

Vivir el sueño mexicano: efectos transfronterizos de la financiarización y de las políticas californianas en el acceso a la vivienda en Tijuana, Baja California

Living the Mexican Dream: Cross-border Effects of Financialization and California Policies on Access to Housing in Tijuana, Baja California

Vivre le rêve mexicain: effets transfrontaliers de la financiarisation et des politiques californiennes sur l'accès au logement à Tijuana, Basse-Californie

Dasaev Sosa Arellano

<https://orcid.org/0000-0001-7835-8289>

Universidad Autónoma de Baja California. México
Correo electrónico: dasaev.sosa@uabc.edu.mx

Michell Álvarez López

<https://orcid.org/0000-0003-2995-4839>

Universidad Autónoma de Baja California. México
Correo electrónico: michell.alvarez@uabc.edu.mx

Carlos Ariel Lim Acosta

<https://orcid.org/0000-0001-9786-534X>

Universidad Autónoma de Baja California. México
Correo electrónico: ariel.lim@uabc.edu.mx

Recepción: 3 de julio de 2025

Aceptación: 5 de diciembre de 2025

Publicación: 5 de junio de 2026

DOI: <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2026.42.20306>

RESUMEN: Este artículo analiza cómo la crisis habitacional del sur de California y la financiarización de la vivienda afectan el acceso a la vivienda en Tijuana. Los hallazgos muestran que la interacción entre marcos regulatorios de ambos países,

la desigualdad salarial transfronteriza y el uso extensivo de fideicomisos favorecen el acaparamiento, el aumento de precios y el desplazamiento de población local, lo que profundiza la gentrificación. Se concluye que el fenómeno requiere reformas normativas y fiscales que limiten la especulación y recuperen la función social de la vivienda.

Palabras clave: vivienda; migración económica; fideicomisos; frontera.

ABSTRACT: This article analyzes how the housing crisis in Southern California and the financialization of the real estate market affect access to housing in Tijuana. The findings show that the interaction between regulatory frameworks in both countries, cross-border wage inequality, and the extensive use of real-estate trusts promotes housing accumulation, rising prices, and the displacement of local residents, intensifying gentrification processes. The study concludes that this phenomenon requires regulatory and fiscal reforms to curb speculation and restore the social function of housing.

Keywords: housing; economic migration; financialization; border.

RÉSUMÉ: Cet article analyse comment la crise du logement dans le sud de la Californie et la financiarisation du marché immobilier influent sur l'accès au logement à Tijuana. Les résultats montrent que l'interaction entre les cadres réglementaires des deux pays, l'inégalité salariale transfrontalière et l'usage extensif des fiducies immobilières favorisent l'acaparement du logement, la hausse des prix et le déplacement des résidents locaux, intensifiant les processus de gentrification. L'étude conclut que ce phénomène exige des réformes réglementaires et fiscales afin de limiter la spéculation et de rétablir la fonction sociale du logement.

Mots-clés: logement; migration économique; financiarisation; frontière.

I. Introducción

En Tijuana, Baja California, la dinámica del mercado de vivienda local es profundamente compleja, marcada por su intensa relación transfronteriza con San Diego, California. La población residente en esta zona es heterogénea, compuesta por mexicanos que viven y trabajan en la ciudad; trabajadores transfronterizos mexicanos (con o sin doble nacionalidad) que residen en México mientras mantienen sus empleos en Estados Unidos; así como estadounidenses y otros extranjeros —incluida la población jubilada— que han elegido la ciudad como su lugar de residencia.

Si bien, históricamente, la presencia de personas estadounidenses, sin lazos mexicanos, se relacionaba con actividades turísticas y de recreación, aproximadamente desde 2016 comenzó a observarse un incremento sostenido de la migración, desde San Diego, motivada específicamente por razones de vivienda.¹ Este fenómeno se enfoca particularmente en el segmento de personas estadounidenses que, mantienen sus empleos y salarios en California, y establecen su residencia permanente en México, quienes son migrantes económicos,² el principal sujeto de estudio de esta investigación.

Esta creciente llegada de trabajadores con poder adquisitivo en dólares es lo que ha transformado la dinámica del mercado. De modo que, este flujo migratorio se intensificó y adquirió una escala sin precedentes en 2020, a la par de los efectos económicos y sociales derivados de la pandemia por COVID-19. Actualmente, cada vez más residentes estadounidenses optan por establecerse, de forma permanente, en Tijuana y desarrollar allí su proyecto de vida, aprovechando las ventajas relativas que ofrece la ciudad en materia de vivienda.³

Un elemento determinante en esta tendencia es la proximidad geográfica de Tijuana con el Estado de California, que cuenta con una de las economías más dinámicas e influyentes del mundo. Con un producto interno bruto (PIB) que, de constituirse como país independiente, la ubicaría como la quinta economía global, por lo que se caracteriza por ingresos salariales elevados, una notable diversificación productiva y una capacidad de innovación tecnológica avanzada.⁴

¹ Inmigración, “El aumento del costo de vivienda en San Diego lleva a muchos a mudarse a México”, *Inmigración en tus manos*, 28 de marzo de 2018. <https://www.inmigracion.com/agencia/aumento-costo-vivienda-san-diego-lleva-muchos-mudarse-mexico>

² Se considera migrante económico aquella persona que se traslada a otro país con el propósito principal de mejorar sus condiciones y calidad de vida, fenómeno intensificado por dinámicas de globalización y por crisis recientes como la pérdida de empleos, la inflación y la contracción productiva. *Cfr.* Matheus Hidalgo, Mayerlin, “Migrante económico: revisión conceptual y criterios para su tratamiento jurídico”, *Diálogos de Saberes*, núm. 60, 2024. <https://doi.org/10.18041/0124-0021/dialogos.60.2024.12038>

³ Forbes, “Precio elevado de viviendas en California lleva a un éxodo hacia Tijuana”, *Forbes México*, 16 de julio de 2024. <https://forbes.com.mx/precio-elevado-de-viviendas-en-california-lleva-a-un-exodo-hacia-tijuana>

⁴ El Estado de California destaca por albergar a Silicon Valley, epicentro de la economía digital, la biotecnología y la innovación tecnológica, por su liderazgo en la producción agrícola y por su industria cinematográfica y creativa de alcance global. Asimismo, su infraestructura portuaria, particularmente los puertos de Los Ángeles y Long Beach, concentra una parte significativa del comercio transpacífico, lo que sitúa al estado como un nodo estratégico dentro

Sin embargo, este dinamismo económico en California se acompaña de un alto costo de vida, especialmente en el mercado de vivienda, cuyos precios han aumentado de manera sostenida, tan solo desde 2020 hasta la actualidad el costo de la vivienda de rango bajo ha aumentado 78% frente a un incremento de 25% en el salario en el mismo término.⁵ Entonces, California es una de las entidades con mayor encarecimiento habitacional en Estados Unidos, lo que ha llevado a numerosos residentes, particularmente del condado de San Diego, a buscar alternativas más asequibles de vivienda en ciudades fronterizas como Tijuana.⁶

Por su parte, el municipio de Tijuana presenta niveles de ingresos y condiciones laborales considerablemente inferiores a las del sur de California, lo que genera amplia diferencia de poder adquisitivo entre ambas poblaciones. Esta asimetría se observa tanto en los ingresos promedio como en los mínimos legales. En 2025, el salario mínimo en San Diego fue de 17.25 dólares por hora,⁷ mientras que en la zona libre de la frontera norte de México fue de 12,771.35 pesos mensuales.⁸

Este monto es equivalente al ingreso que una persona trabajadora en San Diego puede obtener en una semana con 40 horas laboradas. Por lo que, la clase trabajadora en el Estado de California tiene una capacidad adquisitiva cuatro veces mayor para competir en el mercado de vivienda tijuanaense. Este factor laboral junto con el menor costo de vida en México ha incidido en el incremento acelerado del precio del suelo y la vivienda en Tijuana, especialmente en zonas con mayor accesibilidad urbana o cercanas a la frontera.

En este contexto, se ha documentado la intensificación de procesos de acaparamiento inmobiliario, especulación y desplazamiento residencial en Tijuana, lo cual ha obligado a diversos sectores de la población local a reubicarse en

de las cadenas globales de valor.

⁵ Legislative Analysts Office, “California Housing Affordability Tracker (4th. quarter 2025)”, *California Economy & Taxes*. <https://lao.ca.gov/LAOEconTax/Article/Detail/793>

⁶ Bouleanu, Anne, “The «crisis» driving some Americans to move to Mexico”, *Al Jazeera Media Network*. <https://www.aljazeera.com/features/2019/6/11/the-crisis-driving-some-americans-to-move-to-mexico>

⁷ City of San Diego, *Minimum Wage Program*, 2025. <https://www.sandiego.gov/compliance/labor-standards-enforcement/minimum-wage-program>

⁸ Procuraduría Federal de la Defensa del Trabajo, *Salarios mínimos*. <https://www.profedet.gob.mx/micrositio/index.php/salario>

áreas periféricas o con menor calidad urbana.⁹ Lo anterior, se ha amplificado con la financiarización del mercado de vivienda, mediante de instrumentos como los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAS) en México y los *Real Estate Investment Trusts* (REITs) en Estados Unidos, que han contribuido a transformar la vivienda como un activo financiero, desconectada de su función social y de su condición como un derecho humano.

