenta la inflación real, la tendencia del precio de la tierra en áreas de bajos ingresos fue relativamente "chata" a lo largo de tiempo (Gilbert & Ward, 1985). De alguna manera contra intuitiva, las evidencias de un "endurecimiento" en el acceso al mercado de tierras no se reflejaban en un aumento de los precios de la tierra y, en cambio, parecían responder en gran medida a situaciones circunstanciales vinculadas a otras variables tales como una merma en el tamaño de los lotes y un ingreso demorado a la condición de 'propietario'. En el trabajo mencionado expresamos nuestra sorpresa frente al

hecho de que la oferta menguante no se tradujera en un aumento de precios, tal como suponíamos y nos hacía creer el conocimiento previo. Sugeríamos que variables ocultas, tales como las imperfecciones del mercado al establecer precios, y otras consideraciones probablemente explicarían la ausencia de una tendencia alcista de precios debida a la creciente escasez de tierras. En cualquier caso, sugeríamos cautela y evitar sacar conclusiones anticipadas sobre la inevitabilidad del incremento en el precio de la tierra y de la resultante polarización (segregación) espacial que podría producirse como resultado.

Trabajos posteriores corroboraron nuestras hipótesis generales y la argumentación en favor de la cautela (Dowall & Leaf, 1991); estos estudios también demostraron que los períodos de recesión económica y austeridad pueden producir fuertes impactos negativos sobre el precio de la tierra (Jones *et al.*, 1993). Además, trabajando específicamente en México, la conclusión de nuestro trabajo fue que los cambios en el precio de la tierra parecían ser cíclicos (Jones *et al.*, 1993; Jiménez, 2000). Concluimos, asimismo, que el patrón cíclico era especialmente marcado en las subdivisiones de ingresos medios y altos de cada ciudad y que también aparecía cuando se elaboraban curvas de datos combinados a partir de información de encuestas de hogares en barrios de bajos ingresos como subdivisiones privadas y ‘colonias populares’ -aunque estas últimas en menor medida. *Prima facie*, los precios de las subdivisiones para ingresos medios y de *elite* parecían regirse más por el mercado macro y responder de manera más concordante con la dirección esperada, con menos probabilidades de ser afectadas por perturbaciones locales. Por otra parte, los asentamientos ilegales mostraban una gran inconsistencia; sin embargo, cuando se combinaban datos de asentamientos de bajos ingresos, los precios también se movían, en general, en una dirección similar a la del mercado más amplio. Esta menor inconsistencia lograda a partir de la combinación de datos sugiere que otros factores sociales son los que determinan la fijación de precios en asentamientos irregulares, mitigando de esta manera, y hasta cierto punto, el efecto preponderante del mercado más amplio. Estos incluyen una menor precisión en el establecimiento de precios por parte de los residentes de bajos ingresos y de los agentes, en comparación con sus contrapartes más experimentadas del mercado inmobiliario formal que trabajan con sectores de ingresos medios³. También, a veces, el conocimiento personal del vendedor, o el tener un amigo común, resultaba en arreglos por un precio menor al del mercado. Es así como la naturaleza informal de las transacciones impacta sobre los precios y la asequibilidad. Asimismo, argumentamos que el poder general y el nivel de organización de los actores principales involucrados en el proceso de desarrollo territorial determinaban la coherencia en el comportamiento del mercado ilegal de tierras. En el caso de México, por ejemplo, donde el sector ‘ejidal’ era relativamente fuerte y estaba bien representado a través de la CNC o de la rama local de la Secretaría de la Reforma Agraria, la regla parecía responder a una

³ También encontramos pruebas de consideraciones no monetarias que entraban en el proceso de negociación vinculado a las transacciones entre pobres. A veces, éstas incluían otros bienes en parte de pago (un auto, una cocina a gas y, en un caso, ¡un traje completo!).

aplicación más sistemática y menos atomizada de la cotización de mercado, y viceversa⁴.

Otra consideración de particular importancia que debe tenerse en cuenta cuando se comparan las operaciones del mercado de tierras en ciudades de América latina es la manera en que la informalidad reduce los “costos” reales de la compra de tierras. No es raro encontrar diferencias relativamente modestas entre el precio unitario de las tierras por metro cuadrado -con todos los servicios y desarrolladas legalmente- en comparación con tierras que carecen de servicios y están desarrolladas informalmente. Sin embargo, el costo real de acceso a esos segmentos está fuertemente diferenciado debido al tamaño mucho mayor de los lotes (1.000 m² vs. 150-200 m²); los costos de la transacción (alto versus insignificante); la existencia o no de otros “costos” tales como cuotas de asociación; los costos asociados al consumo de servicios e impuestos a la propiedad (altos e inmediatos en los asentamientos formales versus bajos y de incremento gradual en áreas informales) y, de no menor importancia, los costos mismos de la vivienda relacionados con la compra formal por medio de una hipoteca versus la autoayuda informal producida por medio de ingresos propios, etcétera. Por este motivo, más que los cambios en el precio de la tierra *per se*, lo crucial radica en los costos reales y en la posibilidad de aprovechar el acceso a la tierra para tipos particulares de desarrollo territorial y de viviendas. De este modo, la informalidad *reduce los costos de acceso* a la vivienda para la gente pobre de las ciudades latinoamericanas, aun cuando el precio de la tierra sea relativamente caro (considerando su característica falta de servicios y la forma ilegal de su desarrollo).

Para analizar las tendencias de los precios de la tierra y su impacto sobre la segregación, en 1989 se recolectaron datos para la década de 1970 en adelante en tres ciudades industriales, de tamaño medio a grande, en México (Puebla, Toluca y Querétaro). Estos datos (más de 5.000) provenían de avisos sobre el precio de la tierra en periódicos de distintos barrios de clase media que se analizaron separadamente según el segmento de mercado al que pertenecían (subdivisiones de ingresos medios, subdivisiones de ingresos altos, subdivisiones de tierras de ingresos bajos, etcétera.)⁵. Además, para recabar información sobre ventas de tierras y precios en ‘asentamientos irregulares’ de bajos ingresos se realizaron encuestas a propietarios de viviendas en 17 asentamientos de las tres ciudades, la

⁴ Parecía probable que la reforma del Artículo 27 de la Constitución promovida por el Presidente Salinas en 1993 que posibilitaba la privatización del ejido conformaría, de manera drástica, las tendencias de los precios de la tierra para este segmento particular del mercado. Ciertamente, cabría esperar que las mejores tierras ejidales se abrieran a subdivisiones residenciales para sectores de ingresos medios y de elite, de formas que antes no eran posibles. Sin embargo, análisis posteriores (Jones, 1998; Jones & Ward, 1998) indican que esto no estaba ocurriendo a una escala importante.

⁵ Por motivos de espacio, no se describen los problemas metodológicos y de manejo de datos relacionados con este análisis. Para detalles específicos, ver Ward *et al.*, 1994:160-164. También ver Siembieda (1994) para una revisión de las diferentes fuentes de información sobre precios de la tierra y el uso de técnicas de “fuentes múltiples”.

mayoría de los cuales había llegado en los primeros momentos del desarrollo del asentamiento.

No es mi intención analizar aquí esas tendencias, que ya fueron discutidas en detalle anteriormente (ver Jones *et al.*, 1993). En cambio, me propongo desentrañar las implicancias de esas fluctuaciones de precios y de los arreglos para establecer precios en función de su posible impacto sobre los patrones de segregación residencial. Para expresarlo brevemente, mi argumento es que las formas en las que los precios reales de las tierras residenciales “entre” y “en” distintos segmentos del mercado de tierras de las ciudades impactan fuertemente sobre la propensión a: a) la segregación entre áreas residenciales (sub-mercados); y b), el nivel de la “mezcla” social (heterogeneidad / homogeneidad) que es probable que ocurra dentro de asentamientos individuales. ¿De qué manera?

