

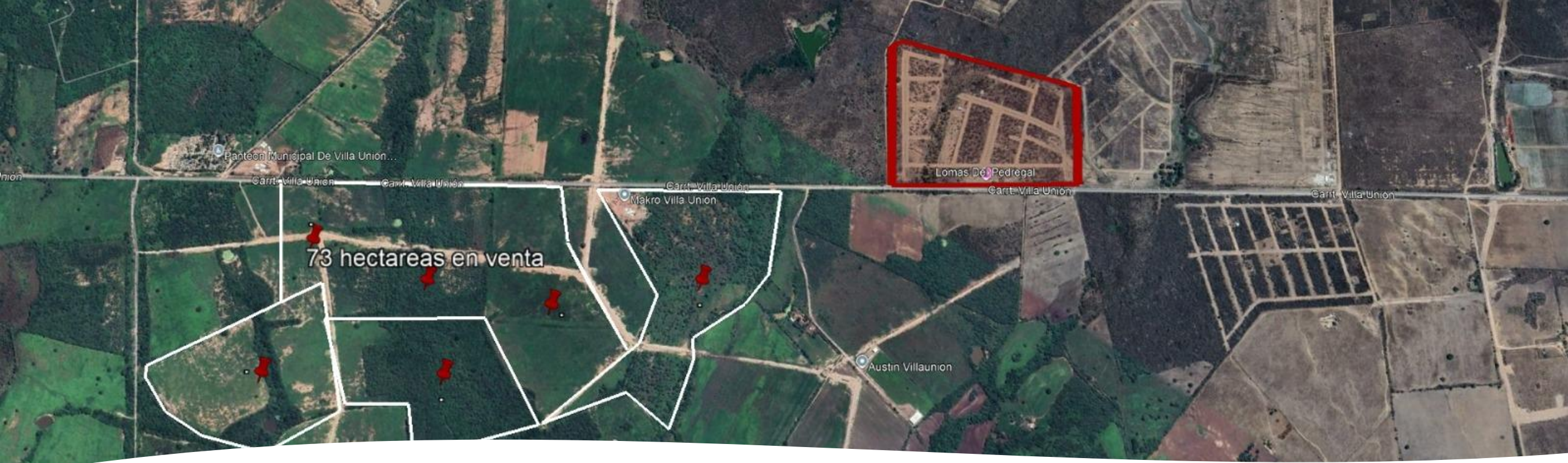
NECESIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

Villa Unión, Sin.; Diciembre 2025



OBJETIVO GENERAL

Realizar un estudio técnico-analítico que identifique la **necesidad de vivienda** en una zona con características de desarrollo progresivo ubicada en Villa Unión, Sinaloa, con el fin de demostrar su potencial para **futura urbanización y viabilidad** para financiamiento habitacional.



Características del proyecto

- 73 hectáreas en Villa Unión, Mazatlán
- 35% del terreno destinado a vialidades y áreas verdes
- Densidad 65 viviendas por hectárea
- Capacidad estimada: **3,084 viviendas**
- Ubicación pie a carretera

DATOS VILLA UNIÓN

Noviembre 2025



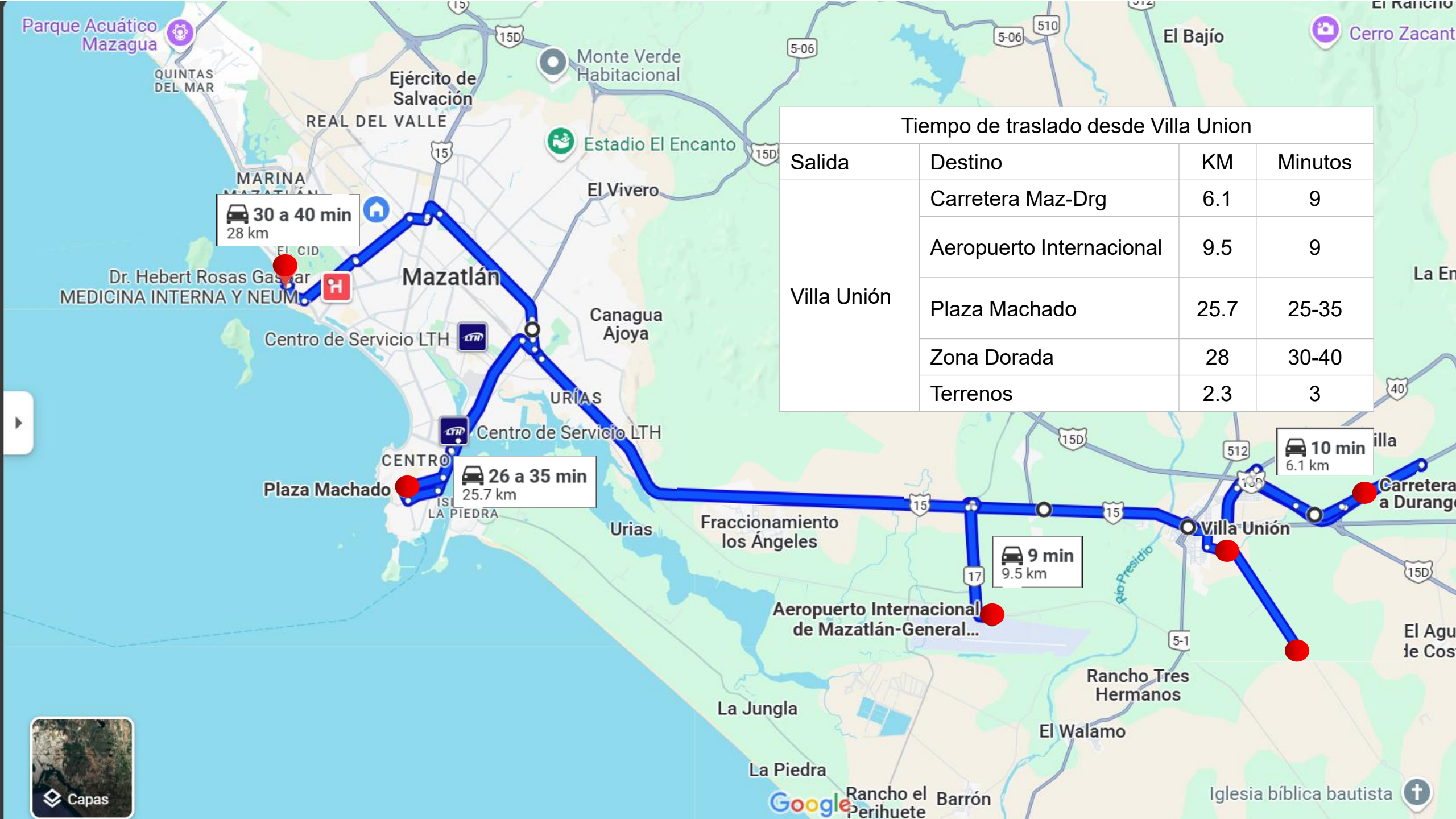
UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Villa Unión es una localidad rural ubicada al sur del municipio de Mazatlán. Con una población aproximada de ~ **16,800** habitantes en 2025.

- ✓ Enlace directo entre la Carretera Internacional México 15 y la autopista Mazatlán–Durango.
- ✓ Acceso inmediato hacia Mazatlán y hacia el aeropuerto internacional.
- ✓ Estación ferroviaria activa, clave para logística, industria ligera y movilidad laboral.



Villa Unión



Tiempo de traslado desde Villa Union

| Salida | Destino | KM | Minutos |
|-------------|--------------------------|------|---------|
| Villa Unión | Carretera Maz-Drg | 6.1 | 9 |
| | Aeropuerto Internacional | 9.5 | 9 |
| | Plaza Machado | 25.7 | 25-35 |
| | Zona Dorada | 28 | 30-40 |
| | Terrenos | 2.3 | 3 |