Asimismo, la legislación mexicana ha sido flexible en permitir a personas provenientes de Estados Unidos acceder a viviendas mediante mecanismos como el fideicomiso, incluso en áreas donde históricamente existieron limitaciones para la adquisición directa de propiedad por parte de extranjeros. Este tipo de vías legales ha facilitado la llegada de capital transfronterizo en zonas estratégicas de Tijuana, se ha intensificado la presión sobre el mercado de vivienda local y acelerado procesos de valorización especulativa.

También, se ha identificado la insuficiencia del marco jurídico y de las políticas públicas de los tres niveles de gobierno mexicano para responder al ritmo y a la escala del fenómeno antes descrito. La ausencia de instrumentos robustos de regulación del suelo, la debilidad de las políticas de vivienda social y la falta de mecanismos eficaces para contener la especulación inmobiliaria han favorecido procesos de segregación residencial y la consolidación de entornos urbanos crecientemente desiguales.

Como consecuencia, la clase trabajadora en México enfrenta obstáculos cada vez más severos para acceder a una vivienda adecuada. El encarecimiento del suelo, los procesos de desplazamiento residencial y la expansión de proyectos habitacionales en zonas periféricas, carentes de infraestructura y servicios básicos, han empujado a miles de familias hacia entornos urbanos que no garantizan condiciones mínimas de habitabilidad.¹⁰

Por lo que, este escenario revela tensiones estructurales entre los modelos de desarrollo urbano vigentes, la dinámica especulativa del mercado de vivienda y la obligación del Estado mexicano de garantizar una protección efectiva del derecho a la vivienda adecuada. Con base en lo anterior, el objetivo de este artículo

⁹ Álvarez López, Michell, “El mercado de vivienda transfronterizo en Tijuana: gentrificación y discriminación”, *Migración, nacionalidad y discriminación: perspectivas de la frontera norte de México*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2025, pp. 239-243. https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/16/7819/12_7819.pdf

¹⁰ Escoffié Duarte, Clara Luisa, *El derecho a la vivienda en México: derechos homónimos*, México, Tirant lo Blanch, 2021, pp. 16 y ss.

es examinar cómo la financiarización del mercado de vivienda, acentuada por la migración transfronteriza, y los marcos regulatorios aplicables inciden en el acaparamiento de vivienda y el encarecimiento del suelo urbano, a fin de valorar sus implicaciones en el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada.

1. Diseño metodológico

A partir de lo expuesto anteriormente, la hipótesis que orientó a esta investigación sostiene que la llegada de personas estadounidenses con mayor poder adquisitivo (impulsada por la financiarización del mercado de vivienda y por marcos normativos californianos que favorecen la inversión especulativa) ha acelerado el acaparamiento de vivienda, el incremento de precios y el desplazamiento de población mexicana en Tijuana.

Con el fin de verificar esta hipótesis, se estableció como objetivo general: analizar cómo la financiarización del mercado de vivienda y los marcos regulatorios de ambos países inciden en el acaparamiento de vivienda, el encarecimiento del suelo urbano y el desplazamiento de la población local, a fin de valorar sus implicaciones en el acceso a una vivienda adecuada en la región fronteriza Tijuana-San Diego.

Para ello, se adoptó un enfoque cualitativo de carácter interpretativo y crítico, adecuado para el estudio de fenómenos jurídicos, urbanos y socioeconómicos complejos. Este enfoque permite comprender las dinámicas estructurales que condicionan el acceso a la vivienda en contextos transfronterizos, así como analizar la coherencia, suficiencia y eficacia del marco normativo aplicable.

II. Configuración del derecho humano a la vivienda en México

Uno de los desafíos prioritarios a nivel global consiste en garantizar que todas las personas cuenten con condiciones de vida digna y, dentro de ellas, el acceso efectivo a una vivienda adecuada. Ello porque cumple una función social fundamental, al constituir el espacio donde se consolida el núcleo familiar, el patrimonio, se generan procesos de integración comunitaria y se posibilita la participación en la vida económica, cultural y política del territorio.

Desde esta perspectiva, el acceso a la vivienda no puede entenderse como la simple disponibilidad de un inmueble, sino como el acceso a un espacio ma-

terial que reúna condiciones materiales, sociales y jurídicas que aseguren la habitabilidad, accesibilidad, seguridad jurídica, servicios esenciales (como energía eléctrica, agua potable, saneamiento y drenaje) y adecuación cultural. Únicamente bajo estas condiciones la vivienda puede cumplir su función como soporte para el ejercicio de otros derechos, tales como la privacidad, el descanso, la vida familiar, la integración comunitaria y el desarrollo pleno de las personas, en armonía con los estándares internacionales de derechos humanos.¹¹

Cabe destacar que, el derecho a la vivienda no puede confundirse con la propiedad privada sobre un inmueble ni supone, por sí mismo, un derecho subjetivo a recibir una vivienda en propiedad. Mientras la propiedad privada alude a la facultad individual de adquirir, poseer y disponer de bienes inmuebles, el derecho a la vivienda exige que el Estado garantice el acceso a un espacio adecuado para una vida digna, en las condiciones previstas por los estándares nacionales e internacionales.

En ese sentido, resulta útil la definición de vivienda establecida en el artículo 2o. de la Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM o Constitución). Dicho precepto dispone que:

Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Esta conceptualización normativa sirve como parámetro para precisar el contenido esencial del derecho a la vivienda, al integrar dimensiones materiales y elementos jurídicos. Sin embargo, la distancia entre este estándar legal y la realidad habitacional en México es cada vez más evidente.

A pesar de su claridad conceptual, el cumplimiento efectivo de estos criterios ha sido limitado, particularmente en contextos urbanos donde la demanda creciente de vivienda, los elevados costos de producción y la mercantilización

¹¹ De Paz González, Isaac y Bernal Ballesteros, María José, *Recomendaciones relevantes sobre derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de las comisiones de derechos humanos*, México, Tirant lo Blanch, 2024, p. 60.

del sector han impulsado la proliferación de edificaciones carentes de infraestructura suficiente, ubicadas en zonas de riesgo o con deficiencias estructurales significativas.¹²

1. Bases constitucionales y convencionales del derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda converge tanto en el marco constitucional, como en el derecho internacional de los derechos humanos. Con la reforma constitucional del 2 de diciembre de 2024, el artículo 4o. de la Constitución sustituyó la fórmula previa “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”, por el reconocimiento de que “toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada”, con lo que se armonizó el estándar nacional con el concepto desarrollado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) en su Observación General número 4.

Aunque esta modificación amplía el universo de titulares del derecho e introduce un parámetro más consistente con el derecho internacional, la vivienda sigue configurándose como un derecho social de carácter prestacional cuya eficacia depende de la adopción de políticas públicas, medidas presupuestarias y programas gubernamentales orientados a su cumplimiento progresivo, conforme a los principios de progresividad, no regresividad y máximo uso de los recursos disponibles.

En el Sistema Universal de Derechos Humanos, los fundamentos principales del derecho a la vivienda se encuentran previstos en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH), y de manera vinculante, en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).¹³ Mientras que en el Sistema Interamericano de Derechos Humanos, este derecho se deriva de lo estipulado en el artículo 34 de la Carta de

¹² Cfr. Sosa Arellano, Dasaev, “La precarización de la vivienda y su relación con las finanzas públicas municipales en México (caso Culiacán, estado de Sinaloa)”, *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, México, vol. 1, núm. 35, 2022, pp. 149-173. <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2022.35.17275>

¹³ Adicionalmente, diversos instrumentos internacionales reconocen el derecho a la vivienda de manera específica para determinados grupos de atención prioritaria. Entre ellos destacan: el artículo 14.2, h) de la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; el artículo 27.3 de la Convención sobre los Derechos del Niño, y el artículo 43.1, d) de la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares.

la Organización de Estados Americanos (OEA) y del artículo XI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, los cuales vinculan la vivienda con la salud y el bienestar general.

En cuanto a lo establecido en el PIDESC, el derecho a la vivienda no se limita a un reconocimiento programático, sino que incorpora obligaciones generales para los Estados: *A) respetar*: el Estado no debe interferir injustificadamente en el derecho a la vivienda, ni realizar desalojos forzosos arbitrarios; *B) proteger*: se debe impedir que terceros (particulares, empresas inmobiliarias, actores financieros) vulneren el derecho, y *C) garantizar*: se deben adoptar medidas legislativas, administrativas y presupuestarias para asegurar el acceso progresivo a la vivienda.

