

**LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y  
Humanidades, Asunción, Paraguay**

ISSN en línea: 2789-3855, 2026

## **Dinámica de urbanización selectiva en el periurbano de Hermosillo: el caso del residencial campestre**

Selective urbanization dynamics in the peri-urban area of Hermosillo:  
the case of countryside residential developments

**Carlos Erasmo Osorio Cortés**

carlososoriocortes@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0007-5469-4932>

Universidad de Sonora

Hermosillo – México

**Jesús Ángel Enriquez Acosta**

jesus.enriquez@unison.mx

<https://orcid.org/0000-0002-0931-8491>

Universidad de Sonora

Hermosillo – México

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5769>

**Redilat**  
Red de Investigadores  
Latinoamericanos

**LATAM**

Revista Latinoamericana de  
Ciencias Sociales y Humanidades

**Artículo recibido:** 23 de diciembre de 2025.

**Aceptado para publicación:** 28 de abril de 2026.

**Conflictos de Interés:** Ninguno que declarar.

**VOLUMEN VII**

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5769>

## **Dinámica de urbanización selectiva en el periurbano de Hermosillo: el caso del residencial campestre**

Selective urbanization dynamics in the peri-urban area of Hermosillo: the case of countryside residential developments

**Carlos Erasmo Osorio Cortés**

carlososoriocortes@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0007-5469-4932>

Universidad de Sonora

Hermosillo – México

**Jesús Ángel Enriquez Acosta**

jesus.enriquez@unison.mx

<https://orcid.org/0000-0002-0931-8491>

Universidad de Sonora

Hermosillo – México

Artículo recibido: 23 de diciembre de 2025. Aceptado para publicación: 28 de abril de 2026.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

### **Resumen**

Derivado de una urbanización acelerada, Hermosillo ha experimentado un proceso de periurbanización caracterizado por la dispersión de la mancha urbana que ha conllevado a la incorporación de tierras rurales y la transformación de sus dinámicas territoriales. En ese contexto, la presente investigación tiene como objetivo analizar las condiciones de las localidades cercanas a la mancha urbana en términos de accesibilidad, provisión de servicios y valor del suelo, como indicadores de segregación socioespacial. Se emplea una metodología cuantitativa mediante el análisis de datos censales a través de los Sistemas de Información Geográfica (SIG), considerando variables como la distancia al centro de la ciudad y comercios así como cobertura de servicios de servicios como agua, drenaje, electricidad e Internet. Los hallazgos evidencian un patrón de urbanización desigual, fragmentario y selectivo donde los residenciales campestres gozan de una mejor condición en la accesibilidad, cobertura de servicios y valores de suelo mayores, en contraste de localidades cercanas que presentan un considerable rezago en esos términos. Se concluye que la periurbanización en Hermosillo no solo implica una expansión física, sino una creciente fragmentación socioespacial asociada a diferencias en dotación de servicios y valores del suelo.


*Palabras clave:* periurbanización, segregación socioespacial, residencial campestre, SIG

### **Abstract**

Driven by accelerated urbanization, Hermosillo has experienced a process of peri-urbanization characterized by urban sprawl, the incorporation of rural land, and transformation of territorial dynamics. In this context, this study aims to analyze the conditions of settlements near the urban fringe in terms of accessibility, service provision, and land values as indicators of socio-spatial segregation. A quantitative approach is employed using census data analyzed through Geographic Information Systems (GIS). Key variables include distance to the city center and commercial areas, as well as coverage of basic services such water supply, sewerage systems, electricity and internet access. Findings reveal a pattern of uneven, fragmented and selective urbanization, in which rural

residential developments (countryside houses) exhibit better conditions in terms of accessibility, service provision, and higher land values, in contrast to nearby settlements that show significant deficiencies in these dimensions. The study concludes that peri-urbanization in Hermosillo not only entails physical expansion but also reflects increasing socio-spatial fragmentation associated with disparities in service provision and land values.

*Keywords:* peri-urbanization, socio-spatial segregation, country-side house, Geographic Information System (GIS)

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. 

Cómo citar: Osorio Cortés, C. E., & Enriquez Acosta, J. Ángel. (2026). Dinámica de urbanización selectiva en el periurbano de Hermosillo: el caso del residencial campestre. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 7 (2), 1855 – 1867.  
<https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5769>

## INTRODUCCIÓN

A partir de los años ochenta, la ciudad de Hermosillo ha venido experimentando un crecimiento demográfico explosivo y una galopante expansión territorial, motivada por un mercado de suelos cada vez más dinámico. Este crecimiento urbano se ha dado a manera de periurbanización, término que se refiere a la extensión continua de la ciudad y a la incorporación de espacios rurales adyacentes (Ávila, 2009:93), lo que implica una serie de cambios en el uso de suelo periférico y rural, así como alteraciones en las dinámicas económicas, sociales y culturales, y un brusco impacto en el paisaje y el ecosistema.

