

# 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.



Parque Acuático Mazagua



QUINTAS DEL MAR

Ejército de  
Salvación

REAL DEL VALLE

MARINA  
MAZATLÁN

30 a 40 min  
28 km

Dr. Hebert Rosas Gaspar  
MEDICINA INTERNA Y NEUM.

Centro de Servicio LTH

Mazatlán

URÍAS

CENTRO

Plaza Machado

ISL  
LA PIEDRA

26 a 35 min  
25.7 km

Centro de Servicio LTH

Urias

Fraccionamiento  
los Ángeles

Aeropuerto Interna-  
cional  
de Mazatlán-General...

La Jungla

La Piedra

Google

Rancho el  
Perihuete

Barrón

Rancho Tres  
Hermanos

El Walamo

Iglesia bíblica bautista

El Rancho

El Bajío



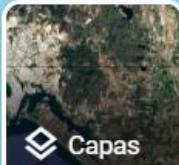
Cerro Zacant

### 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

10 min  
6.1 km

Carretera  
a Durango



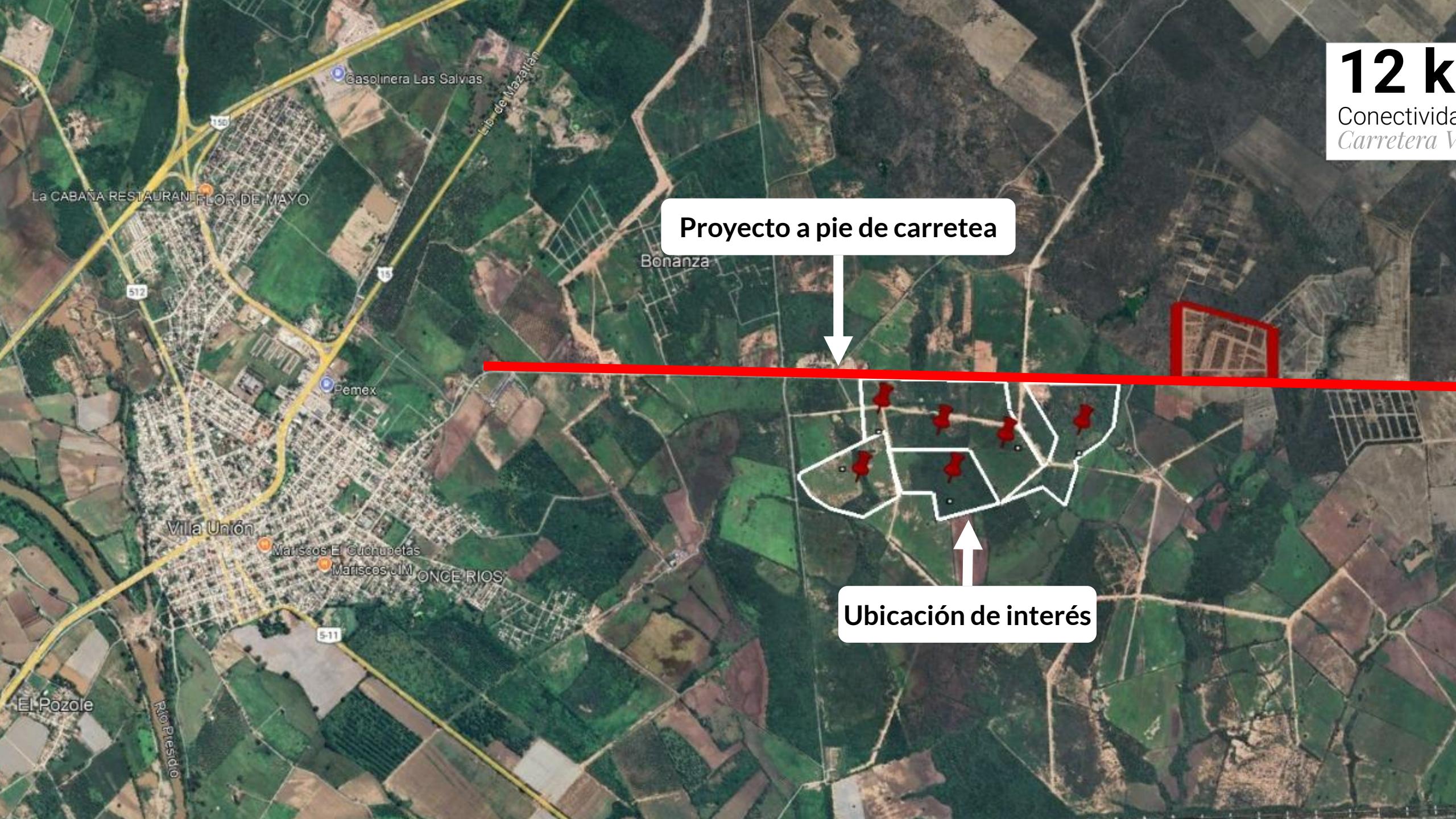
Capas

12 k

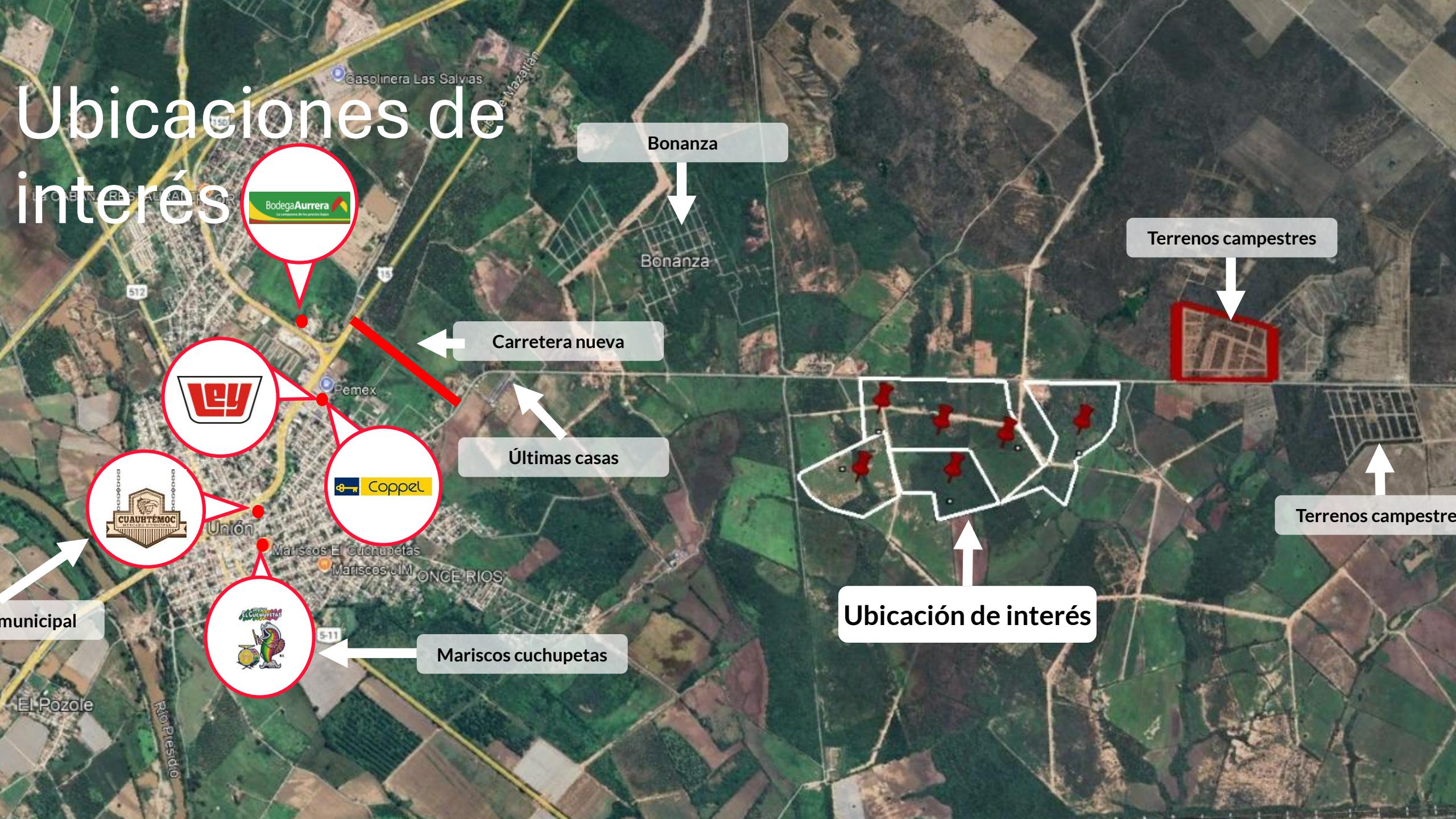
Conectividad  
Carretera V

Proyecto a pie de carretera

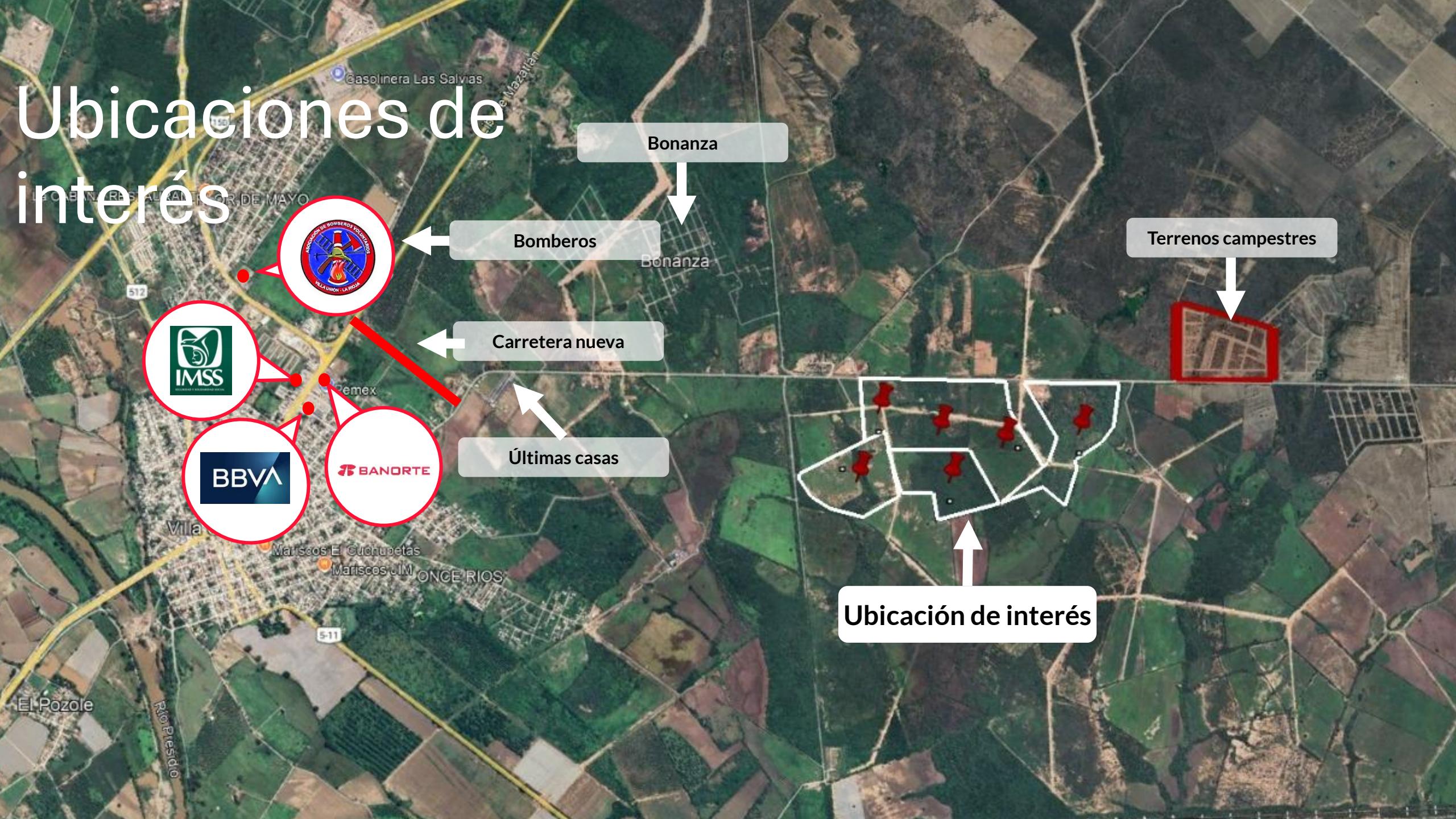
Ubicación de interés



# Ubicaciones de interés



# Ubicaciones de interés

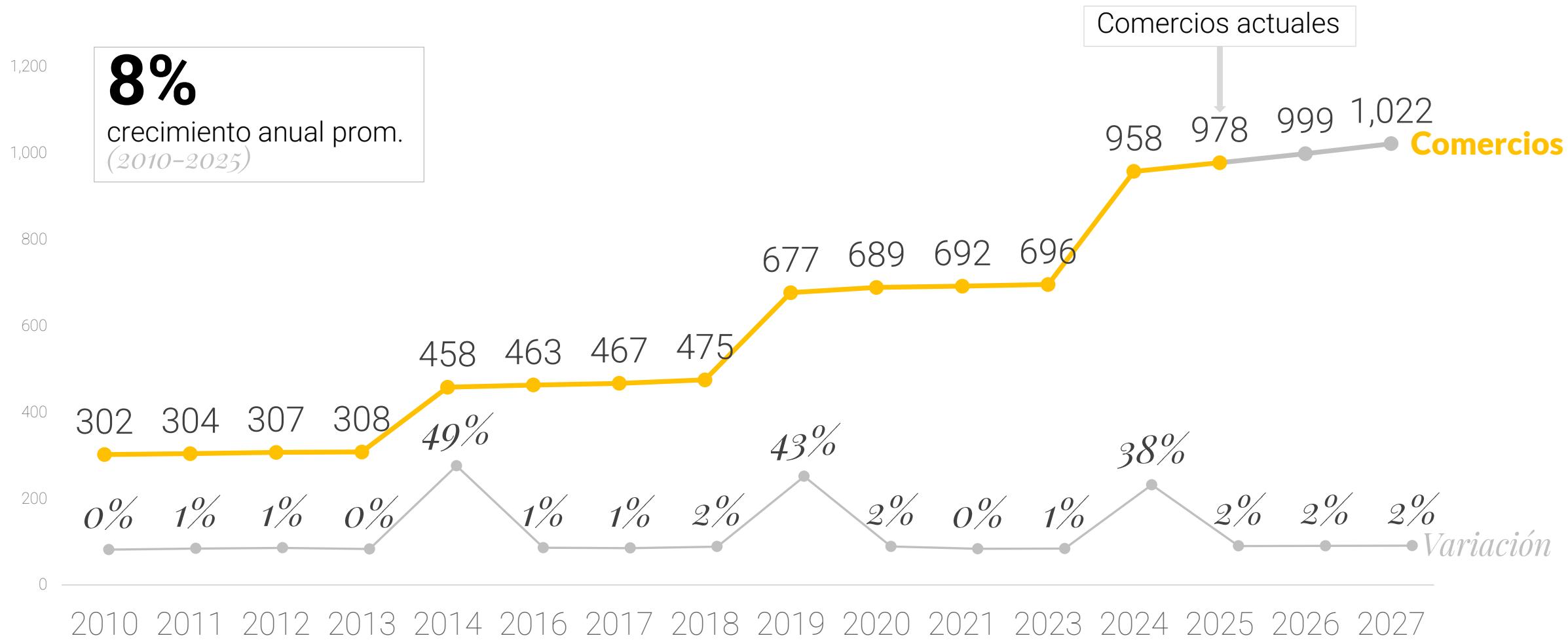


# ANÁLISIS

*Villa Unión; Mayo 2025*