De igual manera, el Comité de DESC en la Observación General número 4, interpretó el contenido y alcances del derecho a la vivienda, para ello definió siete elementos esenciales:

- a) *Seguridad jurídica en la tenencia*: protección frente a desalojos, hostigamientos o interferencias arbitrarias, independientemente de la forma de tenencia.
- b) *Disponibilidad de servicios e infraestructura*: acceso permanente a agua potable, saneamiento, energía, drenaje, gestión de residuos, transporte y servicios públicos.
- c) *Gastos soportables (accesibilidad económica)*: la vivienda no debe comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas; el Estado debe prevenir alquileres abusivos y facilitar financiamiento adecuado.
- d) *Habitabilidad*: espacio suficiente, condiciones estructurales seguras, protección contra riesgos ambientales y sanitarios.
- e) *Asequibilidad para grupos vulnerables*: prioridad en políticas habitacionales para quienes enfrentan mayores desventajas.
- f) *Ubicación adecuada*: proximidad razonable a empleo, educación, salud, transporte y servicios; prohibición de ubicaciones peligrosas o contaminadas.
- g) *Adecuación cultural*: respeto a tradiciones, modos de vida y materiales apropiados al contexto local.¹⁴

¹⁴ Comité DESC, *Observación General 4. El derecho a una vivienda adecuada (Artículo 11, párrafo 1)*, Ginebra, ONU, 1991, párr. 8. <https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cescr/1991/es/133015>

En conjunto, estos siete elementos revelan el carácter integral, interdependiente y progresivo del derecho a la vivienda. Además, lejos de reducirse a la disponibilidad física de un inmueble, este derecho incorpora dimensiones territoriales, culturales, económicas y jurídicas que condicionan la posibilidad real de ejercerlo en condiciones de igualdad.

Por lo que, su cumplimiento exige al Estado la articulación de políticas públicas coordinadas, el fortalecimiento de los marcos regulatorios y la adopción de medidas estructurales que garanticen seguridad en la tenencia, acceso efectivo a servicios y entornos urbanos seguros y funcionales.

No obstante, en México persiste una brecha entre las obligaciones establecidas en el marco normativo y la realidad habitacional del país, pues se ha evidenciado que estos estándares no han sido plenamente materializados.¹⁵ Toda vez que la expansión de asentamientos irregulares, la precarización de la vivienda social y las dinámicas especulativas del mercado de vivienda muestran que el desafío no reside en la falta de claridad jurídica, sino en la capacidad institucional para traducir esas obligaciones en acciones efectivas que aseguren el ejercicio sustantivo del derecho a la vivienda para toda la población.

2. Principios del desarrollo urbano y su relación con el derecho a una vivienda

El artículo 4o. de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHO'yDU) establece los principios rectores que deben guiar las políticas de desarrollo urbano en México. Entre ellos destacan: 1) derecho a la ciudad; 2) equidad e inclusión; 3) derecho a la propiedad urbana; 4) coherencia y racionalidad; 5) participación democrática y transparencia; 6) productividad y eficiencia; 7) protección y progresividad del espacio público; 8) resiliencia, seguridad urbana y riesgos; 9) sustentabilidad ambiental, y 10) accesibilidad universal y movilidad.

Esta investigación se centró únicamente en el derecho a la ciudad, la equidad e inclusión y el derecho a la propiedad urbana, por ser los que presentan una relación directa y sustantiva con los fenómenos analizados: la financiarización

¹⁵ Escoffié Duarte, Clara Luisa, *El derecho a la vivienda en México: derechos homónimos*, México, Tirant lo Blanch, 2021, pp. 16 y ss.

del mercado de vivienda, la presión generada por la movilidad transfronteriza y las afectaciones al derecho a una vivienda adecuada.¹⁶

En primer lugar, el derecho a la ciudad exige garantizar que las personas habitantes de los centros de población accedan a vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, en condiciones de igualdad y conforme a los derechos reconocidos en la Constitución. Este principio subraya el carácter colectivo del territorio y la obligación estatal de evitar patrones de urbanización excluyentes.

En segundo lugar, el principio de equidad e inclusión busca asegurar el ejercicio pleno de los derechos en condiciones de igualdad al promover la cohesión social y establecer medidas orientadas a impedir prácticas de discriminación, segregación o marginación. Este principio exige que la oferta de suelo y vivienda sea diversa, asequible y adecuada a las necesidades, capacidades y preferencias de la población.

En tercer lugar, el derecho a la propiedad urbana reconoce la importancia de proteger los derechos de propiedad inmobiliaria, pero también enfatiza las responsabilidades inherentes a su ejercicio. La ocupación y el aprovechamiento del territorio deben realizarse dentro de los límites establecidos por la Constitución y la legislación secundaria, y siempre bajo la prevalencia del interés público.

Por su parte, María José González advierte que, aunque la vivienda, el urbanismo y la ordenación del territorio deberían funcionar de manera coordinada al tratarse de campos jurídicos estrechamente vinculados, en la práctica se desarrollan como esferas independientes, casi aisladas unas de otras, a pesar de la interdependencia que deberían mantener.¹⁷

De modo que, el objetivo de haber incorporado estos principios en la legislación es prevenir procesos que profundicen la desigualdad socioespacial, entre ellos la gentrificación, entendida como un proceso de estratificación urbana que desplaza a grupos de menores ingresos para dar lugar a poblaciones de ingresos medios o altos, particularmente en zonas favorecidas por inversiones públicas y privadas. Igualmente, para Carolina González Arredondo se trata de un “efecto

¹⁶ Los principios restantes si bien son relevantes para la planificación integral del territorio, no intervienen de manera determinante en los mecanismos específicos de exclusión habitacional, competencia desigual por el suelo, acaparamiento inmobiliario o desplazamiento residencial que constituyen el núcleo del problema estudiado.

¹⁷ González Ordovas, María José, *El derecho a la vivienda: reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*, Madrid, Dykinson, 2013, p. 49.

socioespacial capitalista, un tipo particular de invasión-sucesión, que supone un conflicto entre clases sociales por la ocupación de un espacio”.¹⁸

En el caso transfronterizo de la región Tijuana-San Diego, la gentrificación opera en dos etapas: 1) la expulsión de población trabajadora de San Diego ante el elevado costo de vida y su relocalización en Tijuana, y 2) el desplazamiento de sectores medios y de menores ingresos en Tijuana debido al mayor poder adquisitivo de la población estadounidense que migra hacia la ciudad. Estas dinámicas generan presiones sobre el mercado de vivienda tijuana y profundizan la desigualdad urbana, lo cual exige evaluar la actuación estatal a la luz de los principios y obligaciones en materia de vivienda adecuada.

III. Restricciones constitucionales al acceso de extranjeros a la propiedad inmobiliaria en zonas fronterizas

El régimen patrimonial mexicano previsto en el artículo 27 de la Constitución se sustenta en el principio de propiedad originaria de la nación, conforme al cual el Estado es el titular primigenio del territorio y detenta la potestad exclusiva de determinar las modalidades de su aprovechamiento.¹⁹ Este régimen se articula en torno a dos potestades centrales: *imperium*, entendido como la facultad de imponer y hacer valer el orden jurídico dentro del territorio, y *dominium*, que corresponde al derecho real de propiedad que permite al Estado regular, administrar y disponer el aprovechamiento de los bienes territoriales.²⁰

En ejercicio del *dominium*, el Estado mexicano puede establecer restricciones al acceso de personas extranjeras a bienes inmuebles, particularmente en zonas fronterizas o de relevancia estratégica, con el fin de proteger la soberanía territorial, la seguridad nacional y el interés público. Bajo este marco, la Consti-

¹⁸ González Redondo, Carolina, “La planificación urbana y su incidencia en los procesos de gentrificación”, *Andamios*, vol. 17, núm. 44, 2022, p. 252. <https://doi.org/10.29092/uacm.v17i44.800>

¹⁹ Adame Goddard, Jorge, “La propiedad originaria de la nación sobre las tierras”, en Carbonell Sánchez, Miguel y Cruz Barney, Óscar (coords.), *Historia y Constitución. Homenaje a José Luis Soberanes Fernández*, t. I, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2015, p. 5. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4038/3.pdf>

²⁰ Orozco Garibay, Pascual Alberto, *La propiedad del Estado mexicano o propiedad pública*, México, Tirant lo Blanch, 2022, p. 15.

tución distribuye competencias entre la Federación, las entidades federativas y los municipios para la regulación del uso y disfrute de los bienes del territorio.

Desde esta perspectiva, el artículo 27, décimo párrafo, fracción I, de la CPEUM establece dos restricciones principales al acceso a la propiedad inmobiliaria por parte de personas extranjeras:

1. *Cláusula de sometimiento a jurisdicción mexicana.* Según la cual quienes adquieran bienes en México deben convenir ante la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) que se considerarán nacionales respecto de dichos bienes y renunciarán a la protección diplomática, bajo pena de perder el inmueble.

2. *Prohibición absoluta de adquirir dominio directo en la “zona restringida”.* Definida como la franja de 100 km a lo largo de las fronteras y 50 km en las playas.

Estas restricciones responden a una lógica histórica: las intervenciones extranjeras y la pérdida territorial sufrida por México durante los siglos XIX y XX evidenciaron que la adquisición masiva de tierras por nacionales de otros Estados podría utilizarse como pretexto para promover separatismos o justificar intervenciones diplomáticas o militares.