De forma paulatina, el continuo urbano de Hermosillo ha venido absorbiendo espacios cercanos de localidades (a una distancia aproximada de 15 kilómetros), lo que ha implicado la creación de lugares donde convergen los rasgos urbanos y rurales. Esto ha conducido a un desarrollo asincrónico entre la periferia urbana y lo rural, donde zonas habitacionales de lujo conviven con rancherías y caseríos con niveles considerables de rezago. En términos demográficos, datos recientes del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020a), contabilizaron alrededor de 14,154 habitantes –1.5% respecto a la población municipal– en localidades rurales cercanas a la ciudad, y un parque habitacional de 3,833 viviendas particulares habitadas. La cuestión con la vivienda en este espacio es que poco más de una tercera parte se destina al uso temporal (35% respecto al total de viviendas particulares). En términos de acceso a servicios, las viviendas periurbanas presentan una amplia cobertura en servicios como agua, electricidad y drenaje (93% del total de viviendas particulares habitadas), pero un rezago en la conectividad digital, ya que solo el 41% de las viviendas habitadas disponen de internet. A pesar de la amplia cobertura en términos relativos, persisten áreas con vivienda precaria donde los beneficios de la urbanización aún no se han concretado, en contraste con zonas que presentan mejores condiciones habitacionales, lo que da lugar a una marcada segregación.

Por lo anterior, estudiar el periurbano resulta necesario debido a que en este espacio convergen y se intensifican los procesos de expansión urbana, dando lugar a configuraciones territoriales fragmentadas, desigualdades en el acceso a servicios e infraestructuras y nuevas formas de ocupación que entretejen dinámicas de diferenciación social.

Particularmente, se observa en el periurbano hermosillense la proliferación de urbanizaciones residenciales cerradas con características y diseños similares, así como un mercado bien definido en la promoción de estos productos inmobiliarios. Se trata del residencial campestre, un conjunto de viviendas –en muchos de los casos de uso temporal o segundas residencias– ubicados en el espacio rural, destinadas a la recreación y descanso (Moreno, 2004), pero con todas las bondades de la urbanización: acceso a servicios como agua potable, electricidad e internet, así como otras amenidades como áreas verdes y de esparcimiento, albercas, canchas deportivas, cacetes y personal de seguridad que controlan el acceso.

La aparición del campestre implicó la llegada de grupos sociales de clase media y alta con la intención de adquirir un lote para establecerse en el medio rural de manera permanente o temporal. Este acercamiento de distintos grupos sociales reproduce procesos de segregación socio-residencial, fenómeno que supone la separación espacial de dos o más grupos sociales dentro de un área específica (Timberlake & Ignatov, 2014) y que impone una serie de cambios en las dinámicas sociales y económicas, mismas que se expresan en el territorio. Por lo anterior, surge la necesidad de vincular el impacto de los desarrollos residenciales campestres con dinámicas de segregación y cómo esta se manifiesta en el espacio periurbano de la ciudad de Hermosillo.

La investigación tiene como objetivo describir las condiciones de localidades aledañas a la mancha urbana de Hermosillo en cuanto a la provisión de servicios (agua, drenaje, electricidad e internet), densidad poblacional, así como su accesibilidad –medida en términos de distancia a centros urbanos

y comercios—. De manera complementaria, se analiza la relación entre la accesibilidad, dotación de servicios y el valor del suelo como expresión de segregación socioespacial.

El fenómeno del residencial campestre en Hermosillo se vincula con procesos urbanos observados en los últimos años en algunas ciudades latinoamericanas, principalmente con dinámicas de segregación y fragmentación en espacios periurbanos, cambios en las actividades económicas rurales, privatización de suelo ejidal y gentrificación. Investigaciones recientes como la de Hernández-Flores (2023) identificaron procesos de gentrificación en la periferia de Puebla a través de cambios en las condiciones del empleo y de cambios en las estructuras demográficas y habitacionales propiciadas por el sector inmobiliario. Por su parte, Aguilar et al. (2025) examinaron las dinámicas de fragmentación urbana y segregación socio-residencial en la Zona Metropolitana de Mérida, donde la expansión de la privada residencial tuvo un papel predominante en la configuración del espacio periférico. Para el caso de otras ciudades de Latinoamérica, el trabajo de Marchant et al. (2023) en una ciudad intermedia en Chile dan cuenta de que el modelo de urbanización de corte neoliberal implementado en las últimas décadas ha resultado en la fragmentación del periurbano en la ciudad de Valdivia. Por su parte, la investigación de Boccolini (2021) evidenció que, en la región metropolitana de Córdoba, en Argentina, el reciente proceso de periurbanización se encuentra vinculado con la segregación residencial debido a la presencia de urbanizaciones de baja densidad, cerradas y de acceso limitado que son destinadas a la clase media y alta.