Mi propuesta es la siguiente: cuando los precios absolutos reales (y los costos ajustados tomando en cuenta la inflación de la adquisición de un lote) son altamente diferenciados entre distintos segmentos del mercado de tierras residenciales (entre, subdivisiones de tierras de ingresos altos, las de grupos de ingresos medios, y las de los pobres) entonces resulta probable que esta situación favorezca la homogeneidad socio-económica en los barrios y limite las posibilidades de movilidad entre poblaciones de esos segmentos diferentes del mercado. Si los demás factores permanecen constantes, en ausencia de una acción concertada por parte del estado para compensar los desequilibrios, en aquellos casos en los que los precios absolutos de la tierra son altamente diferenciados, el acceso (accesibilidad) efectivo al mercado para un grupo con un rango de ingresos bajos a subdivisiones residenciales dirigidas a y ocupadas por un grupo con un rango de ingresos más altos será probablemente restringido. De esta manera, los precios altamente diferenciados entre grupos de ingresos bajos y medios o entre grupos de ingresos medios y altos probablemente resulten en una mayor segregación, dado que habrá menores oportunidades para que “wannabes” (oportunistas) se “infiltran” en áreas residenciales que ellos perciben como prestigiosas. En términos de Marcuse (2001), habrá más probabilidades de “divisiones en barrios diferenciados” (*‘quartering’*)⁶. Por las mismas razones, en esos mercados segmentados habrá mayor *homogeneidad* de clases sociales o grupos de ingresos intra-barrios, con excepción del primer peldaño del mercado ‘popular’ de tierras de menor nivel, en el que siempre es más probable encontrar una amplia mezcla de hogares de bajos ingresos para los cuales cualquier movilidad económica se exprese probablemente en la consolidación (y diferenciación) de la vivienda más que en la movilidad física (externa) hacia un barrio de ingresos medio-bajos⁷. También se puede plantear lo contrario: una menor diferenciación en el costo de acceso a segmentos del mercado conduce a una mayor ósmosis entre sectores, a mercados de tierras menos diferenciados y a

⁶ Define *‘quartering’* como una división del espacio urbano en barrios creados por operaciones del mercado inmobiliario privado, basadas en los ingresos o la riqueza de los hogares.

⁷ La marcada heterogeneidad de los hogares y del nivel de mejoras en las viviendas de asentamientos irregulares de bajos ingresos es un rasgo que se destaca ampliamente.

mayor mezcla interna –si lo demás permanece constante⁸. Esta es la propuesta en teoría, sin embargo, hasta ahora pocos investigadores han analizado la relación entre los valores de la tierra, los costos de la vivienda y de la tierra y la cuestión de la segregación urbana y la movilidad residencial en los países menos desarrollados.

A fin de evaluar la validez empírica de esta propuesta, veamos en detalle las ciudades y los asentamientos considerados en los estudios de caso. Nuestro análisis de esas tres ciudades demostraba que en las subdivisiones de *elite* y de ingresos altos los precios absolutos de la tierra en las décadas de 1970 y 1980, en términos generales, eran similares en todas ellas, con un costo promedio levemente menor en Querétaro. Tal como podría esperarse, se registraban importantes variaciones de precio entre asentamientos individuales que son reflejo de una variedad de factores: *cachet* social, distancia del centro de la ciudad y nivel de mezcla social versus exclusividad que evolucionó o fue producida socialmente por los promotores inmobiliarios. Cuando uno trata de mapear los cambios en el valor de la tierra a lo largo del tiempo, estas variaciones tienden a soslayar la emergencia de cualquier patrón consistente. Las ciudades latinoamericanas, que cuentan con leyes de zonificación débiles o inexistentes y gran desarrollo del libre mercado y altos niveles de informalidad, no facilitan a las diferentes clases sociales la posibilidad de regular sus deseos de exclusividad y de crear ciudades altamente segregadas. Más aun, y corroborando el punto tratado previamente respecto de la moderación de patrones de segregación a nivel macro en la Ciudad de México, la oportunidad para que poblaciones de bajos ingresos adquieran tierra ejidal o tierras en pueblos ahora incorporados al área urbana (pueblos núcleo), ha implicado que asentamientos en los que el valor de la tierra puede ser alto o bajo puedan estar localizados muy próximos entre sí. Tampoco parece que la tierra se haya valorizado fuertemente a lo largo del tiempo (debido al desarrollo urbano y a la intervención estatal), y esto reduce aún más el diferencial que cabría esperar entre la tierra periférica actual y la pasada. Aunque la tierra en la periferia es más económica que la cercana al centro, esto no siempre fue notoriamente así. Es por ello que, cuando construimos el mapa de los precios de la tierra en cada ciudad, para distintos horizontes temporales encontramos que a menudo había disponibilidad de tierras relativamente baratas en varias localizaciones y no sólo en la periferia. El centro de la ciudad tampoco se ubicaba sistemáticamente en la categoría de precios más altos. Esto nos llevó a concluir que lo más probable era que el precio de la tierra estuviera determinado socialmente por los agentes y los promotores inmobiliarios según el tipo de tenencia, el tipo de desarrollo y la clase social a la que se dirigía, y no tanto por el resultado de la renta ofertada y su localización según distancia desde el centro de la ciudad.

Para desagregar estos procesos aún más, y para relacionarlos especialmente con los costos de la tierra y su accesibilidad para los pobres, estudiamos el precio

⁸ Por supuesto, lo demás no siempre permanece constante, dado que los procesos de segregación racial o étnica pueden reducir esa movilidad. Un ejemplo podría ser el de zonas de riesgo, ordenanzas para asociaciones exigiendo lotes de tamaño cada vez más grande (y, por lo tanto, de mayores costos) o prohibiciones sobre viviendas de menor tamaño, subdivisiones para alquileres, etc.

absoluto (real) de tierras residenciales para los segmentos del mercado de bajos ingresos (Ward *et al.*, 1994). Nuestros hallazgos muestran que en aquellas ciudades en las que la tierra de bajo precio se puede obtener libremente y a un precio alcanzable a los de bajos recursos, el resultado es probablemente una inequidad espacial y socialmente *acentuada*. Mientras el precio unitario promedio de la tierra destinada a asentamientos en áreas de bajos ingresos era bastante similar en Toluca y en Puebla (alrededor de 250 [1978] pesos por metro cuadrado), era mucho más bajo en Querétaro (35 [1978] pesos por metro cuadrado – estos datos no se citan en este trabajo, ver *Ibid.* 170-71). En la última ciudad mencionada, los precios de la tierra destinada a grupos de bajos ingresos eran significativamente más bajos que en otros lugares, y esto llevaba a un diferencial (o gradiente) mucho más pronunciado entre el precio promedio de la tierra en distritos pobres versus aquellos de ingresos medios. Es por esto que las posibilidades de que exista una segregación liderada por el mercado (de precios de la tierra) eran más altas en Querétaro.

Siguiendo la misma línea, encontramos mayor heterogeneidad social *en* los barrios en Puebla y Toluca que en Querétaro. En esta última, dado el alto nivel de segregación social debido al mercado fuertemente segmentado de la ciudad, los pobres (y los muy pobres) gozaban de un acceso relativamente fácil a tierras de bajo precio mientras tenían poca o ninguna posibilidad de moverse hacia arriba a subdivisiones de ingresos medios. Por otra parte, en Puebla y en Toluca existe la posibilidad de infiltraciones (filtering), y esta infiltración opera *tanto hacia arriba como hacia abajo*, e incluye un importante flujo de hogares de ingresos medios hacia abajo. Estos hogares parecen dispuestos a cambiar un lote pequeño con servicios localizado en una subdivisión de ingresos medios por otro mucho más grande y por la oportunidad de lograr una vivienda más amplia en relación con el tamaño del lote –aunque sea en un asentamiento irregular y con servicios de baja calidad (pocos servicios). Pero la mayor pobreza absoluta y la mayor distribución de hogares pobres en asentamientos irregulares en Querétaro hacen que la compra de lotes y la “invasión” de esos barrios por parte de grupos de ingresos medios sea virtualmente impensable, por motivos de clase y de status social (ver también Ward, 1993). Otro factor a tener en cuenta es que Querétaro experimentó una sobre-expansión del mercado de tierras residencial de clase media que generó una mayor oferta de lotes. Esto, a su vez, llevó a que el precio unitario de la tierra fuera un tanto menor que en Puebla o en Toluca, y la mayoría de los hogares de ingresos medios estaban en condiciones de ‘comparar precios’ en la búsqueda del lote que estarían en condiciones de pagar: no necesitaban considerar la posibilidad de “invadir” asentamientos de clases más bajas, tal como lo hacían sus contrapartes en las otras dos ciudades⁹.