En las discusiones del Constituyente de 1917 se insistió en que era indispensable limitar el acceso a tierras y aguas por parte de extranjeros para garantizar la soberanía nacional y evitar que intereses foráneos, respaldados por sus gobiernos, reclamaran derechos sobre bienes inmuebles ubicados en zonas estratégicas del territorio mexicano.²¹

En ese sentido, el Constituyente incorporó la denominada Cláusula Calvo,²² figura clásica del derecho internacional latinoamericano, orientada a asegurar que las controversias entre extranjeros y el Estado mexicano fueran resueltas conforme al derecho interno. Esta cláusula descansa en tres principios fundamentales: 1) *igualdad*, al someter a los extranjeros a las mismas leyes y tribunales que los nacionales; 2) *no intervención*, que prohíbe la injerencia de gobiernos

²¹ Rouaix, Pastor, *Génesis de los artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917*, 3a. ed., México, Instituto de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, 2016, pp. 194 y 195. <https://www.inehrm.gob.mx/work/models/Constitucion1917/Resource/1629/genesis.pdf>

²² La denominación proviene del jurista y diplomático argentino Carlos Calvo (1824-1906), quien formuló este principio en su obra *Derecho internacional teórico y práctico de Europa y América* (1868), en el contexto de las frecuentes intervenciones diplomáticas y militares que las potencias extranjeras ejercían en América Latina para proteger a sus nacionales.

extranjeros en controversias de sus nacionales, y 3) *renuncia a reclamaciones*, que impide invocar protección diplomática respecto de bienes adquiridos en el país.²³

En materia inmobiliaria, la Cláusula Calvo se operacionalizó en la prohibición directa de adquirir tierras en la zona restringida, salvo mediante mecanismos diseñados para mantener el control último del Estado, como los fideicomisos para adquisición de inmuebles en zona restringida, que permiten únicamente su uso y disfrute, pero no la transmisión de la propiedad.

Cabe destacar que este tipo de restricciones encuentran respaldo en el derecho internacional de los derechos humanos, el cual reconoce que los Estados pueden regular o limitar derechos siempre que dichas restricciones: 1) estén previstas por ley; 2) persigan un fin legítimo de interés general; 3) sean necesarias y proporcionales, y 4) no impliquen la anulación del derecho.

En particular, el artículo 4o. del PIDESC permite establecer limitaciones compatibles con la naturaleza del derecho para promover el bienestar general; el artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) exige que toda restricción se funde en razones legítimas de interés general, y la Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH), en la Opinión Consultiva OC-6/1986, precisó que únicamente una ley democrática orientada al bien común puede restringir derechos humanos de forma legítima.²⁴

De este modo, las restricciones previstas del artículo 27, décimo párrafo, fracción I, de la CPEUM no constituyen prohibiciones absolutas, sino limitaciones normativas válidas, alineadas con los estándares internacionales y con la arquitectura constitucional mexicana de soberanía territorial. En consecuencia, deben considerarse medidas legítimas, razonables y proporcionales para proteger el interés general del Estado mexicano.

Adicionalmente, la relevancia de las restricciones derivadas de la Cláusula Calvo es particularmente notable en la región, objeto de esta investigación, ya que los municipios de Tijuana, Rosarito y Tecate se encuentran íntegramente

²³ Arellano García, Carlos, “Evolución de la cláusula calvo y la zona prohibida en derecho constitucional mexicano y en el derecho internacional”, en Socorro Apreza Salgado, *La Revolución mexicana a 100 años de su inicio. Pensamiento social y jurídico*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2010. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4055/21.pdf>

²⁴ Corte IDH, La expresión “Leyes” en el artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-6/86 de 9 de mayo de 1986, serie A, núm. 6, párr. 37. https://www.corteidh.or.cr/docs/opiniones/serica_06_esp.pdf

dentro de la zona restringida. Por ello, las personas extranjeras se encuentran impedidas constitucionalmente de adquirir dominio directo sobre bienes inmuebles ubicados en estas ciudades. Si bien existen mecanismos alternativos que permiten a extranjeros usar o poseer bienes inmuebles dentro de la zona restringida (como los fideicomisos), dichas figuras no eliminan los efectos estructurales que la dinámica transfronteriza produce en el mercado de vivienda.

Por ello, se considera este marco jurídico como una premisa necesaria para examinar cómo la financiarización del mercado de vivienda, el encarecimiento del suelo urbano y el desplazamiento de la población local han generado impactos significativos sobre el derecho a la vivienda en Tijuana. Lejos de atenuarse, tales problemáticas se han intensificado y complejizado, lo que ha revelado patrones persistentes de desigualdad socioespacial que tensionan el mandato constitucional y los estándares internacionales en materia de vivienda adecuada.

IV. El fideicomiso inmobiliario: una vía legal de acceso a vivienda para personas extranjeras en Tijuana

En los últimos años, Tijuana ha registrado un aumento notable en la demanda de vivienda por parte de extranjeros, especialmente residentes de California, quienes enfrentan un mercado inmobiliario cada vez más inaccesible en su lugar de origen. Ante el encarecimiento habitacional y la falta de opciones asequibles en California, muchos han optado por establecerse en Tijuana y allegarse de vivienda mientras mantienen dinámicas transfronterizas cotidianas.

Sin embargo, al ubicarse la ciudad íntegramente dentro de la zona restringida del artículo 27 de la CPEUM, los extranjeros no pueden adquirir dominio directo sobre inmuebles, razón por la cual los fideicomisos inmobiliarios se han consolidado como la vía jurídica más utilizada para acceder al mercado habitacional local.

Para comprender el funcionamiento de los fideicomisos, es necesario señalar que esta figura es un contrato de naturaleza tripartita en el que intervienen: 1) el fideicomitente, quien transmite la propiedad del bien al patrimonio del fideicomiso; 2) la institución fiduciaria, que recibe y administra el bien conforme a las cláusulas estipuladas, y 3) el fideicomisario, en este caso la persona extran-

jera, quien adquiere derechos de uso y goce sobre el inmueble durante el plazo pactado.

De esta manera, el inmueble permanece jurídicamente bajo la titularidad de la institución fiduciaria, que actúa en nombre del fideicomiso, mientras que el extranjero ejerce facultades amplias de uso y aprovechamiento, equivalentes en la práctica a las que tendría un propietario, incluyendo la posibilidad de arrendar, transmitir sus derechos o ceder su posición contractual.²⁵

Respecto del bien inmueble objeto del fideicomiso, si bien este se transmite formalmente a la institución fiduciaria, dicha transmisión tiene un carácter estrictamente instrumental y se encuentra limitada a los fines pactados contractualmente, conforme lo establece el artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC):

En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, cuya realización de dichos fines se encomienda a la propia institución fiduciaria.

Al respecto, los bienes susceptibles de integrarse a un fideicomiso pueden ser de cualquier naturaleza, salvo aquellos que involucren derechos estrictamente personales. Por ello, los bienes inmuebles se encuentran plenamente dentro del ámbito de bienes que pueden ser transmitidos al fiduciario para su administración o aprovechamiento.²⁶

No obstante, la constitución del fideicomiso no implica la transmisión de la propiedad al fideicomisario, sino únicamente la generación de derechos de uso, aprovechamiento o disfrute, conforme a lo pactado. De esta manera, personas extranjeras pueden obtener derechos económicos sobre inmuebles ubicados en zonas costeras o fronterizas sin vulnerar la prohibición prevista en el artículo 27 constitucional.

Esta excepción operativa cobra sentido a la luz de la finalidad histórica de dicha prohibición, orientada a proteger la soberanía nacional e impedir que personas extranjeras hicieran valer presuntos derechos de propiedad como medio de presión política o diplomática en contextos de conflicto. Precisamente por ello, el diseño constitucional distingue entre dominio directo, reservado exclu-

²⁵ Díaz Camacho, Miguel Ángel, *Soluciones al régimen fiscal del fideicomiso mexicano*, México, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2019, p. 43.

²⁶ Batiza Rodolfo y Luján Marcial, *El fideicomiso*, 10a. ed., México, Porrúa, 2011, p. 193.

sivamente a la nación, y derechos de uso o aprovechamiento, susceptibles de conferirse mediante figuras jurídicas como el fideicomiso.

Esta excepción operativa adquiere sentido si se considera que la finalidad histórica de dicha prohibición es proteger la soberanía nacional, al evitar que personas extranjeras pudieran hacer valer presuntos derechos de propiedad como medio de presión política o diplomática en el marco de conflictos civiles o internacionales.

En este marco, el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, en la tesis XXVII.3o.10 C (10a.), precisó que el fideicomiso inmobiliario permite que la institución fiduciaria adquiera la titularidad y defensa de los bienes fideicomitidos, mientras que el fideicomisario extranjero únicamente recibe beneficios derivados del contrato, sin adquirir propiedad sobre los inmuebles.

El tribunal reafirmó que, conforme al artículo 11, fracción II, de la Ley de Inversión Extranjera, la SRE puede autorizar la constitución de fideicomisos a favor de personas extranjeras para el uso y aprovechamiento de inmuebles ubicados en la zona restringida, pero que tales beneficios no constituyen derechos reales, ya que la propiedad se mantiene en la institución fiduciaria²⁷.