El desarrollo de urbanismos cerrados como el residencial campestre se vincula también con investigaciones referentes a segundas residencias. Huízar et al. (2024) analizan los cambios derivados de la demanda de segundas residencias en espacios rurales de Jalisco, destacando procesos como la revalorización del suelo, el uso intensivo de recursos naturales y el incremento de la actividad turística, lo cual puede derivar en el desplazamiento de la población local. Por su parte, Enríquez & Romandia (2024) documentan el proceso de destrucción de zonas naturales para la lotificación de lotes campestres, destinados a responder una demanda de espacios de ocio, recreación y segundas residencias.

Por lo anterior, se observa que el proceso de periurbanización ha sido en gran parte configurado por el mercado inmobiliario y resulta particularmente selectivo. El desarrollo de urbanizaciones destinado a las élites implica una serie de problemáticas urbanas, sociales, ambientales y económicas.

## **METODOLOGÍA**

La investigación se desarrolla bajo un enfoque cuantitativo de tipo descriptivo y exploratorio con un diseño no experimental. El propósito es caracterizar las condiciones de las localidades aledañas a la mancha urbana de Hermosillo en términos de provisión de servicios, accesibilidad y valor del suelo, como dimensiones vinculadas a la segregación socioespacial.

Las unidades territoriales analizadas corresponden a áreas rurales situadas en proximidad a la mancha urbana de Hermosillo. La muestra está conformada por 30 localidades de un total de cincuenta ubicadas, clasificadas en ejidos, desarrollos campestres y asentamientos rurales en función de las clasificaciones del Plan de Desarrollo Urbano de Hermosillo (IMPLAN, 2023) en conjunto con el Registro Agrario Nacional (RAN, 2024).

El análisis se realizó mediante la integración de técnicas de análisis espacial y estadístico descriptivo con apoyo de los Sistemas de Información Geográfica (SIG). En primer lugar, se calcularon las distancias de las localidades hacia el centro geográfico de la ciudad de Hermosillo y comercios como una aproximación a la dispersión y accesibilidad. Asimismo, se elaboró una cartografía temática para identificar patrones espaciales en la provisión de servicios y valores del suelo.

Posteriormente, se aplicaron técnicas de estadística descriptiva para caracterizar las condiciones de las localidades. Las dimensiones y variables se presentan en la tabla 1.

**Tabla 1**

*Variables*

Dimensión	Variables
Acceso a Servicios e Infraestructura	Viviendas particulares habitadas que disponen de acceso a servicios básicos (energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje)
	Viviendas particulares habitadas que disponen de Internet
Sociodemográfica	Densidad de población (habitantes por hectárea)
Accesibilidad geográfica (Distancia)	Distancia aprox. A comercios (kilómetros)
	Distancia aprox. Al centro geográfico de la ciudad de Hermosillo (kilómetros)
Valor del suelo	Valor promedio del metro cuadrado

**Fuente:** elaboración propia.

Se utilizaron bases de datos del Censo de Población y Vivienda (2020a) y del Directorio de Unidades Económicas (DENUE, 2020b) las cuales se georreferenciaron a través del Marco Geoestadístico a nivel municipal (INEGI, 2020) y bases de valores catastrales municipales (H. Ayuntamiento de Hermosillo, 2023). La información obtenida fue trabajada a través los SIG específicamente el software ArcGIS.

## RESULTADOS

En este apartado se presentan los resultados obtenidos del análisis de las localidades aledañas a la mancha urbana considerando las variables que se mostraron en la tabla 1. En un primer lugar, se exponen los estadísticos descriptivos de las variables analizadas con la intención de marcar las tendencias y variaciones entre las condiciones que presentan las localidades. De manera posterior, se describe la distribución espacial de los servicios y del valor del suelo, seguida por una comparativa de las variables según el tipo de localidad. Finalmente, se presentan las relaciones entre accesibilidad, provisión de servicios y valor del suelo.

**Tabla 2**

*Estadísticos descriptivos de las variables*

Variable	Media	Desviación estándar	Mediana	Mínimo	Máximo
Distancia a comercios (km)	3.88	5.47	1.79	0.06	17.21
Distancia al centro geográfico (km)	16.69	4.87	16.06	9.16	30.47
Porcentaje de viviendas con servicios básicos	72.06	35.74	90.83	0.00	100.00
Porcentaje de viviendas con acceso a internet	31.90	25.74	29.61	0.00	100.00
Valor del suelo	82.47	60.22	60.71	6.58	235.00
Densidad poblacional (habitantes por hectárea)	5.22	7.46	1.44	0.03	32.04

**Fuente:** elaboración propia.

La tabla 2 muestra los valores de los estadísticos descriptivos de las 30 localidades aledañas a la mancha urbana de Hermosillo. En términos de accesibilidad, la distancia promedio a comercios es de

3.88 km con una desviación estándar (D.E) muy por encima de la media, lo que nos indica la existencia de localidades con comercios inmediatos y otras considerablemente alejadas. Respecto a la distancia con el centro de Hermosillo, las localidades mostraron valores promedios de casi 17 km y una menor desviación.