⁹ El costo absoluto más bajo en Querétaro es el resultado primario de la debilidad histórica de los ejidatarios y de sus grupos de interés aliados (la CNC) en esa ciudad, así como de la fuerza relativa del sector ‘popular’ (la CNOP/UNE). Este equilibrio de fuerzas significaba que el PRI gozaba de buenas relaciones, poco conflictivas, con los asentamientos irregulares, y que los gobiernos estadual y municipal de Querétaro fueron mucho más exitosos en la regularización de la tierra y en el programa de servicios que en los casos de Puebla o Toluca, donde los grupos campesinos demostraron estar en mejores condiciones de resistir las intervenciones estatales que amenazaban menoscabar los intereses de sus seguidores (los ejidatarios) en el desarrollo territorial.

Para concluir, estos datos nos sugieren que no son sólo los costos variables del precio real de la tierra lo que favorecía la segregación, sino también la naturaleza del proceso de producción de la tierra (formal e informal, con servicios, estrategias de venta, etcétera) y el costo gradiente o diferenciación resultante entre esos dos segmentos del mercado. Cuando el diferencial entre la clase trabajadora más acomodada y los sectores de ingresos medio bajos o medios es relativamente estrecha, entonces la segregación a nivel macro será probablemente menor *entre* barrios, mientras que la infiltración hacia arriba y hacia abajo puede conducir a una mayor heterogeneidad *en los* barrios. Lo contrario también es válido: los valores de la tierra altamente diferenciados entre segmentos resultarán en una mayor demarcación entre barrios y una menor disposición u oportunidad para cambiar hacia arriba o hacia abajo, resultando en una mayor homogeneidad interna dentro del barrio¹⁰.

Estas conclusiones parecen quedar confirmadas por el estudio de Jiménez sobre Aguascalientes, que es particularmente interesante dado que involucra uno de los pocos casos, si no el único, de una ciudad mexicana altamente segregada. La capital del Estado de Aguascalientes comprende el 68% de la población total del Estado y su desarrollo industrial moderno ha recibido un apoyo muy fuerte por parte del gobierno federal durante casi dos décadas. Su tamaño dentro del Estado, su importancia estratégica y su expansión relativamente tardía (post 1980), así como la debilidad de las organizaciones corporativas 'ejidales', ha dejado en la ciudad las huellas de un gobierno estadual más dirigista y activo que lo usual en otras ciudades mexicanas. La intervención activa del Estado contribuyó a la creación de enormes reservas de tierras, principalmente en la zona este de la ciudad, que fueron asignadas a vivienda obrera. Esto último se ha logrado de varias maneras: vivienda obrera formal subsidiada por el Estado o lotes con servicios; sector privado formal e informal con o sin servicios, etcétera. Aunque hay una variedad de tipos de acceso a viviendas de bajos ingresos, y la determinación de su precio es diferencial, la promoción a gran escala de la vivienda popular ha resultado en una virtual falta de asentamientos irregulares en la ciudad (menos del 1% según Jiménez). Pero la intervención estatal para promover el acceso de los pobres a la vivienda exclusivamente en la zona este de la ciudad significa que la ciudad se encuentra fuertemente segregada –no tanto, en este caso, por el mercado sino por el Estado. En este sentido, al nivel macro, la segregación que se observa en Aguascalientes es la excepción que confirma la regla.

¹⁰ Aquí surgen algunas cuestiones sobre la causalidad. ¿Crea segregación el mecanismo de establecimiento (social) de precios por parte de los productores o son las tendencias de precios exógenas y la asequibilidad relativa de algunos segmentos del mercado los que producen una mayor propensión hacia la segregación? Personalmente, creo que pueden ser ambos. La producción social de la tierra es crucial, pero a menudo no se articula fácilmente, y esto no es algo menor en las condiciones informales y débiles del estado local que imperan en América latina. En este caso, la naturaleza de los mercados de tierra segmentados puede, por sí misma, crear o reducir la segregación y la heterogeneidad interna.

El estudio de caso de Jiménez también revela de qué manera los precios de la tierra que están fuertemente diferenciados en distintos segmentos del mercado de tierras inhiben más aún la movilidad y acentúan la segregación. Usando la misma metodología que nosotros, exhibe hallazgos muy similares a los datos que presentamos antes sobre Querétaro. La autora demuestra cómo, en Aguascalientes, el precio promedio de la tierra sube bruscamente de un segmento a otro del mercado de tierras. En 1996, los precios variaban desde 113-328 pesos (viejos) constantes por metro cuadrado para las distintas modalidades de vivienda popular de bajos ingresos, como las que se describieron más arriba, hasta un promedio de alrededor de 600 pesos en el mercado de ingresos medios, y hasta 900 pesos en el tramo superior de la escala (*Ibid.*:124-5). Esta segmentación fuertemente diferenciada de los precios de la tierra entre distintos tipos de desarrollo residencial ha llevado a una ausencia de movilidad, al igual que a la homogeneización de la población que vive en ellas –como en el caso de Querétaro. Sólo en el “sector popular (de bajos ingresos) hay algún tipo de homogeneidad, pero aun esta mezcla se encuentra en el ámbito de una única franja de asentamientos en el este de la ciudad”.

Estos dos conjuntos de estudios de caso parecen sugerir que existe una fuerte relación entre los niveles de la segregación observada y: a) la formalidad o informalidad del proceso de desarrollo territorial que es en sí mismo un reflejo del poder relativo y de la propensión del Estado local a intervenir en el mercado de tierras; y b) los costos reales absolutos de la tierra residencial y de la adquisición de lotes y su diferenciación relativa entre segmentos del mercado. El primer factor conforma el nivel macro de la segregación socio-espacial observada, mientras que el segundo impacta sobre la movilidad entre los mercados de tierra y de vivienda (propensión a la segregación local) así como sobre la mezcla social en los barrios.

Estudio de caso II: Tierras periurbanas y mercados de vivienda popular en Texas y en USA: ¿una nueva segregación urbana? ‘Colonias’ y Subdivisiones Informales en los EEUU

En este apartado deseo establecer que, cada vez con mayor frecuencia, cualquier estudio que se lleve a cabo sobre segregación urbana debe tener en cuenta las áreas periurbanas no contiguas y las poblaciones suburbanas. Las áreas agrícolas y poco urbanizadas que se localizan más allá de la mancha urbana de las ciudades deben ser consideradas, hoy en día, como parte del medio ambiente urbano. Si las percibimos de esta manera, entonces también debemos reformular nuestra escala de análisis de la segregación urbana. Por supuesto, esto no es algo nuevo: sabemos desde hace mucho tiempo que algunas familias de ingresos medios y altos han huido de la ciudad y de los suburbios para instalarse en un medio rural, trasladándose diariamente a sus lugares de trabajo. Son los “*urbes in rure*” que Pahl (1965) describió hace ya muchos años. Muchos movimientos centrífugos similares fueron descritos en Estados Unidos, y muchos estudiosos latinoamericanos pueden mostrar fácilmente situaciones similares alrededor de las ciudades metropolitanas más importantes, aunque en estos casos, las redes de transporte son menos propicias para el transporte diario de larga distancia. No obstante, no se considera que estos habitantes periurbanos, relativamente ricos, sean parte del

paisaje urbano, ni que formen parte de la ecología urbana. De igual manera, a excepción de las ciudades *apartheid*, en las que los distritos segregados periurbanos fueron construidos para albergar a las poblaciones negras, los asentamientos periurbanos de bajos ingresos no han sido considerados, en general, como parte de la trama urbana, y por lo tanto, no figuran en los estudios sobre segregación residencial urbana.