# COMERCIOS

*Zona rural Villa Unión*



# Concentración de comercios

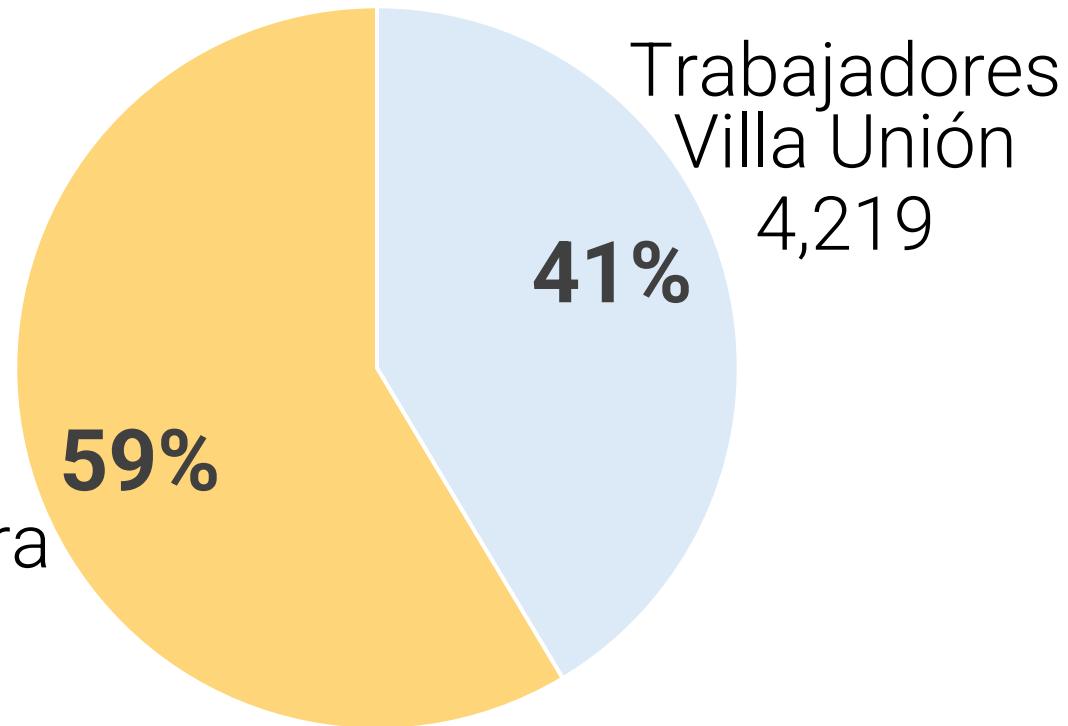


# TRABAJADORES

*Personas económicamente activas Villa Unión 2025*

Trabajadores  
**10,187**

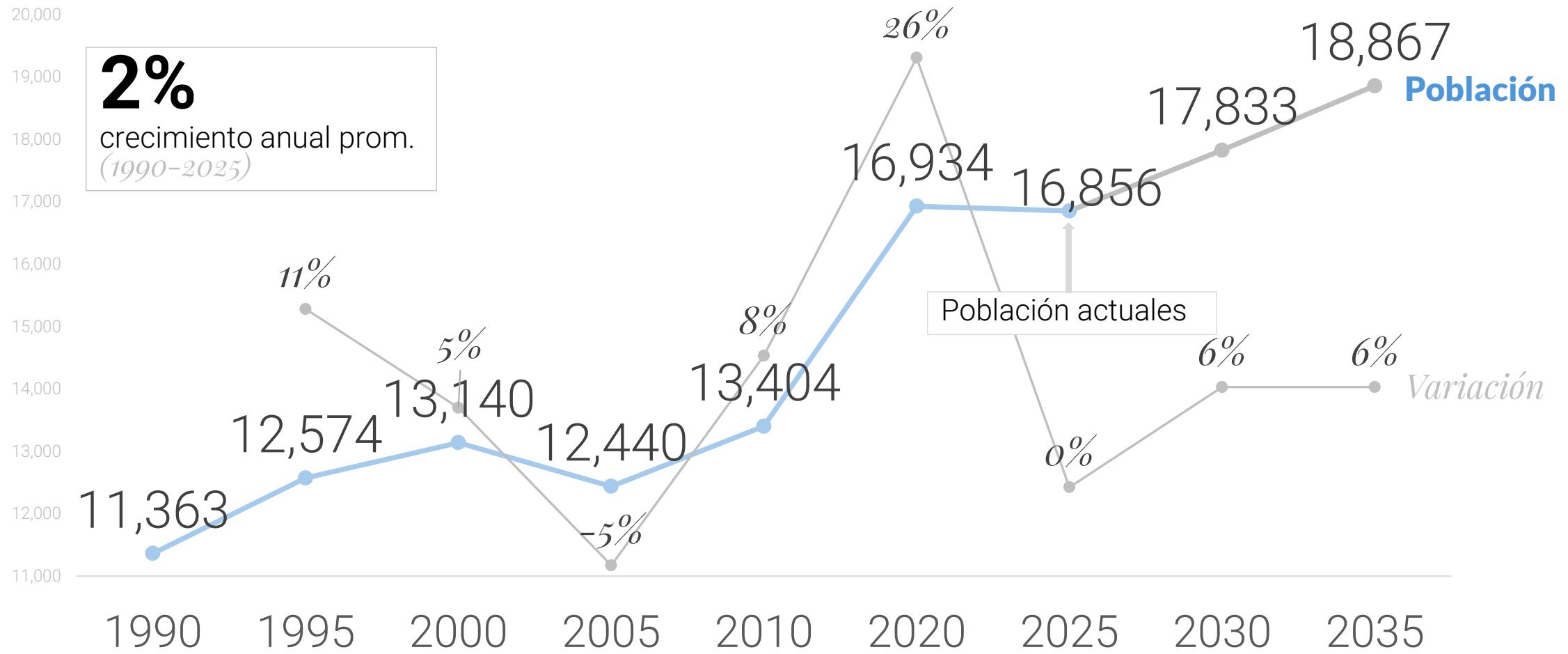
Trabajan fuera  
5,968



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

# POBLACIÓN

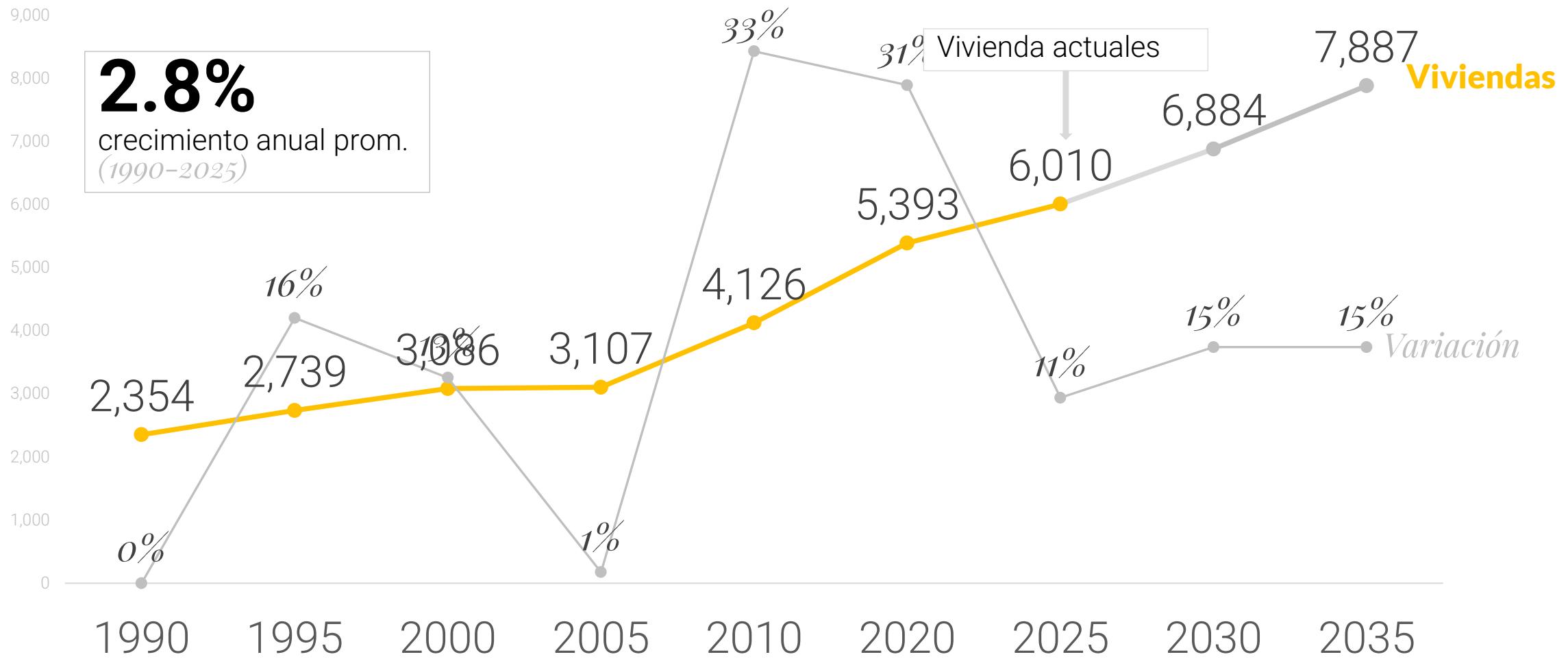
## *Zona rural Villa Unión*



Fuente: Elaborado con datos de INEGI.

# VIVIENDA EXISTENTE

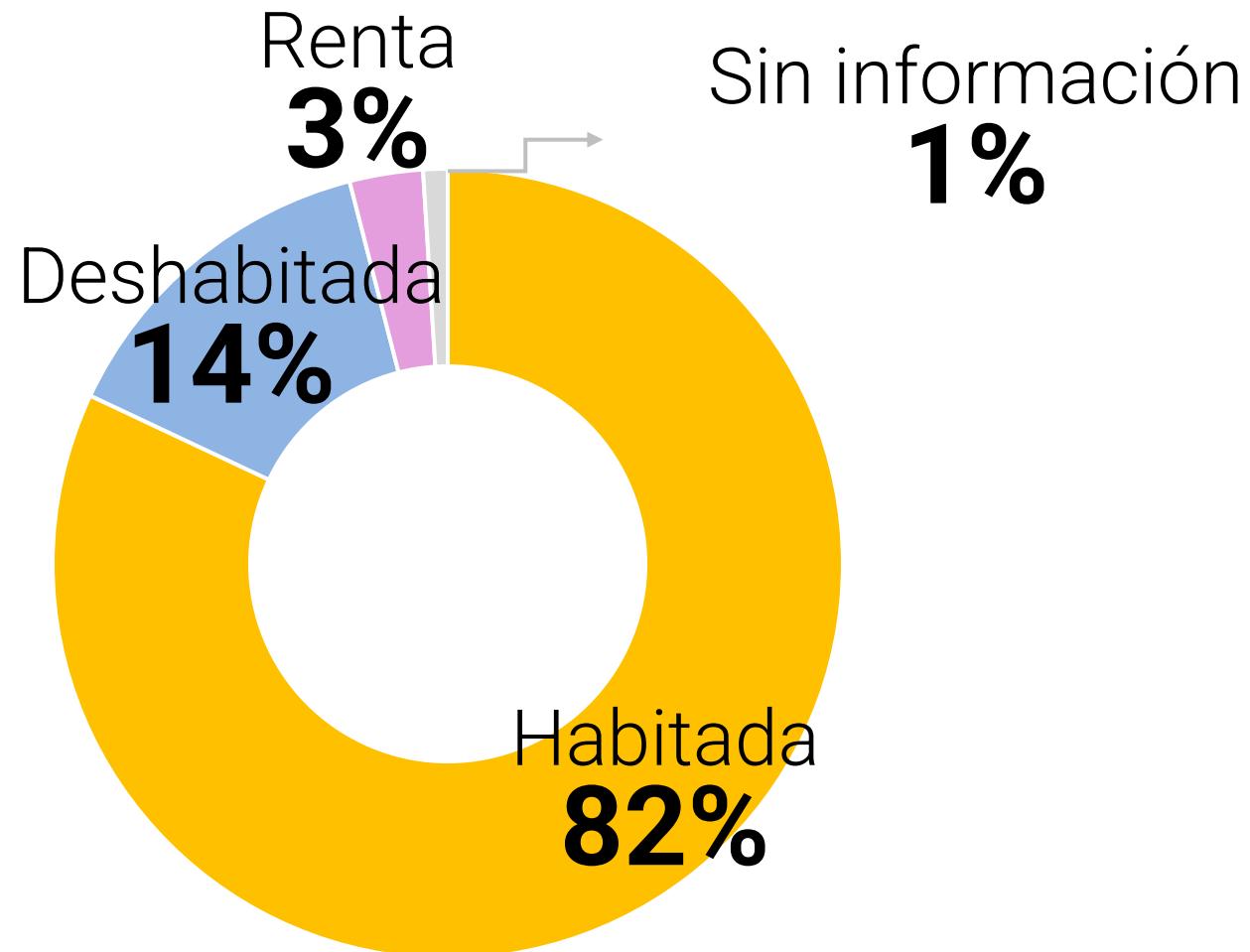
*Zona rural Villa Unión*



Fuente: Elaborado con datos de INEGI;