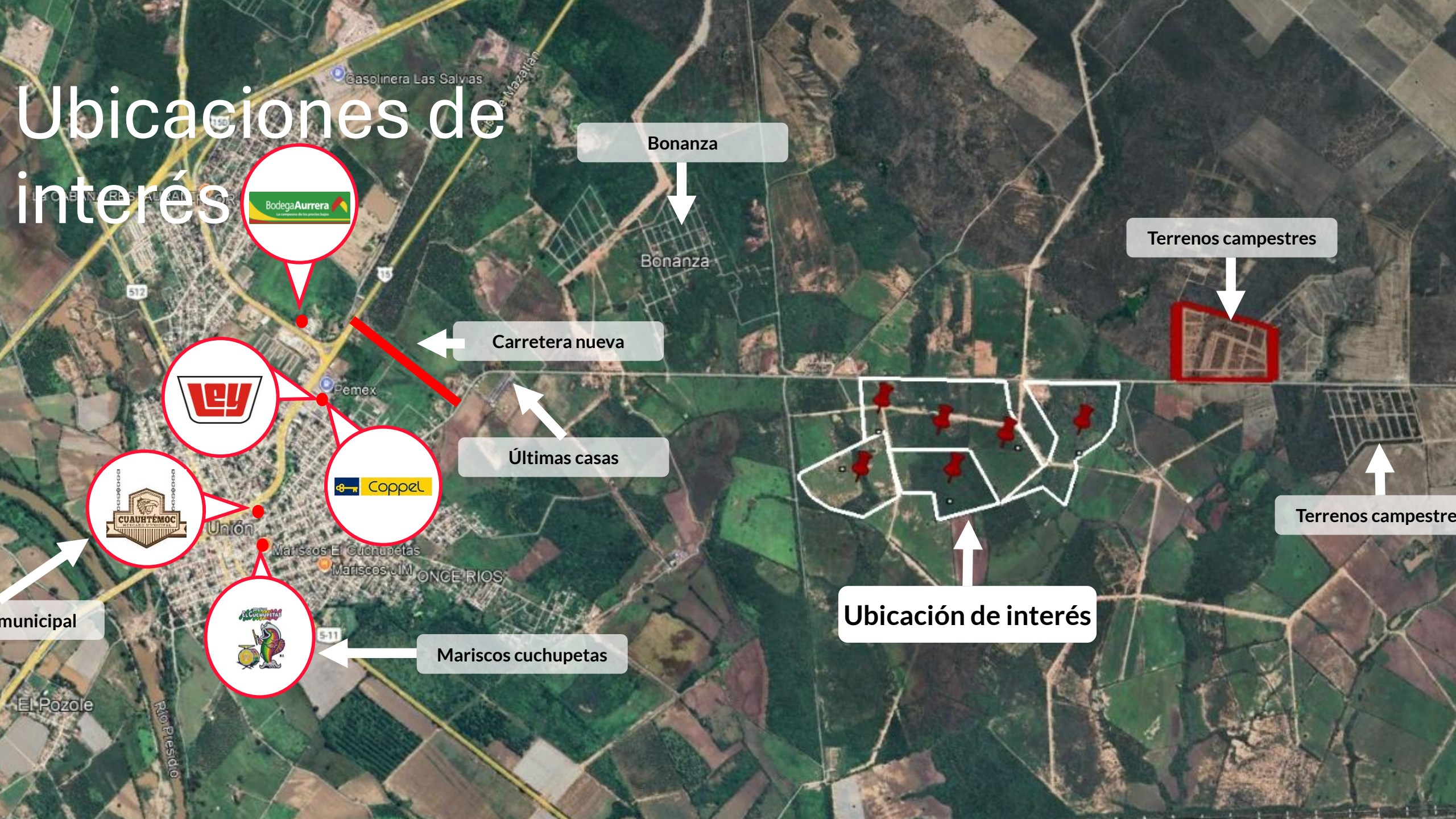
Proyecto a pie de carretera



Ubicación de interés



Ubicaciones de interés



Bonanza

Bonanza

Terrenos campestres

Carretera nueva

Últimas casas

Terrenos campestre

Ubicación de interés

Mariscos cuchupetas

municipal

Bodega Aurrera

vev

Coppel

CUAUHTÉMOC

Unión

El Cuchupetas

Mariscos El Cuchupetas

Mariscos ULM

ONCE RIOS

511

512

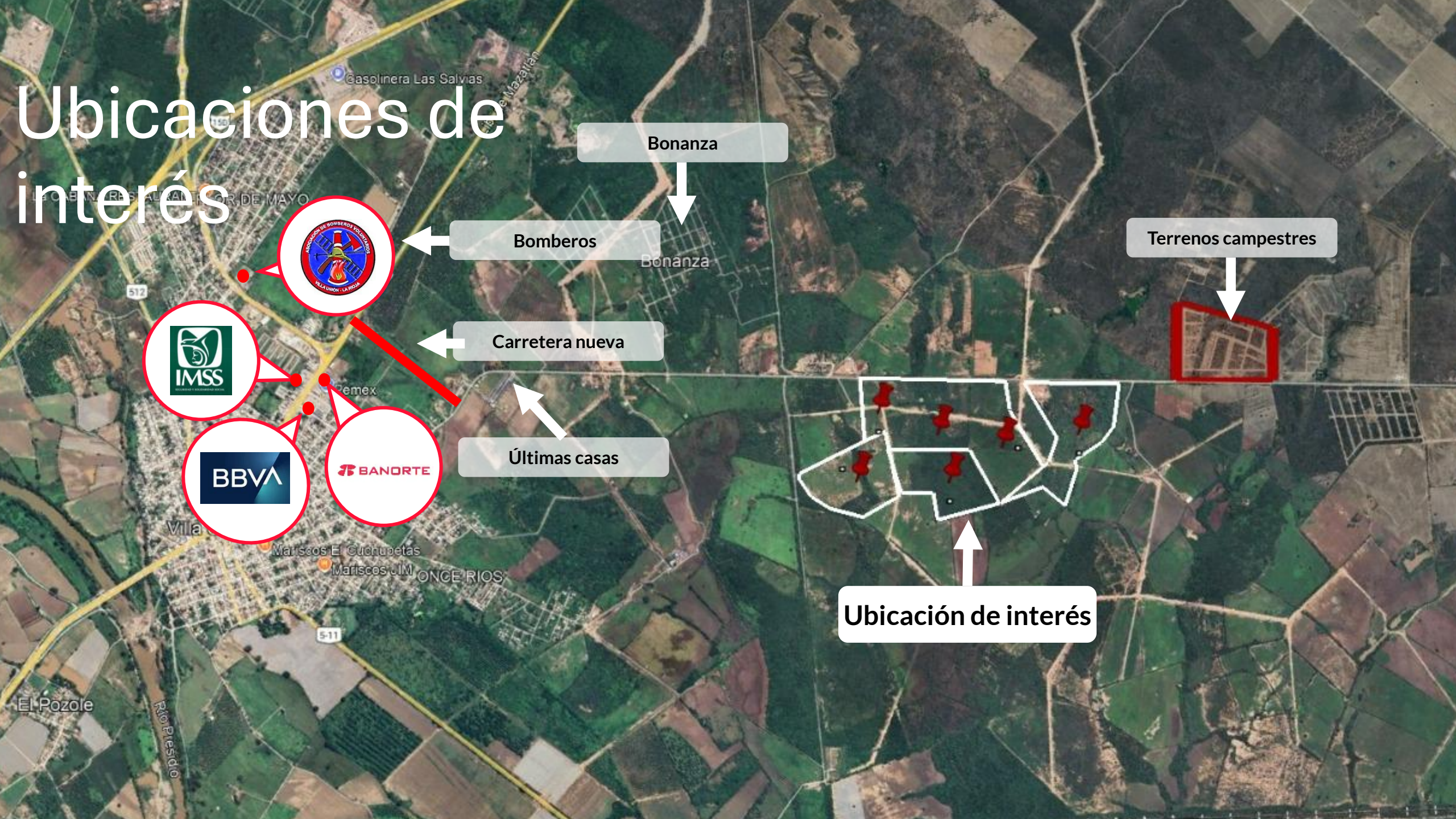
Gasolinera Las Salvas

Calle Mazatlán

El Pozole

Río Priosto

Ubicaciones de interés

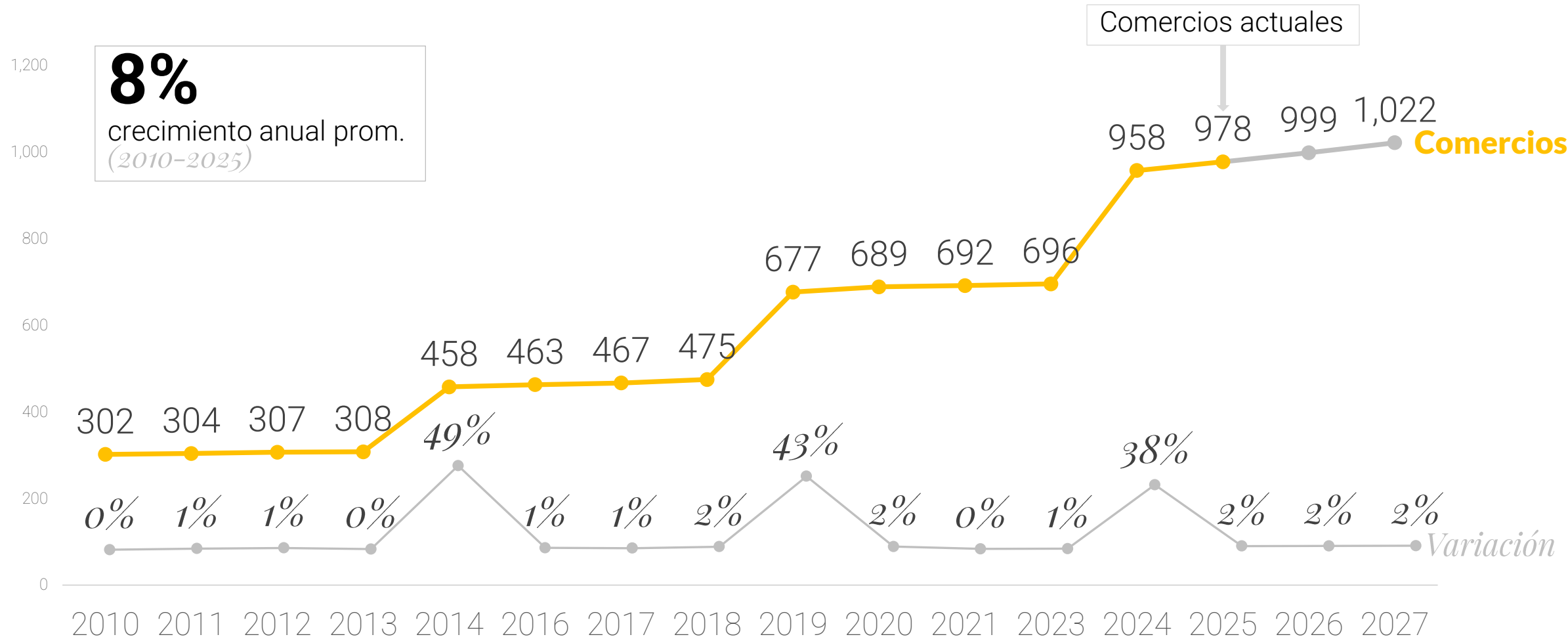


ANÁLISIS

Villa Unión; Mayo 2025

COMERCIOS