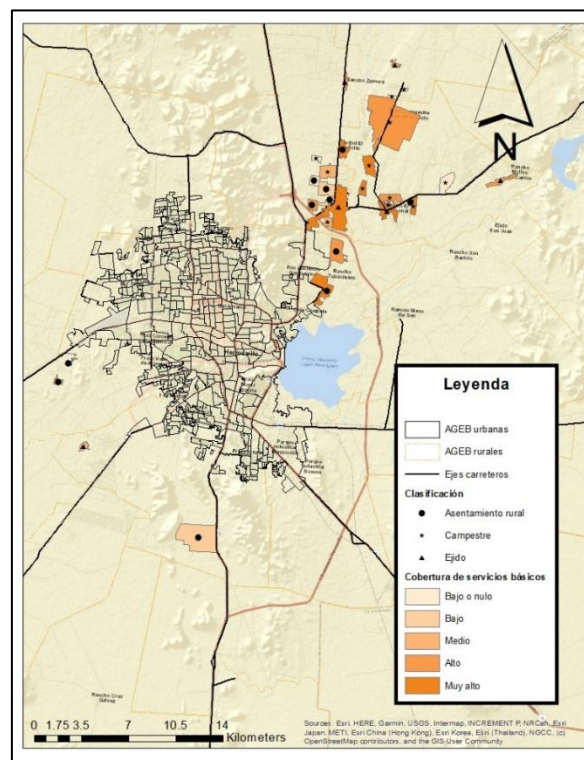
En relación con la provisión de los servicios, las localidades cuentan con una cobertura promedio del 72% aunque con una alta dispersión (D.E=35.74) y una mediana de casi 91%. Lo anterior nos indica la presencia de localidades con coberturas muy altas junto a otras con niveles considerablemente bajos, incluyendo casos donde no existe cobertura. El acceso a internet presenta un promedio significativamente menor, con una cobertura de apenas 31.9% en los hogares y también una alta desviación (D.E= 25.75) que denota diferencias notables entre las localidades.

Para el caso del valor del suelo, se observaron valores promedios de \$82.47 con una desviación estándar de \$60.22. Estos valores significan una alta heterogeneidad en los valores catastrales registrados, donde los rangos van desde \$6 a \$235.

En términos de densidad poblacional, las localidades periurbanas/rurales promedian alrededor de 5 habitantes por hectárea, una mediana de 1.44 y una D.E de 7.46, lo que muestra patrones de muy baja densidad, pero también la presencia de localidades con concentraciones poblacionales considerablemente más elevadas.

### Figura 1

*Distribución espacial de la cobertura de servicios básicos (agua, drenaje y electricidad) en localidades periurbanas/rurales*

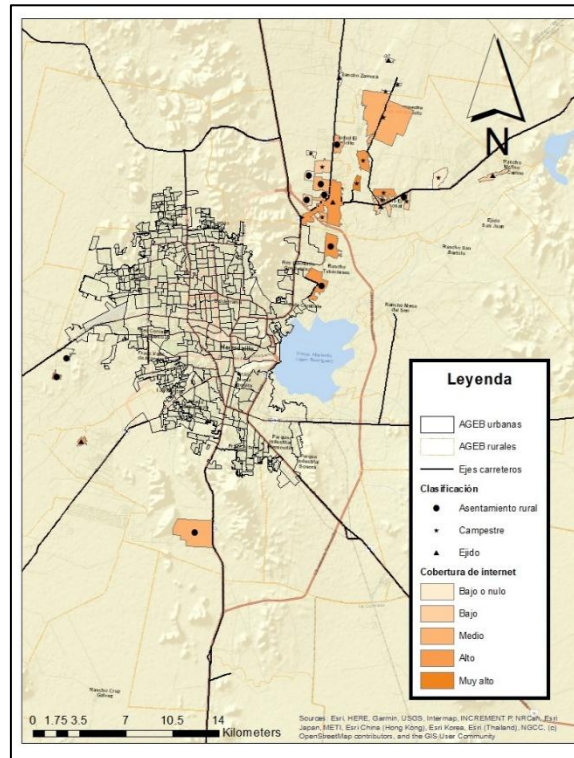


**Fuente:** elaboración propia.

Respecto a la distribución espacial de los servicios, en la figura 1 se muestra un patrón de concentración de mayores coberturas en las localidades ubicadas al noreste del área urbana, particularmente a lo largo de los principales ejes carreteros. De manera particular, se presentan valores altos y muy altos dentro de algunos ejidos cercanos a la mancha urbana y en desarrollos habitacionales campestres circundantes a estos. También, se puede observar como a medida que las localidades se alejan de la mancha urbana o conglomerados de poblaciones la cobertura de servicios tiende a disminuir.