# DISTRIBUCIÓN VIVIENDA EXISTENTE

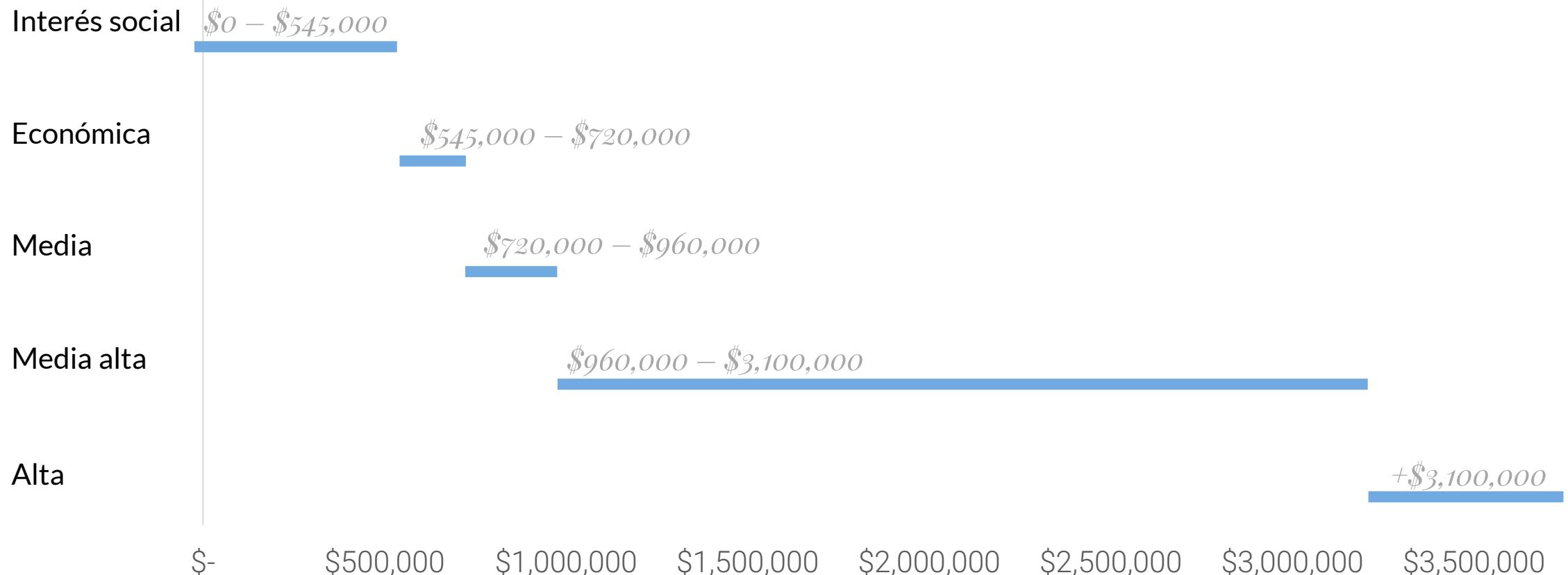
*Zona rural Villa Unión 2025*



*Fuente: Elaborado con datos de INEGI.*

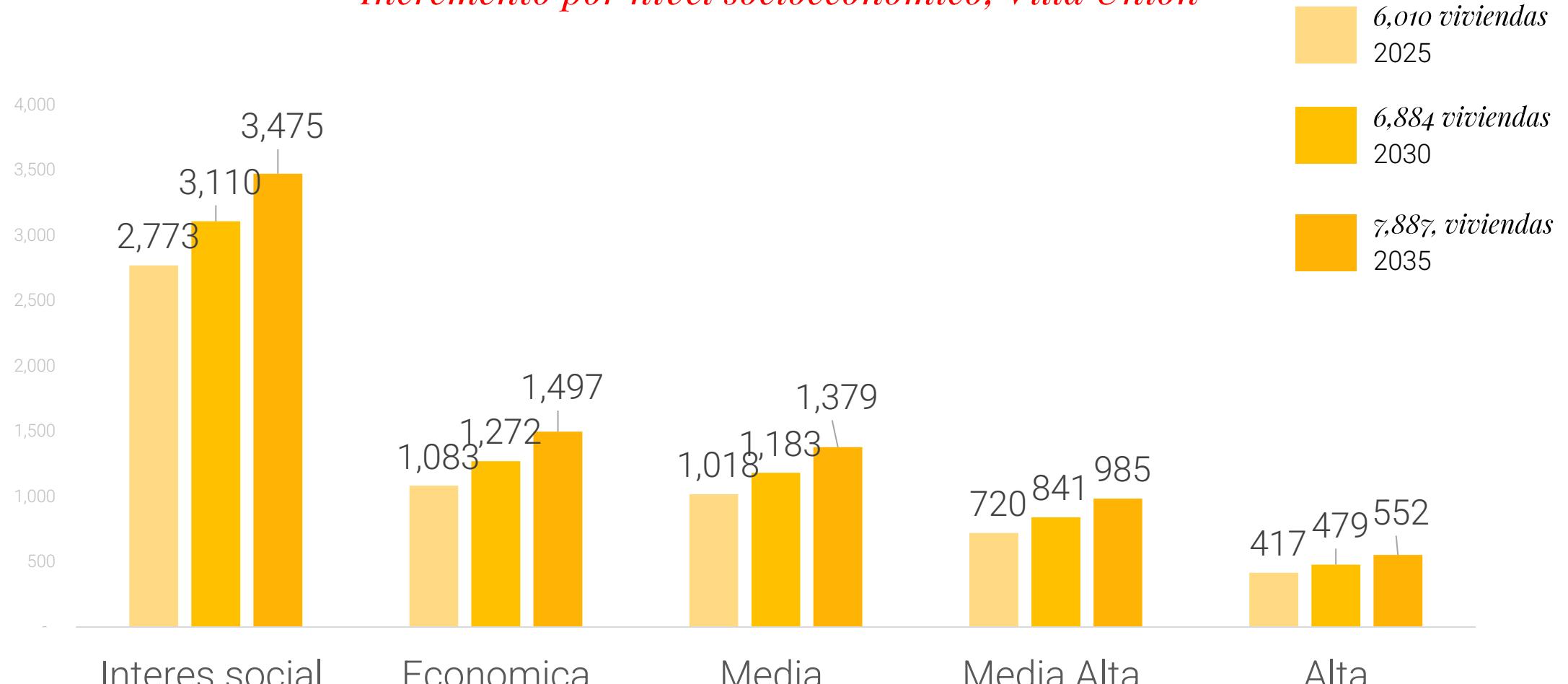
# SEGMENTOS DE VIVIENDA

*Rangos de precios*



# VIVIENDAS EXISTENTES

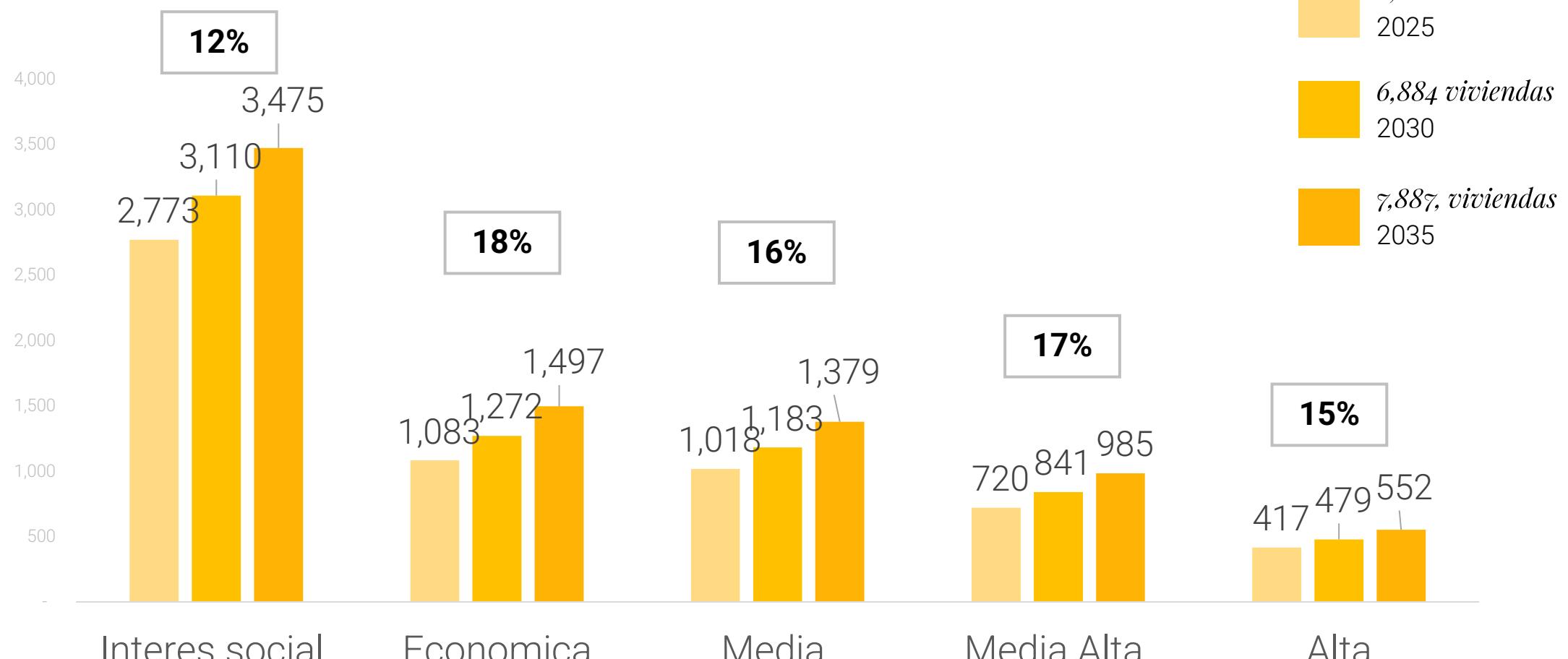
*Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión*