Zona rural Villa Unión



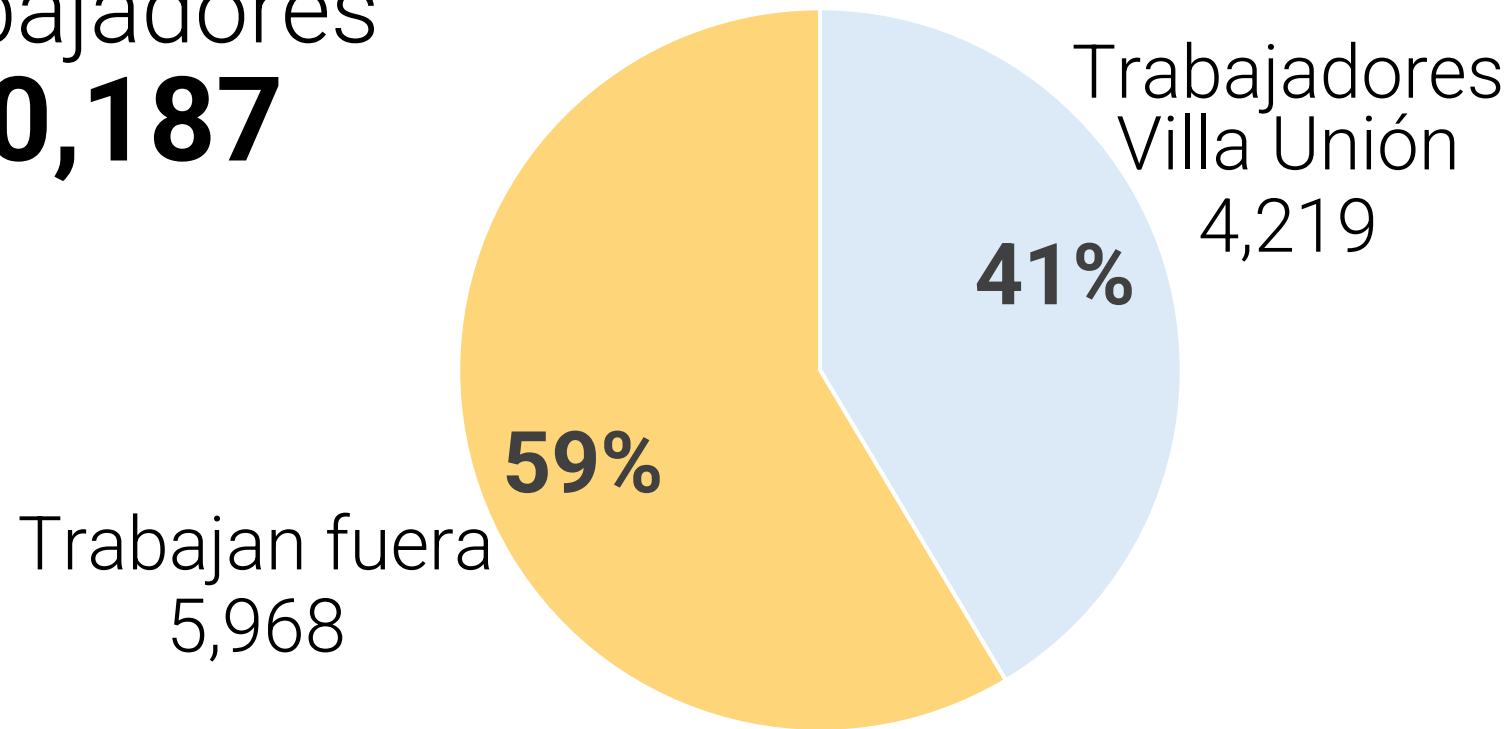
Concentración de comercios



TRABAJADORES

Personas económicamente activas Villa Unión 2025

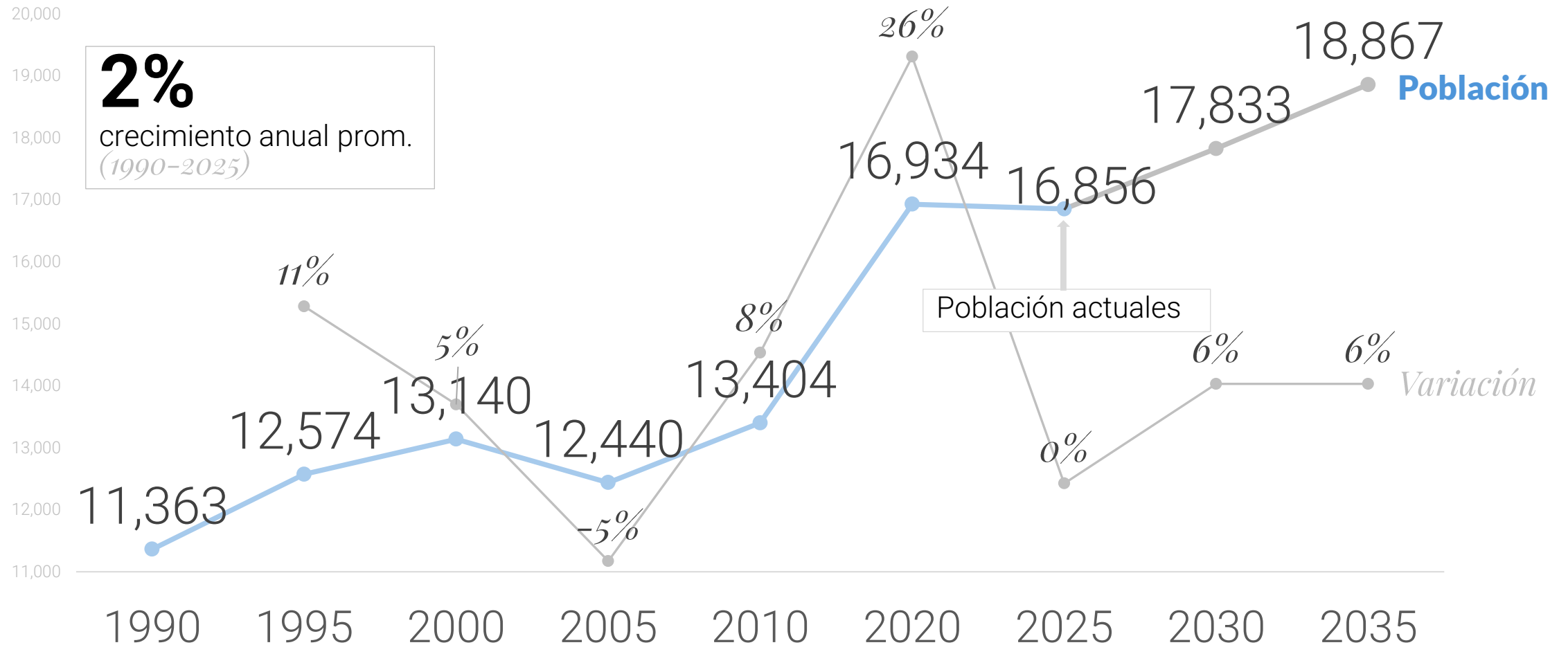
Trabajadores
10,187



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DEDENUE). Trabajadores totales: Son las personas económicamente activas en registros en el INEGI;

POBLACIÓN

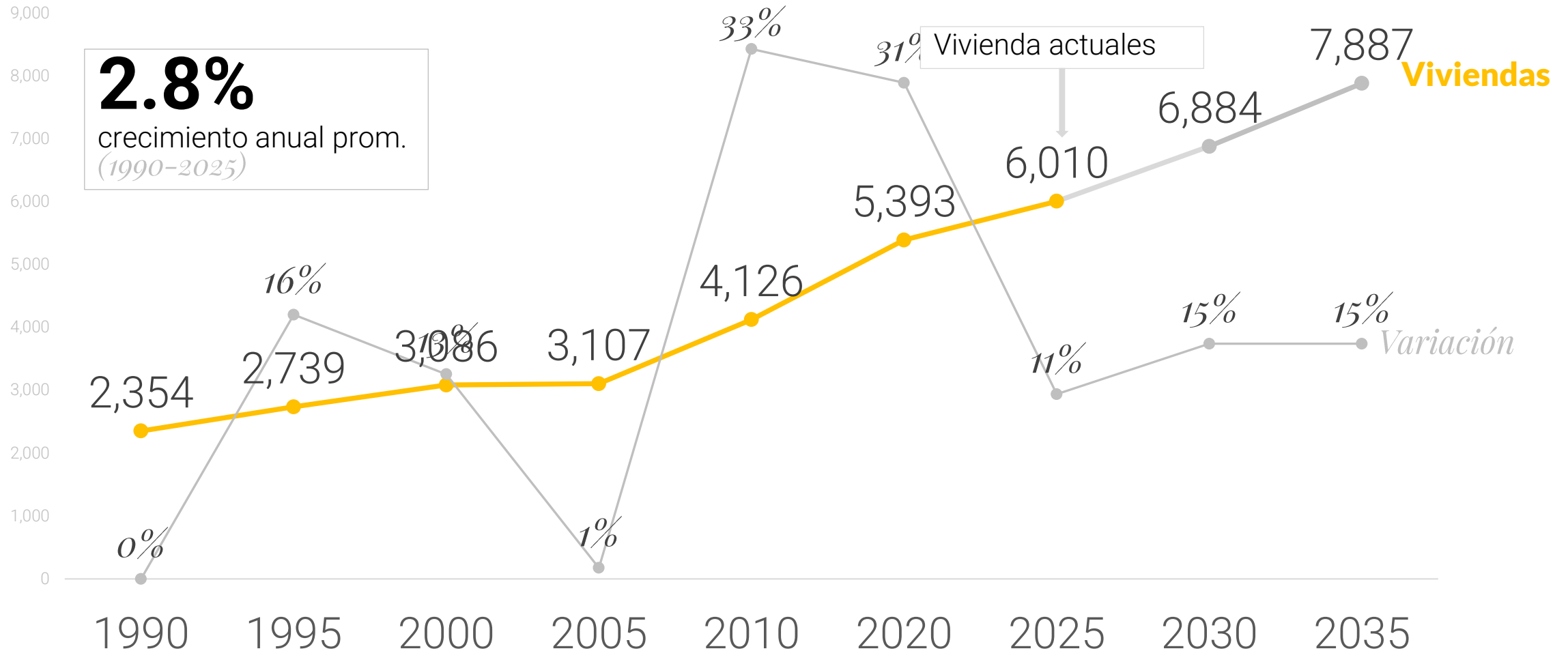
Zona rural Villa Unión



Fuente: Elaborado con datos de INEGI.

VIVIENDA EXISTENTE

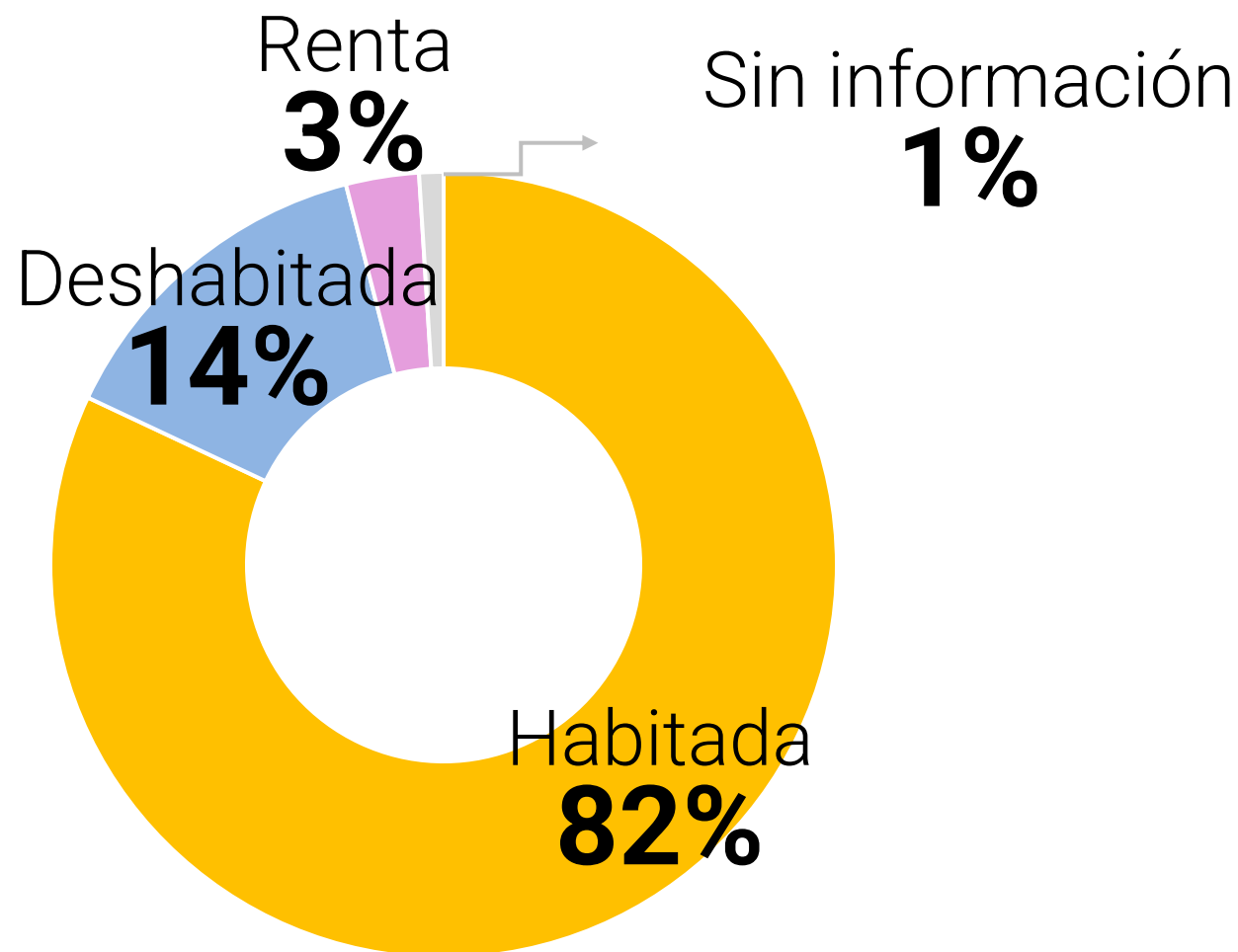
Zona rural Villa Unión



Fuente: Elaborado con datos de INEGI;