En las ciudades latinoamericanas, por supuesto, los pobres urbanos viven en general en la ciudad adyacente, y si desean ingresar al mercado residencial lo hacen en asentamientos irregulares, a menudo en la periferia que se encuentra en expansión. Pero mi trabajo más reciente sobre el desarrollo del mercado de tierras residencial para “colonos” de bajos ingresos en los EEUU ha comenzado a esclarecer una forma de segregación urbana muy importante y que se está difundiendo, aunque de manera invisible (Ward, 1999). Es invisible porque se compone de asentamientos informales pobres, a menudo de tamaño pequeño (menos de 40 lotes) pero muchas veces más grandes (de 100-200 lotes) que se desarrollan en áreas rurales de condados ubicados a varias millas de los límites de la ciudad. Son asentamientos auto-construidos o auto-gestionados, que comprenden lotes modestos (lotes de 1/8, 1/4, o 1/2 acre), que invariablemente carecen de instalaciones adecuadas de agua, cloacas, electricidad, pavimento, etcétera. Los hogares se ubican entre los sectores más pobres de norteamericanos, con ingresos menores a U\$ 20.000 por año (total de todos los miembros del hogar), y a menudo, menos de la mitad de esa cantidad¹¹. Son trabajadores pobres, ocupados en empleos mal remunerados (salario mínimo) en ciudades cercanas. Cada vez menos son trabajadores migrantes o trabajadores agrícolas. Comprar tierras a un promotor inmobiliario para luego ocuparla y auto-construir una vivienda o vivir en una prefabricada (o en un tráiler) en el lote constituyen la única manera efectiva en que los pobres pueden iniciarse como propietarios en los mercados de tierra y vivienda contemporáneos. En lo que respecta a sus contrapartes latinoamericanas, la accesibilidad se logra gracias al bajo costo de la tierra y a su carencia de servicios, aunque en el caso de USA la adquisición es un proceso legal. La falta de alternativas para lograr la propiedad de una vivienda de bajo costo significa que la vivienda auto-administrada (o directamente por autoayuda) es el único camino posible para lograr el llamado “sueño americano” (American Dream) de ser propietario de una vivienda. Ellos cambian la falta de servicios, la lejanía de la localización periurbana y la necesidad de contar con transporte privado por la oportunidad de convertirse en propietarios, de crear equidad y, además, la esperanza de valorizar sus propiedades por medio de la inversión que otorga el aporte de mano de obra propia (ayuda mutua). Los paralelismos con los asentamientos irregulares en América Latina son obvios. La

¹¹ La mediana del ingreso anual de un hogar típico de una ‘colonia’, integrado por 5-6 personas es de entre U\$ 7.000 y U\$ 11.000 (SMA Data Book, citado en Larson, 2002:19). El gobierno federal considera que una familia de 5 integrantes vive en la pobreza si el ingreso anual de ese hogar es menor a U\$ 19.520, y de U\$ 22.340 para una familia de 6 (Federal Register, vol. 64, 52, Marzo 18, 1999, 13428-13430). Los ingresos promedio per cápita en algunos condados y ciudades fronterizas en 1997, eran los siguientes: U\$ 12.857 en Cameron; U\$ 12.005 en Hidalgo; U\$ 12.999 en Webb (Laredo, la segunda ciudad de crecimiento más rápido en el país); El Paso U\$ 15.216. Por supuesto, los ingresos per cápita son considerablemente más bajos en las ‘colonias’.

alternativa es el alquiler en departamentos baratos, compartir la vivienda con otros familiares (parientes), o alquilar en estacionamientos para casas rodantes.

Lo más notorio de estas áreas, hasta ahora, es que han sido asociadas casi exclusivamente a las poblaciones mexicana y mexicana-norteamericana de las ciudades fronterizas al interior de Texas-México, en las así llamadas “colonias”, de las que se estima que hay más de 1.600, que albergan casi medio millón de personas (Davies & Holz, 1992; Ward, 1999). En Nuevo México y también en Arizona, las “colonias” se están convirtiendo en objeto de análisis e interés para las políticas públicas, aunque aquí la escala es menos dramática. Más recientemente he comenzado a demostrar que los fundamentos y la lógica en los que se basa la existencia de estos asentamientos se extienden más allá de la frontera y de las poblaciones casi exclusivamente hispanas (Ward, 2001, 2004). Fraccionamientos informales conforman una parte importante del paisaje periurbano en muchas (si no la mayoría) de las grandes ciudades norteamericanas sobre todo en el sur del país. Para resumir, se podría predecir su existencia bajo las siguientes circunstancias: una economía de servicios con bajos salarios y en expansión; jurisdicciones débiles y con poca capacidad para prevenir su desarrollo; una demanda por parte de poblaciones de bajos ingresos para obtener la propiedad de la vivienda; empresarios y agentes promotores inmobiliarios lo suficientemente perspicaces como para explotar esa demanda; falta de interés o de capacidad para producir alternativas desde el sector público; y algunos efectos demostración – sustentados en gran medida, en esta instancia, por hogares mexicanos que se han establecido en USA en forma permanente. Hoy en día, hay desarrollos ‘tipo-colonia’ en todo el territorio de Texas, incluyendo las afueras de su capital, Austin, al igual que en otras ciudades del interior, muy lejanas de las fronteras como Knoxville (Tennessee), Jacksonville (Florida), Albuquerque y Santa Fe en Nuevo México, etcétera. En Arizona, instalados fuera de las ciudades más importantes, se los llama por el nombre “wildcat settlements”. Para resumir, la hipótesis es que este fenómeno es de orden nacional, aunque todavía no esté lo suficientemente documentado y que seguramente seguirá creciendo a medida que se expandan tanto la globalización como la informalidad (Ward, 2000; Larson, 2002; Ward & Peters, 2007)¹².

Mi fundamentación para vincular el crecimiento de estos asentamientos con la cuestión de la segregación urbana tiene un doble propósito. El primero es que ambos deben ser vistos como parte de la ciudad a pesar de que se encuentren inmersos en el interior rural. El segundo es que, al igual que en los mercados de tierra urbanos de la ciudad propiamente dicha, las formas en que se insertan en el mercado de tierras residencial, que son generalmente positivas en la medida en que abren oportunidades para acceder a la propiedad de la vivienda, también crean un inconveniente. El inconveniente ocurre porque la dinámica de este segmento del mercado de viviendas está poco desarrollado; no opera en forma eficiente; y ofrece una valorización más baja (incrementos de precios reales) que

¹² El tema central de un seminario llevado a cabo en el Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, Septiembre 20-23, 2001.

otros mercados formales para sectores de ingresos medios, en los cuales los créditos fiscales son también más altos. Es por ello que la ironía consiste en dejar al descubierto que este método “autosuficiente” que permite acceder a la propiedad de la vivienda, en realidad estratifica a los pobres aún más y como ya no se los puede considerar “desposeídos”, en términos de propiedad, este segmento particular de pobres ve poca o ninguna convergencia entre sí mismos y los “poseedores”; en efecto, la brecha es cada vez mayor¹³.

La localización de subdivisiones informales periurbanas: ¿segregación o sólo aislamiento?

Estos asentamientos son desarrollados por promotores en localizaciones periurbanas por una cantidad de motivos. Resumidamente, éstos son: a) tierras agrícolas baratas que aseguran bajos costos de la tierra (accesibilidad); b) controles sobre el uso de la tierra débiles o inexistentes en la jurisdicción de los condados; c) la complicidad (a veces) entre funcionarios del condado y promotores; d) el punto más importante de todos, es que su desarrollo estaría prohibido en el ámbito de las ciudades. En comparación con los condados, las ciudades en los EEUU son entidades mucho más poderosas por su poder de planificación, su mejor ordenamiento para el control del uso de la tierra, etcétera. Las autoridades de las ciudades concuerdan en afirmar que este tipo de asentamientos de bajos ingresos constituyen una importante sangría fiscal para los recursos locales, dado que los ingresos de base fiscal no cubren el costo de instalación y mantenimiento de los servicios. Tampoco las viviendas se ajustan, en general, a los códigos y la reglamentación local. Es por ello que, aun cuando las ciudades están creciendo muy rápidamente y la jurisdicción extra-territorial¹⁴ invade los desarrollos ‘tipo-colonia’ existentes, es muy raro que la ciudad los rodee y los anexe. En efecto, en Brownsville los límites de la ciudad fueron efectivamente manipulados alrededor de una gran ‘colonia’ –Cameron Park- para evitar su anexión (Ward, 1999:52, Figura 4). En Laredo (Webb County), las ‘colonias’ están localizadas a varias millas de los límites de la ciudad a lo largo de la Carretera 359 y por fuera de la Carretera 83. Este patrón es bastante típico, no sólo en la región de frontera sino también en otras ciudades ubicadas en el corazón de Texas – Austin, Copperas Cove, Lubbock, etcétera. Dos de las ‘colonias’ de Webb County, Río Bravo y El Cenizo, se ubican entre las más grandes del estado, con alrededor de 1.000 lotes cada una, y sus poblaciones son lo suficientemente grandes como para haberles permitido (auto) incorporarse como ciudades, asumiendo la responsabilidad por la provisión de servicios y cobrando impuestos locales. En efecto, es de este modo como se separan de la jurisdicción del condado.