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

# VIVIENDAS EXISTENTES

*Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión*



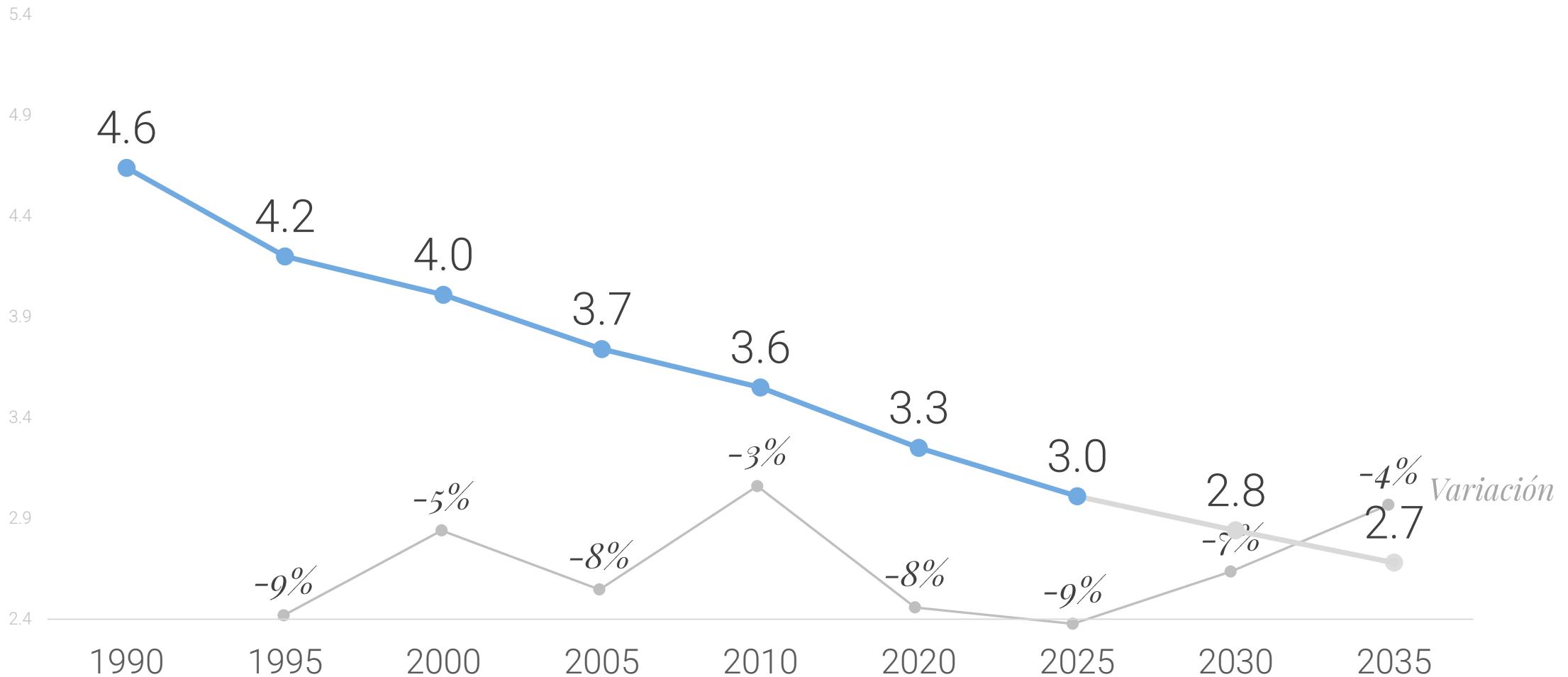
Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda; 'Viviendas existentes': total de unidades habitacionales existentes