Como se desprende de lo anterior, el fideicomiso inmobiliario opera como un mecanismo que permite la transferencia de facultades de uso, goce y aprovechamiento económico, sin conferir derechos reales al fideicomisario extranjero. En los hechos, esta figura se ha convertido en el instrumento jurídico más utilizado para facilitar el acceso de personas extranjeras a bienes inmuebles dentro de la zona restringida, atenuando los efectos de la Cláusula Calvo del artículo 27 constitucional y posibilitando una presencia creciente de capital transfronterizo en el mercado inmobiliario local.

Esta estrategia jurídica ha adquirido particular relevancia en Tijuana, donde, según cifras oficiales proporcionadas por el ayuntamiento, hasta octubre de 2022 se habían registrado aproximadamente 3,596 bienes inmuebles adquiridos mediante fideicomisos en distintas zonas de la ciudad.²⁸ Un análisis preliminar de los domicilios reportados reveló que la mayoría de estos inmuebles se localizan en áreas consolidadas y de alto plusvalor, principalmente en sectores céntri-

²⁷ Tesis XXVII.3o.10 C (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima, libro 11, octubre de 2014, t. III, p. 2852.

²⁸ La información proviene de una solicitud de acceso a la información presentada ante el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, registrada bajo el folio 3447/2022, mediante la cual se proporcionaron los datos referidos.

cos con amplio acceso a servicios públicos, privados y sociales, en proximidad a las garitas fronterizas o en zonas costeras del municipio.

Este patrón territorial pone de manifiesto el papel central del fideicomiso inmobiliario en la reconfiguración del mercado habitacional de Tijuana y en la intensificación de la presión económica sobre el acceso a la vivienda para la población local, al facilitar la inserción de capital transfronterizo en espacios urbanos estratégicos.

V. El efecto transfronterizo de la crisis de vivienda del sur de California sobre el mercado de vivienda en Tijuana

Comprender el fenómeno migratorio en la región Tijuana-San Diego exige situar, en primer término, el contexto económico, urbano e inmobiliario del sur de California,²⁹ ya que es en este entorno donde se origina buena parte de las presiones que posteriormente se proyectan sobre el territorio mexicano. Analizar este escenario permite explicar cómo las restricciones regulatorias, la estructura de precios inmobiliarios y la marcada diferencia de poder adquisitivo inciden directamente en la movilidad residencial transfronteriza y, con ello, en la reconfiguración socioespacial de Tijuana.

De acuerdo con datos oficiales, Estados Unidos constituye la economía nominal más grande del mundo, con un PIB nominal de 27.7 billones millones de dólares y un PIB per cápita que supera los 82,000 dólares.³⁰ Este nivel de ingreso coloca a la población estadounidense en una situación significativamente distinta respecto de los ingresos medios en la frontera norte de México. Sin embargo, esta ventaja salarial debe analizarse a la luz del extremadamente alto costo de vida en California, especialmente en materia de vivienda.

En las últimas décadas, tanto la compra como el arrendamiento de viviendas han absorbido una proporción creciente del ingreso disponible en Estados Unidos, lo que limita la capacidad de ahorro y acumulación patrimonial de am-

²⁹ Iglesias-Prieto, Norma, “La frontera México-Estados Unidos: Una zona de convergencia económica y social”, *Región y Sociedad*, El Colegio de Sonora, vol. 29, núm. 70, México, 2017, pp. 3-30.

³⁰ World Bank, *Economic Data*. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?end=2023&start=2023&view=bar>

plios sectores de la población.³¹ Este fenómeno se ha profundizado a partir de 1990, en paralelo con el incremento sostenido de la relación entre el precio medio de la vivienda y los ingresos de los hogares en las principales áreas metropolitanas.³²

Entre las causas estructurales de este incremento, se encuentran las políticas públicas de uso del suelo y la política de urbanización en Estados Unidos se definen predominantemente a escala local y regional. En California, las regulaciones ambientales y las restricciones a la densificación urbana han limitado históricamente la disponibilidad de suelo para vivienda, elevando así la demanda y los precios inmobiliarios.³³ Estas limitaciones estructurales han convertido a California, y particularmente a ciudades como San Diego, en zonas donde el costo de vida se ha disparado de manera exponencial.

Este escenario ha llevado a que numerosos residentes de San Diego identifiquen en Tijuana una alternativa viable y más asequible. La ciudad ofrece una amplia disponibilidad de servicios públicos y privados, conectividad mediante dos garitas internacionales plenamente operativas y una oferta habitacional cercana a la frontera o en zonas costeras, cuyos precios resultan considerablemente más accesibles: por ejemplo, la renta media en San Diego es más de tres veces superior a la de Tijuana.³⁴

No obstante, si bien los costos de vida y las restricciones urbanas en California explican parte del desplazamiento residencial hacia Tijuana, el factor decisivo que profundiza este fenómeno es la creciente financiarización de la vivienda.³⁵ La conversión del suelo urbano en un activo financiero ha permitido que la especulación inmobiliaria domine mercados desregulados, estimulando la construcción de desarrollos de alto valor y generando desplazamiento de la población local. Este proceso, sumado a la demanda transfronteriza, contribuye

³¹ Mazzella, Danielle M., *California Affordable Housing Needs Report 2023*, California Housing Partnership, 2023. <https://chpc.net/resources/california-housing-needs-report-2023/>

³² Iqbal, Javed; Brdedthauer, Jeff y Decker, Christopher S., “Determinants of Housing Affordability in the USA”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 18, núm. 1, 2023, pp. 1 y 2. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2023-0071>

³³ Lens, Michael, “Growth Management and Housing Affordability: A Historical Perspective”, *Journal of the American Planning Association*, Chicago, vol. 81, núm. 4, 2015.

³⁴ Zillow, Zillow “Home Value Index (ZHVI)”, *San Diego County*, 2025. <https://www.zillow.com/home-values/54296/san-diego-ca/>

³⁵ Rolnik, Raquel, *Guerra de los lugares: La colonización de la esfera pública*, Santiago de Chile, LOM Ediciones, 2019.

de manera directa al encarecimiento del mercado de vivienda en Tijuana y a su progresiva exclusión de sectores locales.

VI. Financiarismo en el desarrollo de vivienda asequible en California

El examen de la financiarización del mercado inmobiliario en San Diego constituye un elemento central para comprender las dinámicas habitacionales que se proyectan sobre la frontera Tijuana-San Diego. El incremento sostenido en los costos de vivienda en el sur de California no es atribuible únicamente a presiones demográficas, sino a un entramado de normativas administrativas, fiscales, ambientales y laborales que han encarecido la producción de vivienda y reducido de manera significativa la oferta de unidades asequibles. Estas disposiciones, sumadas al creciente acaparamiento inmobiliario por parte de inversionistas y fondos institucionales, han consolidado un modelo en el que la vivienda opera primordialmente como un activo financiero, profundizando la especulación y debilitando su función social.

El Estado de California es uno de los ejemplos más ilustrativos de cómo la vivienda puede transformarse en un activo financiero antes que en un derecho social. En este contexto, la financiarización no es una consecuencia colateral, sino el punto de partida para comprender la crisis habitacional contemporánea. Su consolidación se explica por la interacción de marcos normativos, fiscales, administrativos, laborales y financieros que, en conjunto, han configurado un entorno en el que la vivienda opera fundamentalmente bajo lógicas de inversión y no de acceso social.

En primer lugar, diversas normativas administrativas y ambientales han encarecido la producción de vivienda de bajo costo. Restricciones medioambientales estrictas, decisiones locales sobre uso del suelo y requisitos estatales elevados han generado un escenario de altos costos de desarrollo. Un ejemplo es la SB-35, que impone a los desarrolladores el cumplimiento de estándares laborales equiparables a los salarios fijados por sindicatos (tablas salariales colectivamente negociadas), además de procedimientos administrativos complejos y exhaustivos mecanismos de verificación.³⁶

³⁶ Elmendorf, Christopher S. y Nall, Clayton, “Plain-Bagel Streamlining? Notes from the California Housing Wars”, *Case Western Reserve Law Review*, vol. 75, núm. 1, 2024, p. 11. <https://>

Esta combinación de circunstancias incrementa los costos de construcción y desincentiva la edificación de vivienda asequible, mientras que los desarrollos dirigidos a sectores de ingresos medios y altos, menos regulados, resultan mucho más rentables.

Por otra parte, las políticas públicas orientadas a promover vivienda de bajo costo han tenido resultados limitados o incluso contraproducentes. La *Density Bonus Law*, diseñada para incentivar la mezcla social en proyectos habitacionales, terminó beneficiando principalmente la producción de vivienda de alto costo: los desarrolladores obtienen mayor capacidad edificatoria a cambio de incluir un porcentaje reducido de unidades asequibles, lo que en la práctica ha ampliado la oferta de vivienda de lujo sin resolver el déficit estructural de vivienda accesible.³⁷

En ese sentido, la financierización se profundizó con la expansión de los REITs, figuras que permiten la titularidad indirecta de bienes inmuebles a través de una institución fiduciaria. Para potenciar su uso, el gobierno federal estableció incentivos fiscales orientados a promover la adquisición de vivienda destinada al arrendamiento.³⁸

Esto favoreció la compra masiva de inmuebles por parte de inversionistas de ingresos altos y fondos institucionales, ya que, consolidó la idea de la vivienda como un vehículo privilegiado de inversión y no como un mecanismo de garantía de derechos humanos. La consecuencia inmediata fue el acaparamiento de unidades habitacionales y el aumento significativo de los precios.³⁹

Los efectos de los REITs sobre el mercado no son meramente teóricos. En un estudio reciente, Chiara Banti identifica una relación directa entre el crecimiento de los precios de los REITs y el aumento de los precios de la vivienda en Estados Unidos, concluyendo que: “We find that house prices are exposed

scholarlycommons.law.case.edu/caselrev/vol75/iss1/10

³⁷ *Ibidem*, pp. 8 y 9.