**Figura 2**

*Distribución espacial de la cobertura de internet en localidades periurbanas/rurales*



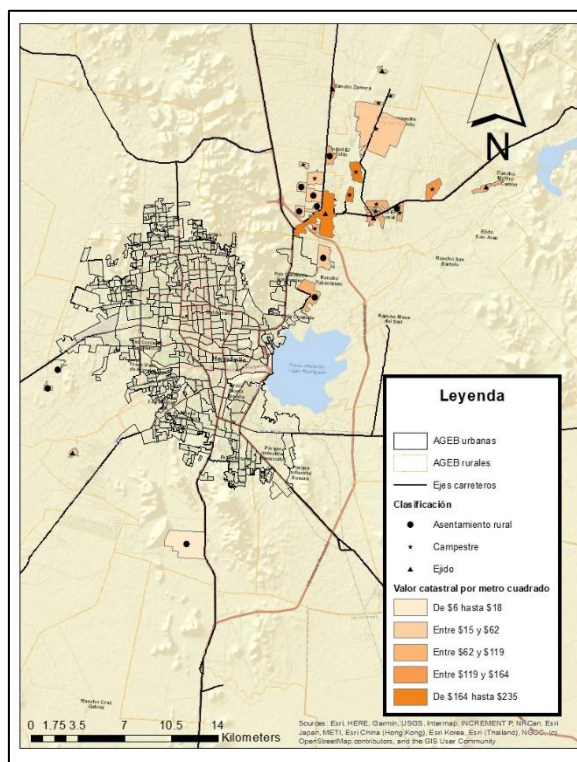
**Fuente:** elaboración propia.

Caso similar con la cobertura de internet, sin embargo, como se aprecia en la figura 2, en este caso resulta más disperso y no tan condicionado por la cercanía a la mancha urbana. Si bien existen localidades con niveles altos de cobertura en el mismo corredor al noreste de la ciudad, se observan localidades cercanas a la ciudad con valores relativamente más bajos que zonas más alejadas de la ciudad.

En cuanto al valor del suelo, las diferencias espaciales mostradas en la figura 3 resultan más fragmentarias. A diferencia de las variables de servicios, no se identifica un patrón uniforme en función de la distancia respecto a la ciudad. La distribución de los valores catastrales presenta una marcada diferencia donde coexisten localidades con valores bajos —entre 6 y 62 pesos— junto a desarrollos habitacionales que alcanzan valores de hasta 235 pesos por metro cuadrado.

**Figura 3**

*Distribución espacial de los valores catastrales en localidades periurbanas/rurales*



**Fuente:** elaboración propia.

Los valores que se muestran en la tabla 3 corresponden a la distribución de los valores promedio observados según el tipo de localidad. Se observan notables diferencias entre las localidades campestres, ejidos y asentamientos rurales respecto a la accesibilidad, provisión de servicios, densidad de población y valor del suelo.

En cuestiones de accesibilidad, las localidades campestres registran un mayor promedio al centro urbano (20.38 km) aunque una menor distancia a comercios (2.11 km). En el caso del ejido, estos tienden a estar un poco más cerca de la ciudad (18.09 km) pero sustancialmente más alejados de comercios (5.28 km), mientras que asentamientos rurales en su mayoría se localizan a una menor distancia de la ciudad (13.23) en comparación a los campestres y ejidos, pero también más alejados de zonas comerciales (5.17 km).

**Tabla 3**

*Distribución de valores medios por tipo de localidad*

Tipo de localidad	Distancia al centro de la ciudad (km)	Distancia a comercios (km)	Valor del suelo (metro cuadrado)	% de viviendas con servicios básicos	% de viviendas con acceso a internet	Densidad poblacional (habitantes por hectárea)
Campestre	20.38	2.11	110.3	96.34	48.13	0.55
Ejido	18.09	5.28	84.24	87.74	21.3	12.58
Asentamiento rural	13.23	5.17	62.7	78.88	35.62	4.57