¹³ En otros lugares de USA, investigaciones recientes argumentan que algunos grupos raciales se encuentran sistemáticamente desfavorecidos por las menores oportunidades que tienen para movilizar capital humano e inversiones en capital social, y que esta situación desempeña un rol significativo en la reproducción perdurable de divisiones de clase en consonancia con líneas raciales; ver también Melvin & Shapiro (1997), Danton Conley (1999).

¹⁴ Un área limítrofe de tamaño variable, más allá del límite sobre el cual la ciudad puede ejercer derechos de desarrollo a través de la anexión, etc.

Sin embargo, no todos los asentamientos periurbanos son tan grandes, y el análisis que hicimos de un importante conjunto de datos compilado por la Empresa de Aguas de Texas (Texas Water Development Board) reveló que no menos del 46% de todas las ‘colonias’ era de tamaño pequeño (menos de 40 lotes que albergaban el 13% de la población total) y que apenas el 7% de las ‘colonias’ eran grandes (más de 300 lotes) aunque albergaban el 35% de la población total de las ‘colonias’ (Ward *et al.*, 2000). Aunque las ‘colonias’ son a veces el hogar de trabajadores migrantes que están ausentes varios meses del año (Richardson, 1999), nuestros datos sugieren que estos representan una proporción relativamente pequeña de la población total de los asentamientos, y que la mayor parte de los que viven en las ‘colonias’ trabaja en ciudades cercanas. En la región fronteriza estos empleos son, ante todo, trabajos mal remunerados en el área de servicios aunque en otros lugares también pueden serlo en actividades del sector industrial y alimenticio¹⁵.

La densidad de estos asentamientos periurbanos es a menudo muy baja si se la compara con sus contrapartes, las ‘colonias’ mexicanas. El mayor tamaño de los lotes, junto con un mayor número de lotes vacíos (entre 15-30% es una cifra habitual), así como las restricciones estatales sobre subdivisión de lotes, sobre compartir y subalquilar, significa que las densidades promedio se ubican entre las 10-12 personas por acre (varias veces menor que en México). En la medida en que se encuentran aisladas, el capital social también es muy bajo, a tal punto que he argumentado que componen “asentamientos” más que “comunidades”. Para resumir, son asentamientos dormitorio de trabajadores que se desplazan cotidianamente a su trabajo por medio de transporte privado (el transporte público sería la excepción que confirma la regla). Los Transportes Escolares del Distrito (School District Transport) llevan diariamente a los niños, pero si los caminos están intransitables, éstos deben caminar varias cuadras (manzanas) desde la entrada principal hasta sus hogares.

Es así que, aunque aisladas, de baja densidad y rurales, estas divisiones informales de fincas constituyen asentamientos dormitorio que albergan a trabajadores de ciudades cercanas. En lo mencionado se basa mi argumentación de que estas divisiones informales deben ser consideradas *dentro del marco de la segregación*. No hacerlo construye artificialmente un concepto de asentamiento urbano que es tanto miope como engañoso. Las ciudades se encuentran cada vez más fuertemente ligadas a su región periurbana y debemos tratar de comprender de qué manera los asentamientos residenciales constituyen una parte integral de la segregación de la clase trabajadora o de la separación de los sectores de ingresos medios y altos, siendo ambos una representación de patrones integrales de la segregación del siglo XXI.

¹⁵ En la frontera, trabajadores mexicanos ocupan la mayor parte del empleo industrial en la maquila, en ciudades mexicanas ‘mellizas’.

Segregación y reproducción de la inequidad en las 'colonias' de Texas

Finalmente, y al igual que en el caso del comportamiento del mercado de tierras, en esta sección examinaré los cambios en el precio de la tierra en subdivisiones 'tipo-colonia' y exploraré de qué manera los mercados de tierras y viviendas segmentados pueden reproducir la inequidad. Aunque no de manera detallada, se analiza una encuesta de hogares en la que se recogieron datos mediante una muestra estratificada de 400 propietarios de lotes en 15 'colonias' de 7 condados, de los cuales 151 eran propietarios "ausentes" y 261 eran residentes activos de la 'colonia' (Ward *et al.*, 2000). *Inter alia*, se recogió información detallada sobre las decisiones relacionadas con la compra del lote, las relaciones con el promotor, el precio de la tierra, etcétera.

La tabla 1 muestra la mediana y los costos promedio recortados de la compra de tierras por parte de propietarios ausentes (PA) en distintos períodos. Sólo se analizan los casos de PA porque podemos estar seguros de que estos lotes no habían experimentado mejoras. Los datos muestran que el precio real de la tierra se incrementó y que los compradores tardíos adquirieron, en general, lotes más pequeños para poder mantener el costo unitario en alrededor de 60 ¢ centavos del dólar (promedio) o 42 ¢ (mediana). No corresponde desagregar este análisis ahora (ver Ward *et al.*, 2000). En cambio, la Tabla 2 muestra la tasa de retorno que se hubiera logrado mediante esta forma de inversión en tierras a lo largo de un período extendido de tiempo. El costo real de los lotes comprados por PA de 1999 son medidos contra dos comparadores: primero, con los valores auto-evaluados de los lotes (U\$ 16K), provistos por los propios residentes (que siempre tienen una idea muy precisa sobre el precio de venta de los lotes en el barrio); y segundo, con la tasación fiscal de los lotes (U\$ 11K). Nos preguntamos entonces, ¿hasta qué punto la compra de tierras en las 'colonias' constituía una inversión viable y lucrativa que se valorizaba a lo largo del tiempo?

Tabla 1. Tamaños y costos reales de los lotes (U\$ 1984) comprados por propietarios ausentes en diferentes períodos de tiempo.

| Variable y período de compra | Promedio Recortado - Mediana |
|--|-------------------------------------|
| Tamaño del lote: pre 1980 | 20.024 - 14.000 |
| 1981-1990 | 20.730 - 14.374 |
| 1991-1999 | 14.951 - 12.500 |
| Costo Real U\$: pre1980 | U\$4.235 - U\$3.748 |
| 1981-1990 | U\$6.807 - U\$7.408 |
| 1991-1999 | U\$7.251 - U\$7.085 |
| Costo por Pie Cuadrado: pre1980 | 31 ¢ - 25 ¢ |
| 1981-1990 | 55 ¢ - 44 ¢ |
| 1991-1999 | 60 ¢ - 42 ¢ |

La Tabla 2 sugiere que, en términos reales, los propietarios ausentes que compraron tierras antes de 1980 pagaron mucho menos que los posteriores –en muchos casos, casi la mitad. Para ellos, parece plausible que la decisión de comprar antes resultó en un rendimiento moderado. Suponiendo que una persona hubiera comprado un lote de 15.000 pies cuadrados a un precio constante de 31 ¢ durante todo el período, de acuerdo con las tasas actuales equivaldría a un precio de compra efectiva de U\$ 7.626. Comparando ese monto con el proporcionado por los propios residentes para sus lotes auto-evaluados en su localidad (U\$ 16.050) o con la valuación fiscal (U\$ 10.950) de un terreno de tamaño similar, entonces esa persona hubiera ganado aproximadamente un 110% o un incremento del 44% sobre su inversión a lo largo de veinte años o más, respectivamente (ver Tabla 2). Pero esto representa sólo un incremento de 5.5% o un 2.2% anual durante todo el período. A los que compraron en 1980 (1,33% anual, suponiendo que fueran 14 años) y en 1990 (incremento del 2,35% anual en 4 años) no les habría ido tan bien. Efectivamente, comparando con los montos de la evaluación fiscal, hubieran perdido dinero.