³⁸ Liu, Ang y Cheng, Chen, “From real estate financialization to decentralization: A comparative review of REITs and Blockchain-Based Tokenization”, *Geoforum*, vol. 159, 2024. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2024.104193>

³⁹ Parish, Jessica, “Reinventing renting? ESG investing and the new landlordism of build-to-rent housing financialization”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 57, núm. 6, 2025. <https://doi.org/10.1177/0308518X251341690>

to changes in REITs. [...] A one unit increase in REITs returns increases house prices by 4.4%.”⁴⁰

A este proceso se sumaron medidas que estimularon la especulación inmobiliaria, como la reducción de tasas hipotecarias durante 2003-2005 (de 5.9% a 5.2%, incluso con tasas reales negativas). Aunque en apariencia estas medidas favorecían el acceso a vivienda, su efecto fue el contrario: multiplicaron las oportunidades de inversión especulativa en un entorno inflacionario, elevando aún más el valor de los inmuebles por encima de su función social.⁴¹

La Taxpayer Relief Act de 1997 reforzó este proceso al permitir que los propietarios exentaran del pago de impuestos hasta 500,000 dólares en ganancias de capital (en el caso de matrimonios con bienes mancomunados) y 250,000 dólares para propietarios individuales. Este incentivo fiscal volvió altamente rentable la compra, acumulación y posterior venta de inmuebles, profundizando la lógica especulativa.⁴²

En conjunto, la reducción de tasas hipotecarias, la flexibilización para inversiones inmobiliarias institucionales, los incentivos fiscales y las regulaciones que encarecen la vivienda asequible crearon un marco perfectamente alineado para promover la compra masiva de vivienda como activo financiero. La vivienda dejó de concebirse como un bien destinado a garantizar un derecho social y se transformó en una estrategia de acumulación de capital, donde su valor radica menos en el uso habitacional que en los rendimientos económicos derivados de su acumulación y posterior comercialización.

Estas dinámicas, lejos de democratizar el acceso a la vivienda, han contribuido al acaparamiento inmobiliario, al incremento sostenido de los precios y a la profundización de la desigualdad socioespacial en California. Asimismo, han incentivado que sectores excluidos del mercado de vivienda estadounidense busquen alternativas más accesibles en ciudades fronterizas como Tijuana,

⁴⁰ Banti, Chiara y Phylaktis, Kate, “Financialization of Housing Markets: Can REITs be the Culprit of Rising House Prices?”, *SSRN Electronic Journal*, 2021. https://www.efmaefm.org/0EFMAMEETINGS/EFMA%20ANNUAL%20MEETINGS/2022-Rome/papers/EFMA%202022_stage-3032_question-Full%20Paper_id-190.pdf

⁴¹ Abraham, Jesse M., Pavlov, Andrey y Wachter, Susan, “Explaining the United States uniquely bad housingmarket”, *Wharthon Real State Review*, núm. 08-34, 2008. <https://realestate.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2017/03/646.pdf>

⁴² *Ibidem*, p. 8.

lo que explica la dimensión transfronteriza de la crisis y su impacto directo en el territorio mexicano.

VII. Impactos del acaparamiento de la vivienda en la exclusión habitacional de residentes locales

Para comprender los efectos actuales del acaparamiento inmobiliario en Tijuana, es necesario recordar que la presencia de población extranjera, particularmente estadounidense, en la región no es un fenómeno reciente ni aislado. Desde 1970, la construcción de nuevas vialidades que fortalecieron la conexión con Ensenada impulsó la urbanización del corredor costero del Pacífico, lo que atrajo a residentes de Estados Unidos interesados en adquirir segundas viviendas y propiedades de descanso.

Como documenta Gabriela Carranza, este proceso coincidió con la instalación de infraestructura hidráulica estratégica que permitió atender el déficit histórico de agua en la región y consolidó fraccionamientos destinados mayoritariamente a compradores estadounidenses, como Cantamar, Poptla, Villa Lepro y Baja Malibu, configurando un mercado inmobiliario con vocación turística y transfronteriza.⁴³

Este corredor también se convirtió en un destino para población jubilada estadounidense que buscaba condiciones climáticas favorables y un costo de vida menor al de su país. Como señala Lardiés Bosque, la posibilidad de adquirir viviendas frente al mar o acceder a servicios inaccesibles en Estados Unidos explica parte importante del aumento de residentes extranjeros en la península de Baja California, donde ambos estados, Baja California y Baja California Sur, ocuparon los primeros lugares nacionales en presencia de residentes extranjeros entre 2000 y 2010.⁴⁴

En Tijuana, este flujo migratorio, nacional e internacional, ha intensificado la demanda de vivienda, generando un incremento acelerado de los precios. Este

⁴³ Mendoza Pérez, Cristóbal, “Los destinos del norte: el turismo residencial en Tijuana-Rosarito-Ensenada y Puerto Peñasco”, en Hiernaux-Nicolas, Daniel (coord.), *Las segundas residencias: un balance*, México, Plaza y Valdéz, 2010, p. 123.

⁴⁴ Lardiés Bosque, Raul, “A pocos kilómetros, pero en otro país. El retiro de jubilados estadounidenses en Baja California, México”, *Geographicalia*, núms. 59 y 60, 2014, p. 191. https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.201159-60831

encarecimiento responde a múltiples factores interconectados: por un lado, la expansión periférica del municipio en zonas con topografía accidentada, suelos inestables y limitaciones de infraestructura, lo cual eleva los costos de construcción; por otro, la creciente incorporación de la vivienda a circuitos financieros de inversión, tal como se analizó previamente en el apartado sobre la financiarización del sector. Bajo esta lógica, la vivienda deja de ser un bien orientado al desarrollo humano y se convierte en un activo destinado a generar rendimientos económicos.⁴⁵

Las consecuencias son visibles en dos direcciones complementarias. Por una parte, se observa un marcado proceso de precarización habitacional en la periferia urbana, donde los nuevos desarrollos suelen presentar deficiencias en movilidad, accesibilidad, servicios públicos y seguridad estructural, en ocasiones ubicándose en zonas de riesgo o de difícil urbanización.

Por otra parte, en áreas consolidadas, particularmente aquellas cercanas a las garitas, corredores turísticos y zonas de mayor plusvalía los precios de la vivienda se han incrementado a niveles desproporcionados: mientras la inflación nacional entre 2005 y 2015 fue de 118%, el costo de la vivienda en Tijuana aumentó 221% en el mismo periodo, de acuerdo con cifras de ONU-Hábitat.⁴⁶ Esta brecha evidencia la intensidad de la presión especulativa en el mercado local.

El acaparamiento inmobiliario ha amplificado este fenómeno. La demanda externa, expresada en compras mediante fideicomiso, inversiones de fondos transfronterizos o rentas de largo plazo por ciudadanos estadounidenses, ha desplazado progresivamente a residentes locales. De acuerdo con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, hasta 2022 se contabilizaban alrededor de 3,596 inmuebles adquiridos mediante fideicomisos en Tijuana,⁴⁷ lo que confirma el papel central de este instrumento jurídico en la reconfiguración del mercado de vivienda y en la incorporación de capital extranjero a zonas constitucionalmente restringidas.

⁴⁵ Marcial Ramírez, Edith; Fuentes Contreras, Roberto Iván y Salinas Solís, Karina Isabel, “Vivienda e implicaciones sobre la desigualdad espacial: Tijuana, México, 2015-2021”, *Journal of Regional Research*, núm. 63, 2025, p. 1. <https://doi.org/10.38191/jirr-jorr.24.054>

⁴⁶ *Idem*.

⁴⁷ La información proviene de una solicitud de acceso a la información presentada ante el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, registrada bajo el folio 3447/2022, mediante la cual se proporcionaron los datos referidos.

Como consecuencia, amplios sectores de la población mexicana se ven obligados a desplazarse hacia zonas donde no se garantizan los principios básicos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tales como acceso a infraestructura urbana, equipamiento social, movilidad adecuada y servicios públicos suficientes. Este desplazamiento residencial forzado incrementa la discriminación, la marginación y la segregación económica de las familias trabajadoras, que carecen de las condiciones necesarias para adquirir vivienda en zonas consolidadas.

En consecuencia, una parte significativa de la población mexicana se ve obligada a desplazarse hacia zonas donde no se garantizan los principios básicos establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, relativos al acceso a infraestructura urbana, equipamiento y servicios adecuados.