# 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*

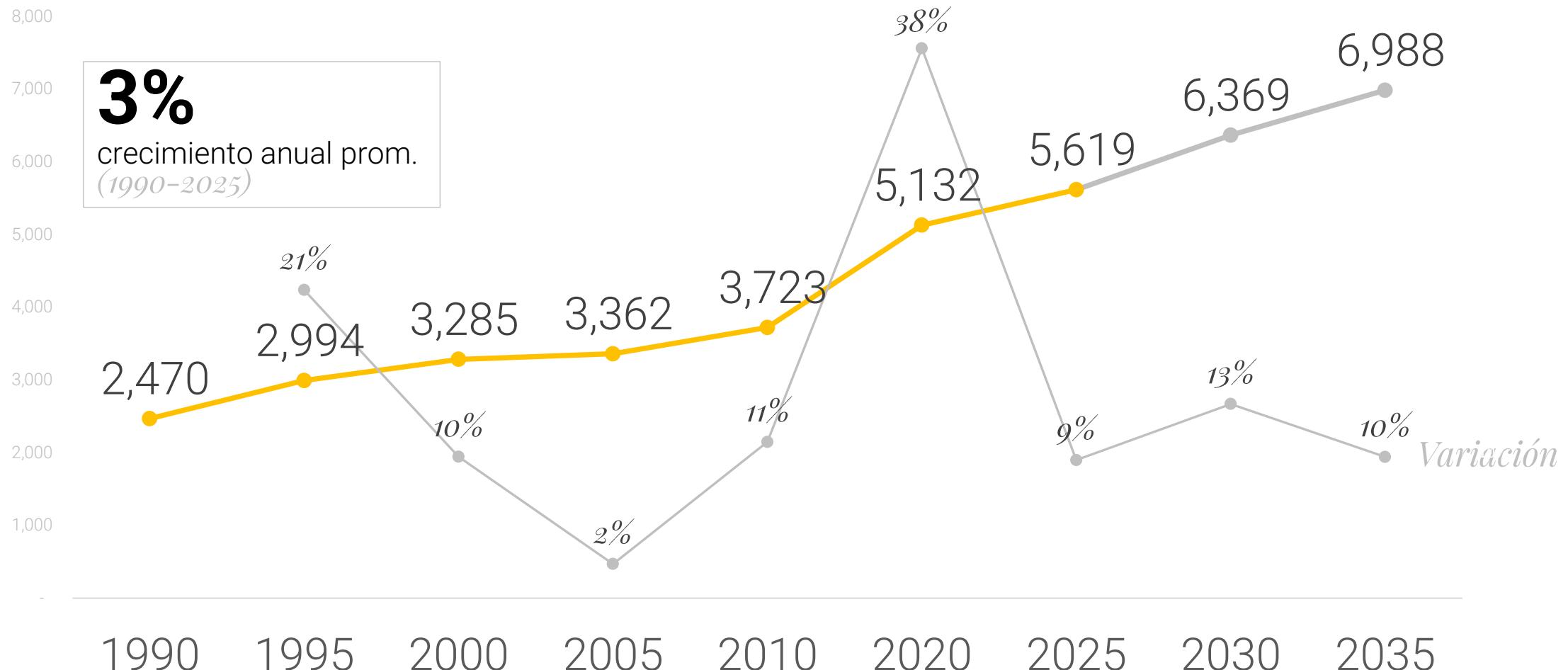
# HABITANTES X VIVIENDA



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

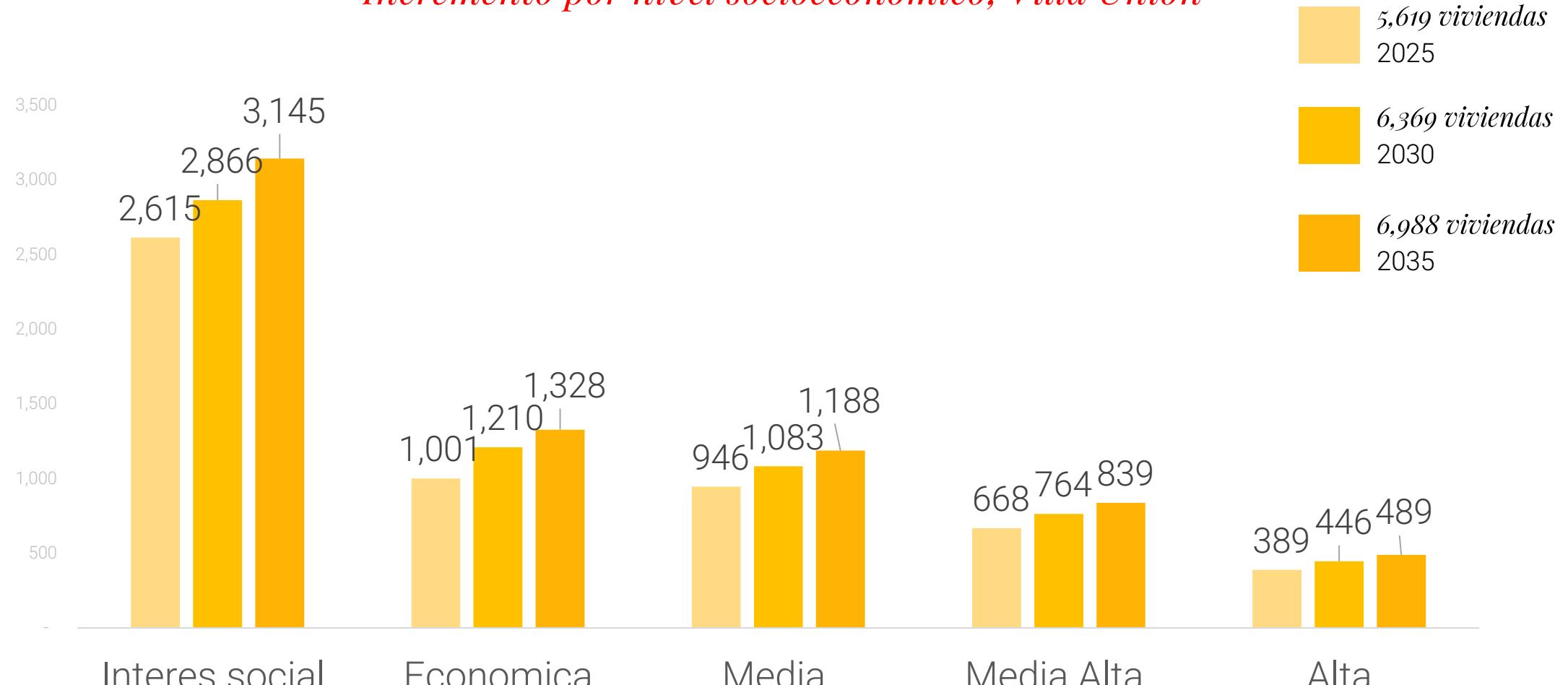
# NECESIDAD DE VIVIENDA

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



# NECESIDAD DE VIVIENDA

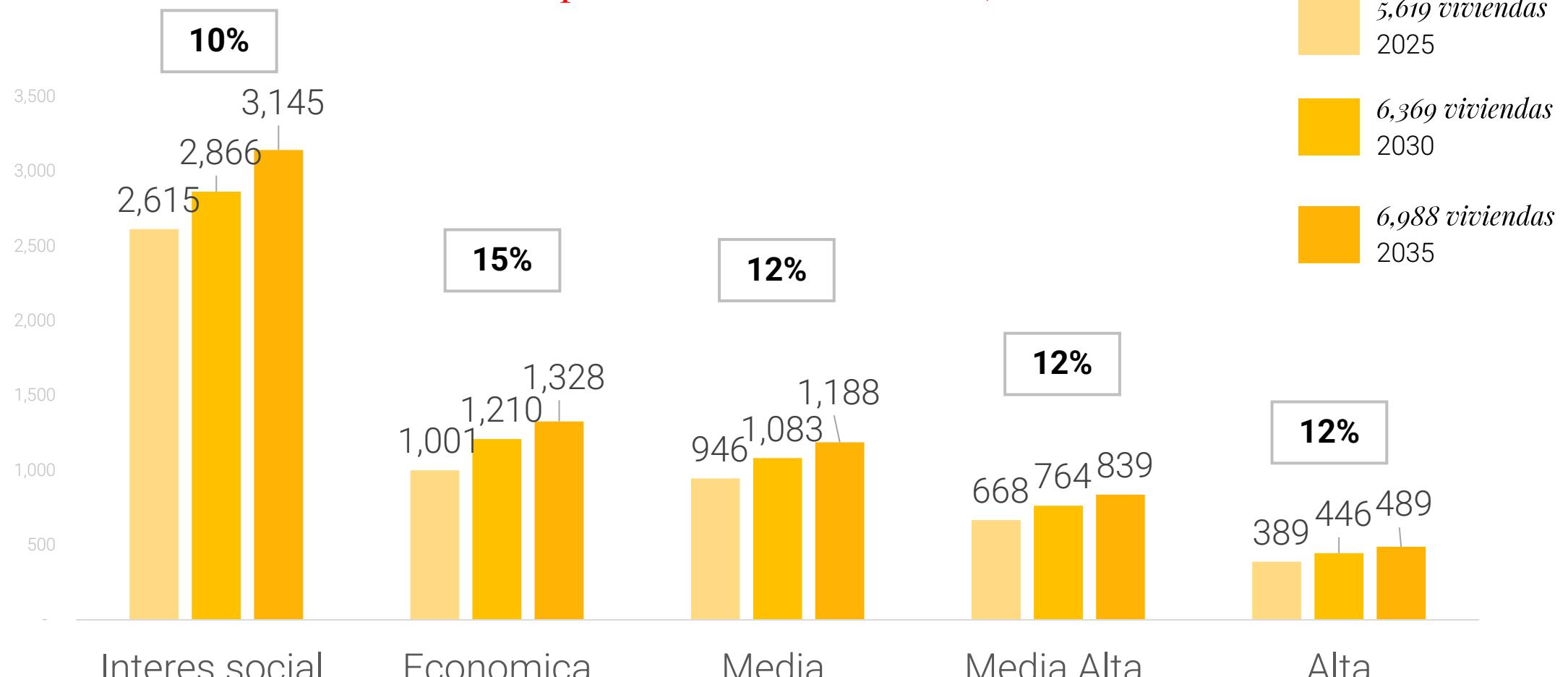
*Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión*



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

# NECESIDAD DE VIVIENDA

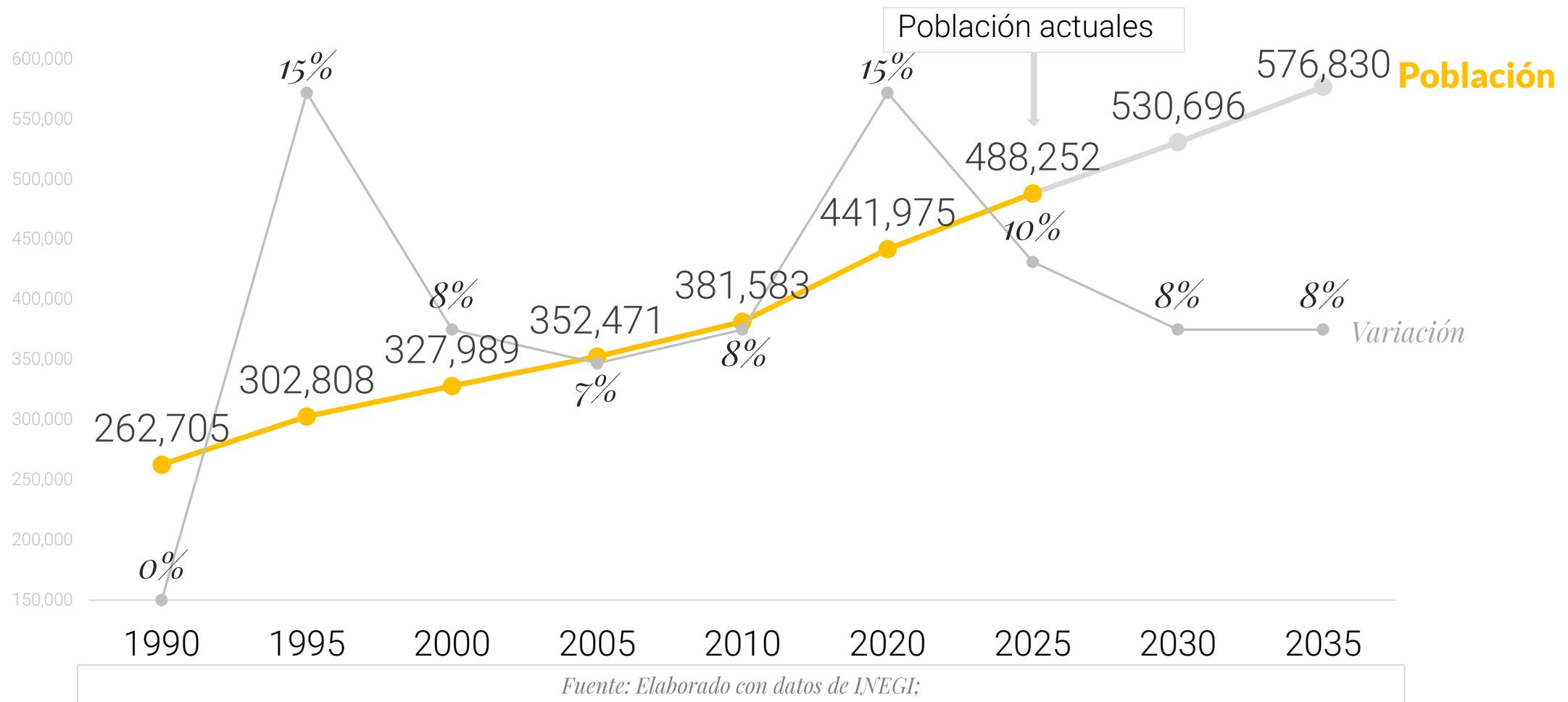
*Incremento por nivel socioeconómico; Villa Unión*