Tabla 2: Tasas de ganancia sobre inversión en lotes usando diferentes comparadores y períodos de tiempo.

| Período en que el lote fue comprado a precio constante –precio por pie cuadrado. | 1999 - Costo equivalente de un lote de 15.000 pies cuadrados. | Porcentaje total de ganancia sobre la inversión suponiendo un valor de U\$ 16.050 en 1999. | Porcentaje total de ganancia sobre la inversión suponiendo un valor de U\$ 10.950 en 1999 (Valuación Fiscal)* |
|--|---|--|---|
| Pre 1980 – 31 ¢ | U\$ 7.626 | 111% (5,5 anual) | 44% (2,2 anual) |
| 1981-1990 – 55 ¢ | U\$13.500 | 18.6% (1,33 anual) | -19% (-1,3 anual) |
| 1991-1999 – 60 ¢ | U\$14.670 | 9.4% (2,35 anual) | -25% (-6,4 anual) |

* No se debe dar demasiada importancia a estas cifras y tendencias porque la valuación fiscal en las ‘colonias’ es mucho más baja que los valores reales de mercado.

Es por ello que el punto central de esta discusión es que las tasas de ganancia para esa inversión son relativamente bajas –algunos podrían calificarlas de irrisorias- si se las compara con otras formas de inversión formal (depósitos con alto tasa de interés [CDs], acciones de primer nivel, etc.) o, más aún, con el incremento en el valor de la tierra en otros sectores del mercado inmobiliario a lo largo de los años. Sin embargo, debemos reconocer que aunque no ofrecen siquiera una tasa de ganancias modesta, comprar en una ‘colonia’ es una de las pocas (si no la única) oportunidad de inversión para los pobres –dada la relativa facilidad de compra, las bajas tasas de interés mensual, los costos de escrituración prácticamente inexistentes, etc.- y el hecho de que otros tipos de inversión formal les están prácticamente vedados. Sin embargo, parece haber pocas dudas respecto de que, tanto para los propietarios ausentes como para los residentes, el movimiento perezoso del mercado de tierras de las ‘colonias’, así como la inexistencia de valorización directa del precio de las propiedades por medio de la ayuda mutua, la autoayuda y las mejoras promovidas por el Estado penalizan efectivamente a los pobres y los dejan afuera de los beneficios que otras clases sociales obtienen de su calidad de propietarios. Es especialmente punitivo para los residentes que luchan fuertemente para mejorar su ‘colonia’ y su situación habitacional, ya que la única ventaja que obtienen de ello es el valor de uso de sus lotes.

También aparece la cuestión de la capacidad que tienen estos sectores para vender su vivienda en el mercado. Gran parte de la euforia asociada a las ideas de Hernando de Soto (2000) sobre los beneficios de los títulos y de la posesión misma de una propiedad se relaciona con el hecho de poder usar la vivienda propia para solicitar un préstamo acorde con el valor de su patrimonio, y/o la seguridad adicional que proporciona a los hogares vulnerables el saber que pueden vender su propiedad. Sin embargo, para hacer realidad estos beneficios, hay que poder demostrar lo siguiente: a) los sectores de bajos ingresos, frecuentemente, solicitan

préstamos contra el valor de su propiedad; y b) existe un mercado fluido de venta de lotes y de viviendas. Ambas afirmaciones son dudosas cuando se trata de asentamientos irregulares en América latina (Gilbert, 1999, 2001). Aunque pareciera que los lotes se venden sin ningún tipo de restricciones durante las primeras etapas del desarrollo de los asentamientos, las viviendas “consolidadas” son más difíciles de vender en el mercado abierto. Como sugiere Gilbert (1999) un hogar es, efectivamente, “para siempre”. De manera similar, pocos hogares de bajos ingresos parecen dispuestos a solicitar préstamos contra el valor de su vivienda, esté o no legalizada – debilitando el argumento central de De Solo en su libro *El Misterio del Capital*.

Mis datos sobre las ‘colonias’ de Texas sugieren que el mercado de tierras está “atrofiado” (o estancado) y que los propietarios de viviendas de bajos ingresos en asentamientos periurbanos no logran los mismos beneficios que otros inversores que están en mejor situación económica, ubicados en los segmentos de ingresos altos y medios del mercado inmobiliario. Aunque no es raro encontrar carteles de agentes inmobiliarios en las ‘colonias’, casi siempre parecen haber sido colocados hace mucho tiempo, sugiriendo muy poco movimiento efectivo. Y, tal como hemos observado antes, las ganancias son a lo sumo muy modestas. Mi conclusión es que esta segregación en las subdivisiones cuasi-formales de este índole, aunque ofrece ventajas genuinas a los pobres, es tanto una faceta de la segregación urbana como un mecanismo involuntario que reproduce la inequidad.

Conclusión

Al tomar ejemplos de América Latina y de los Estados Unidos, en este artículo he tratado de demostrar que hay varias escalas en las que se debe desentrañar la segregación. A nivel macro, la falta de una aparente intensificación en los niveles de segregación es bastante lógica cuando, por un lado, se la relaciona con las condiciones de informalidad de los procesos de producción territorial y, por el otro, con una autoridad estatal/planificadora débil. Sin embargo, si usamos un punto de vista y un marco de referencia más amplios para medir la segregación, que incluyan las *urbes in rure*, o sea, los asentamientos rurales en áreas periurbanas (ya sean subdivisiones de *elite* que se trasladan cotidianamente a su trabajo o asentamientos de clase trabajadora en subdivisiones informales), puede entonces hacerse evidente una segregación urbana intensificada –tal como lo ejemplifico en el caso de las subdivisiones en fincas y ‘colonias’ localizadas en las afueras de ciudades norteamericanas. Por supuesto, puede ser que el agregado de esta escala meta-urbana no produzca una diferencia sustancial en la segregación total, pero mi argumento central es que debemos incluir la producción y apropiación de los espacios rurales de los alrededores de la ciudad en todo análisis del mosaico residencial de la ciudad más cercana a estos.

Sin embargo, a nivel micro parece haber pocas dudas de que se están construyendo límites de hecho entre los barrios. Si los grupos sociales de mayor nivel socioeconómico no pueden confiar ni en el mercado ni en el Estado para inmunizarlos contra sus contrapartes menos acomodados o directamente pobres,

entonces esos grupos ricos deciden ocuparse del problema cerrando calles, creando zonas de acceso prohibido, y atrincherándose detrás de altos cercos y guardias armados. Estas medidas pueden ser tomadas expost, o pueden ser planificadas deliberadamente por los promotores inmobiliarios como herramientas de comercialización. Aunque varíen los símbolos, los segmentos de población de ingresos medio y medio bajo del mercado actúan de manera similar. Incluso los pobres pueden hacerlo, como en Santiago de Chile, al cerrar una calle con portones encadenados para que los residentes puedan estacionar sus autos con mayor seguridad frente a sus casas, dejando afuera a los indeseables (en general, miembros de bandas juveniles). Sea que se apliquen a poblaciones ricas o pobres, las prácticas de exclusión barrial y el “cercamiento” endurecen las líneas de segregación a nivel local, aun cuando no haya una diferencia apreciable en los patrones de segregación macro (en toda la ciudad).

Finalmente, también he demostrado que los precios de la tierra y el acceso al mercado pueden moldear la homogeneidad interna de los asentamientos y la propensión al movimiento entre diferentes segmentos de mercado. Usando datos de encuestas para varias ciudades mexicanas, este trabajo ha mostrado las formas en que el precio absoluto de la tierra, por un lado, y el grado de diferenciación (brecha de precios) entre un segmento del mercado y el siguiente hacia arriba o hacia abajo, también moldea el grado de la segregación entre subdivisiones, al igual que su nivel relativo de heterogeneidad o mezcla socio-económica interna. En general, cuando las diferencias de precio entre sub segmentos son sustanciales y el costo de la tierra para los pobres es bajo y accesible, lo más probable es que encontremos poca movilidad entre segmentos. Y, en estos casos, a excepción el escalón más bajo del mercado en el que están atrapados los más pobres, la regla es la homogeneidad interna.

Esta segmentación de poblaciones dentro de sus respectivos mercados de tierras, y las reducidas posibilidades para realizar intercambios –como el tamaño del lote o las instalaciones de la vivienda- por medio de movimientos entre segmentos son significativos. No solamente porque determina la relativa dureza de las divisiones sociales entre grupos, sino porque también colabora en la reproducción de la inequidad y los patrones de estratificación en la arena urbana. Y esto es así al punto de que algunos segmentos del mercado se valorizan más rápidamente o más sustancialmente, de modo que los que quedan encerrados, adentro o afuera, se beneficiarán o se quedarán atrás¹⁶. Tal como espero haber demostrado, este nivel más bajo de plusvalía es particularmente cierto en el caso de las subdivisiones informales en Texas, pese a los beneficios del valor de uso y de las ventajas que les ofrece su estrategia de valorizar sus propiedades por medio del aporte de mano de obra (ayuda mutua). En última instancia, se están quedando detrás de los grupos de ingresos medios y altos para quienes el así llamado Sueño Americano sea

¹⁶ Por supuesto, esto presupone una tendencia general hacia arriba; si el mercado cae, algunos grupos pueden quedar más expuestos que otros a los problemas de la equidad negativa.

probablemente en tecnicolor y no un asentamiento de bajos ingresos en blanco y negro. En este sentido, la segmentación refuerza la estratificación.

Es posible que, incluso los asentamientos de autoayuda que cubren una parte tan extensa del área construida en las ciudades latinoamericanas y que en general son vistos como una respuesta racional a la pobreza, no estén promoviendo las ganancias de capital por su propio aporte de mano de obra (ayuda mutua) del modo en que se había imaginado antes. Mientras la venta de lotes y viviendas son algo común durante las primeras fases del desarrollo de un asentamiento (cuando otros pobres están dispuestos a comprar a los ocupantes anteriores) y producen ganancias considerables a pesar de los costos sociales de vivir en un asentamiento sin servicios y a menudo ilegal, cuando éste se consolida (por ejemplo, unos 10 o 15 años después) el precio de la vivienda y del lote quedan bien lejos de las posibilidades de otros potenciales propietarios de bajos ingresos. Es por ello que *no hay mercado eficiente* para estos hogares, a menos que uno tenga la suerte de encontrar un comprador que quiera desarrollar una actividad comercial. Tal como hemos visto, algunos asentamientos están muy bien localizados en relación a lo que, a otros efectos, se consideran distritos de ingresos medios. En los lugares donde ocurre esto –como en Tlalpan en el Sur de la Ciudad de México, por ejemplo– es muy posible encontrar un mercado de reventa más viable, y clases trabajadoras en mejor situación económica, e incluso hogares de ingresos medios que estarán interesados en comprar y remplazar la vivienda existente por otra más adecuada a sus necesidades y estilo de vida. Pero, en los vastos distritos de clase trabajadora de Netzahualcóyotl en el Este, o en Chalco (más al Este aún), la demanda efectiva es probablemente mínima -manteniendo, por lo tanto, los precios bajos y penalizado a inversores (ayuda mutua) en ese mercado en particular.

Sólo analizando de qué manera están estructurados los mercados de tierra y cómo funcionan podremos comenzar a desentrañar los mecanismos a través de los cuales operan los patrones de segregación existentes, y al mismo tiempo podremos comprender de qué manera la accesibilidad a la vivienda refleja la inequidad social y puede incluso llevar a intensificarla.

Reconocimientos

Agradezco a las siguientes personas por su lectura detenida y constructiva de este artículo en una versión previa: Martin Smolka, Edith Jimenez y Peter Marcuse. Asimismo, agradezco a Mercedes Di Virgilio y a Alicia Goldman por la traducción de la versión original del mismo.

Referencias

AMATO, Peter (1970), "Elitism and settlement patterns in the Latin American City", *Journal of the American Institute of Planners*, no. 36, pp. 96-105.

AGUILAR, Adrian and WARD, Peter (2003), "Globalization, regional development, and mega-city expansion in Latin America: analyzing Mexico City's peri-urban hinterland", *Cities*, 20, 1, pp. 3-21.

ALIAGA LINARES, Lissette (2012), *Unveiling the informal city a comparative analysis of the changing socio-spatial patterns of neighborhoods' underground economy in Lima and Bogotá*, Disertación doctoral en preparación, Department of Sociology at the University of Texas at Austin.

ALONSO, William (1960), "A theory of urban land markets", *Paper and Proceedings of the Regional Science Association*, no. 6, pp. 149-158.

ALVARADO, Arturo (2000), "La Seguridad Publica". En Gustavo Garza (ed.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, Departamento del Distrito Federal/El Colegio de México, México, pp. 410-419.

BERRY, Brian and KASARDA, John (1977), *Contemporary Urban Ecology*, Macmillan.

BOAL, F. (2001), "Urban ethnic segregation and the scenarios spectrum", *International Seminar on Segregation in the City*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, Julio 25-28.

BRICENO LEON, Roberto (1999), "Violence and the right to kill: public perceptions from Latin America", International Research Workshop "Rising Violence and the Criminal Justice Response in Latin America: Towards an Agenda for Collaborative Research in the 21st Century, University of Texas at Austin, Mayo 6-9.

BLAKELY, Edward and SNYDER, Mary (1995), *Fortress America: gated and walled communities in the United States*, Lincoln Institute of Land Policy.

BURGESS, Ernest W. (1925), "The growth of the city", in Park, Robert. E., Burgess, Ernest and McKenzie, Roderick (eds.), *The city: suggestions for investigation of human behavior in the urban environment*, pp. 47-62.

CALDEIRA, Teresa Pires del Rio (2000), *City of walls: crime, segregation and citizenship in Sao Paulo*, University of California Press, Berkeley.

CLARKE, Colin (1966), "Population pressure in Kingston, Jamaica: a study of unemployment and overcrowding", en *Transactions of the Institute of British Geographers*, no. 38, pp. 165-182.

CLARKE, Colin (1971), "Residential segregation and intermarriage in San Fernando, Trinidad", *Geographical Review*, no. 61, pp. 198-218.

CLARKE, Colin (1983), "Urbanization", Chapter 7. En John P. Dickenson *et al.*, *A Geography of the Third World*, Methuen, London and New York.

CLARKE, Colin (2006), *Kingston Jamaica: urban development and social change, 1692-2002*, Ian Randle Published, Kingston y Miami.

CLARKE, Colin and HOWARD, David (1999), "Color, race and space: residential segregation in Kingston in the late colonial period", *Caribbean Geography*, 10, 1, pp. 4-18.

DALTON, Conley (1999), *Being black, living in the red: race, wealth, and social policy in America*, University of California Press, Berkeley & Los Angeles.

DAVIES, C. S. and HOLZ, R. (1992), "Settlement evolution of 'colonias' along the US-Mexico border: the case of the Lower Rio Grande Valley of Texas", *Habitat International*, 16, 4, pp. 119-142.

DE SOTO, Hernando (2000), *The Mystery of Capital*, Basic Books.

DOWALL, David and LEAF, Michael (1991), "The price of land for housing in Jakarta", *Urban Studies*, no. 28, pp. 707-722.

DOWNS, Roger and STEA, David (1977), *Maps in minds: reflections on cognitive mapping*, Harper and Row, New York.

ESQUIVEL HERNANDEZ, M. T. (1995), "Dinámica socio espacial de la zona metropolitana de la ciudad de México y patrones de segregación 1980-1990", *Anuario de Estudios Urbanos*, núm. 2, pp. 297-315.

FLORES, C. (2008), *Residential segregation and the geography of opportunities: a spatial analysis of heterogeneity and spillovers in education in Santiago, Chile*, Disertación doctoral no publicada, The University of Texas at Austin.

FORD, Larry (1996), "A new and improved model of the Latin American city structure", *Geographical Review*, 86, 3, pp. 437-440.

FOSSETT, Mark (2006), "Ethnic preferences, social distance dynamics and residential segregation: theoretical explorations using simulation analysis", *Journal of Mathematical Sociology*, no. 30, pp.185-274.

GILBERT, Alton (1999), "A home is for ever? Residential mobility and homeownership in self-help settlements", *Environment and Planning A*, 31, pp. 1073-1091.

GILBERT, Alton (2001), "On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto" what differences does legal title make?", *ESF/N-AERUS International Seminar on "Coping with Informality and Illegality in Human Settlements in Developing Cities"*, Leuven, 23-26 Mayo.

GILBERT, Alton and WARD, Peter (1985), *Housing, the state and the poor: policy and practice in three Latin American cities*, Cambridge University Press.

GRIFFIN, E. and FORD, L. (1981), "A model of Latin American city structure", *Geographical Review*, 70(4), pp. 397-432.

HARRIS, C. and ULLMAN, E. (1959), "The nature of cities", in H. M. Mayer and C. F. Kohn, *Readings in Urban Geography*, University of Chicago Press, Chicago, pp. 277-286.

ICELAND, John (2009), *Where we live now: immigration and race in United State*, University of California Press, Berkeley.

JANOSCHKA, Michael (2002), "The new model of Latin American city: fragmentation and privatization", *EURERevista latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 27(85), pp. 11-29.

JIMENEZ HUERTA, Edith (2000), *El principio de la irregularidad: mercado de suelo para vivienda en Aguascalientes, 1975-1998*, Universidad de Guadalajara, Juan Pablos Editor, Centro de Investigaciones y Estudios Multidisciplinarios de Aguascalientes.

- JOHNSTON (1973), "Towards a general model of intraurban residential patterns. Some cross-cultural observations", in C. Board, R. Chorley, P. Haggett and D. Stoddart (eds.), *Progress in Geography*, 4, Edward Arnold, London, pp. 83-124.
- JONES, Gareth (1998), "Resistance and the rule of law in Mexico", *Development and Change*, 26, 3, pp. 499-523.
- JONES, Gareth, JIMENEZ, Edith and WARD, Peter (1993), "The land market under Salinas: a real estate boom revisited?", *Environment and Planning A*, 25, pp. 627-51.
- JONES, Gareth and WARD, Peter (eds.; 1994), *Methodology for land and housing market analysis*, University College London Press, London.
- JONES, Gareth and WARD, Peter (1998), "The privatization of the commons: reforming the ejido and urban development in Mexico", *International Journal of Urban and Regional Research*.
- KATZMAN, Rubén and RETAMOSO, Alejandro (2005), "Spatial segregation, employment and poverty in Montevideo", *CEPAL review*, no. 85, pp. 125-141.
- LARSON, Jane (1995), "Free markets in the heart of Texas", *Georgetown Law Journal*, 84 (Diciembre), pp. 179-260.
- LARSON, Jane (2002), "Informality, illegality and inequality", *Yale Law and Policy Review* 2002, pp. 137-82.
- MASSEY, Douglas and DENTON, Nancy A. (1988), "The dimensions of residential segregation", *Social Forces*, 67, 2, pp. 281-315.
- MARCUSE, Peter (2001), "Enclaves yes, Ghettos, no: segregation and the State", *International Seminar on Segregation in the City*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, Julio 25-28.
- MENG, G., HALL, G. B. and ROBERTS, S. (2006), "Multi-group segregation indices for measuring ordinal classes", *Computers, Environment and Urban Systems*, no. 30, pp. 275-299.
- MITCHELL, J. (1998), "Political decentralization: a new tool for the segregation of urban space? The Case of Chacao in Caracas, Venezuela", 1998 meeting of the Latin American Studies Association, Congress, Septiembre 24-26, The Palmer House Hilton Hotel, Chicago.
- OAG (1993), *Socio-economic characteristics of Colonia areas*, White Paper, Office of the Attorney General, Austin, Texas.
- OAG (1996), *Forgotten Americans: life in Texas Colonias*, Office of the Attorney General Texas.
- MELVIN L. Oliver and SHAPIRO, Thomas M. (1997), *Black wealth, white wealth: a new perspective on racial equality*, Routledge, New York.
- PACIONE, Michael (2001), "The internal structures of cities in the Third World", *Geography*, no. 86, pp. 189-209.
- PETERS, P. and SKOP, E. (2007), "The geography of poverty and segregation in Metropolitan Lima, Peru", *Journal of Latin American Geography*, 6, 1, pp. 149-171.

PETERS, P. (2009), *Spatial segregation in complex urban systems: housing and public policy in Santiago, Chile*, Disertación doctoral no publicada, The University of Texas at Austin.

RUBACALVA, Rosa María and SCHTEINGART, Martha (1987), "Estructura urbana y diferenciación socio espacial en la zona metropolitana de la ciudad de México (1970-80)", en Gustavo Garza (ed.), *El atlas de la Ciudad de México*, Departamento de Distrito Federal/El Colegio de México, México, pp. 108-115.

RUBACALVA, Rosa María and SCHTEINGART, Martha (2000), "Segregación socioespacial", en Gustavo Garza (ed.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, Departamento del Distrito Federal/El Colegio de México, México, pp. 287-296.

PAUL, R. (1965), *Urbs in rure: the Metropolitan Fringe in Hertfordshire*, Longman.

REARDON, Sean F. and FIREBAUGH, Glenn (2004), "Measures of spatial segregation", *Sociological Methodology*, 34, 1, pp. 121-162.

RICHARDSON, Chad (1999), *Batos, bolillos, pochos, y pelados: class and culture on the South Texas Border*, UT Press, Austin.

ROBSON, Brian (1973), *Urban growth: and approach*, Methuen, London.

SABATINI, Francisco (1998), "Urban land prices and spatial segregation: the case of Santiago, Chile", 1998 Meeting of the Latin American Studies Association, Congress, Septiembre 24-26, The Palmer House Hilton Hotel, Chicago.

SABATINI, Francisco (2001), "Residential segregation pattern changes in main Chilean cities: scale shifts and increasing malignancy", *International Seminar on Segregation in the City*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, July 25-28.

SABATINI, Francisco (2006), *The social spatial segregation in cities of Latin America*, Washington D.C., The Interamerican Development Bank (IADB) Sustainable Development Department, Social Programs Division.

SCHNORE, L. F. (1965), "On the spatial structure of cities in the two Americas", en Hauser, P. & L. Schnore (eds.), *The Study of Urbanization*, John Wiley, New York, pp. 347-398.

SIEMBIEDA, William (1994), "Measuring the price and supply of urban land markets: insights on sources", en Gareth Jones and Peter Ward (eds.), *Methodology for land and housing market analysis*, University College London Press/ Lincoln Institute for Land Policy, pp. 146-158.

TIMMS, Duncan (1971), *The urban mosaic; towards a theory of residential differentiation*, Cambridge UP.

WARD, Peter (1993), "The Latin American inner city: differences of degree or of kind?", *Environment and Planning A*, 25, pp. 1131-1160.

WARD, Peter (1998), *Mexico City*, Second Revised edition, Wileys, revised and translated in 2004, *México, Megaciudad: desarrollo y política 1970-2002*, El Colegio Mexiquense, Miguel Angel Porrua, México.

WARD, Peter (1999), *Colonias and public policy in Texas and Mexico*, University of Texas Press.

- WARD, Peter (2001), "Dysfunctional residential land markets Colonias in Texas", *Landlines*, 13, 1, pp. 4-7.
- WARD, Peter (2004), "Informality of housing production at the urban-rural interface: the not-so-strange case of colonias in the US: Texas, the border and beyond", en R. Annanya and N. Sayyad (eds.), *Urban Informality*, Lexington/Center for Middle Eastern Studies, UC Berkeley, pp. 243-270.
- WARD, Peter, JIMENEZ HUERTA, Edith and JONES, Gareth (1994), "Measuring residential land price changes and affordability", in Gareth Jones and Peter Ward (eds.), *Methodology for land and housing market analysis*, University College London Press/Lincoln Institute for Land Policy, pp. 159-178.
- WARD, Peter and CAREW, James (2000), "Absentee lot owners in Texas *colonias*: who are they, and what do they want?", *Habitat International*, no. 24, pp. 327-345.
- WARD, Peter [in collaboration with STEVENSON, Robert and STUESSE, Angela] (2000), *Residential land market dynamics, absentee lot owners and densification policies for Texas Colonias*, An LBJ School of Public Affairs Policy Report.
- WARD, Peter and PETERS, Paul (2007), "Self-help housing and Informal Homesteading in Peri-Urban America: settlement identification using digital imagery and GIS", *Habitat International*, pp. 141-164.
- WILSON, William J. (1987), *The truly disadvantaged: the inner city, the underclass, and public policy*, University of Chicago Press.