DISTRIBUCIÓN VIVIENDA EXISTENTE

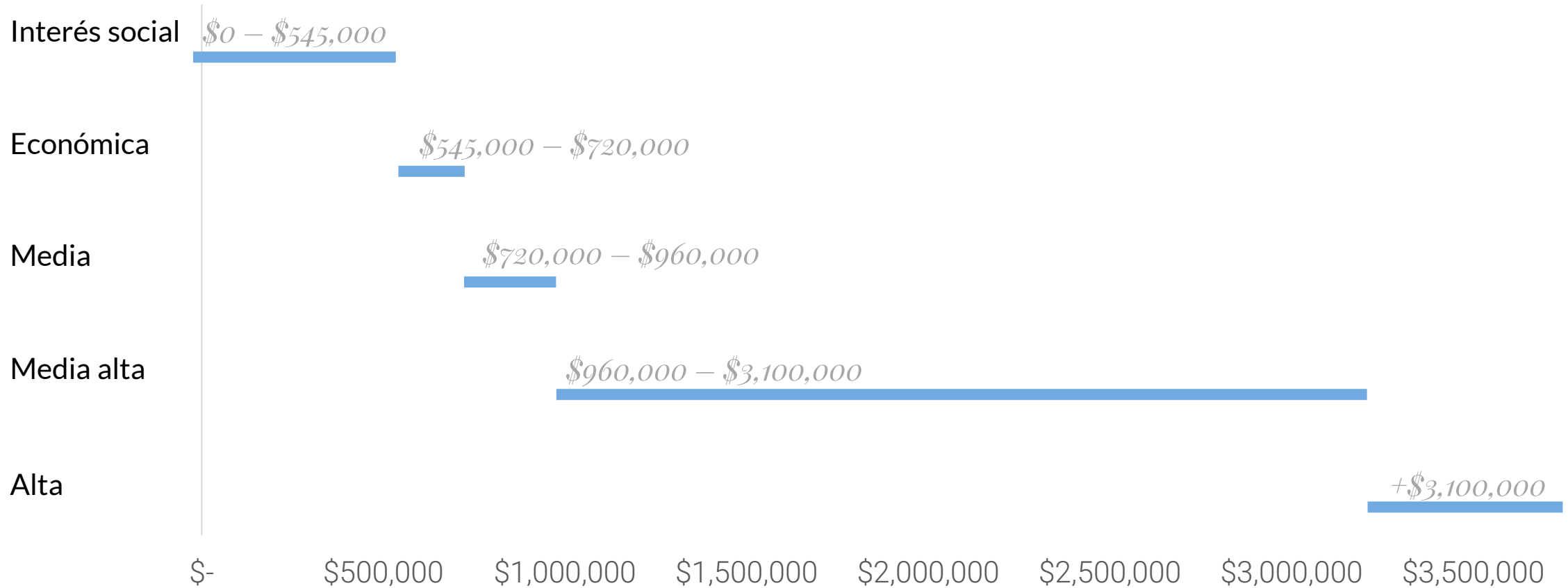
Zona rural Villa Unión 2025



Fuente: Elaborado con datos de INEGI.

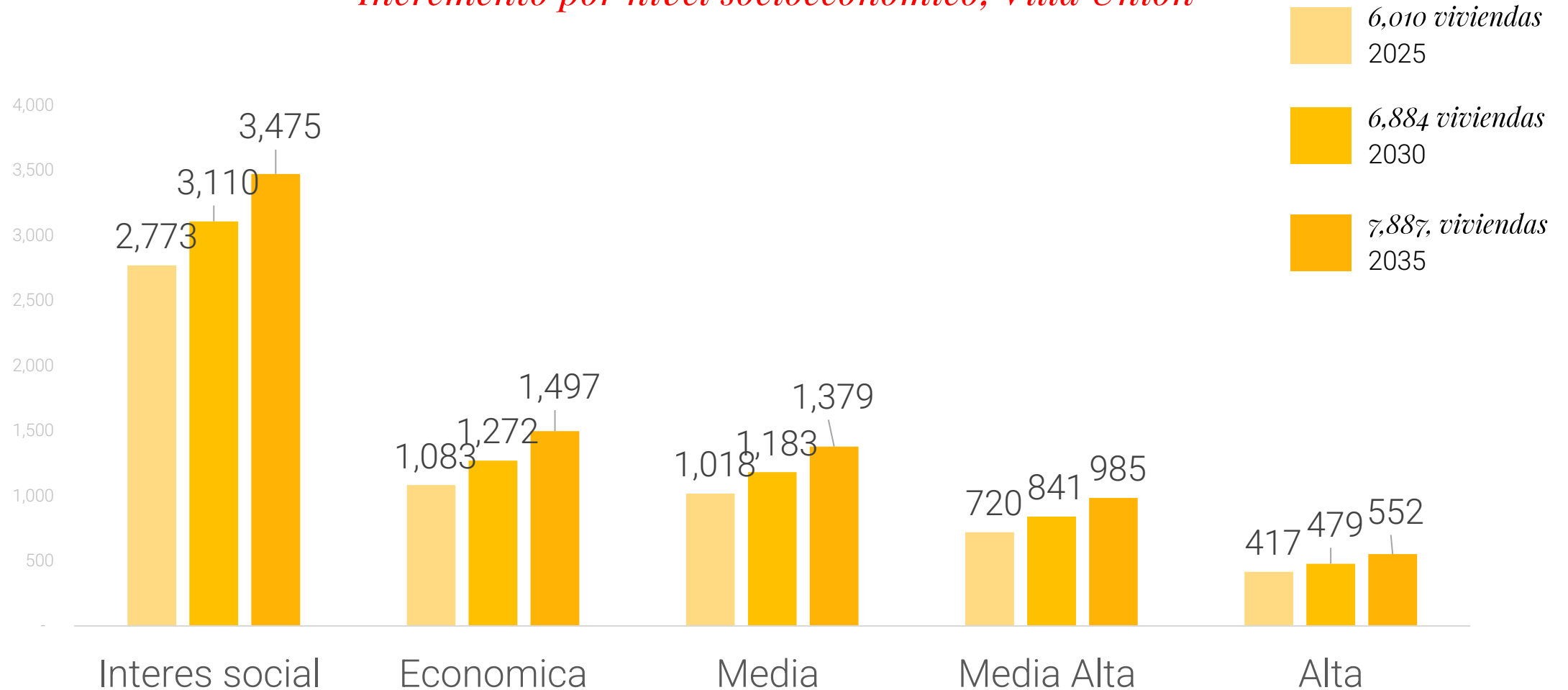
SEGMENTOS DE VIVIENDA

Rangos de precios



VIVIENDAS EXISTENTES

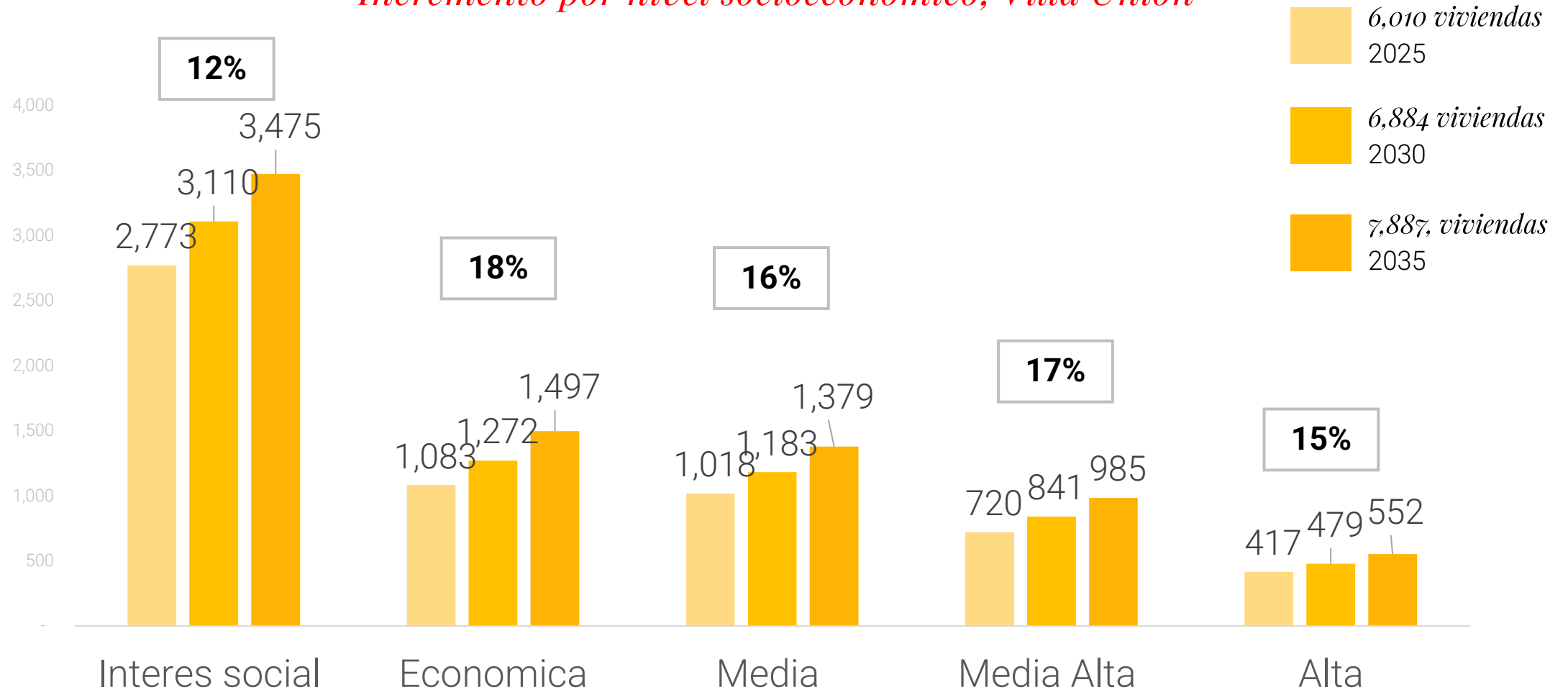
Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; 'Viviendas existentes': total de unidades habitacionales existentes

