

La titulación a debate: aportes de medio siglo de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos informales en México¹

The titling debate: evidence from half a century of regularising tenure in Mexico's informal settlements

Ann Varley*

Recibido: 11/04/2019. Aprobado: 18/09/2019. Publicado en línea (eprint): 1/12/2019.

Resumen. Existe una extensa bibliografía en contra del otorgamiento de títulos de propiedad en los asentamientos informales. Una inquietud es que dicho otorgamiento conlleva la mercantilización y el desplazamiento de los habitantes originales impulsado por el mercado. Otra es que propaga la ideología de la propiedad privada, socava la solidaridad colectiva y desmoviliza los movimientos sociales. Este artículo, basado en observaciones realizadas en la Ciudad de México y Guadalajara, reporta poca evidencia de desplazamiento, pero resalta la importancia de la ubicación. Apoya la opinión de que la formalización mina la resistencia, pero argumenta que la concesión de títulos de propiedad lo logra al satisfacer, más que generar, el anhelo de los pobres de las zonas urbanas de poseer propiedad privada y su propia vivienda.

Palabras clave

Títulos de propiedad, informalidad, desplazamiento, gentrificación.

Abstract. An extensive literature opposes the provision of property titles in informal settlements. One concern is that titling leads to commodification and the market-driven displacement of the original inhabitants. Another is that it propagates the ideology of private ownership, undermines collective solidarity and demobilises social movements. This article, based on observations from Mexico City and Guadalajara, finds little evidence of displacement but highlights the importance of location. It supports the view that formalisation undermines resistance, but argues that titling does so by meeting rather than creating the desire of the urban poor for private property and homeownership.

Keywords. Titling, property, informality, displacement, gentrification.

¹ Este texto es una versión revisada del artículo Varley, A. (2017). Property titles and the urban poor: from informality to displacement? *Planning Theory & Practice*, 18(3), 385-404. DOI: 10.1080/14649357.2016.1235223

* Departamento de Geografía, UCL (University College London), Pearson Building, Gower Street, London WC1E 6BT, Reino Unido. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1692-6337>. Email: a.varley@ucl.ac.uk

INTRODUCCIÓN

El otorgamiento de títulos de propiedad en los asentamientos irregulares se ha convertido en un tema de intenso debate. Ya se habían definido posiciones opuestas aún antes de que Hernando de Soto empezara a difundir sus ideas acerca de la formalización de lo informal como un mecanismo de combate a la pobreza en el mundo (de Soto, 1986, 2001). El argumento a favor de la regularización de la propiedad ya había sido suficientemente desarrollado a principios de la década de los ochenta al grado de figurar en una publicación del Banco Mundial argumentando que los títulos de propiedad conllevarían seguridad, mejoras a las viviendas y beneficios económicos (Linn, 1983). La postura en contra fue formulado en las décadas de 1970 y 1980 por teóricos neomarxistas y activistas de América Latina (Connolly, 2013). Sin embargo, el proselitismo neoliberal de De Soto polarizó el debate. Como consecuencia, las diferentes posiciones sobre la regularización de la propiedad pueden agruparse bajo las denominaciones “a favor” o “en contra”. La oposición a la formalización produce aliados inesperados. Para los jueces, el reconocimiento de los derechos de los habitantes de asentamientos irregulares equivale a “premiar a los ladrones” (Harvey, 2008, p. 35). Los urbanistas y ambientalistas temen que este tipo de iniciativas perpetúen el desarrollo informal (Wigle, 2013), al igual que los activistas que apoyan la producción social de vivienda (Ortiz Flores, 2012).

En este escenario ideológico, rara vez se toma en cuenta el punto de vista de los residentes. Por ello, un objetivo de este artículo es considerar las opiniones de los habitantes sobre el otorgamiento de títulos de propiedad en México. Con más de 2.5 millones de viviendas legalizadas entre 1974 y 2013 (México, 2013), este país tiene la historia de regularización masiva más larga en América Latina, lo cual ofrece una oportunidad única para evaluar el impacto y las respuestas al otorgamiento de títulos de propiedad a lo largo de más de cuatro décadas.

Este artículo analiza los principales argumentos en contra de la regularización y explora su marco teórico antes de considerar nuevos datos empíricos. Los argumentos económicos en contra de

la regularización de la propiedad se basan en el desplazamiento de los residentes originales como una consecuencia inevitable de la incorporación al mercado formal. La postura política se centra en la asimilación de los residentes a una ideología de la posesión de propiedades y sus efectos despolitizantes. No obstante, parece haber una contradicción entre estos argumentos. Si la regularización tuviera consecuencias perjudiciales, ¿por qué debería ser atractiva para los residentes y reducir su propensión a resistir?

Los descubrimientos empíricos consideran, en primer término, las evidencias de la gentrificación luego de la regularización en la Ciudad de México, y, en segundo término, las opiniones de los residentes de dos barrios que se establecieron inicialmente como asentamientos irregulares en Guadalajara.

PERSPECTIVAS CRÍTICAS SOBRE LA TITULACIÓN

Mercantilización y desplazamiento

El argumento más frecuente contra la regularización de la propiedad es lo que algunos consideran como su principal ventaja: la incorporación de la propiedad informal al mercado formal. Para sus partidarios esto garantiza la fungibilidad y ofrece a los inversionistas una garantía de que pueden recuperar el valor de los préstamos garantizados mediante bienes raíces. Para sus detractores significa la conversión de las viviendas en bienes comerciales.

Las críticas a la regularización de la propiedad surgieron casi inmediatamente después de que se formulara el caso para apoyar los programas de autoayuda para la construcción de viviendas. Emilio Pradilla (1983, p. 107) argumentó que la regularización llevaría a intereses inmobiliarios a “desalojar a los ocupantes por la vía de la compra”, planteando anticipadamente las preocupaciones actuales sobre el “desplazamiento fomentado por el mercado” (Durand-Lasserve, 2006, p. 207). Poco ha cambiado en las explicaciones ofrecidas en torno al desplazamiento: la necesidad de pagar impuestos sobre la propiedad y los gastos de escrituración, así como para el mejoramiento de la infraestructura y los servicios urbanos. Los inquilinos son sujetos de

aumentos en la renta debido a que los propietarios les traspan estos costos a ellos. La incorporación de los terrenos al mercado formal desata una suerte de “asalto de las clases medias” (UN-HABITAT, 2003, p. 35) o la gentrificación (Payne, Durand-Lasserve y Rakodi, 2009, p. 449). Los hogares de escasos recursos venden su terreno y migran hacia zonas más alejadas como resultado de estos “desalojos fomentados por el mercado” (UN-HABITAT, 2007, p. 126).

Por consiguiente, los críticos sostienen que “la propiedad absoluta no es la mejor opción” para las personas de escasos recursos en las zonas urbanas (Durand-Lasserve, 2012, p. 53). La titulación de la propiedad debería desincentivarse (Payne, Durand-Lasserve y Rakodi, 2009). En vez de ello, los enfoques graduales para la regularización evitarían las alzas repentinas de precios y disuadirían a los compradores “oportunistas” de mayores ingresos. Los títulos de propiedad colectiva asignan prioridad a los aspectos colectivos sobre los individuales y “controlarán las transferencias, desincentivando la especulación” (Payne, 2002, p. 21). La clave es *proteger* a los habitantes, no solo contra los “asaltantes oportunistas”, sino también contra ellos mismos.