A ello se suma una tensión jurídica relevante: aunque se ha señalado que el fideicomiso no otorga derechos reales de propiedad a extranjeros en zona restringida, lo cierto es que su uso recurrente, con vigencias de hasta cien años renovables, contradice en los hechos el propósito histórico del artículo 27 constitucional y de la Cláusula Calvo, cuyo objetivo es preservar la soberanía territorial y limitar la apropiación de tierras nacionales por parte de extranjeros.

En suma, el fenómeno inmobiliario transfronterizo en Tijuana no puede explicarse únicamente por el atractivo territorial o por el diferencial económico entre México y Estados Unidos. Se trata de un proceso histórico y estructural que combina migración sostenida, liberalización financiera, incentivos fiscales, topografía urbana compleja y utilización estratégica de figuras jurídicas que facilitan el acceso de extranjeros a bienes inmuebles. Todo ello ha configurado un mercado de vivienda profundamente desigual, en el que la población local enfrenta crecientes obstáculos para ejercer su derecho humano a una vivienda adecuada.

VIII. Conclusiones

La ubicación estratégica de Tijuana como ciudad fronteriza y su carácter de nodo industrial asociado al *nearshoring* han intensificado la llegada tanto de población nacional como extranjera, particularmente de ciudadanos estadounidenses

que encuentran en la ciudad una alternativa más accesible frente al elevado costo de vida en California.

Esta movilidad no es un fenómeno espontáneo ni meramente demográfico, sino la consecuencia de un entramado normativo y económico que, en el contexto estadounidense, ha desincentivado la producción de vivienda asequible, lo que ha elevado los costos de construcción mediante estándares laborales obligatorios, restricciones ambientales y políticas de uso de suelo altamente restrictivas.

Paralelamente, leyes como la SB 35, la Density Bonus Law y la Taxpayer Relief Act han contribuido a consolidar la vivienda como un activo financiero antes que un bien social, lo que ha favorecido su uso para la especulación, el arrendamiento y la capitalización derivada del incremento sostenido del valor inmobiliario.

Esta combinación de factores ha reconfigurado de manera profunda el mercado inmobiliario local tanto en California como en Tijuana. En Estados Unidos, la financiarización ha limitado las oportunidades de acceso a vivienda digna para amplios sectores de la población, empujando a muchos residentes incluidos trabajadores transfronterizos y jubilados a buscar alternativas habitacionales en la frontera norte de México.

En Tijuana, esta presión migratoria ha generado un aumento sostenido en los precios del suelo urbano y ha intensificado el acaparamiento inmobiliario en zonas consolidadas, lo que ha profundizado la competencia por vivienda entre residentes locales y extranjeros. Así, el desplazamiento de estadounidenses hacia Tijuana no solo responde a un diferencial de precios, sino a un fenómeno estructural producido por políticas que han restringido la oferta de vivienda accesible en California y han convertido al arrendamiento y la especulación inmobiliaria en mecanismos privilegiados de inversión.

El incremento de los precios no ha sido acompañado por políticas públicas capaces de contener la especulación ni por estrategias gubernamentales que garanticen infraestructura, equipamiento urbano y servicios adecuados en zonas periféricas. Por ello, cada vez más familias mexicanas se ven obligadas a adquirir viviendas en áreas alejadas o con deficiencias estructurales, lo que afecta la cohesión social y limita el ejercicio efectivo de derechos conexos como movilidad, seguridad, salud y educación.

A esta problemática se suma la creciente utilización de FIBRAS en México y de mecanismos equivalentes como los REITs en Estados Unidos, que han in-

centivado la adquisición de vivienda con fines de inversión. Estos instrumentos (respaldados por incentivos fiscales) han consolidado una lógica especulativa que prioriza el rendimiento financiero y facilita el acaparamiento, lo que ha debilitado la función social de la vivienda en toda la región norteamericana.

Asimismo, el uso extensivo de fideicomisos inmobiliarios para sortear las limitaciones constitucionales del artículo 27 ha permitido ampliar la presencia de extranjeros en el mercado de bienes inmuebles de la zona restringida. Si bien esta figura respeta formalmente el marco jurídico, en la práctica facilita la expansión de la demanda externa y tensiona el espíritu de la Cláusula Calvo, cuyo objetivo histórico es preservar la soberanía territorial y evitar la concentración extranjera de tierras estratégicas.

En conjunto, todos estos elementos muestran un escenario en el que los principios constitucionales vinculados al derecho a la vivienda, así como los mandatos en materia de ordenamiento territorial, se ven debilitados frente al predominio de intereses financieros, capitales transfronterizos y prácticas especulativas. La ciudad de Tijuana enfrenta, en consecuencia, un proceso creciente de exclusión habitacional para amplios sectores de su población, quienes encuentran obstáculos económicos, territoriales y normativos cada vez más severos para acceder a una vivienda adecuada en condiciones de igualdad.

IX. Propuestas

Del análisis realizado se desprende que el acaparamiento inmobiliario en Tijuana no puede abordarse desde una perspectiva aislada, requiere intervenciones jurídicas, fiscales, urbanas y de política pública que permitan recuperar la función social de la vivienda y garantizar su accesibilidad para la población local. En ese sentido, se formulan las siguientes propuestas:

1. *Revisión y actualización de la Cláusula Calvo.* Es necesario revisar los alcances de la Cláusula Calvo para adecuarla a los desafíos contemporáneos derivados de la gentrificación transfronteriza y de las prácticas especulativas. Ello implica establecer límites más claros al uso de fideicomisos cuando exista concentración inmobiliaria por parte de personas extranjeras, así como crear criterios de proporcionalidad para evitar que este instrumento opere como vía de acceso indirecto a la propiedad en zonas restringidas.

2. *Reorientación del marco jurídico de las FIBRAS en México.* Las FIBRAS deben redefinirse para desalentar su uso exclusivamente especulativo. Pueden establecerse incentivos diferenciados para aquellos instrumentos que promuevan vivienda destinada a uso habitacional efectivo, así como mecanismos regulatorios que condicionen beneficios fiscales al cumplimiento de metas de vivienda asequible en zonas consolidadas.

3. *Reforma del marco normativo y financiero en California.* Del lado estadounidense, se requiere revisar los ordenamientos que han incentivado la producción de vivienda de alto costo y la acumulación especulativa asociada a los REITs. La *Density Bonus Law* debe reorientarse hacia la construcción de vivienda realmente asequible, mientras que el Estado puede implementar estrategias de adquisición pública de suelo destinado exclusivamente al desarrollo habitacional para trabajadores. Asimismo, es indispensable una política prudente en materia de tasas hipotecarias para evitar burbujas especulativas.

4. *Regulación estricta del uso de suelo en Tijuana y fortalecimiento del ordenamiento territorial.* Tijuana debe aplicar con firmeza los criterios de uso de suelo, especialmente en zonas de riesgo topográfico y áreas con déficit de infraestructura. Las autorizaciones de construcción deben condicionarse a evidencias de viabilidad urbana y capacidad instalada. Paralelamente, debe impulsarse el aprovechamiento del suelo ocioso en zonas consolidadas para proyectos de vivienda accesible, lo que disminuye la presión hacia la periferia.

5. *Estrategias fiscales contra el acaparamiento y la especulación.* Se recomienda implementar mecanismos como: impuestos progresivos sobre bienes ociosos; sanciones fiscales a inmuebles deshabitados en zonas de alta plusvalía; incentivos fiscales para propietarios que pongan inmuebles en arrendamiento social o en esquemas de renta asequible. Estas medidas permiten desincentivar la retención especulativa y promover la función social de la vivienda.

6. *Herramientas de intervención pública para garantizar vivienda asequible.* El Estado mexicano puede recurrir a instrumentos como: expropiación por causa de utilidad pública debidamente justificada; bancos públicos de suelo; alianzas público-sociales para vivienda cooperativa o comunitaria; mecanismos de control de renta en zonas estratégicas; proyectos de vivienda social dentro de zonas de infraestructura consolidada.

7. *Reconstrucción del equilibrio entre propiedad privada y derecho a la vivienda.* Todas las medidas propuestas buscan restablecer un equilibrio entre el derecho a la propiedad privada y la función social del territorio. La tensión identificada a lo

largo de la investigación (entre vivienda como activo financiero y vivienda como derecho humano) exige políticas públicas capaces de restringir la especulación, garantizar accesibilidad económica y recuperar la centralidad del habitante frente al inversionista.