VIVIENDAS EXISTENTES

Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión



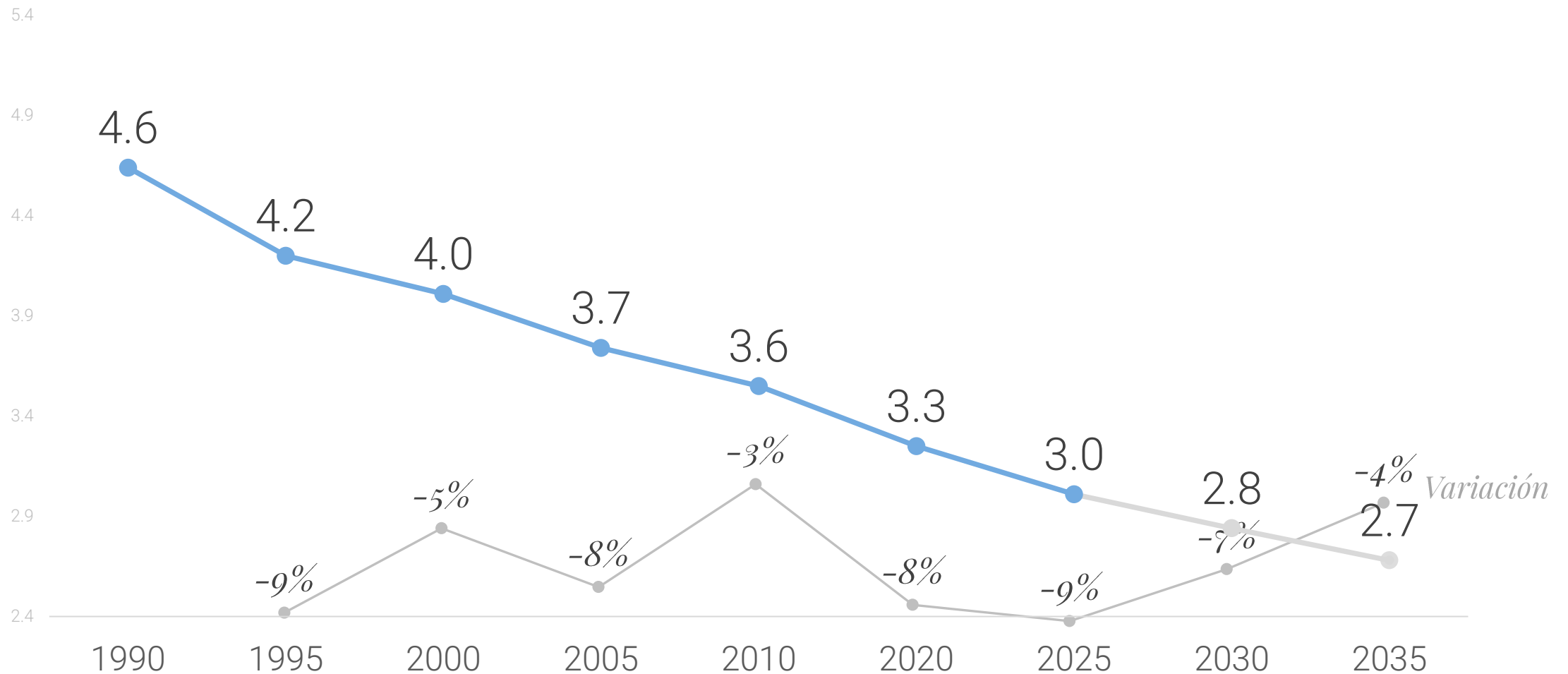
Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; 'Viviendas existentes': total de unidades habitacionales existentes

Viviendas sin servicios a 25 km de Villa Unión

| | |
|-------------------------------|-------|
| Viviendas sin electricidad | 466 |
| Viviendas sin agua | 948 |
| Vivienda sin drenaje | 1,085 |
| Viviendas sin ningún servicio | 130 |
| Viviendas dignas necesarias | 2,629 |

Viviendas dignas necesarias son todas las viviendas que necesitan ser remplazadas por falta de acceso a los servicios básicos

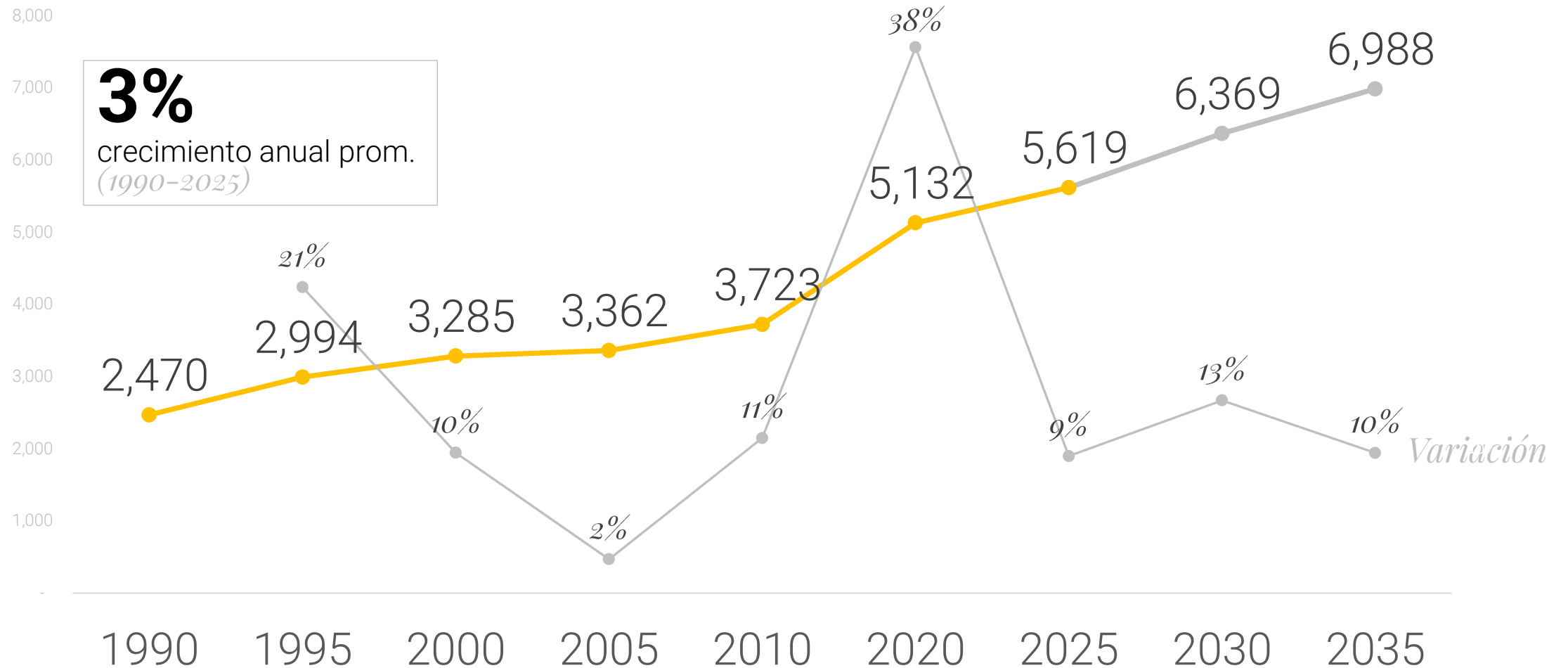
HABITANTES X VIVIENDA



Fuente: Elaborado con datos de INEGI; 'Habitantes por vivienda': Número de personas que habitan una vivienda.

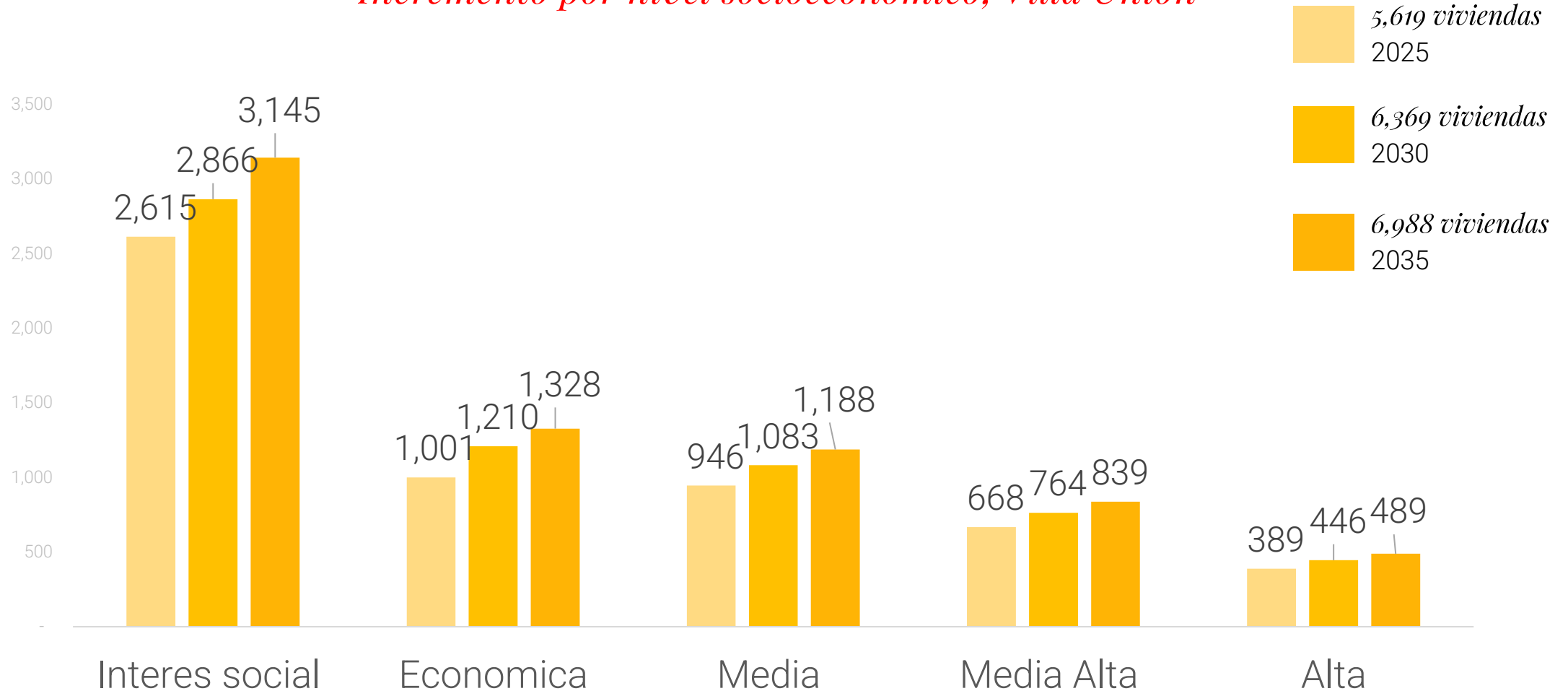
NECESIDAD DE VIVIENDA

Hogares necesarios para satisfacer la demanda habitacional; zona rural Villa Unión



NECESIDAD DE VIVIENDA

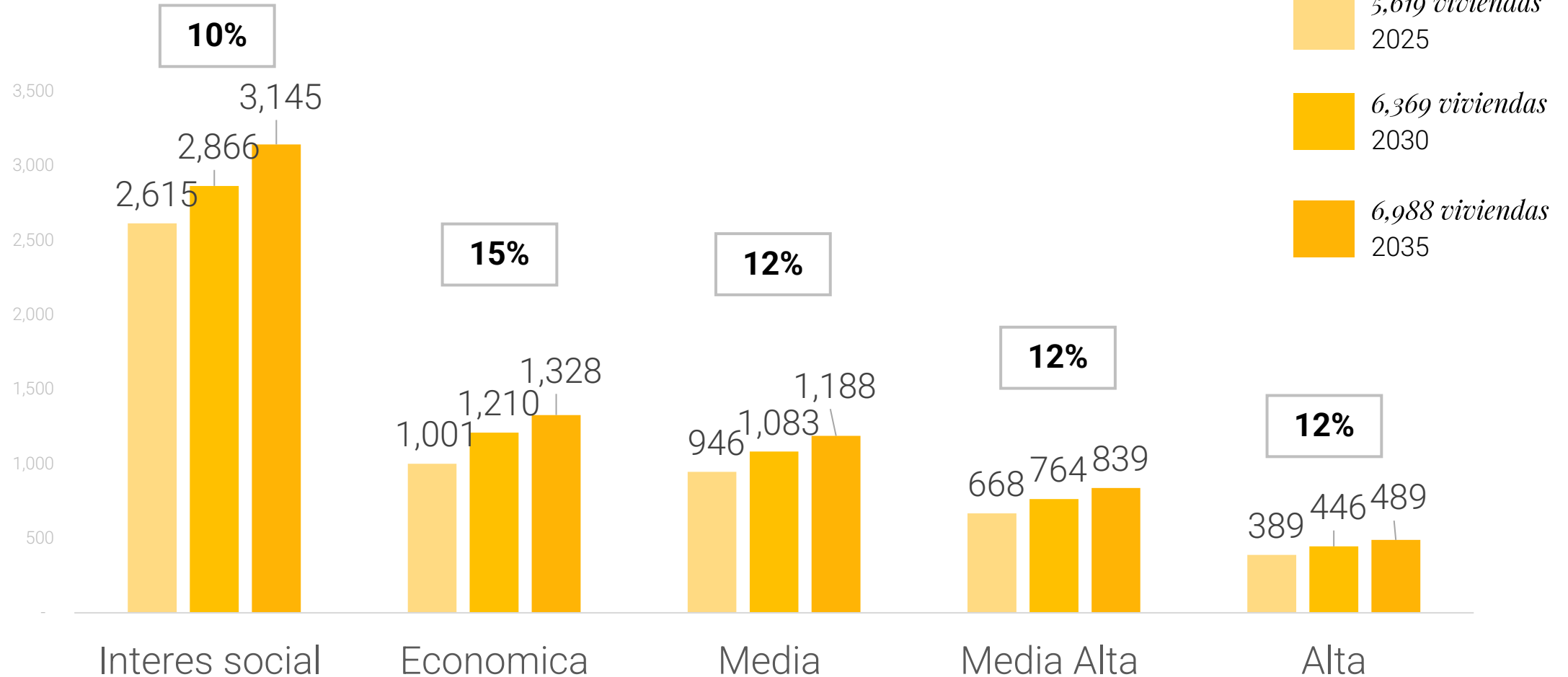
Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión



'Necesidad de vivienda': Hogares necesarios para satisfacer la demanda habitacional

NECESIDAD DE VIVIENDA

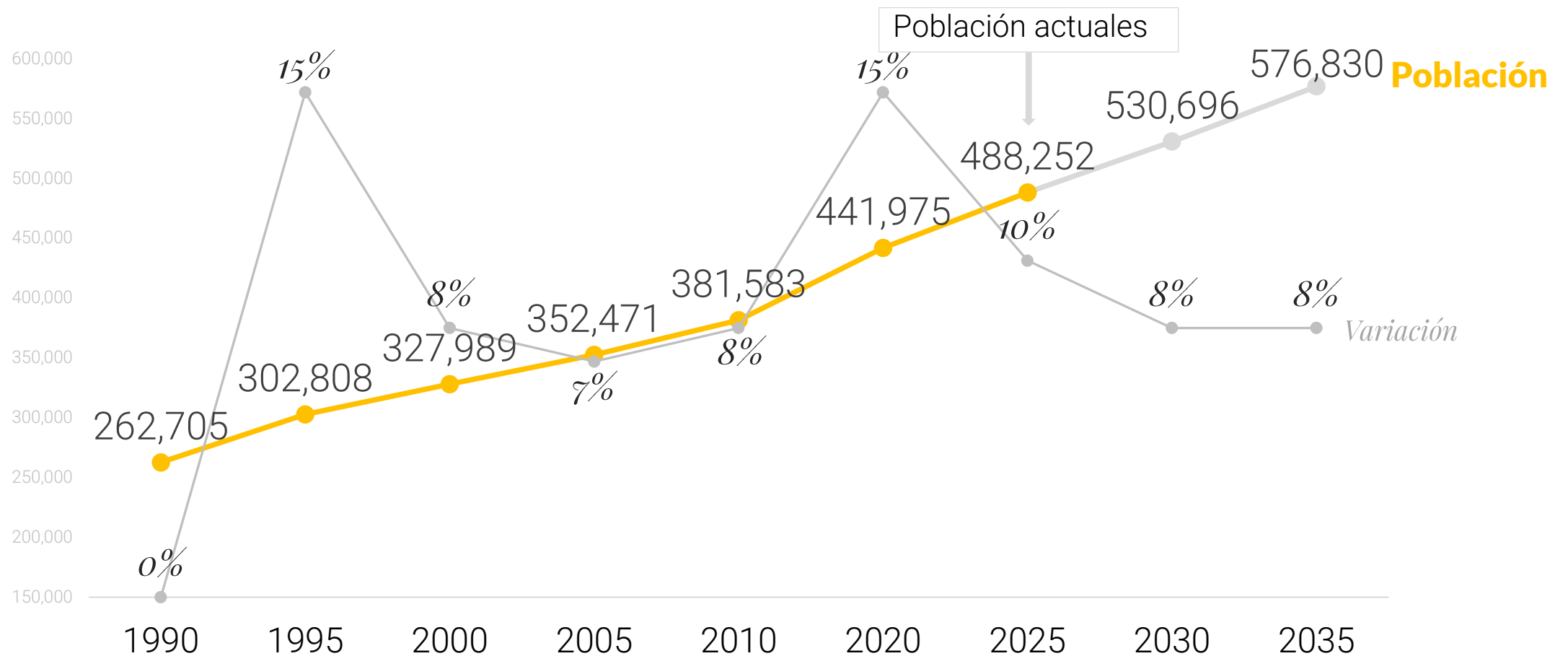
Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión



'Necesidad de vivienda': Hogares necesarios para satisfacer la demanda habitacional

POBLACIÓN

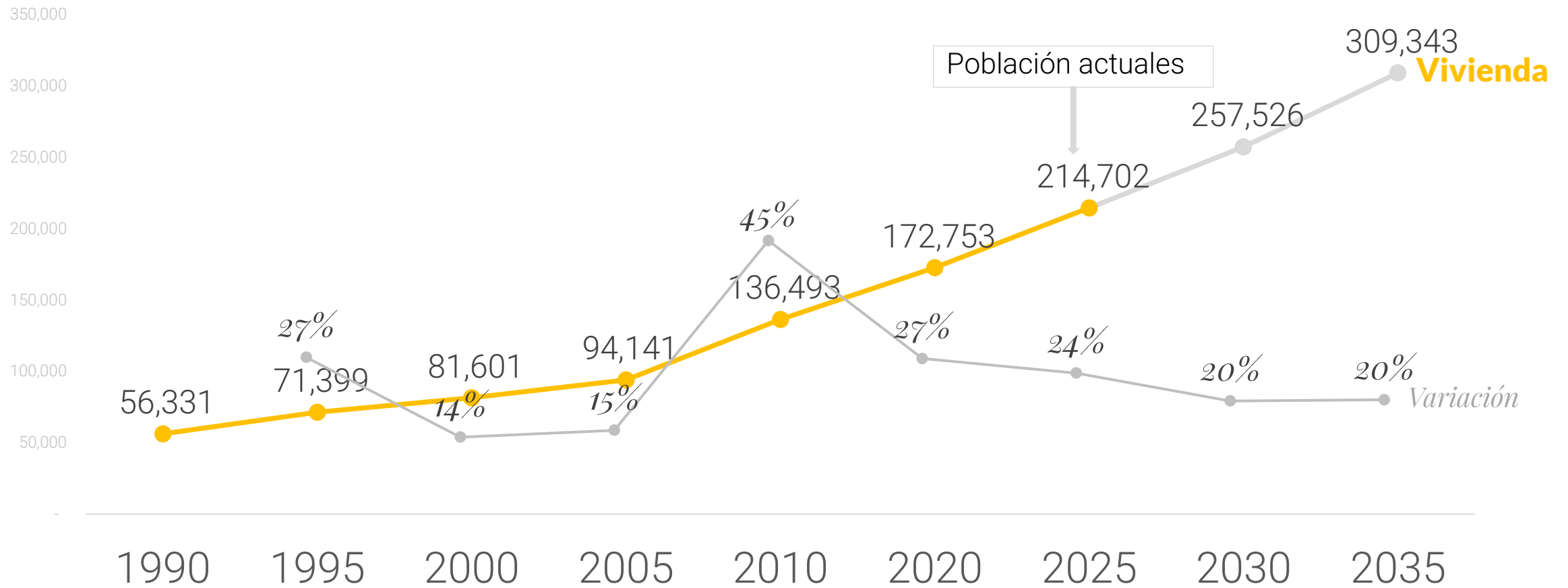
Casco urbano Mazatlán



Fuente: Elaborado con datos de INEGI;

VIVIENDAS EXISTENTES

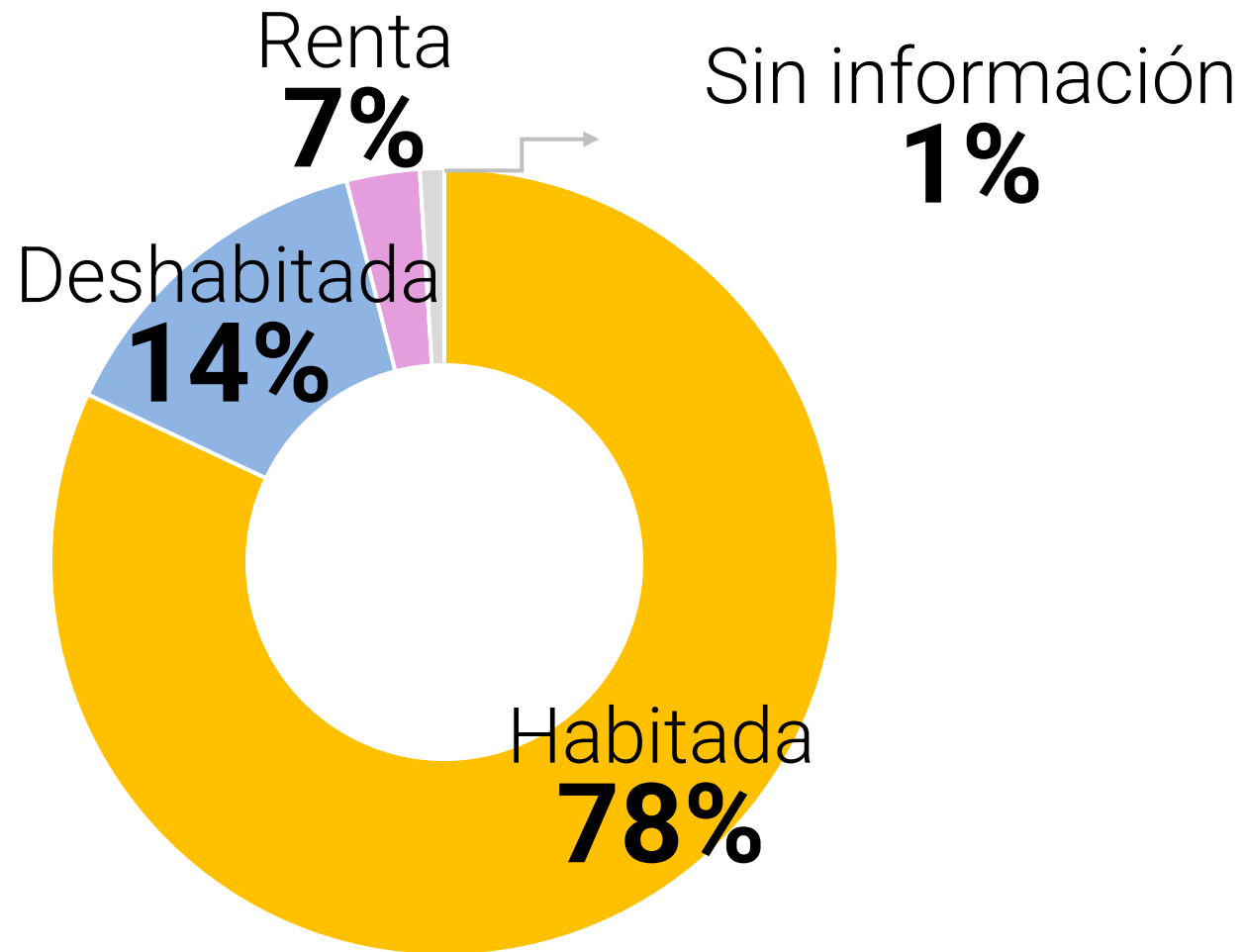
Total de unidades habitacionales existentes; Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; 'Viviendas existentes': total de unidades habitacionales existentes

DISTRIBUCIÓN VIVIENDA EXISTENTE

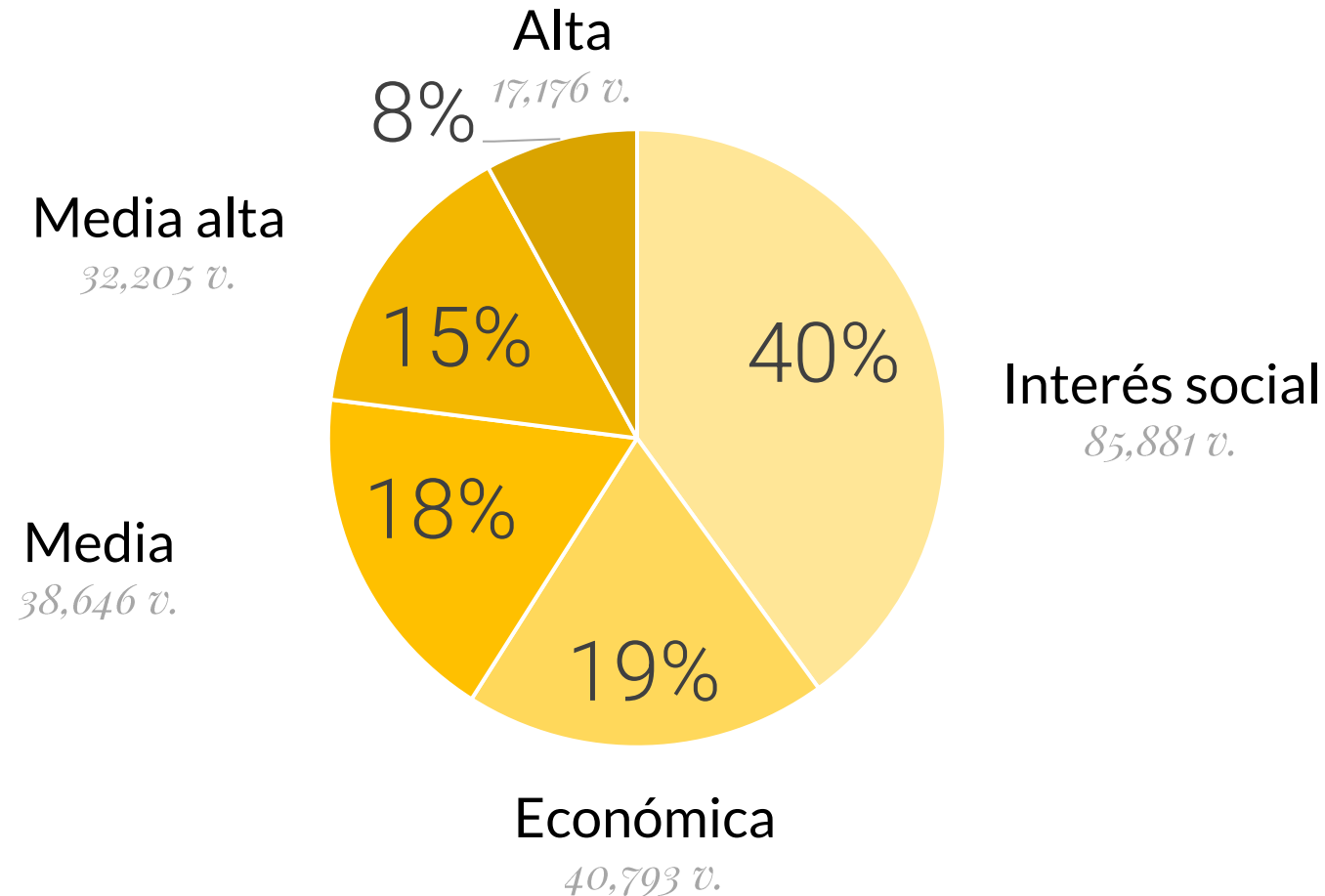
Zona Urbana Mazatlán 2025



Fuente: Elaborado con datos de INEGI.

VIVIENDAS EXISTENTES

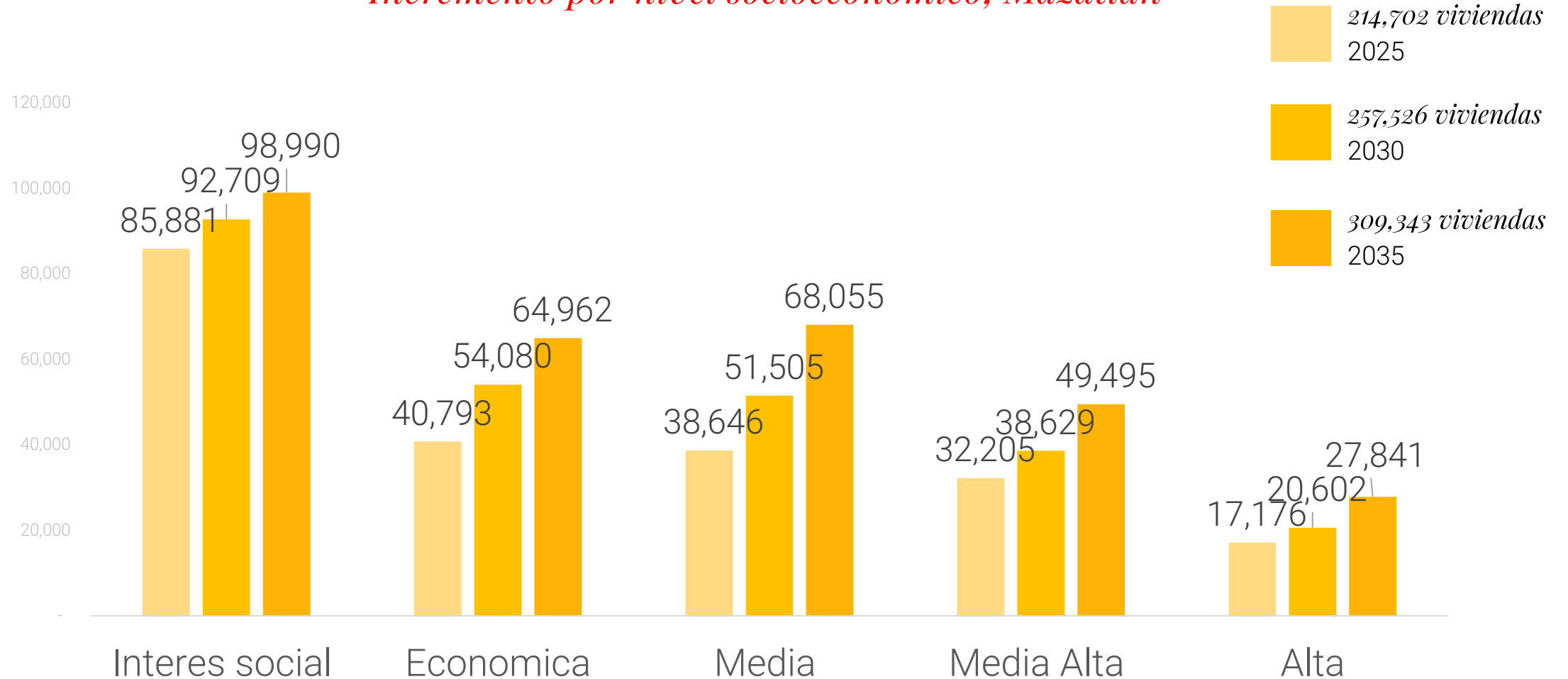
Distribución anual por segmentos en 2025; Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; 'Viviendas existentes': total de unidades habitacionales existentes