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

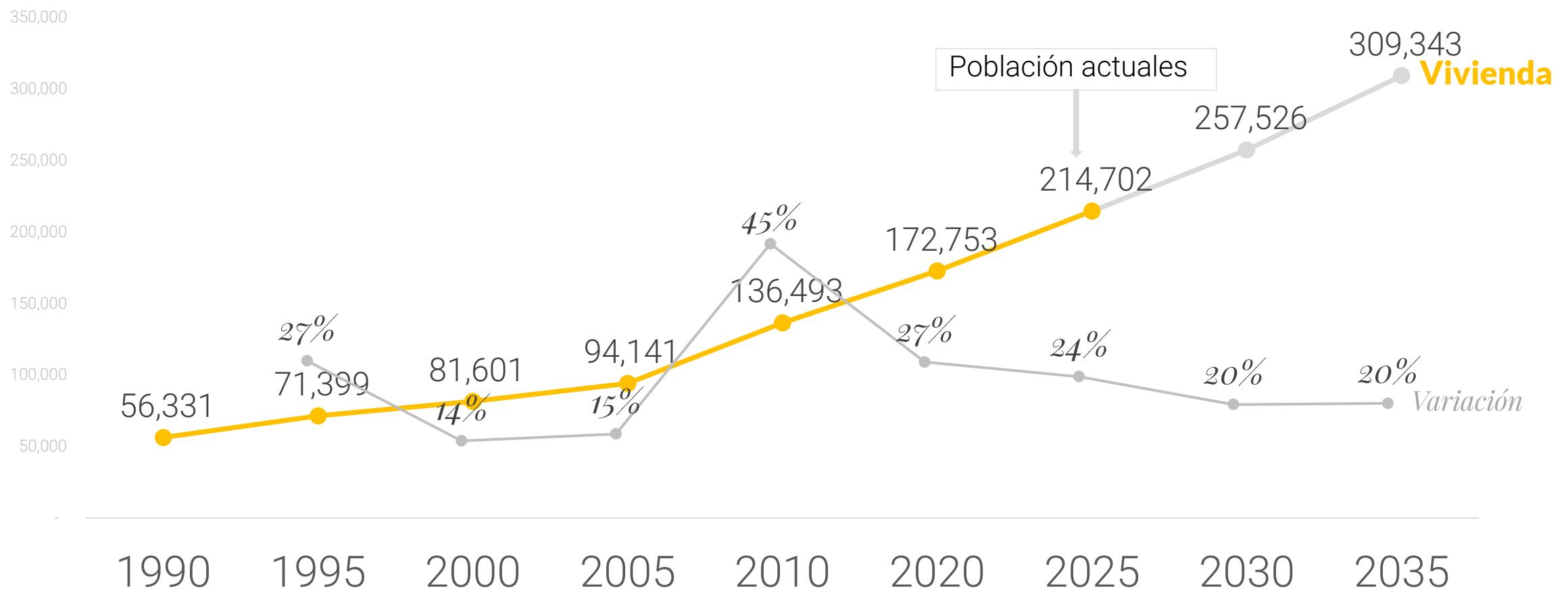
# POBLACIÓN

*Casco urbano Mazatlán*



# VIVIENDAS EXISTENTES

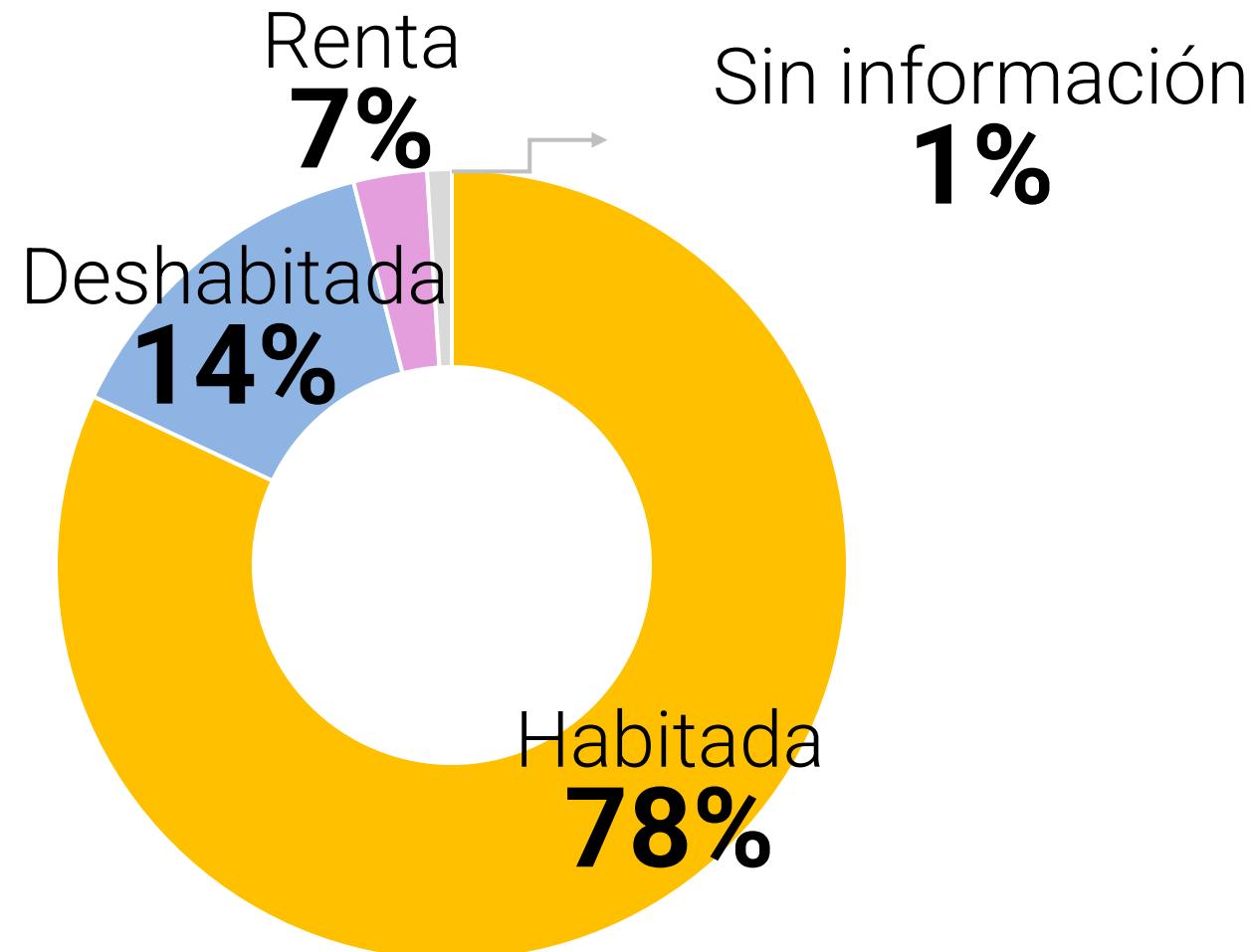
*Total de unidades habitacionales existentes; Mazatlán*