La base teórica de los argumentos en contra de la regularización de la propiedad fue elaborada por primera vez en los años setenta y ochenta por urbanistas de orientación marxista de América Latina. Como lo resumió Burgess (1978, p. 1120), la regularización significaba “la penetración de las relaciones mercantiles a la tierra en áreas donde hasta entonces no existían o donde estaban subdesarrolladas”. Lo anterior formó parte de una crítica más amplia de la autoconstrucción de viviendas: al reducir el costo de reproducción de la fuerza de trabajo industrial, la construcción de autoayuda mantenía los salarios bajos. El Estado toleró los asentamientos irregulares en terrenos con una ubicación desfavorable y de poco interés para los terratenientes. Con el tiempo, estos terrenos subirían de valor debido al trabajo invertido en la construcción e instalación de servicios urbanos (Alonso *et al.*, 1980). Con esta regularización, el Estado podría recuperar las inversiones en infraestructura mediante el cobro de impuestos, y los intereses del capital o del sector de la construcción podrían capitalizar los bienes valorizados (Pradilla,

1983). Sin embargo, estos teóricos han subrayado que la regularización no produjo un mercado o una mercancía donde antes no existía.

Las críticas más recientes se basan en una vertiente diferente del pensamiento marxista para evocar una imagen de la informalidad como un fenómeno fuera del mercado. Los seguidores de esta corriente citan las opiniones de David Harvey sobre la “acumulación por desposesión”:

la mercantilización y la privatización de la tierra y la expulsión forzada de las poblaciones campesinas [que van de la mano de] la conversión de diversas formas de derechos de propiedad (común, colectiva, pública, etc.) en derechos de propiedad privada exclusivamente (Harvey, 2003, p. 144).

Entonces, la formalización de los asentamientos irregulares (considerados como parte de los “bienes comunes urbanos”) ha sido descrita como una instancia de acumulación por “confinamiento y despojo” (Porter, 2011, pp. 117-118). Un enfoque empírico en zonas urbanas de África refuerza esta idea, transfiriendo a la ciudad un aval de tenencia “tradicional” difundido mediante un discurso de “Africano/tradicional/bueno contra Occidental/nuevo/malo” (Whitehead y Tsikata, 2003, p. 101; Varley, 2010). Así, las interpretaciones del otorgamiento de títulos de propiedad como un acto de despojo aportan argumentos poscoloniales/descoloniales al debate, fortaleciendo de este modo la tendencia a oponer un paraíso perdido de valores colectivos al pernicioso individualismo de la propiedad privada. El otorgamiento de títulos de propiedad implica el *abandono forzado* de un pasado comunal.

Equiparar la informalidad urbana con el comunismo es empíricamente cuestionable, y plantear la distinción entre lo formal y lo informal en términos morales conlleva el riesgo de convertir a los residentes en un nuevo tipo de “nobles salvajes” (Varley, 2013). Desde una perspectiva pragmática, no está claro por qué, si la intención es despojar, primero se otorgan los títulos de propiedad a la gente, ya que es más fácil y más barato desalojar a quienes carecen de derechos registrados. Ambas vertientes de crítica no han sido capaces de desarro-

llar una relación plenamente convincente de *cómo* se produce el desplazamiento. El argumento sobre el desplazamiento “fomentado por el mercado” se basa en la premisa de que los “asaltantes de la clase media” o los intereses comerciales *tratarán* de adquirir los bienes y que los residentes *van a vender*, pero estas parecen ser expresiones de una estructura lógica inexorable. Los argumentos que definen la regularización como el apoyo del Estado para la acumulación de capital han sido descritos como instrumentalistas y mecanicistas: el mercado es, simplemente, una entidad todopoderosa (de la Peña y de la Torre, 1993; Varley, 2002; Duhau, 2016).

Empíricamente, los escasos ejemplos de desplazamiento como consecuencia del otorgamiento de títulos de propiedad son “poco convincentes” (Gilbert, 2012, p. x). Aún si se observa gentrificación, es necesario distinguir entre el impacto de la regularización y el del mejoramiento urbano. Además, los desplazamientos subsecuentes a la *exclusión* de un programa de regularización de la propiedad en ocasiones se atribuyen al programa mismo, lo cual plantea cuestionamientos sobre si el otorgamiento de los títulos de propiedad ha “llegado demasiado lejos o se ha quedado corto” (Hirsch, 2011, p. 10). No obstante, la literatura describe el desplazamiento como un resultado de la formalización “observado frecuentemente” (Durand-Lasserre, 2006, p. 212). La creencia en el carácter evidente de los desplazamientos como una consecuencia de la regularización de la propiedad se ha convertido en una posición ortodoxa para quienes se consideran críticos del urbanismo neoliberal.

Regularización y resistencia

Los críticos del otorgamiento de títulos de propiedad también han denunciado sus usos ideológicos y políticos. La regularización reclutó a nuevos discípulos para apoyar la ideología de “pequeña burguesía” de la propiedad privada de entre las “masas trabajadoras” (Pradilla, 1983, p. 107). Así, la formalización habría tenido consecuencias importantes para el movimiento popular urbano. La promesa del título de propiedad habría sido empleada para socavar la solidaridad colectiva y la disposición a confrontar al Estado. Habría servido como una estrategia de “divide y vencerás” para

desmovilizar a la oposición (Castells, 1977). Al mismo tiempo, prácticas de clientelismo habrían reorientado la demanda hacia canales más conservadores (Melé, 1988; Varley, 1998). De nuevo, tales argumentos han sido objeto de críticas por sobreestimar la capacidad reguladora del Estado (de la Peña y de la Torre, 1993; Duhau, 2016).

El principal motor de los argumentos acerca de los usos políticos de la regularización de la propiedad ha sido similar a lo largo del tiempo. La formalización debilita las iniciativas comunitarias y refuerza la idealización de la propiedad privada “socialmente divisoria” (Frediani, 2009, p. 12). Sin embargo, las referencias neomarxistas actualmente vienen acompañadas de consideraciones teóricas de un urbanismo poscolonial modelado por el pensamiento nómada de Deleuze y Guattari (2002).

En su introducción a seis artículos sobre ciudades del “Sur Global”, Simone y Boudreau (2009, p. 991) enfatizan con aquiescencia la manera en que los autores “hablan de fenómenos de movilidad –migración, inmigración, resistencia al emplazamiento colonial, el anhelo de poseer una vivienda– y el peso aplastante de la dominación estatal, los esfuerzos para regularizar, normalizar, llegar a acuerdos, borrar el pasado y consolidar jerarquías espaciales”. Aunque estos artículos no discuten la regularización de la propiedad, rescatan las objeciones a la regularización implícitas en los trabajos recientes, los cuales emplean imágenes de movilidad para transmitir la vitalidad implícita en los asentamientos irregulares. Berenstein Jacques (2002), por ejemplo, concibe las favelas de Río de Janeiro como espacios intercalados, en movimiento constante hacia un futuro desconocido. Las favelas evocan “la idea de refugio [más] que de morada”, dado que “el refugio pertenece al orden de lo temporal y lo provisional; la morada... evoca lo fijo y lo permanente” (Berenstein Jacques, 2002, pp. 32, 57).