VIVIENDAS EXISTENTES

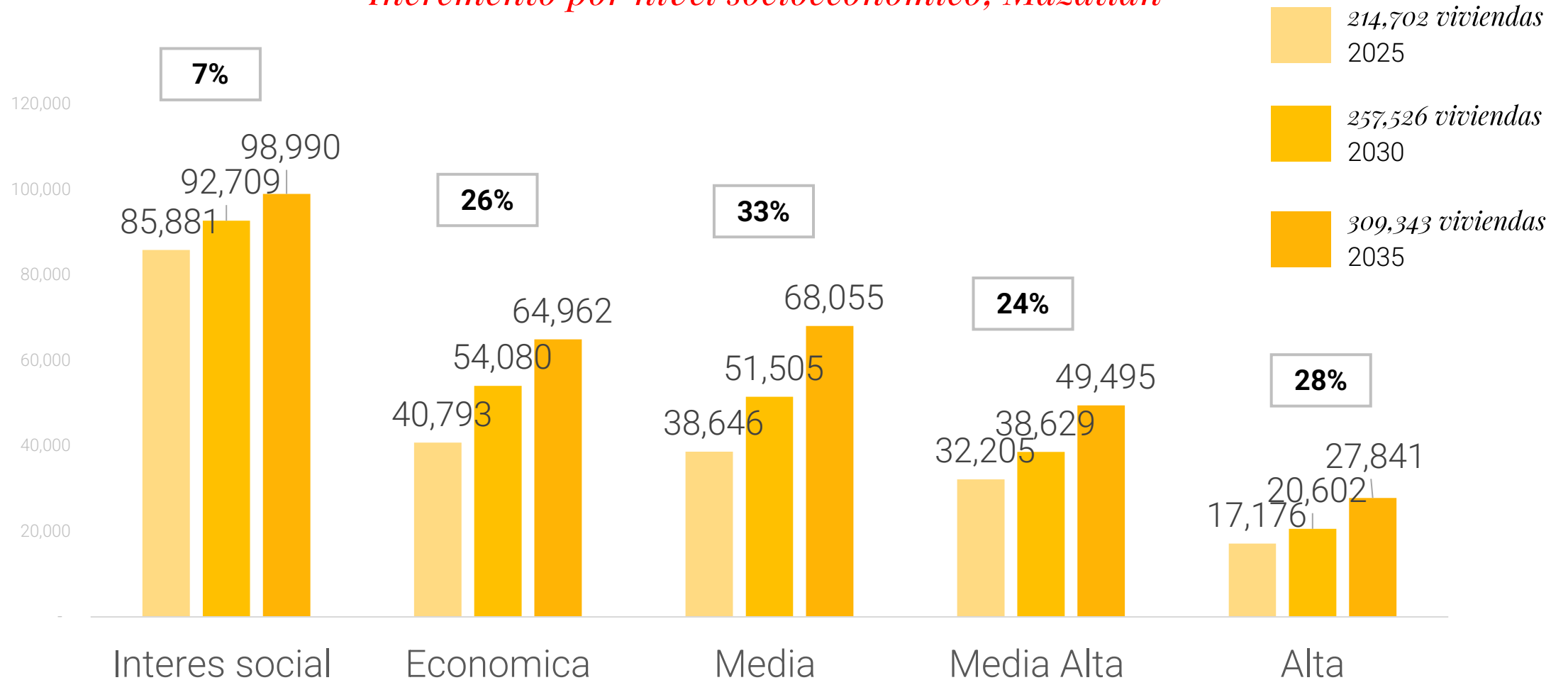
Incremento por nivel socioeconómico; Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; 'Viviendas existentes': total de unidades habitacionales existentes

VIVIENDAS EXISTENTES

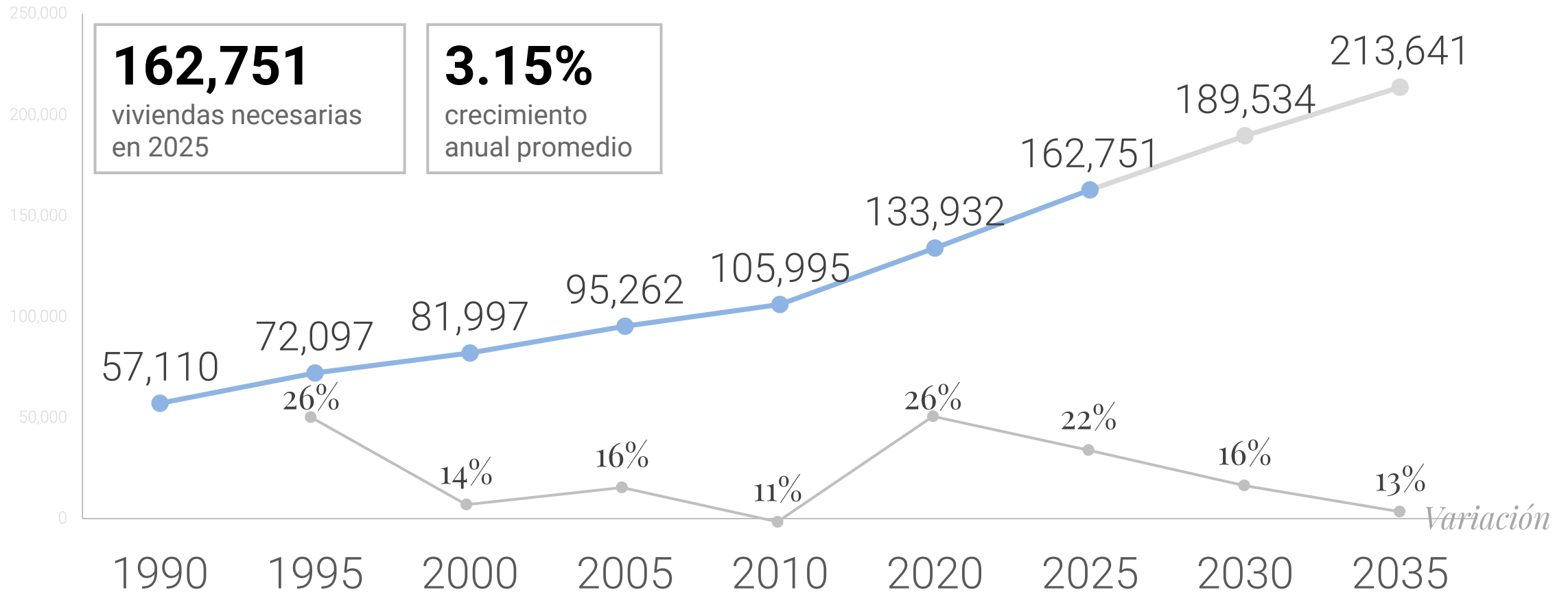
Incremento por nivel socioeconómico; Mazatlán



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; 'Viviendas existentes': total de unidades habitacionales existentes

NECESIDAD DE VIVIENDA

Hogares necesarios para satisfacer la demanda habitacional; Mazatlán



SUPERHABIT/DEFICIT

NECESIDAD VIVIENDA MAZATLÁN- VILLA UNIÓN 2025

| NSE | Necesidad de vivienda | Viviendas habitadas <i>80% vivienda existente</i> | Déficit/Superávit |
|----------------|-----------------------|--|-------------------|
| Interés social | 79,266 | 70,796 | -8,469 |
| Económica | 30,378 | 33,436 | +3,058 |
| Media | 28,685 | 31,674 | +2,989 |
| Media Alta | 20,250 | 26,298 | +6,048 |
| Alta | 11,809 | 14,052 | +2,243 |

Necesidad de vivienda: número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa Unión; Viviendas habitadas; son el % de viviendas que se conoce que si están habitadas. Déficit/Superávit: Se calcula Necesidad de vivienda– Viviendas habitadas

NECESIDAD VIVIENDA MAZATLÁN- VILLA UNIÓN 2025

| NSE | Necesidad de vivienda | Viviendas habitadas <i>80% vivienda existente</i> | -Déficit / +Superávit |
|----------------|-----------------------|--|-----------------------|
| Interés social | 79,266 | 70,796 | -8,469 |
| Económica | 30,378 | 33,436 | +3,058 |
| Media | 28,685 | 31,674 | +2,989 |
| Media Alta | 20,250 | 26,298 | +6,048 |
| Alta | 11,809 | 14,052 | +2,243 |

Necesidad de vivienda: número realista de viviendas requeridas, considerando el contexto demográfico y el tamaño habitual de los hogares por nivel de ingreso en Mazatlán y Villa Unión; Viviendas habitadas; son el % de viviendas que se conoce que si están habitadas. Déficit/Superávit: Se calcula Viviendas habitadas - Necesidad de vivienda

Necesidad vivienda Mazatlán- Villa Unión 2025

| | |
|--|---------------|
| Viviendas dignas necesarias | 2,629 |
| Déficit de vivienda | 8,469 |
| Viviendas necesarias <i>(Déficit + viviendas dignas necesarias)</i> | 11,098 |
| <i>Viviendas necesarias es la suma del total de déficit habitacional + viviendas dignas necesarias</i> | |

Necesidad vivienda Mazatlán- Villa Unión 2025

Viviendas dignas
necesarias

2,629

Déficit de vivienda

8,469

Viviendas necesarias
(Déficit + viviendas dignas necesarias)

11,098

Viviendas necesarias es la suma del total de déficit habitacional + viviendas dignas necesarias

Ventajas



- ✓ Déficit de +10,000 viviendas; este proyecto cubre más del 30%.
- ✓ 0 competencia directa en proyectos de vivienda.
- ✓ Crecimiento económico 8% anual.
- ✓ Proyecto a pie de carretera amplia + cercanía a infraestructura → mejor accesibilidad.
- ✓ Reserva territorial grande → permite crecer en fases, ajustarse a demanda.
- ✓ Zona agrícola de riego de más de 22 mil km.
- ✓ Cercanía a servicios → mayor atractivo para familias y usuarios de vivienda social.
- ✓ Se ubica dentro del perímetro de crecimiento natural del municipio.