**Fuente:** elaboración propia.

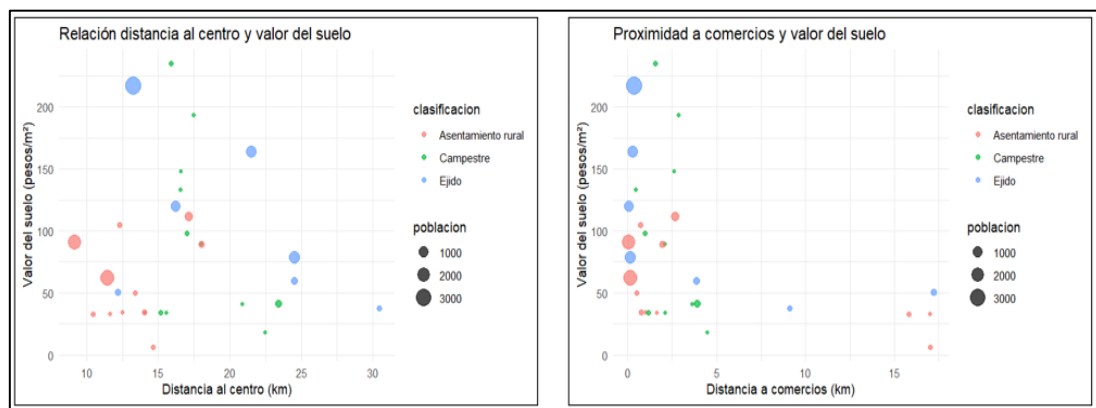
Respecto a la accesibilidad a servicios, los campestres muestran mayor cobertura de servicios básicos —agua potable, drenaje y electricidad— con un 96% y de internet, con un 48% del total de las viviendas censadas. En el caso del ejido, estos presentan valores altos en los servicios (87%) pero el más bajo en acceso a internet (21%). Por su parte, las localidades rurales muestran menores bajos en el acceso a servicios básicos (78%) pero una mejor cobertura de internet respecto a los ejidos (35%). En cuanto al valor del suelo, los desarrollos campestres promedian valores más altos (110.3 pesos) en comparación con los ejidos (84.24 pesos) y asentamientos rurales (13.23 pesos).

En términos de densidad poblacional, el ejido concentra un promedio de 12.58 habitantes por hectárea, seguido por localidades rurales con 4.57 habitantes y los residenciales campestres con apenas 0.55 habitantes por hectárea.

Para analizar la relación entre la accesibilidad como un criterio de valorización del suelo, el gráfico 1 muestra, en el lado izquierdo, la relación entre distancia a comercios y el valor del suelo y en el lado derecho, la relación entre la distancia al centro geográfico de la ciudad y el valor del metro cuadrado.

### Gráfico 1

*Accesibilidad y valor del suelo*



**Fuente:** elaboración propia.

En ambos casos se muestra una tendencia negativa donde el valor del suelo tiende a disminuir en función de que se aleja de estas zonas. En el caso de la distancia a comercios, la dispersión de los datos evidencia una variabilidad principalmente en distancias cortas, donde coexisten localidades con valores tanto altos como bajos.

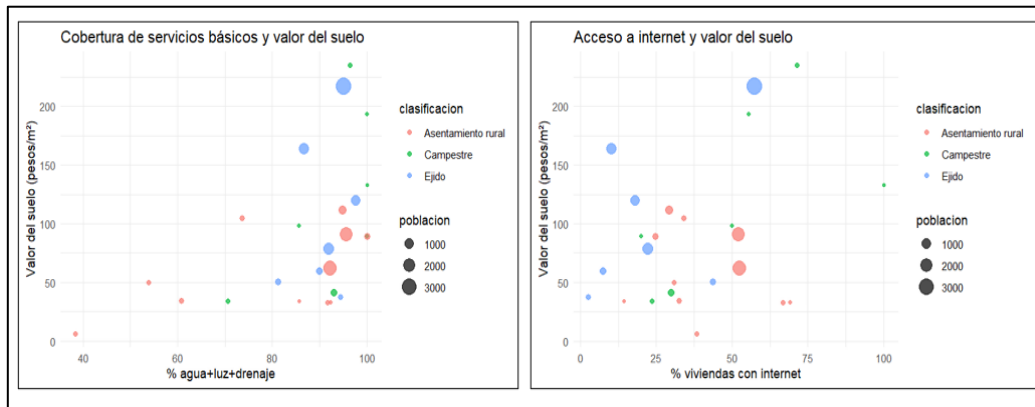
Respecto a la distancia con el centro de la ciudad, las localidades rurales con concentraciones poblacionales mayores y más próximas a la ciudad, presentan valores en su mayoría por debajo de la media (82.47 pesos por metro cuadrado), mientras que residenciales campestres con baja concentración poblacional presentan valores más altos a pesar de encontrarse más alejados de la ciudad. Para el caso de los ejidos, sus valores tienden a ser más dispersos y con valores de suelo más altos que los de los asentamientos rurales.