X. Bibliografía

- Abraham, Jesse M., Pavlov, Andrey y Wachter, Susan, “Explaining the United States uniquely bad housingmarket”, *Wharthon Real State Review*, núms. 8-34, 2008. <https://realestate.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2017/03/646.pdf>
- Adame Goddard, Jorge, “La propiedad originaria de la nación sobre las tierras”, en Carbonell Sánchez, Miguel y Cruz Barney, Óscar (coords.), *Historia y Constitución. Homenaje a José Luis Soberanes Fernández*, t. I, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2015, pp. 1-20. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4038/3.pdf>
- Álvarez López, Michell, “El mercado de vivienda transfronterizo en Tijuana: gentrificación y discriminación”, en Rosas Fregoso, Roxana (coord.), *Migración, nacionalidad y discriminación: perspectivas de la frontera norte de México*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2025, pp. 229-246. <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/7819-migracion-nacionalidad-y-discriminacion-perspectivas-de-la-frontera-norte-de-mexico>
- Arellano García, Carlos, “Evolución de la Cláusula Calvo y la zona prohibida en derecho constitucional mexicano y en el derecho internacional”, en *La Revolución mexicana a 100 años de su inicio. Pensamiento social y jurídico*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2010, pp. 33-66. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4055/21.pdf>
- Aristegui Noticias, “Ola de estadounidenses llega a Tijuana ante altos costos de vivienda en California”, *Aristegui Noticias*. <https://aristeguinoticias.com/1607/mundo/ola-de-estadounidenses-llega-a-tijuana-ante-altos-costos-de-vivienda-en-california/>
- Banti, Chiara y Phylaktis, Kate, “Financialization of housing markets: Can REITs be the culprit of rising house prices?”, *SSRN Electronic Journal*, 2021. <https://www.efmaefm.org/0EFMAMEETINGS/EFMA%20>

[ANNUAL%20MEETINGS/2022-Rome/papers/EFMA%202022_stage-3032_question-Full%20Paper_id-190.pdf](https://www.efma.com/ANNUAL%20MEETINGS/2022-Rome/papers/EFMA%202022_stage-3032_question-Full%20Paper_id-190.pdf)

- Batiza, Rodolfo y Luján, Marcial, *El fideicomiso*, 10a. ed., México, Porrúa, 2011.
- Bouleau, Anne, “The «crisis» driving some Americans to move to Mexico”, *Al Jazeera Media Network*. <https://www.aljazeera.com/features/2019/6/11/the-crisis-driving-some-americans-to-move-to-mexico>
- City of San Diego, *Minimum Wage Program*, 2025. <https://www.sandiego.gov/compliance/labor-standards-enforcement/minimum-wage-program>
- Comité DESC, *Observación General 4. El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11, párrafo 1)*, Ginebra, ONU, 1991. <https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cescr/1991/es/133015>
- Díaz Camacho, Miguel Ángel, *Soluciones al régimen fiscal del fideicomiso mexicano*, México, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2019.
- Elmendorf, Christopher S. y Nall, Clayton, “Plain-bagel streamlining? Notes from the California housing wars”, *Case Western Reserve Law Review*, vol. 75, núm. 1, 2024, pp. 263-332. <https://scholarlycommons.law.case.edu/caselrev/vol75/iss1/10>
- Escaith, Hubert, “Del TLCAN al T-MEC: ¿puede renacer una buena idea que llegó muy tarde?”, *Norteamérica*, vol. 16, núm. 2, 2021, pp. 317-345. <https://doi.org/10.22201/cisan.24487228e.2021.2.517>
- Escoffé Duarte, Clara Luisa, *El derecho a la vivienda en México. derechos homónimos*, México, Tirant lo Blanch, 2021.
- Forbes, “Precio elevado de viviendas en California lleva a un éxodo hacia Tijuana”, *Forbes México*. <https://forbes.com.mx/precio-elevado-de-viviendas-en-california-lleva-a-un-exodo-hacia-tijuana>
- González Ordovas, María José, *El derecho a la vivienda. reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*, Madrid, Dykinson, 2013.
- González Redondo, Carolina, “La planificación urbana y su incidencia en los procesos de gentrificación”, *Andamios*, vol. 17, núm. 44, 2020, pp. 247-273. <https://doi.org/10.29092/uacm.v17i44.800>
- Hiernaux-Nicolas, Daniel (coord.), *Las segundas residencias: un balance*, México, Plaza y Valdéz, 2010.
- Iglesias-Prieto, Norma, “La frontera México-Estados Unidos: Una zona de convergencia económica y social”, *Región y Sociedad*, El Colegio de Sonora, vol. 29, núm. 70, México, 2017.

- Inmigración, “El aumento del costo de vivienda en San Diego lleva a muchos a mudarse a México”, *Inmigración en tus manos*. <https://www.inmigracion.com/agencias/aumento-costo-vivienda-san-diego-lleva-muchos-mudarse-mexico>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *Panorama sociodemográfico de Baja California: Censo de Población y Vivienda 2020*, México, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2021. <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825197735>
- Iqbal, Javed; Brdedthauer, Jeff y Decker, Christopher S., “Determinants of housing affordability in the USA”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 18, núm. 1, 2023, pp. 158-177. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2023-0071>
- Lardiés Bosque, Raul, “A pocos kilómetros, pero en otro país. El retiro de jubilados estadounidenses en Baja California, México”, *Geographica*, núms. 59 y 60, 2014. https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.201159-60831
- Legislative Analysts Office, “California housing affordability tracker (4th. quarter 2025)”, *California Economy & Taxes*. <https://lao.ca.gov/LAOEconTax/Article/Detail/793>
- Lens, Michael, “Growth management and housing affordability: A historical perspective”, *Journal of the American Planning Association*, Chicago, vol. 81, núm. 4, 2015.
- Liu, Ang y Cheng, Chen, “From real estate financialization to decentralization: A comparative review of REITs and blockchain-based tokenization”, *Geoforum*, vol. 159, 2024, pp. 1-6. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2024.104193>
- Marcial Ramírez, Edith; Fuentes Contreras, Roberto Iván y Salinas Solís, Karina Isabel, “Vivienda e implicaciones sobre la desigualdad espacial: Tijuana, México, 2015-2021”, *Journal of Regional Research*, núm. 63, 2025. <https://doi.org/10.38191/jirr-jorr.24.054>
- Matheus Hidalgo, Mayerlin, “Migrante económico: revisión conceptual y criterios para su tratamiento jurídico”, *Diálogo de Saberes*, núm. 60, 2024. <https://doi.org/10.18041/0124-0021/dialogos.60.2024.12038>
- Mazzella, Danielle M., *California Affordable Housing Needs Report 2023*, California Housing Partnership, 2023. <https://chpc.net/resources/california-housing-needs-report-2023/>

- Mendoza Pérez, Cristóbal, “Los destinos del norte: el turismo residencial en Tijuana-Rosarito-Ensenada y Puerto Peñasco”, en Hiernaux-Nicolas, Daniel (coord.), *Las segundas residencias: un balance*, México, Plaza y Valdéz, 2010. OC-6/86. https://www.corteidh.or.cr/docs/opiniones/seriea_06_esp.pdf
- Orozco Garibay, Pascual Alberto, *La propiedad del Estado mexicano o propiedad pública*, México, Tirant lo Blanch, 2022.
- Parish, Jessica, “Reinventing renting? ESG investing and the new landlordism of build-to-rent housing financialization”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 57, núm. 6, 2025. <https://doi.org/10.1177/0308518X251341690>
- Paz González, Isaac de y Bernal Ballesteros, María José, *Recomendaciones relevantes sobre derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de las comisiones de derechos humanos*, México, Tirant lo Blanch, 2024.
- Procuraduría Federal de la Defensa del Trabajo, *Salarios mínimos*. <https://www.profedet.gob.mx/micrositio/index.php/salario>
- Rolnik, Raquel, *Guerra de los lugares: la colonización de la esfera pública*, Santiago de Chile, LOM Ediciones, 2019.
- Rouaix, Pastor, *Génesis de los artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917*, 3a. ed., México, Instituto de Estudios Históricos de las Revoluciones de México, 2016. <https://www.inehrm.gob.mx/work/models/Constitucion1917/Resource/1629/genesis.pdf>
- Sosa Arellano, Dasaev, “La precarización de la vivienda y su relación con las finanzas públicas municipales en México (caso Culiacán, estado de Sinaloa)”, *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, vol. 1, núm. 35, 2022, pp. 149-173. <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2022.35.17275>
- White, Michael y Allmendinger, Philip, “Land-use planning and the housing market: A comparative review of the UK and the USA”, *Urban Studies*, vol. 40, núms. 5 y 6, 2003. <https://doi.org/10.1080/0042098032000074263>
- World Bank, *Economic Data*. <https://data360.worldbank.org/en/economy/USA#economyAnalytics>
- Zillow, Zillow, “Home Value Index (ZHVI)”, *San Diego County*, 2025. <https://www.zillow.com/home-values/54296/san-diego-ca/>

Declaración de conflicto de intereses

Las personas autoras declaran que no existe conflicto de interés de ninguna naturaleza que dificulte la publicación del texto.

Autoría

Dasaev Sosa Arellano: supervisión, investigación, metodología, redacción, análisis formal, conceptualización.

Michell Álvarez López: investigación, conceptualización, redacción, metodología.

Carlos Ariel Lim Acosta: investigación, conceptualización, redacción, revisión, edición.

Cómo citar

IJ-UNAM

Sosa Arellano, Dasaev; Álvarez López, Michell y Lim Acosta, Carlos Ariel, “Vivir el sueño mexicano: efectos transfronterizos de la financiarización y de las políticas californianas en el acceso a la vivienda en Tijuana, Baja California”, *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, México, vol. 22, núm. 42, 2026, e20306. <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2026.42.20369>

APA

Sosa Arellano, D., Álvarez López, M., y Lim Acosta, C. A. (2026). Vivir el sueño mexicano: efectos transfronterizos de la financiarización y de las políticas californianas en el acceso a la vivienda en Tijuana, Baja California. *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, 22(42), e20306. <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2026.42.20306>