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

# DISTRIBUCIÓN VIVIENDA EXISTENTE

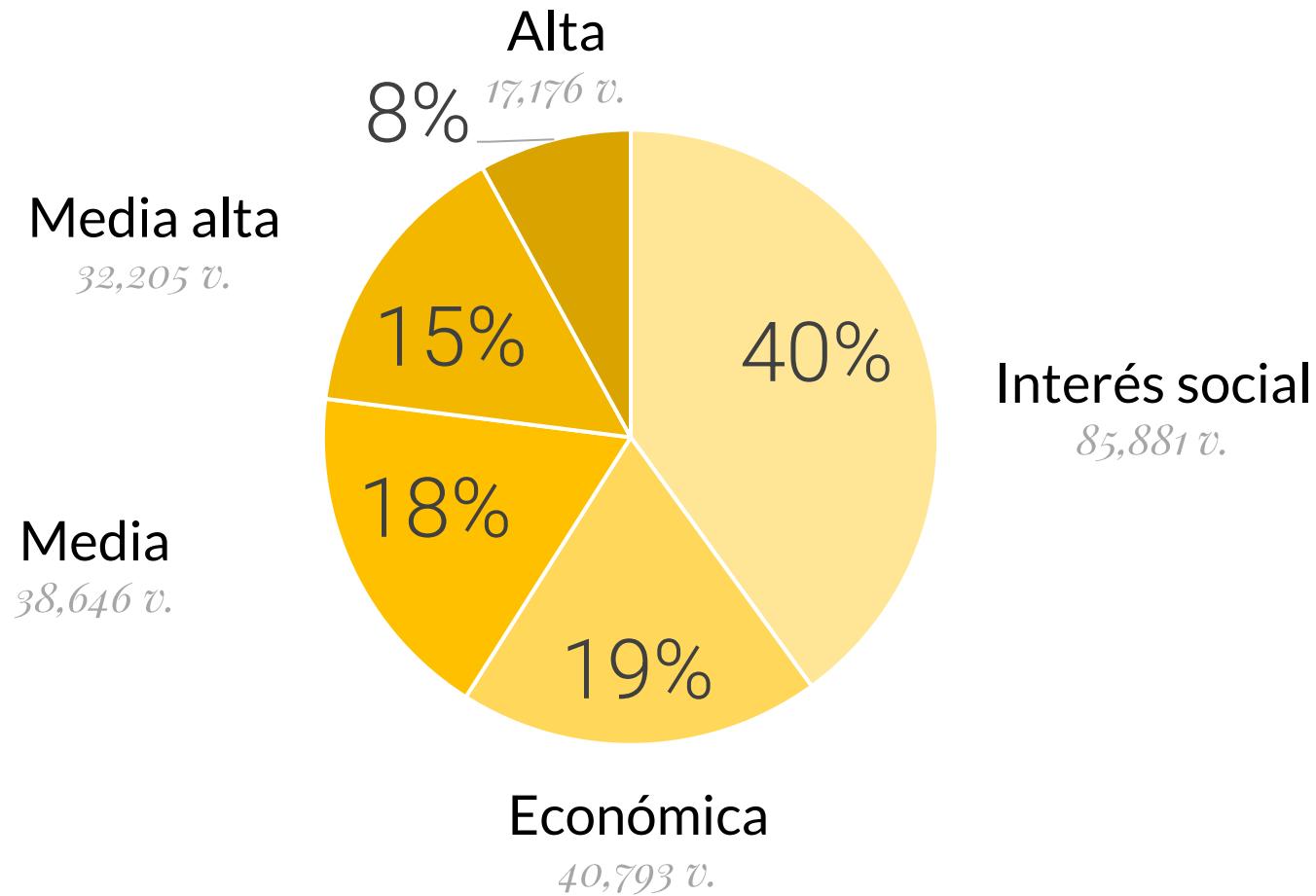
*Zona Urbana Mazatlán 2025*



*Fuente: Elaborado con datos de INEGI.*

# VIVIENDAS EXISTENTES

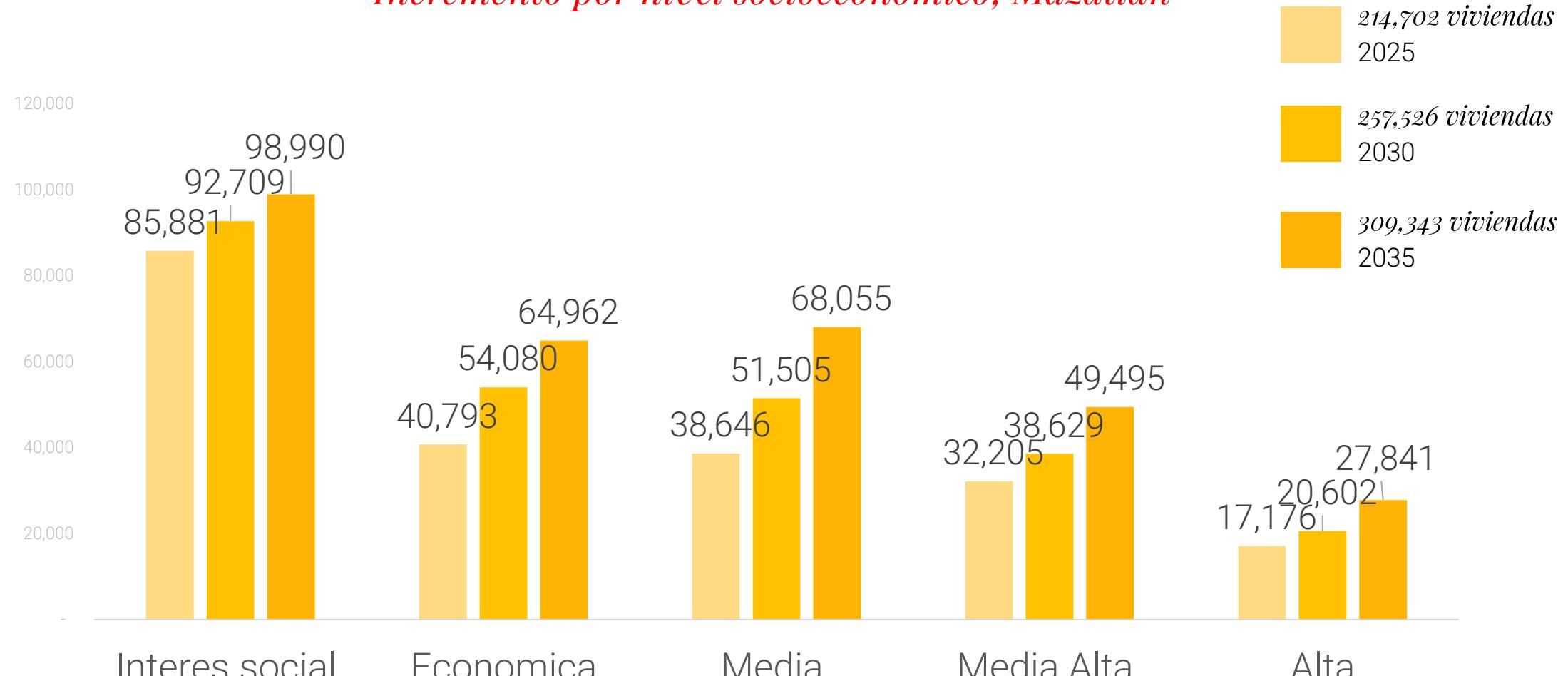
*Distribución anual por segmentos en 2025; Mazatlán*



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

# VIVIENDAS EXISTENTES

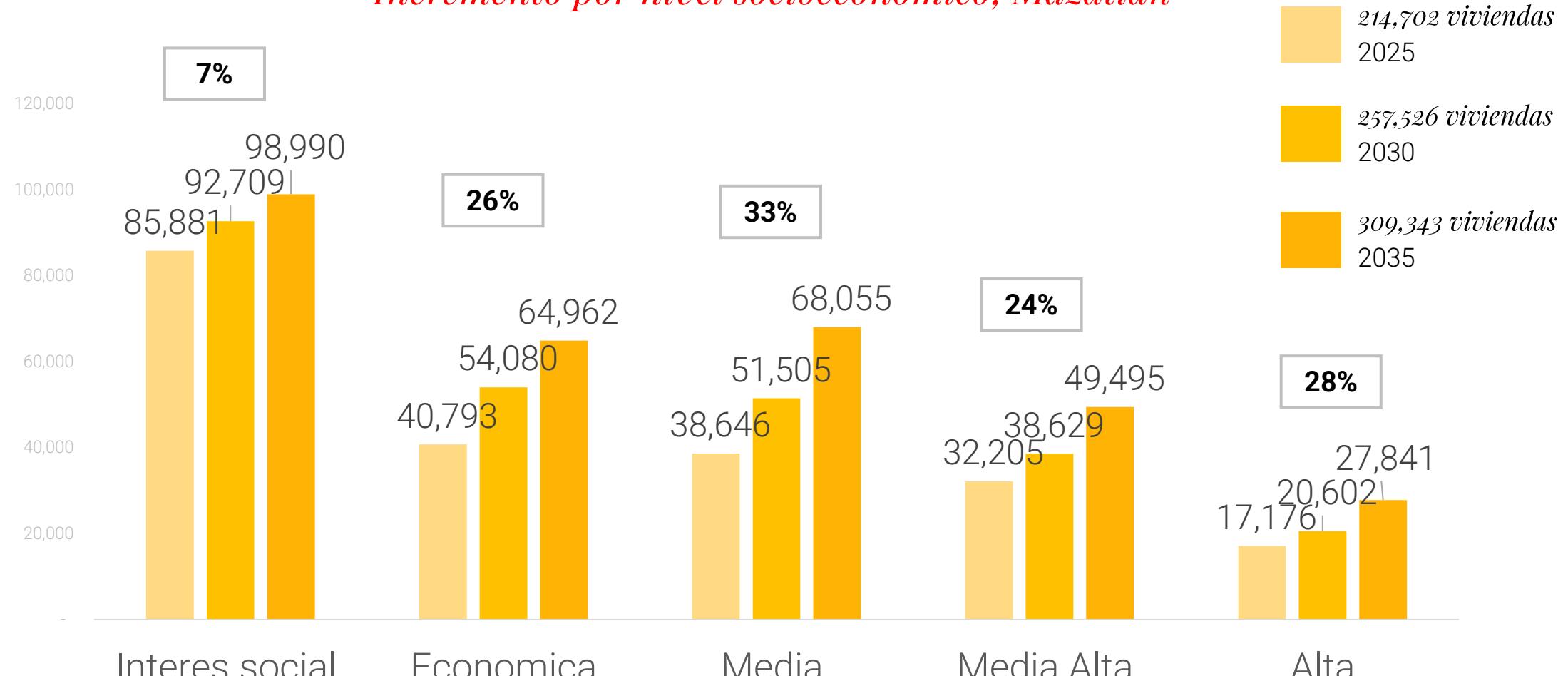
*Incremento por nivel socioeconómico; Mazatlán*



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

# VIVIENDAS EXISTENTES

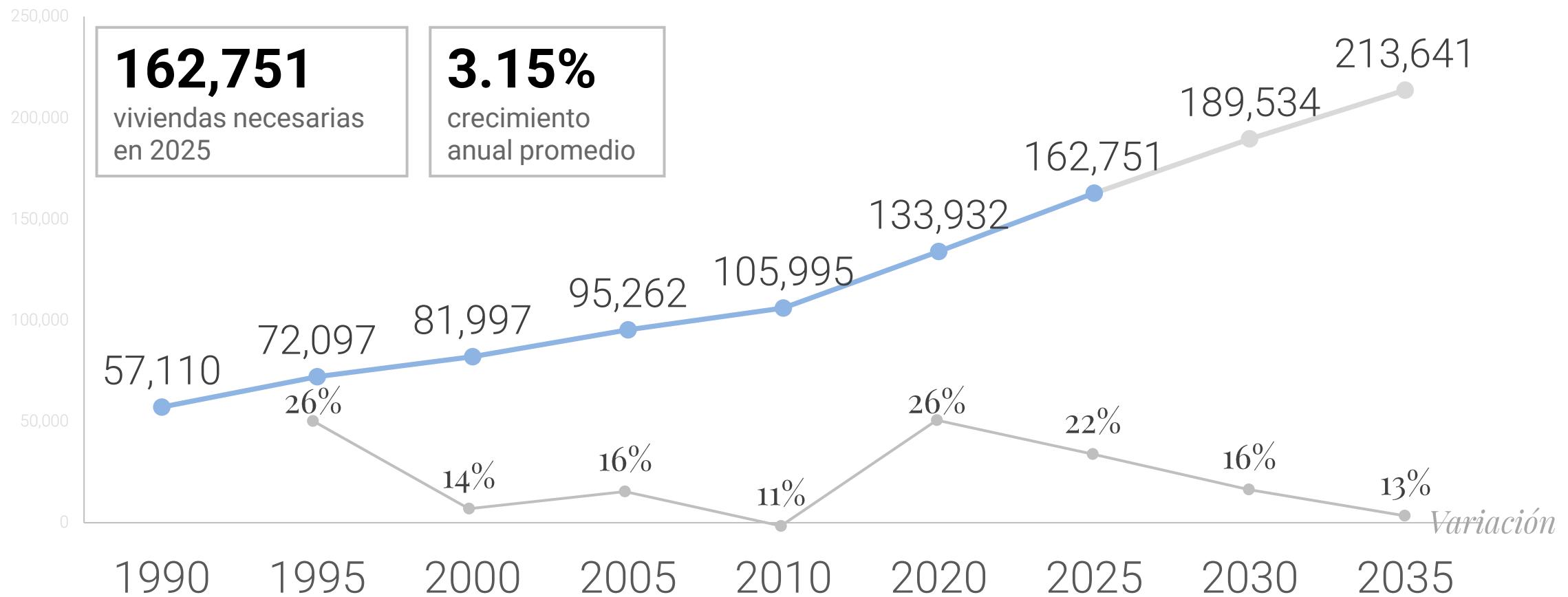
*Incremento por nivel socioeconómico; Mazatlán*



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 qué 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 qué si están habitadas. Déficit/Superávit: Se calcula Viviendas habitadas - Necesidad de vivienda*

# Necesidad vivienda Mazatlán- Villa Unión 2025

Viviendas dignas necesarias	<b>2,629</b>
Déficit de vivienda	<b>8,469</b>
Viviendas necesarias (Déficit + viviendas dignas necesarias)	<b>11,098</b>

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

# 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.