En relación con la relación entre acceso a servicios y valor del suelo, el gráfico 2 muestra una amplia variabilidad en la distribución del valor del metro cuadrado respecto al acceso a servicios básicos (diagrama izquierdo) y a internet (diagrama derecho). En ambos casos, se observa la coexistencia de localidades con valores altos y bajos del suelo a lo largo de distintos niveles de cobertura.

Al considerar el tipo de localidad, las localidades campestres tienden a concentrar algunos de los valores más altos de suelo a la vez de gozar de una mayor cobertura de servicios, mientras que ejidos y localidades rurales muestran una distribución más heterogénea.

## Gráfico 2

### Acceso a servicios y valor del suelo



**Fuente:** elaboración propia.

En conjunto, los resultados evidencian que la provisión de servicios y la accesibilidad no presentan una relación uniforme con el valor del suelo en el conjunto de localidades analizadas.

## CONCLUSIÓN

El análisis realizado tuvo como propósito caracterizar las condiciones residenciales de las localidades a partir de la cobertura de servicios —agua potable, drenaje, electricidad e internet—, su accesibilidad a zonas comerciales y al centro urbano, la densidad poblacional y su relación con el valor del suelo. Las variables analizadas permiten identificar diferencias en las condiciones de acceso a infraestructura y localización entre las localidades estudiadas. Este proceso se da en un contexto donde la expansión urbana responde a dinámicas diferenciadas de urbanización.

Los principales hallazgos de la investigación muestran que las localidades periurbanas y rurales presentan, en general, altos niveles de cobertura de servicios básicos, aunque persisten déficits en algunos casos. En contraste, el acceso a internet evidencia un rezago más marcado y una mayor variación entre las localidades.

De la misma manera, se identifican claras diferencias según el tipo de localidad. Se destaca el caso de los desarrollos campestres, que, a pesar de su mayor distanciamiento de la ciudad, concentran niveles más altos de cobertura de servicios y acceso a internet, así como los mayores valores del suelo.

Estos resultados dejan en claro una urbanización selectiva y diferenciada, caracterizada por una distribución desigual de la infraestructura y los servicios, lo que configura un patrón de segregación socioespacial.

Respecto a la valorización del suelo en el periurbano, si bien este proceso responde a múltiples factores, la accesibilidad y la proximidad al centro y a zonas comerciales se asocian con variaciones en el valor del suelo. La cercanía a estas áreas puede representar ventajas en términos de acceso a servicios e infraestructura, lo que influye en las decisiones de localización de los hogares. No obstante, estas relaciones no se presentan de manera uniforme entre las localidades analizadas.

Tal heterogeneidad se asocia con el desarrollo de residenciales campestres por parte de promotores inmobiliarios, quienes encuentran en el periurbano un espacio de negocio debido a la disponibilidad de suelo y su potencial especulativo. Estos desarrollos, orientados a clases medias y altas, tienden a incorporar infraestructuras y amenidades que diferencian sus condiciones respecto a las localidades vecinas. Lo anterior produce y reproduce dinámicas de segregación socioespacial, caracterizadas por una fragmentación del espacio que se traduce en diferencias en las condiciones sociales y económicas entre localidades.

Los hallazgos de la investigación aportan a la noción del periurbano como un espacio diverso (González-Arellano et al., 2021). En ese sentido, los hallazgos sugieren que ciertos actores sociales, particularmente de ingresos medios y altos, participan en la configuración de este espacio al desplazarse de la ciudad a desarrollos residenciales periféricos (Aguilar & López, 2014).

Asimismo, los resultados son consistentes con lo señalado por Enríquez & Romandía (2024), quienes identifican al desarrollo campestre como un factor asociado a la segregación socioespacial. De la misma forma, coinciden con Villaseñor et al. (2024) al evidenciar un periurbano caracterizado por la coexistencia de espacios con riqueza materializada en desarrollos residenciales cerrados.

En ese sentido, el presente estudio aporta evidencia empírica sobre el caso del periurbano de Hermosillo, demostrando que la valorización del suelo se asocia con factores como el acceso a servicios y la proximidad, así como otros atributos vinculados a ciertos desarrollos, como la exclusividad y la disposición de amenidades.

La metodología implementada, basada en el uso de los SIG, permitió analizar estas relaciones desde un enfoque cuantitativo y espacial. Sin embargo, es importante mencionar que los resultados constituyen una aproximación a la realidad, la cual está sujeta a limitaciones propias de los datos y las variables.

Entre las principales limitaciones de la investigación se encuentra la disponibilidad de información censal y catastral para el total de localidades contabilizadas, lo que restringe el alcance del análisis. Si bien se implementaron herramientas de análisis espacial, la incorporación de metodologías multivariadas más robustas como en Análisis de Componentes Principales o en Análisis de Clúster podría permitir una identificación más precisa de las dimensiones latentes.