Al interpretar la informalidad como resistencia, los autores transmiten la idea de las identidades nómadas para contrarrestar la fijación asociada a categorías tales como “los pobres de las zonas urbanas”, en una división binaria entre la ciudad formal y la informal. Deleuze y Guattari (2002, p. 490) hablan de “inmensos suburbios cambiantes

de nómadas... que se vuelve[n] contra la ciudad”; de acuerdo con esto, los residentes de los asentamientos irregulares son concebidos como nómadas urbanos que peregrinan a través de estos ejemplos de “espacio liso que emerge dentro del espacio estriado de la ciudad pero que se niega a adoptar las normas que esta última intenta imponer” –incluida la formalización y el registro de impuestos de propiedad– (Hernández y Kellett, 2010, p. 9).

La interpretación de la informalidad como resistencia también resuena en la noción de Henri Lefebvre sobre el “derecho a la ciudad”. Lefebvre (2013, p. 405) cita a los “barrios” de América Latina como ejemplos de la apropiación desafiante del espacio que enriquece la vida social. Afirman la prevalencia del uso creativo y la convivencia por sobre los valores de mercado, de manera que el derecho a la ciudad no puede “reducirse a un derecho legal positivista” (Butler, 2012, p. 148).

La demanda de la formalización es de por sí una forma de demanda del ‘derecho a la ciudad’ y de resistencia, según los argumentos de James Holston (2008) sobre la “ciudadanía insurgente” en São Paulo. Holston describe las demandas de servicios y tenencia legal como un reclamo de los “derechos del contribuyente” que permitirán reconocer las contribuciones de los residentes a la ciudad a través de su trabajo, consumo e impuestos (p. 260). Ser dueño de una propiedad es la piedra angular de estas demandas, pero también representa uno de los criterios con base en los cuales es posible dividir a la ciudadanía en diferentes categorías: “Los sitios históricos de diferenciación mismos... también constituyen las condiciones de su subversión” (p. 9). En otras palabras, la ciudadanía insurgente desestabiliza y, al mismo tiempo, perpetua la diferenciación. Estas consideraciones teóricas se basan en una comprensión compleja de la agencia como resistencia y, al mismo tiempo, como “atrincheramiento, persistencia e inercia” (p. 13).

En las secciones siguientes se incluyen pruebas empíricas en torno a estas dos vertientes de la crítica, abordando en primer lugar la cuestión del desplazamiento y la gentrificación en la Ciudad de México y, en segundo, las opiniones de los residentes sobre la regularización de la propiedad en Guadalajara.

REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL MÉXICO URBANO

Si bien los asentamientos irregulares en terrenos privados y públicos también han sido regularizados, es importante abordar sobre todo al ejido a causa de la escala de desarrollo urbano de este tipo de propiedad, y a la luz del programa del gobierno federal establecido en 1973 para la expropiación de terrenos ejidales a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORRETT). Esta Comisión ha organizado la escrituración de la propiedad una vez que los propietarios han pagado los costos, los cuales generalmente han sido asequibles, incluso a pesar de que los residentes han tenido que pagar dos veces por sus terrenos (una vez al realizar la compra ilegal del ejido y luego para la regularización).

¿La regularización ha llevado al desplazamiento?

Las primeras expropiaciones para regularización se realizaron a finales de 1970, cuando se expropió una parte de las tierras a nueve ejidos del Estado de México para desarrollar proyectos de vivienda e industriales, así como para la regularización de la tenencia de asentamientos irregulares. En 1975, una de las primeras intervenciones de la CORRETT fue la expropiación de tierras ejidales en el suroeste de la ciudad. Han pasado más de 45 años desde que la expropiación comenzó a ser utilizada para este propósito en la Ciudad de México, lo cual ofrece una oportunidad excepcional para observar las consecuencias a largo plazo. Otra oportunidad infrecuente se deriva de la elaboración por parte del gobierno del Distrito Federal de un índice de desarrollo social basado en microdatos censales disponibles a nivel de manzana para toda la superficie construida en 2005.

La clasificación de desarrollo social de las colonias expropiadas para regularización podría sugerir que los residentes originales han sido desplazados si las colonias registran ahora valores correspondientes a áreas de clase media. Sin embargo, los resultados en la Tabla 1 y la Figura 1 muestran que casi todos (el 91%) las colonias regularizadas caen en las categorías “muy baja” o

Tabla 1. Categoría según el Índice de Desarrollo Social para las colonias asentadas en terrenos ejidales expropiados para su regularización, Distrito Federal, Ciudad de México.

Delegación	No. de colonias regularizadas con Índice del Desarrollo Social indicado				Total
	Muy bajo	Bajo	Medio	Alto	
Álvaro Obregón	5	1			6
Azcapotzalco		3	1		4
Coyoacán		2	1		3
Gustavo A Madero	15	14	3		32
Iztacalco			1		1
Iztapalapa	27	9	2		38
La Magdalena Contreras	8	9	1		18
Tláhuac	14	7			21
Tlalpan	11	15	4	1	31
Venustiano Carranza		1			1
Xochimilco	1	3			4
Distrito Federal (CDMX)	81	64	13	1	159
Porcentaje	50.9	40.3	8.2	0.6	100

Notas: los valores de las colonias se estiman a partir de mapas de valores por manzana, ya que solo una parte de una colonia determinada puede haber sido expropiada para su regularización. Datos para 2005, dado que no existen mapas disponibles para 2010.

Fuente: cálculos propios, a partir del Índice del Desarrollo Social de las Unidades Territoriales del Distrito Federal (<http://www.sideso.cdmx.gob.mx/index.php?id=738>)

“baja”, las cuales representan la mitad de todas las manzanas con viviendas en el Distrito Federal. Entonces, existen escasas evidencias que apuntan a que los resultados pudieran reflejar la llegada de nuevos residentes de la clase media como resultado de la gentrificación. Dado que el Distrito Federal es el núcleo de la Ciudad de México, con mayores niveles de desarrollo socioeconómico en general, parece poco probable que se obtuviera un resultado diferente si se realizara un ejercicio similar en el Estado de México.

Para obtener pruebas adicionales, en 2012 volví a visitar cuatro colonias de la Ciudad de México y del Estado de México en el que había trabajado a principios de los años ochenta. Las Figuras 2 y 3 muestran la similitud de la colonia Lomas de San Agustín, en Naucalpan, entre hoy y 1982. La principal diferencia es el crecimiento en el número de viviendas de varios pisos y la

aparición de varios conjuntos de departamentos en renta de unos tres o cuatro pisos: un producto de la construcción de vivienda para la siguiente generación por los dueños, o bien a consecuencia del fallecimiento de los dueños originales seguida de la venta de la propiedad por los herederos (Varley, 2010). El incremento en la renta a través del tiempo es un aspecto bien conocido, pero los inquilinos y propietarios generalmente comparten antecedentes similares (Gilbert y Varley, 1991); los conjuntos de departamentos en San Agustín no mostraron signos de ser rentados por residentes de un nivel socioeconómico más alto. Loma de la Palma, otro asentamiento expropiado en la década de los setenta, carecía de conjuntos de departamentos, probablemente porque está en la zona relativamente remota de Cuauhtepac, rodeada casi por completo por la Sierra de Guadalupe; una vez más, su apariencia no ha cambiado sustan-

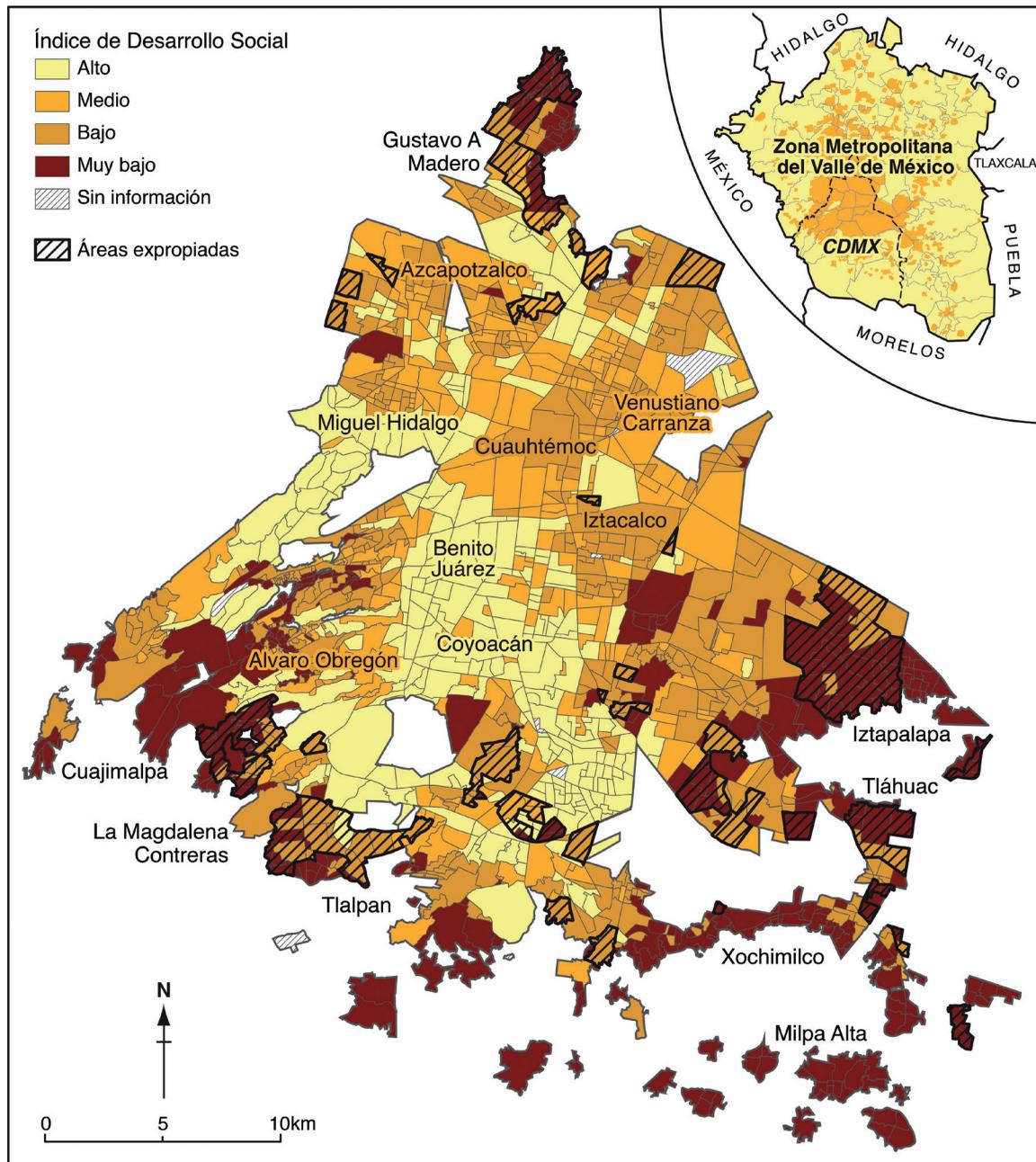


Figura 1. Índice del Desarrollo Social por colonia, con áreas ejidales expropiadas para la regularización de la tenencia de la tierra.

Nota: se incluye la colonia completa, incluso cuando solo una parte fue expropiada. Los componentes del índice incluyen la calidad y espacio de la vivienda, el acceso a servicios de salud y seguridad social, educación, bienes de consumo y servicios públicos (drenaje y energía eléctrica) (Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, 2011, p. 39).

Fuente: elaboración propia, basada en las categorías de Índice de Desarrollo Social por colonia (<http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/EVALUA/2005/Mapa%20IDS%20por%20Colonia.pdf>).

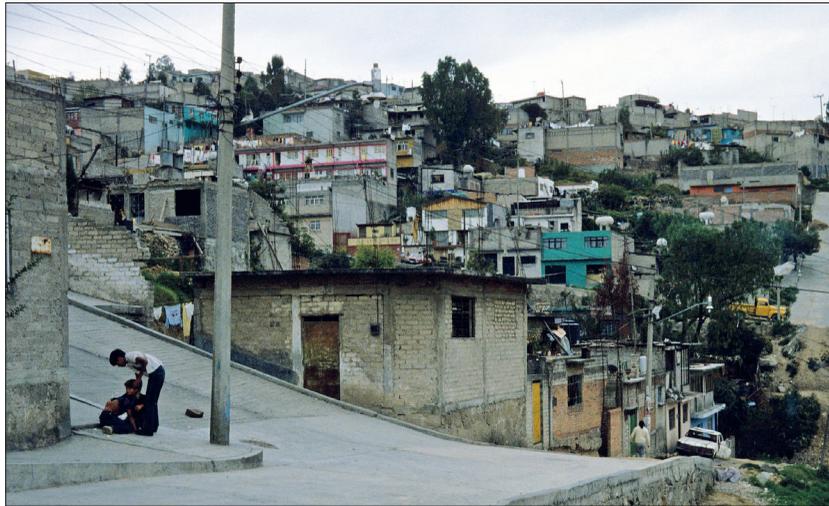


Figura 2. Lomas de San Agustín, Naucalpan, 1982. Fuente: fotografía de la autora.



Figura 3. Lomas de San Agustín, Naucalpan, 2012. Fuente: fotografía de la autora.

cialmente con respecto a la que tenía en los años ochenta.

Otra área que volví a visitar, Jardines del Ajusco, a primera vista parecería coincidir con la visión apocalíptica de barrios cerrados de clase media-alta que están desplazando a los asentamientos irregulares. Muchas calles fueron cerradas y existen vigilantes que controlan el acceso. Sin embargo, la zona no sustenta la tesis del desplazamiento. La única colonia en la categoría “alta” en la Tabla 1 siempre había sido el dominio exclusivo de residentes de altos

ingresos, incluyendo, en la década de los ochenta, a un ex regente del Distrito Federal y un ministro de la Suprema Corte. Estas personas, sin duda, se vieron atraídas por los terrenos grandes y de bajo precio ubicados en la ladera de una montaña con vistas panorámicas a la ciudad, y pudieron financiar sus propias soluciones al problema de los servicios urbanos.

El área final fue especialmente interesante: si algún barrio de la Ciudad de México iba a sufrir el fenómeno de desplazamiento inducido por la

regularización de la propiedad, sería este. En la década de 1980, San Jerónimo Aculco era una combinación poco común de viviendas de bajos y altos ingresos. El asentamiento ocupaba 70 hectáreas en la esquina sudoccidental del Periférico, una ubicación particularmente favorable—de hecho, en los cincuenta el ejido había aportado terrenos para la cercana colonia de Jardines del Pedregal, uno de los barrios más lujosos de la ciudad—. La avenida Luis Cabrera, al norte, ya estaba bordeada por viviendas costosas, pero también había muchas casas de mala calidad, algunas construidas de adobe, algunas vecindades y algunos predios donde los ejidatarios todavía cultivaban maíz.

En los años transcurridos, el Periférico ha atraído desarrollos comerciales de alto nivel, lo que significa que las presiones para la reurbanización debían haber sido más fuertes aquí que en otras zonas. En efecto, algunas propiedades han sido renovadas, especialmente cerca del Periférico, donde se han construido edificios de departamentos y para oficinas. A pesar de estos cambios, San Jerónimo sigue siendo una zona mixta donde contrastan diferentes tipos de vivienda.

En una encuesta realizada en 2015 se preguntó a los residentes cómo habían adquirido su propiedad y los cambios en la zona.² Uno de cada diez reportó un aumento de la población, y una proporción similar comentó el aumento del valor de las propiedades. Para algunos, el hecho de que los recién llegados fueran de una clase social más alta fue bienvenido, ya que implicó la llegada de “personas menos problemáticas”, más empleos y “el desarrollo”; para otros, significó cambios en las tiendas locales, precios más altos y diferentes “formas de ser”. La queja más común—planteada por uno de cada tres encuestados— fue el insuficiente suministro de agua, que se atribuía a los nuevos edificios de oficinas y departamentos; pero casi esta misma proporción se quejó del aumento del impuesto predial, atribuido por un encuestado al

² Se visitó cada casa en 16 manzanas seleccionadas al azar. En el 10.7% de las 280 casas visitadas, los habitantes se negaron a participar; en otro 10% no se encontró a los habitantes. De las 222 viviendas encuestadas, 210 (94.6%) estaban habitadas por sus propietarios.

incremento en el valor de la propiedad (aunque las autoridades fiscales afirman que están contemplados enclaves de diferente valor dentro de una colonia determinada, y también se consideran la edad, el tamaño y la calidad de las viviendas). Una persona opinó que el alza en los impuestos estaba obligando a las familias a dejar la zona.

Estos cambios llevan el sello distintivo de la gentrificación, pero no significan que la regularización de la propiedad fuera la causa del desplazamiento. La Tabla 2 y la Figura 4 muestran cómo y cuándo fueron adquiridas las 210 propiedades ocupadas por propietarios encuestados. Dos de cada cinco fueron adquiridas como terreno: probablemente del ejido en la mayoría de los casos, lo que indica que los propietarios originales han resistido las presiones del mercado. Además, la Figura 4 no muestra un despunte en las ventas de vivienda después de la expropiación de 1980. Se presentó un aumento dramático mucho más tarde, lo cual posiblemente refleja la influencia de la política del Bando Dos en las delegaciones políticas periféricas. Estos resultados coinciden con los obtenidos anteriormente, que muestran que la tasa de cambio de propietario en el mercado de la vivienda sigue siendo baja después de la regularización (Varley, 2000; Ward, 2012).

La naturaleza heterogénea de San Jerónimo Aculco lleva a su asignación a la categoría “media” de desarrollo social: uno de trece barrios incluidos en esta categoría (Tabla 1). Si esta es la mejor

Tabla 2. Medios de adquisición de la propiedad, San Jerónimo Aculco.

Modalidad de adquisición	Porcentaje
Como terreno:	43.3
- comprado del ejido	13.8
- otro vendedor/vendedor no declarado	28.6
- como regalo o herencia	1.0
Como vivienda:	56.7
- vendedor individual/no declarado	50.0
- agente de bienes raíces	6.7
Todos (N=210)	100

Fuente: Encuesta de propietarios-habitantes, 2015.

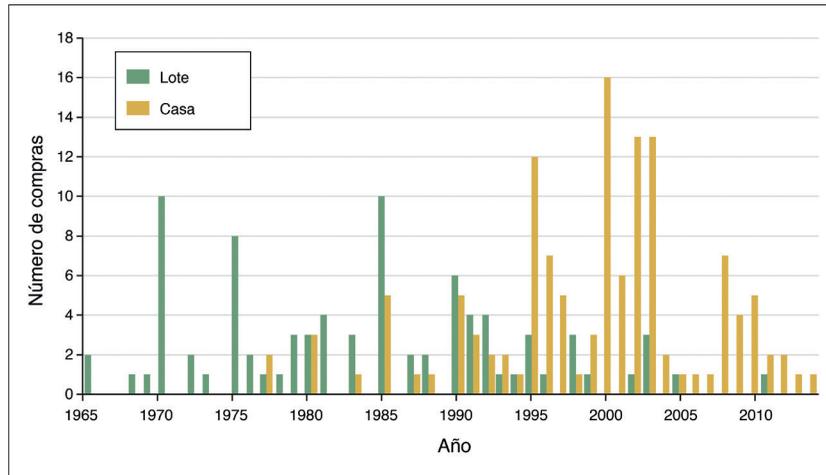


Figura 4. San Jerónimo Aculco: año y forma de adquisición de la propiedad. Fuente: Encuesta de propietarios-habitantes (N = 210).

evidencia disponible de la gentrificación en áreas regularizadas en la Ciudad de México, representa un sustento endeble a la tesis del desplazamiento como consecuencia de la regularización de la propiedad, y menos aún cualquier sugerencia de que esta regularización pretende incorporar las áreas regularizadas al mercado inmobiliario. Han existido otros mecanismos mucho más simples para el acceso del capital a tierra ejidal *desocupada*, como la permuta mediante la que el ejido de San Jerónimo Aculco entregó tierras para Jardines del Pedregal.

¿Los residentes quieren obtener títulos de propiedad?

Si son escasas las evidencias en apoyo a la tesis de que la regularización tiene por objeto incorporar los asentamientos irregulares al mercado de los bienes raíces, no puede decirse lo mismo de sus usos con fines políticos (Melé, 1988; Varley, 1998). No obstante, una pregunta que rara vez surge en relación con la regularización de la propiedad como estrategia política es ¿por qué es eficaz? La respuesta más probable es que los residentes ya eran partidarios de los valores de la propiedad privada y la tenencia de la vivienda.

El hecho de que los residentes aceptaron gustosos la regularización de la propiedad fue evidente cuando pedí por primera vez sus opiniones en la década de 1980. Una frase muy repetida era “ya somos dueños”: la regularización confirmó la *legi-*

timidad de su propiedad. El mensaje nunca varió en las investigaciones subsecuentes; sin embargo, un estudio en Guadalajara a finales de la década de 1990 ofreció una oportunidad para explorar las razones de esta respuesta. El trabajo de campo incluyó dos encuestas sociales y grupos de discusión en cuatro colonias, dos de ellas en tierra ejidal: Los Encinos, un asentamiento creado hacía menos de 10 años, y San Mateo, que data de fines de los años cincuenta (se usan seudónimos). Una encuesta realizada entre mujeres propietarias y una sesión de discusión (con grupos de hombres y mujeres por separado) aportó los puntos de vista de los propietarios sobre la regularización de la propiedad. En San Mateo, la mayoría ya tenía escrituras, pero en Los Encinos todavía no se había realizado la regularización.

La Tabla 3 resume las respuestas a la encuesta. Menos del 2% de los entrevistados se quejaron de tener que pagar los cargos de regularización o el impuesto predial. En los grupos de discusión, Roberto (Los Encinos) se quejó de que “la escritura sirve para pagar los impuestos, para eso es lo que sirve la escritura”, pero nadie más mencionó este aspecto. En México, los impuestos prediales a menudo se aplican después de haber instalado los servicios, pero antes de la regularización de la propiedad (Durand, 1983; Varley, 1989). Los comprobantes de pago de impuestos incluso han sido reconocidos por CORETT como uno de los medios para demostrar la posesión.

La mayoría de los encuestados considera que la regularización de la propiedad es un cambio favorable. Aunque muchos no dijeron por qué, el 27% de los encuestados en San Mateo y el 47% en Los Encinos mencionaron la seguridad de la tenencia de la tierra; el 35% y el 28%, respectivamente, mencionaron el reconocimiento como propietarios (Figura 5).

La “seguridad de la tenencia” significaba disfrutar de la protección de la ley. Como lo mencionó Francisco en Los Encinos, “ya es tuya 100% ¿Quién te la quita? Tienes el comprobante en tu mano, es el poder tuyo”. La respuesta más frecuente fue “[ellos] ya no te la pueden quitar”, pero ¿quiénes son “ellos”? Resulta que “ellos” son personas que ocupan la vivienda temporalmente, ya sea como arrendatarios o porque se les ha prestado la casa

Tabla 3. Opiniones de los encuestados sobre la escrituración, Guadalajara.

	Los Encinos	San Mateo
Seguridad de la tenencia de la tierra	26.5	47.2
Ser reconocidos como propietarios	35.0	28.3
Más fácil de vender/rentar	6.8	0
Aumenta el valor de la propiedad	1.7	1.9
Más y mejores servicios	2.6	0
Para fines de herencia	2.6	0
Como garantía de préstamos	0.9	0
Positiva, sin dar una razón	19.7	18.9
Tener que pagar (por escrituración o impuestos)	1.7	1.9
Negativa, sin dar una razón	0.9	0
Confuso/neutral	1.7	1.9
TODOS	100	100
N	117	53

Fuente: Encuesta de propietarios-habitantes, 1998. No se incluye a inquilinos (un grupo significativo en San Mateo). Se planteó a los entrevistados una pregunta abierta; su principal respuesta es la base de este análisis.

(como un favor o mientras el propietario está ausente). Como mencionó Rodolfo, si rentas una propiedad sin escrituras “tiene que ser de mucha confianza, porque no hay escrituras... puede ponerla a nombre del que está viviendo ahí”. Entonces, las amenazas que preocupan a los residentes no provienen tanto del Estado o de los grandes capitales, sino son de índole más cercana (Varley, 2000).

La otra razón principal para valorar la regularización de la propiedad es lo que podemos llamar “tenencia auténtica” (Figura 5). El título de propiedad otorga “valor” a la vivienda, pero no necesariamente un valor económico. En Los Encinos, Pancho comentó que “sin escrituras, no tiene valor la casa”, a lo cual alguien respondió “sí vale, si sabes que es tuya”. En San Mateo, Adolfo mencionó que “el que no tiene escrituras está construyendo en baldío”. Tener valor también significa “ser valiente”, y los participantes atribuyeron una dimensión moral al título de propiedad. Lo anterior se reflejó en comentarios acerca de “ser legítimamente dueño”,

Seguridad

- Ya tiene segura su casa y ya no tiene pendiente de que se la vayan a quitar.
- Es importante, sino la casa es como prestada. No se la quitan a uno.
- Está bien porque muchas veces la gente se queda con las propiedades.
- Que siendo dueño puedo viajar sin preocuparme de que me quiten mi casa.
- Protegerse uno.

Tenencia auténtica

- Ser legítimamente dueño.
- Tener derecho o en caso de venderla haya una legalización formal.
- Sirven para dar validez a la casa.
- Sería lo más correcto porque ya no tendríamos temor de ser despojados aquí.
- Tener los papeles en orden.
- Es bueno: se sabe a nombre de quien se queda la casa.

Figura 5. Escrituras como símbolo de seguridad y propiedad auténtica. Fuente: Encuesta de propietarios-habitantes, Guadalajara.

“tener derecho”, “sería lo más correcto”, e incluso se benefician de “una legalización *formal*”.

Los debates acerca de la política de regularización de la propiedad se centran en la función, y los participantes en la investigación ciertamente mencionaron las consecuencias prácticas; sin embargo, la Tabla 3 muestra cuánto peso se asigna al *ideal* de la pertenencia. Las diferentes dimensiones de la pertenencia no son independientes. La Figura 6 revela la superposición entre las ideas acerca de la seguridad o la capacidad de venta y las preocupaciones morales acerca de la identidad de la persona como el propietario *legítimo* y sobre la autenticidad de la propiedad –sobre la propiedad como “lo decente”– [*property as “propriety”*] (Rose, 1991, p. 223). El ejemplo más claro de la propiedad como símbolo de decencia proviene de Margarita, quien afirma que sus escrituras son como su certificado de nacimiento, sin las cuales ella “no es nadie”. La propiedad no es solo “un conjunto de derechos”: significa tener un lugar reconocido en el mundo, una posición en la jerarquía social como individuo autónomo y soberano (Davies, 1998, p. 147; 2007). El dueño de una propiedad no es simplemente *un [a] cualquiera*: un término que, en el caso de las mujeres, también apunta a cuestiones de *decencia sexual* (Varley, 2010).

El entusiasmo de los residentes sobre la regularización de la propiedad también muestra un profundo reconocimiento de la permanencia en el lugar como un valor positivo y, por el contrario, un rechazo normativo de la movilidad. Ellos utilizan la frase “andar rodando” para expresar su disgusto sobre tener que rentar o compartir la vivienda con familiares, y expresan su satisfacción con la propiedad de la vivienda en términos de arraigo: “está uno firme, ni quien lo mueva... Haga de cuenta que planta un árbol, aquí te quedas.”

Estas descripciones narrativas de la vivienda en términos de movilidad y arraigo demuestran, además, que los conceptos son más complejos que lo sugerido por las recientes celebraciones académicas de movilidad. Andar rodando es sufrir una movilidad no deseada, lo cual no debe interpretarse a la letra sino en términos de la amenaza de desalojo. Al mismo tiempo, y paradójicamente, esto significa

Remedios	Pues sí, es un apoyo para sostener, para cultivar esa casita, ese lote.
María	Porque ya eres dueño 100% y puedes vender a la hora que quieras o heredar a quien tú quieras.
Maribel	¿Y no hay ninguna desventaja?
Grupo de mujeres	No.
Remedios	Es una protección de tener ya algo.
María	Pues sí, la mayoría queremos.
Margarita	Yo, por ejemplo, no puedo rentar mi casa a cualquiera porque si no me la quitan, si yo no estoy ahí cualquier gente me la quita, pasa CORETT y la pone a su nombre y ¿con qué le peleo yo? y, si ya tengo la escritura, pues ¿a ver si me la puede quitar?
Remedios	Pues que tratara de obtenerla, porque es una protección para usted, que no la saquen de ese lugar.
Lola	Porque yo pienso que sin la escritura haces de cuenta que no es tuyo.
María	Es tuyo pero pues a medias, ¿cómo vas a ...? Por decir, yo la heredo a alguien, ¿cómo? ¿con qué? Bueno, de palabra. En cambio, ya, una escritura, la vendes, la rentas, y tú tienes un papel con que dices ‘es mía’
Margarita	Una casa sin escrituras, es como si tú no estuvieras registrada.
María	Sí es una garantía.
Margarita	Yo, mi escritura, es mi acta de nacimiento, eso es mi escritura, porque soy alguien. Por eso tengo mi acta de nacimiento. Si no la tuviera, no sería nadie.

Figura 6. Las escrituras como valor funcional e ideal. Fuente: Grupo de discusión de mujeres, Los Encinos. Nota: se omitieron otras preguntas planteadas por Maribel.

la *falta* de movimiento, en el sentido de progreso, la incapacidad para desarrollar su propia narrativa (compartida) de la vivienda: correr para quedarse en el mismo sitio. Quienes posteriormente se convirtieron en propietarios relatan sus experiencias de manera tal que se sienten liberados del estancamiento en movimientos circulares, lo que

les dio capacidad de hacer lo que desean, aunque sea dando pequeños pasos.

En este sentido, son pertinentes dos comentarios. En primer lugar, el rechazo a la movilidad metafórica no significa que las personas tolerarían que se les impidiera moverse, como lo demostró el fracaso de las restricciones a la venta de viviendas sociales en México. En segundo lugar, existen evidencias crecientes de que la muerte del propietario original sin un testamento de por medio está conduciendo a una “nueva informalidad” (Varley, 2010, p. 92). Sería un error interpretar estos aspectos como falta de interés en la regularización de la propiedad: la gente quiere el reconocimiento público de la propiedad, cualesquiera que sean los acuerdos privados.

CONCLUSIÓN

Las evidencias consideradas en este artículo constituyen un sustento endeble a la tesis de que la regularización de la propiedad conduce al desplazamiento. Los temores de que los ricos o las empresas están al acecho para comprar sus propiedades a los residentes originales una vez que estos han escriturado no parecen justificados, al menos en las zonas urbanas de México. En este artículo se ha identificado una zona muy bien ubicada en la Ciudad de México que actualmente está en proceso de gentrificación, pero que sigue siendo socialmente mixta, y es la ubicación de la colonia, más que su estatus legal, la clave de lo que está ocurriendo en San Jerónimo. La gran mayoría de los asentamientos regularizados en terrenos anteriormente ejidales aún permanecen en las categorías de desarrollo social bajas o muy bajas. Probablemente las excepciones *nunca* destacaron en estas categorías en primer término.

Es, entonces, evidente que la ubicación es crucial, pero los lugares en los que se tolera el desarrollo urbano informal generalmente son de escaso interés económico. La inversión en mano de obra de los habitantes en la construcción y consolidación no representa una ventaja económica suficientemente grande como para atraer usos inmobiliarios rivales. Solo en aquellos casos donde existen ventajas ex-

cepcionales que atraen intereses comerciales podría valer la pena adquirir de los propietarios un gran número de pequeñas propiedades individuales. La probabilidad de que los interesados estén dispuestos a optar por esta alternativa disminuye cuando hay medios para adquirir *tierras desocupadas* a un precio extremadamente bajo, aplicando, por ejemplo, cláusulas de “interés público” en las leyes de expropiación. La expropiación también puede ser usada para adquirir tierras para el reordenamiento de zonas ya urbanizadas. Si surge la demanda, la expropiación es una vía más plausible para el desplazamiento que un sinnúmero de transacciones comerciales individuales.

Los críticos han argumentado que, en vez de mejorar la seguridad de la tenencia de la tierra, la escrituración puede disminuirla. Más de cuatro décadas después de la puesta en marcha de un programa nacional de regularización de tierras ejidales en México —décadas durante las cuales la gente ha tenido muchas oportunidades de escuchar las experiencias de sus padres o incluso sus abuelos— los habitantes aparentemente siguen despreocupados de amenazas de ese tipo. Los residentes buscan activamente que se les otorgue el título de la propiedad. Esto podría parecer curioso, dado que los habitantes de asentamientos irregulares en propiedad ejidal generalmente han disfrutado de un grado relativamente alto de seguridad *de facto*. El hecho de que, a pesar de todo, asuman una actitud positiva sobre los títulos de propiedad pone de manifiesto el grado en que, lejos de negarse a acatar las reglas del orden urbano, los residentes defienden activamente el valor de la propiedad. No lo hacen *como resultado* de la regularización. El proceso —incluyendo las ceremonias públicas en las que funcionarios del gobierno, incluido el presidente, distribuyen títulos de propiedad a los propietarios— refuerza dichos valores, comunicando a la gente que tenían razón en luchar para obtener una casa propia y como una indemnización por los sufrimientos que han padecido. No genera estos valores en un principio.

En última instancia, la regularización no puede hacer frente a la escasez de tierra a precios asequibles, y nunca debe volverse un sustituto de la prestación de servicios urbanos. Sin embargo, la

idea de que los asentamientos irregulares deberían servir como un experimento para el surgimiento de un nuevo modelo de propiedad es problemática. En zonas donde los residentes buscan o aceptan tales alternativas, estos experimentos podrían ser bienvenidos; en caso contrario, la oposición generalizada a la regularización de la propiedad es un aspecto que debería ser reconsiderado.

AGRADECIMIENTOS

Maribel Blasco y Martín Ortiz González fueron los facilitadores de los grupos de discusión. Gerardo Palacios Serrato llevó a cabo la encuesta en San Jerónimo Aculco.

REFERENCIAS

- Alonso, J., Aguilar, R., Arroyo, A., Cisneros, I., Guerrero, A., López, I., ... Verdín, J. L. (1980). *Lucha urbana y acumulación de capital. Mexico City*. México: Ediciones de la Casa Chata.
- Berenstein Jacques, P. (2002). *Esthétique des favelas: Les favelas de Rio à travers l'œuvre de Hélio Oiticica*. París: L'Harmattan.
- Burgess, R. (1978). Petty commodity housing or dweller control? A critique of John Turner's views on housing policy. *World Development*, 6(9-10), 1051-1033. doi:10.1016/0305-750X(78)90067-0
- Butler, C. (2012). *Henri Lefebvre: Spatial politics, everyday life and the right to the city*. Abingdon: Routledge.
- Castells, M. (1977). Marginalité urbaine et mouvements sociaux au Mexique: Le mouvement des 'poseionarios' dans la ville de Monterrey. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1(1-3), 145-150. doi: 10.1111/j.1468-2427.1977.tb00703.x
- Connolly, P. (2013). La ciudad y el habitat popular: paradigma latinoamericano. En B. R. Ramírez Velázquez y E. Pradilla (Coords.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (vol. II) (pp. 505-562). México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal. (2011). Índice del Desarrollo Social de las unidades territoriales del Distrito Federal: Delegación, colonia y manzana. México: Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal.
- Davies, M. (1998). The proper: Discourses of purity. *Law and Critique*, 9(2), 147-173.
- Davies, M. (2007). *Property: Meanings, histories, theories*. Abingdon: Routledge-Cavendish.
- Deleuze, G. y Guattari, F. (2002). *Mil mesetas: Capitalismo y esquizofrenia* (5ª. ed.) Valencia: Pre-Textos.
- de la Peña, G. y de la Torre, R. (1993). Irregularidad urbana, contradicciones sociales y negociación política en la Zona Metropolitana de Guadalajara. En A. Azuela (Coord.), *La urbanización popular y el orden jurídico en América Latina* (pp. 103-136). México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- de Soto, H. (2001). *El misterio del capital. ¿Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo?* México: Diana.
- de Soto, H., con Ghersi, E., Ghibellini, M. e Instituto de Libertad y Democracia (1986). *El otro sendero: La revolución informal*. Lima: El Barranco.
- Duhau, E. (2016). Social sciences and urban studies: goodbye to paradigms? *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 147-156. doi: 10.1111/1468-2427.12205
- Durand, J. (1983). *La ciudad invade al ejido*. México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.
- Durand-Lasserve, A. (2006). Market-driven evictions and displacements: Implications for the perpetuation of informal settlements in developing cities. En M. Huchzermeyer y A. Karam (coords.), *Informal settlements: A perpetual challenge* (pp. 207-227). Ciudad del Cabo: University of Cape Town Press.
- Frediani, A. A. (2009). *The World Bank, Turner and Sen: Freedom in the urban arena*. (Working Paper No 36). Londres: Development Planning Unit, UCL (University College London).
- Gilbert, A. (2012). De Soto's *Mystery of Capital*: Reflections on the book's public impact. *International Development Planning Review*, 34(3), v-xvii. doi:10.3828/idpr.2012.15
- Gilbert, A. y Varley, A. (1991). *Landlord and tenant: Housing the poor in urban Mexico*. Londres: Routledge.
- Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 25-40.
- Hernández, F. y Kellett, P. (2010). Introduction: Reimagining the informal in Latin America. En F. Hernández, P. Kellett y L. K. Allen (coords.), *Rethinking the informal city: Critical perspectives from Latin America* (pp. 1-19). Nueva York: Berghahn.
- Hirsch, P. (2011, abril). *Titling against grabbing? Critiques and conundrums around land formalisation in Southeast Asia*. Ponencia, International Conference on Global Land Grabbing, University of Sussex.
- Holston, J. (2008). *Insurgent citizenship: Disjunctions of democracy and modernity in Brazil*. Princeton: Princeton University Press.

- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- Linn, J.F. (1983). *Cities in the Developing World: Policies for their Equitable and Efficient Growth*. Nueva York, Washington, DC: Oxford University Press, World Bank.
- Melé, P. (1988). Cartographier l'illégalité: Filières de production de l'espace urbain de la ville de Puebla (México). *L'Espace Géographique*, 17(4), 257-263. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/author/auteur_sgeo_300
- México. (2013). *La seguridad de la tenencia*. Respuesta del Gobierno de México a la Relatora Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada, OGE01763. Ginebra: Misión Permanente de México ante la Oficina de las Naciones Unidas. <http://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SecurityTenure/Mexico.pdf>
- Ortiz Flores, E. (2012). *Producción social de la vivienda y el hábitat: Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*. México: Habitat International Coalition-América Latina.
- Payne, G. (2002). Introduction. En G. Payne (Coord.), *Land, rights and innovation: Improving tenure security for the urban poor* (pp. 3-22). Londres: ITDG Publishing.
- Payne, G. y Durand-Lasserre, A. (2012). *Holding on: Security of tenure - types, policies, practices and challenges*. Londres: Geoffrey Payne & Associates. <http://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SecurityTenure/Payne-Durand-Lasserre-BackgroundPaper-JAN2013.pdf>
- Payne, G., Durand-Lasserre, A. y Rakodi, C. (2009). The limits of land titling and home ownership. *Environment and Urbanization*, 21(2), 443-462. doi: 10.1177/0956247809344364
- Porter, L. (2011). Informality, the commons and the paradoxes for planning: concepts and debates for informality and planning. *Planning Theory & Practice*, 12(1), 115-153. doi: 10.1080/14649357.2011.545626
- Pradilla, E. (1983). *El problema de la vivienda en América Latina*. Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD.
- Rose, C. M. (1991). Property as wealth, property as propriety. En J. W. Chapman (Coord.), *Compensatory justice: NOMOS XXXIII* (pp. 223-247). Nueva York: New York University.
- Simone, A. M. y Boudreau, J. A. (2008). Writing the lines of connection: Unveiling the strange language of urbanization. Introduction to the project. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 989-991. doi: 10.1111/j.1468-2427.2008.00827.x
- UN-HABITAT (2003). *Handbook on best practices, security of tenure and access to land: Implementation of the Habitat agenda*. Nairobi: UN-HABITAT.
- UN-HABITAT (2007). *Enhancing human safety and security: Global Report on Human Settlements 2007*. Nairobi: UN-HABITAT.
- Varley, A. (1989). Relaciones entre la regularización de la tenencia de la tierra y mejoras en la vivienda: el caso de la ciudad de México. *Revista Interamericana de Planificación*, 22(86), 201-221.
- Varley, A. (1998). The political uses of illegality: evidence from urban Mexico. En E. Fernandes y A. Varley (Coords.), *Illegal cities: Law and urban change in developing countries* (pp. 172-190). London: Zed.
- Varley, A. (2000). De lo privado a lo público: género, ilegalidad y legalización de la tenencia de la tierra. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 15(2), 44, 253-285.
- Varley, A. (2010). Modest expectations: Gender and property in urban Mexico. *Law and Society Review*, 44(1), 67-100. doi: 10.1111/j.1540-5893.2010.00396.x
- Varley, A. (2013). Postcolonialising informality? *Environment and Planning D: Society and Space*, 31(1), 4-22. doi: 10.1068/d14410
- Ward, P. M. (2012). 'A patrimony for the children': Low-income homeownership and housing (im)mobility in Latin American cities. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(6), 1489-1510. doi: 10.1080/00045608.2011.628260
- Whitehead, A. y Tsikata, D. (2003). 'Policy discourses on women's land rights in Sub-Saharan Africa: The implications of the re-turn to the customary'. *Journal of Agrarian Change*, 3(1-2), 67-112.
- Wigle, J. (2013). The greying of green zones: Spatial governance and irregular settlement in Xochimilco, Mexico City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(2), 573-589. doi:10.1111/1468-2427.12019