Este trabajo podría tener implicaciones en materia de planeación y regulación urbana, a través de la implementación de políticas que atiendan lo referente al acceso a servicios e infraestructuras públicas en localidades periurbanas que presentan un cierto rezago en términos de servicios y accesibilidad.

Por todo lo anterior, el desarrollo de residenciales campestres y la falta de planeación y ordenamiento urbano contribuyen a una fragmentación del espacio periurbano marcada por el enclavamiento de zonas residenciales con condiciones diferenciadas respecto al medio que las rodea. Esto refuerza dinámicas de segregación socioespacial al generar contrastes entre localidades con alta cobertura de servicios, amenidades y elevados valores del suelo, y otras con condiciones más limitadas.

Tal parece que la aparición del campestre plantea una visión dicotomizada de la vida rural: una propone una vida tranquila y cercana a la naturaleza con todas las comodidades; la otra esta marcada por el rezago y la precariedad.

## REFERENCIAS

Aguilar, A., & López, F. (2014). La periurbanización y los retos de su organización territorial. In B. Graizbord (Ed.), *Metrópolis. Estructura urbana, medio ambiente y política pública* (pp. 61–101). El Colegio de México.

Ávila Sánchez, Hector. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Estudios Agrarios*, 15, 93–123. [https://www.pa.gob.mx/publica/rev\\_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf](https://www.pa.gob.mx/publica/rev_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf)

Boccolini, S. (2021). Contraurbanización: ¿Descentralización metropolitana o éxodo forzado? *Astrolabio, Nueva Época*, 78–129. <https://orcid.org/0000-0002-2864-8744>

Enríquez Acosta, J. Á., & Romandia, J. E. (2024). La huida hacía el campo. Segunda residencia y gentrificación rural en el periurbano de Hermosillo, Sonora. *Topofilia. Revista de Arquitectura, Urbanismo y Territorios.*, 28, 2–25. <HTTPS://TOPOFILIA.BUAP.MX/INDEX.PHP/TOPOFILIA/ARTICLE/VIEW/513>

González-Arellano, S., Larralde-Corona, A. H., & Cruz-Bello, G. M. (2021). El periurbano en México: identificación y caracterización sociodemográfica y territorial. *Papeles de Poblacion*, 27(108), 119–145. <https://doi.org/10.22185/24487147.2021.108.14>

Guillermo Aguilar, A., Flores Espinosa, M. Á., & Hernández, J. (2025). Metropolización, dinámica inmobiliaria y segregación socio-territorial. El caso de Mérida, Yucatán. *EURE*, 1–27. <https://doi.org/10.7764/eure.51.153.03>

H. Ayuntamiento de Hermosillo. (2023). Planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción y depreciación por edad de la construcción.

Hernández-Flores, J. Á. (2023). Gentrificación periurbana y cambios socioterritoriales en la periferia de Puebla, México. *Eure*, 49(146). <https://doi.org/10.7764/eure.49.146.06>

Huízar Sánchez, M. de los Á., López Ramos, J. L., & Baños Francia, J. A. (2024). Turismo residencial y desafíos para las comunidades rurales de Jalisco, México. *PatryTer*, 7(13), 01–16. <https://doi.org/10.26512/patryter.v7i13.42750>

IMPLAN, I. de P. U. y del E. P. (2023). Programa de Desarrollo Urbano de Hermosillo 2023.

INEGI, I. N. de E. y G. (2020a). Censo de Población y Vivienda 2020.

INEGI, I. N. de E. y G. (2020b). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Marco Geoestadístico. Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463807469>

Marchant, C., Riesco, M., & Monje-Hernández, Y. (2023). Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile. *Eure*, 49(147). <https://doi.org/10.7764/eure.49.147.09>

Moreno Zúñiga, R. (2004). Desarrollo urbano, fraccionamientos campestres y prácticas culturales en Hermosillo, Sonora. *Perspectivas sociales, social perspectives*, 6. [file:///C:/Users/carlo/Downloads/Dialnet-DesarrolloUrbanoFraccionamientosCampestresYPractic-5018860%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/carlo/Downloads/Dialnet-DesarrolloUrbanoFraccionamientosCampestresYPractic-5018860%20(3).pdf)

RAN, R. A. N. (2024). Registro Agrario Nacional. <https://historico.datos.gob.mx/busca/dataset/datos-geograficos-perimetrales-de-los-nucleos-agrarios-certificados-por-estado-formato-shape>

Timberlake, J., & Ignatov, M. (2014). Residential Segregation. Oxford Bibliographies. <https://doi.org/10.1093/OBO/9780199756384-0116>

Villaseñor, C., Méndez-Lemus, Y., & Vieyra, A. (2024). Producción desigual del espacio periurbano de la ciudad intermedia mexicana (pp. 33–61).

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons 