

# MIGRACIÓN REGIONAL Y AGENTES INMOBILIARIOS EN CIUDADES DEL SUR DE HIDALGO

*César Raúl Pérez Marcial<sup>1</sup>*

## RESUMEN

La presencia, expansión y distribución de las manchas urbanas y metropolitanas en Hidalgo en los años recientes tiene como agentes a inmobiliarias que influyeron desde la década de los 80, en la creación de vivienda y para el 2000 ya se registraba un crecimiento por arriba del promedio nacional, esto sin una demanda real por la habitación; por otro lado la migración urbana que se caracteriza por la precariedad en espacios heterogéneos, alejados de la planeación urbana y en ocasiones sin algún tipo de apoyo institucional; a pesar de la distancia y divergencia entre agentes existe en amplio y diverso proceso de crecimiento de las manchas urbanas, con conflictos en la estructuración y dotación de servicios, esto como parte de un ciclo de crecimiento difuso y descoordinado.

Ambos agentes generaron procesos de urbanización con interferencias a escala local, como municipios con crecimiento en la oferta de vivienda y que se toma como referencia para establecer zonas urbanas o metropolitanas, un bajo nivel de estructuración funcional, algunos con limitaciones fisiográficas, con implicaciones sociales negativas diversas, y con el bajo reconocimiento de los flujos de migrantes por segunda residencia, otros son commuters a la Ciudad de México y Estado de México; otro tipo de relaciones directas son económicas, la demanda de suelo para vivienda, baja oferta de empleos, consolidación de agentes de servicios con intensidades desiguales, provocando consecuencias en lo regional al conectar zonas urbanas o presuntamente urbanas, en la visión y asimilación de lo urbano dentro del utilitarismo del espacio.

Las variables definidas distinguen ambos procesos en la estructura urbana y su nivel de actuación, existen componentes que superan los límites de la ciudad, la movilidad de la población tiene patrones temporales. Ante lo anterior existen distintas formas de integración a la ciudad, pero también inconsistencias institucionales, se trata de un fenómeno bajo una evolución forzada, con la desvinculación de acciones o respuestas lejanas a los parámetros de la planeación y un nivel de desintegración social funcional a lógicas corporativistas.

**Conceptos clave:** Desequilibrio urbano, Urbanización forzada, Migración regional

---

<sup>1</sup> Doctor en Economía, Colegio del Estado de Hidalgo, cmarcial@elcolegiodehidalgo.edu.mx

## Perspectivas teóricas

Dentro del fenómeno de metropolización en sus delimitaciones conceptuales, encontramos marcos que toman a la ciudad y su expansión con la posibilidad de observar una serie importantes factores, agentes y su relación dinámica. En México sobresalen trabajos de órdenes historicistas, ecológicos, sociales o desde la geografía humana, funcionalista o tipológico estadístico, de aspectos y fenómenos específicos de la urbe y análisis totalizador o estructuralista.

Otros se acercan a la metropolización desde enfoques diversos pero el denominador es la complejidad por la naturaleza socio-espacial, que involucra entre tantas cosas la extensión, concentración de población y poderes económicos y políticos y la creciente expansión de sus efectos, todos estos desde distintas formas de pensamiento hasta la evolución socio histórica.

Con este paradigma exploratorio<sup>2</sup> se desprende un acercamiento a los centros urbanos definido como ambientalista que reconoce la relación medio-sociedad en el ambientalismo determinista y el posibilismo,<sup>3</sup> corrientes de la segunda mitad del siglo XIX. En otras aportaciones (**Taylor, 1949**) examina al determinismo y muestra cómo se actúa fuera de estructuras organizadas y en la libertad de elección del lugar a habitar.

Estudios distintos integran factores económicos y la capacidad de dominar por medio de la cultura al escenario, la escuela francesa, bajo la línea ambientalista-posibilista (**Brunhes, 1910**), del dominio de la naturaleza, de control sobre el entorno lo identifica y se integra a los asentamientos humanos a partir de la voluntad (**Lavedan, 1936**). Otro exponente es Vidal de la Blache, (**Miguel, 2003**). Que muestra al hombre como agente geográfico en la creación de lugares, con distinciones a partir del paisaje y de lo regional.

La perspectiva regional permite contar con estudios variados que presentan explicaciones al desarrollo desde la dinámica económica y política que presentan a las ciudades y a sus zonas metropolitanas, ejemplo de esto es donde Asuad, identifica que la Ciudad de México y su área metropolitana, funcionan como eje y centro regional, que integra varias zonas metropolitanas y núcleos urbanos que configuran un sistema económico territorial, caracterizando al sistema de ciudades de la periferia del valle de México (**Asuad Sanén, 2000**). Esta visión servirá para explicar el papel de la Ciudad de México en el proceso metropolitano de Pachuca de soto desde una perspectiva regional y de manera concreta de algunos agentes en concreto.

Una manera de acercamiento a los temas urbanos lo propone el funcionalismo que considera a elementos y relaciones que conforman el sistema urbano, como la morfología de la ciudad que es utilizada para establecer leyes generales del espacio urbano. Es así cuando se forman nexos entre la economía con su vertiente espacial y la geografía urbana las cuales pueden participar del análisis normativo, el funcional u organizacional y material.

Sin embargo, como Castells (1974) señala “la problemática urbana connota en el modo de producción capitalista, y en particular en su estadio más avanzado, los procesos y las unidades de reproducción

---

<sup>2</sup> Entre estos se encuentra a Von Humboldt encargado de recolectar y clasificar información, en una escala exploratoria y en México identificó consideraciones sobre la extensión, aspecto físico y el papel de la Corona española, su contacto con núcleos de concentración poblacional fue con los llamados polos mineros

<sup>3</sup> Donde se “la situación y el emplazamiento” de factores como la localización de la ciudad, como de los condicionamientos del medio físico que mediatizan el crecimiento de las urbes, donde un representante es Friedricho Ratzel. Otros como Griffith Taylor.

socializada de la fuerza de trabajo”. Por lo que es posible afirmar que son las compañías inmobiliarias como parte del capital avanzado como uno de estos elementos dinámicos clave en la estructura urbana y en la ampliación de esta.

El enfoque funcionalista con limitantes por intentar fraccionar las ciudades en crecimiento y función cae en modelos métricos, al clasificar a las ciudades por actividades dominantes tiene imprecisiones en ese dominio y al generalizar en formas de crecimiento intra urbano sin considerar a la gestión institucional a partir de las funciones para explicar la función de la ciudad, en donde son las instituciones un elemento que debe considerarse ante el actuar de estas a favor del capital.

El posicionamiento de algunos geógrafos y otros científicos sociales (William Bunge, David Harvey, Manuel Castells, Paul Singer y Fernando Cardoso) que se pueden definir como clásicos, define que se parte de hechos reales y concretos con evaluación estadística rigurosa, la teledetección, entre otras nuevas tecnologías. Esta visión ve al espacio como un producto de relaciones sociales, es decir, su formación no involucra únicamente al desarrollo o a la innovación tecnológica, sino al conjunto de relaciones sociales que no sólo existen, sino a las que están en constante proceso de construcción. Es aquí donde podemos introducir al manejo de los grupos a un nivel corporativista que es útil a distintos fines dentro de las instituciones.

La mayor complejidad la podemos identificar en la distribución espacial de actividades económicas y población que se integran a la perspectiva económico–funcional, fortalecida por el enfoque espacial-funcional que posibilita un acercamiento al fenómeno de la ciudad que es también social y cultural. Aquí es pertinente la ecología humana, con la que Unikel (1976), define que el crecimiento urbano se manifiesta como resultado de procesos ecológicos por medios intra e inter-urbanos que identifica a la población en desplazamiento hacia la periferia en expansión, junto con otros fenómenos relevantes en el estudio de la metropolización, los anteriores presentes en la extensión de las ciudades medias y específicamente de Pachuca de Soto.

La visión basada en la unidad ecológica de conformación del espacio urbano retomada por Castells distingue un producto de las relaciones sociales en el espacio urbano y considera que esta estructura cuenta con tres subsistemas: el económico, el político o de gestión y el ideológico o simbólico (Castells, 1974). Los principales procesos ecológicos que se pueden distinguir en el espacio urbano son: concentración, aumento de la densidad de población en espacio y tiempo, la centralización o especialización funcional de una actividad o red de actividades sobre un mismo espacio y su vinculación jerárquica con el entorno, originando flujos, circulación, segregación, invasión-sucesión donde una nueva población o actividad se introduce en un espacio previamente ocupado, siendo rechazada por el asentamiento anterior, integrada o sucediéndola como dominante en la unidad ecológica en cuestión. Estos son los procesos que tanto las inmobiliarias como los migrantes participan en la metropolización de la ciudad de Pachuca.

En ese sentido e inspirada en la economía neoclásica que es explicada por Gustavo Garza, en “The Metropolitan Character of Urbanization in Mexico, 1990-1998” donde reconoce la importancia de la ciudad para el crecimiento económico por ser el espacio donde se realizan las actividades, es decir la ciudad como medio y en donde existe una crítica a los estudios hasta entonces realizados, ya que no analizan los nexos entre el desarrollo económico y la urbanización, en esta se diferencian tres enfoques: neoclásico (Teoría del lugar central, bases económicas y de localización); histórico (desarrollo tecnológico, distribución de recursos, mercados de exportación, etc.); y los de corte marxista (modo de producción y procesos económico-demográficos en el territorio).

Alfonso Iracheta diferencia dos vertientes en el proceso de metropolización: la vertiente descriptiva o geoeconómica con la expresión espacial del fenómeno y en sus consecuencias de tipo cuantitativo y cualitativo. La vertiente explicativa o histórica estructural, que se preocupa por relacionar los espacios metropolitanos con una concepción histórica de desarrollo.

La visión espacial-funcional de Mario Polèse explica la tendencia histórica de la urbanización a partir de los procesos de crecimiento demográfico. Desde el punto de vista económico, la época moderna se caracteriza por un crecimiento sin precedente de la capacidad de producción de los habitantes del planeta, gracias a la aplicación de los nuevos conocimientos a la producción de bienes y servicios. En menos de dos siglos, la producción mundial de bienes industriales se vio multiplicada por más de 200 (Polèse, 1998).

Por otra parte, en casi todos estos enfoques el espacio urbano es típicamente considerado como fijo, muerto, social y políticamente inútil, poco más que un decorado para los procesos sociales e históricos dinámicos, que no son por sí mismos inherentemente urbanos (Soja, 2008). Y esto es cercano a la idea de que las ciudades son la forma de residencia adoptada por aquellos miembros de la sociedad cuya permanencia directa sobre el lugar del cultivo no era necesaria, pero existe una vertiente sostenida en la historia urbana y en el desarrollo histórico de la sociedad urbana, que concibe a la ciudad como el centro principal de la acción humana, la conciencia colectiva, el deseo social y las interpretaciones críticas.

Dentro de esta visión histórica de lo urbano, es posible encontrar el surgimiento diferenciado de las ciudades como el que hacen Villareal González & Mignot (2007), Sin embargo, estas transformaciones tienen un componente social explicado aun antes por Henri Lefebvre "Todas las relaciones sociales, ya sea relativas a la clase, la familia, la comunidad, el mercado o el poder estatal, permanecen abstractas e infundadas hasta no ser expresamente espacializadas, es decir, convertidas en relaciones espaciales materiales y simbólicas" (Lefebvre, 1974).

Para ser ciudad, un área urbana debe tener actividades económicas y familiares de tamaño y una concentración suficiente como para lograr economías de escala en sus sectores público y privado (Hirsch, 1977). Por lo que la ciudad es un sistema dinámico de mercados interrelacionados e interdependientes, de gran densidad y especialización de agentes económicos, cuenta con instituciones que influyen. Estos mercados abastecen a, y son abastecidos por personas y empresas relativamente cercanas, proporcionan contactos y flujos de información a bajo costo. Los mercados urbanos incluyen suelo y viviendas, fuerza de trabajo, transportes y servicios públicos. Estos mercados son íntimos de la evolución de un área metropolitana.

Al acercarse a la producción y al espacio se encuentra un proceso dialéctico en el que el hombre transformado altera al entorno, a través de un proceso de apropiación. El concepto es conocido, clásico, reiterativo, pero indica un cambio en la producción, en sus fuerzas; se traslada de en el espacio a del espacio (Lefebvre, 1974).

La región metropolitana, en tanto que forma central de organización del espacio del capitalismo avanzado, disminuye la importancia del medio físico en la determinación del sistema de relaciones funcionales y sociales, anula la distinción entre rural y urbano y coloca en el primer plano de la dinámica espacio/sociedad, la coyuntura histórica de las relaciones sociales que la fundamentan (Castells, 1974).

La producción del espacio urbano es compleja y los procesos de producción capitalista han definido diversas ciudades del mundo sus formas de crecimiento urbano y su establecimiento de relaciones productivas. Los factores que han incentivado el proceso de metropolización en México han sido la apertura comercial y la reestructuración económica, dando como resultado una localización diversificada

de las actividades productivas en el territorio y fijando nuevas tendencias de distribución poblacional, así como la expansión e interacción entre ciudades.

Al asociar el proceso de dependencia existente entre la Ciudad de México y las ciudades hidalguenses es posible percatarnos de que “las ciudades más pequeñas caen en la esfera de influencia de la Megalópolis: practican mimetismo, los vicios de la gran ciudad, por la ausencia de grandes instituciones del conocimiento y cultura que aún subsisten en los centros más grandes” (Mumford, 1957).

Los estudios de zonas metropolitanas en México cobran relevancia después de 1940 por la expansión física y han jugado un papel central dentro del proceso de urbanización del país. A diferencia de los países desarrollados, en México, la desconcentración, pasó primero por una etapa de dispersión hacia ciudades satélite, localizadas en el interior de la Región Central, continuó con su proceso de expansión de la mancha urbana, creando una unidad espacial compleja.

El fenómeno metropolitano conjuga cuatro elementos: a) un componente demográfico, un gran volumen de población y de movimientos intrametropolitanos centro-periferia; b) el mercado de trabajo, por el perfil económico del empleo, y ubicación sectorial; c) conformación espacial, expansión y d) la delimitación político-administrativa, en función de los gobiernos locales que involucra (Sobrino, 2003).

Se trata de procesos de conurbación apoyados jurídicamente en el Artículo 115 de la Constitución Política, (Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016). Por la importancia que han cobrado las ciudades medias, al convertirse en núcleos desconcentradores del crecimiento urbano. De acuerdo con cifras oficiales del INEGI (2010), en el periodo de 1990 a 2010 se incrementó de 55 a 84 ciudades medias con un aumento de 17.6 a 30.3 millones de habitantes.

Como Garza y Schteingart (2010) explican, el término metrópoli hace referencia a la ciudad con relación a sus territorios aledaños. Concepto histórico que se ha referido a la capital de un imperio y el adjetivo metropolitano corresponde a ciudades centrales respecto de otros territorios que dependen de ellas. Remite a relaciones asimétricas de poder y subordinación y, por ende, a vínculos funcionales de dependencia, como ocurren entre la Ciudad de México - Pachuca y esta con municipios aledaños.

### **La urbanización - metropolización en Hidalgo**

El proceso de concentración poblacional en las ciudades hidalguenses ha llevado a algunas de estas a rebasar los límites municipales, se han extendido sobre las circunspecciones aledañas, estableciendo contacto físico dando origen a algunas conurbaciones. Dentro de un patrón de crecimiento urbano es posible identificar el parecido y conexión de la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP) y otras ciudades hidalguenses como la ZM de Tulancingo, y la ZM de Tula con la Ciudad de México, por la estrecha relación socioeconómica sin continuidad urbanística, sin embargo existen otras ciudades que el vínculo es menor pero el proceso es similar.

Existen otras ciudades del estado con procesos distintos como la que se encuentra conectada y considerada ya como parte de la ZMVM se trata de Tizayuca (producto de la relación poblacional y económica) y las que no tienen este desbordamiento de lo urbano en el espacio municipal pero cuentan con los agentes identificados y son en el extremo Suroeste Tepeji de Río, del este al sur oeste Huichapan, Ixmiquilpan, Mixquiahuala-Progreso y Apan a la zona Sureste del estado (con procesos de migración incipientes).

Concretamente las ZM de Pachuca, Tulancingo y Tula, el agente determinante es el conglomerado urbano, que ha sido incentivado por la construcción de grandes desarrollos habitacionales en la periferia,

incorporando a nuevos municipios al universo metropolitano, sobre todo al sur del estado, obteniendo el resultado de la construcción metropolitana de estas áreas.

Hidalgo se ha integrado al proceso metropolitano de la Ciudad de México y es explicado con mayor detalle a partir de etapas que se retoman de Negrete y Salazar (1986), donde mencionan la primera etapa de formación, tanto la población, como la actividad económica, la vivienda y los servicios urbanos tienden a concentrarse físicamente en el centro de la misma, la fuerza centrípeta ejercida por el centro de la ciudad es tal que incluso éste usurpa funciones centrales anteriormente ejercidas por pequeñas poblaciones localizadas dentro de su área de influencia.

Para luego tener una segunda fase de expansión física y de ampliación de su radio de influencia, en la que se genera la sub-urbanización y aparecen centros de trabajo y de concentración de servicios dentro del área urbana, se generan “ciudades medias” de entre 100 mil y 999,999 habitantes como Tula (industria), Tulancingo (comercio) y Pachuca (servicios). En este proceso la ciudad puede “absorber” una o más unidades político-administrativas a su alrededor, aparecen zonas metropolitanas, que son agregaciones de municipios (Negrete & Salazar, 1986).

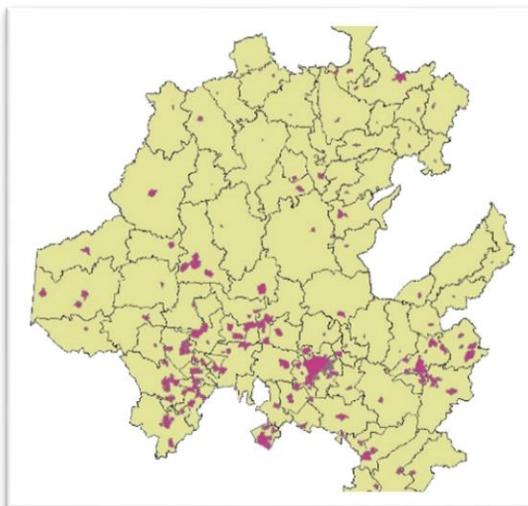
Como parte de las entidades federativas del país y la cercanía a la capital, Hidalgo ha registrado un lento y tardío proceso de urbanización y que en su territorio ha reflejado fuertes contradicciones socioespaciales en el continuo campo-ciudad. La urbanización hidalguense se ha vinculado a las diferentes etapas del desarrollo económico del país y ha registrado de manera diferencial los efectos del sistema urbano nacional (Garza, 1998). El desarrollo de la industria capitalista incentivó el desarrollo urbano y posteriormente metropolitano del estado de Hidalgo, su inserción en el sistema nacional de ciudades ha sido débil en el sentido funcional, sin embargo, esta debilidad se ha minimizado por la dinámica que genera su cercanía a la Ciudad de México.

Por otra parte, si se considera la descentralización de los procesos productivos de la ciudad de México, el detonante de la urbanización metropolitana es el desarrollo tecnológico que ejerce un poder dominante hacia otros centros urbanos. “La relación entre espacio y tecnología es pues el lazo material más inmediato de una profunda articulación existente entre el conjunto de una determinada estructura social y esta nueva forma urbana” (Castells, 1974).

Aunado al desarrollo tecnológico, el desarrollo de los medios de comunicación ha permitido la ampliación de las concentraciones urbanas de mano de obra de en torno a unidades industriales de producción cada vez más amplias. Los transportes colectivos y la construcción de vialidades han asegurado la integración de distintas zonas urbanas de Hidalgo a la gran metrópoli mexicana, distribuyendo los flujos internos de mediante una relación tiempo-espacio aceptable.

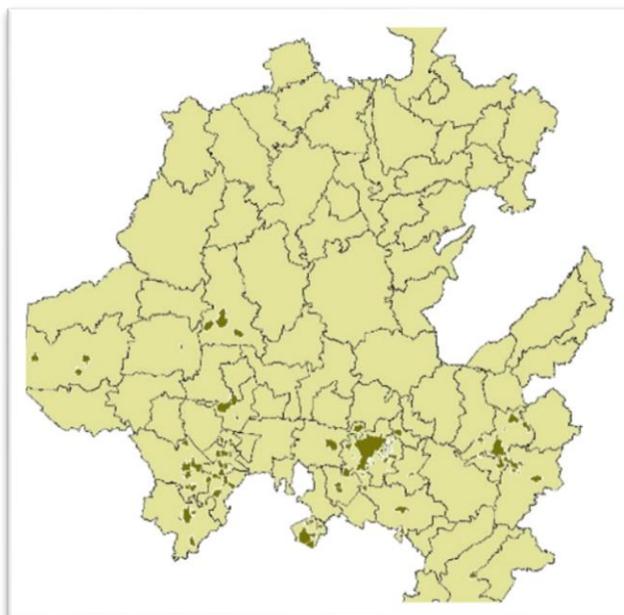
Como parte de la concentración de los aspectos urbanos además de lo poblacional podemos encontrar que el proceso no se encuentra en los 84 municipios hidalguenses, se identifica el papel, condiciones que tienen solo 23 de los mismos, que son los que registran la presencia de factores de conexión intra urbana estatal, la concentración poblacional y en algunos casos el reconocimiento institucional, de los cuales solo se reconocen a las localidades urbanas (criterio de INEGI) y que además muestran una evolución mínima en el proceso asociado a la urbanización de toda la entidad, se trata de un total de 148 (mapa 1 y 2) las cuales están ubicadas en la porción sur del estado, muy cercanas entre sí, en las regiones del valle de Pachuca, de Tulancingo y Tula, con otro patrón más disperso Huichapan, en el valle del Mezquital Ixmiquilpan, Mixquiahuala-Progreso, en otra región aislada esta Apan y por aparte las localidades de Tepeji y Tizayuca.

**Mapa 1**  
**Localidades urbanas del estado de Hidalgo**



Elaboración propia partir de INEGI

**Mapa 2**  
**Localidades urbanas y metropolitanas del Sur del estado de Hidalgo**



Elaboración propia partir de INEGI

Se trata entonces de distintas zonas urbanas algunas con el reconocimiento de ser zonas metropolitanas y otras ciudades medias, en donde la migración y los agentes inmobiliarios han tenido un desempeño distinto pero enfocado siempre en la concentración y expansión urbana, aunque en ello se generen las desigualdades en escalas locales. En principio la llegada de migrantes a las distintas ciudades responde a los factores de atracción que están contienen, como la oferta laboral, educativa o comercial que provoca temporalmente la concentración en las localidades, esto señalado por las tasas de crecimiento a nivel

municipal que reflejan el nivel de atracción, el crecimiento de población (Cuadro 1) pero con un alto dinamismo o alternancia sugieren algunas discordancias en quizá la fuente y en la capacidad no solo de atraer sino de conservar a la población.

**Cuadro 1.**  
**Municipios urbanos y metropolitanos tasa de crecimiento media anual, 1990-2010**

		90-95	95-00	00-05	05-10
Zona	Estatad	2.36	1.05	1.05	2.40
Zonas urbanas	Tizayuca	5.39	3.14	4.13	10.20
	Tepeji del Río	4.03	1.68	0.69	2.88
	Huichapan	2.19	0.32	0.95	2.13
	Ixmiquilpan	2.36	0.45	-0.42	2.90
	Mixquiahuala	2.55	-0.12	1.52	2.48
	Progreso	2.41	-0.28	0.70	2.41
	Apan	1.00	1.13	-0.04	1.46
Zona Metropolitana	Pachuca	4.17	2.05	2.44	-0.94
	Mineral de la R.	6.54	7.55	10.02	11.99
	Epazoyucan	1.82	1.67	0.90	3.58
	Mineral del M.	0.52	-0.78	-1.42	2.92
	Tlaxiaca	1.68	2.27	2.31	3.26
	Zapotlán	3.51	1.75	2.11	1.63
	Zempoala	1.77	0.97	2.36	6.82
Zona Metropolitana	Tula	2.36	1.01	1.51	2.00
	Atitalaquia	2.56	1.71	2.76	1.59
	Atotonilco de Tula	3.25	1.81	1.36	3.14
	Tlahuelilpan	3.15	0.71	2.10	1.99
	Tlaxcoapan	3.03	1.30	1.82	1.55
Zona Metropolitana	Tulancingo	3.62	1.88	1.44	2.84
	Cuautepec	3.81	0.49	0.24	3.50
	Santiago Tulantepec	4.72	2.78	2.26	2.31

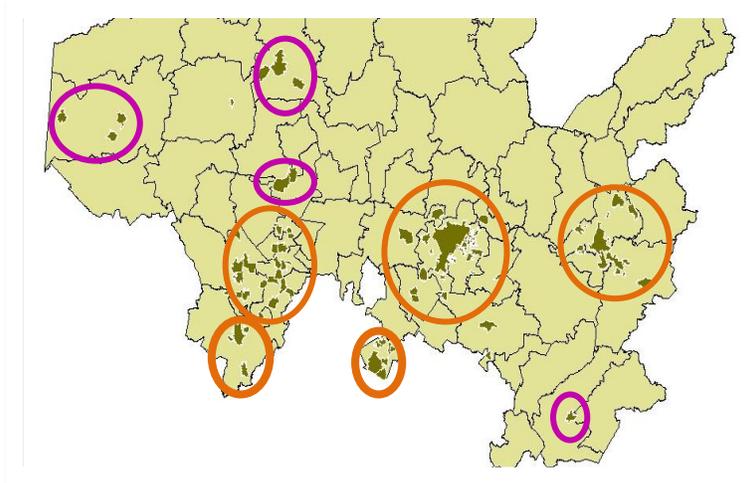
Elaboración propia partir de INEGI

En el conteo realizado por el INEGI en 2010 se registró que Hidalgo cuenta con una población de 2.6 millones de habitantes, de los cuales el 52 por ciento lo hace en centros urbanos, el resto en zona rural. La distribución subraya el tema de la concentración puntual en las ciudades y la tasa de crecimiento señala como este proceso es reciente, por decir en los últimos 5 años, en algunos municipios urbanos del estado, tal es el caso de Zempoala, Atotonilco de Tula, Cuautepec como ejemplo de lo que sucede en las zonas metropolitanas, como una segunda etapa de expansión urbana; en otros niveles como en Tizayuca, Tepeji, Ixmiquilpan y en menor medida Mixquiahuala, en los que la urbanización y concentración empieza a tomar fuerza como para superar la tasa de crecimiento estatal.

La concentración poblacional, aunada a las condiciones físicas del estado, así como la localización cercana a una metrópoli mayor como la CDMX, ocasiona la polarización en concentraciones al sur del estado con acelerado desarrollo urbano y dotación de servicios, mientras que el norte se ha

caracterizado un alto grado de marginación, dispersión poblacional y rezago de infraestructura urbana y de servicios básicos. Aun entre estas concentraciones son evidentes las distinciones, no solo por tamaño o extensión (mapa 3) sino por conectividad y funcionalidad con la CDMX el caso de las ciudades menores de Huichapan, Ixmiquilpan, Progreso, Mixquiahuala y Apan, que a pesar de las conectividades y cercanía su proceso de urbanización consolidado pero no de mayor impacto y competitividad urbana para la atracción de funciones.

**Mapa 3**  
**Localidades urbanas y metropolitanas en el Sur de Hidalgo**



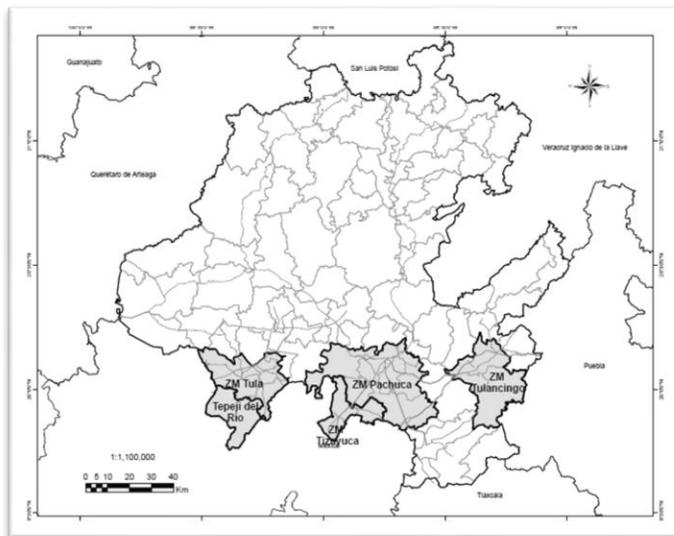
Elaboración propia partir de INEGI

Comparativamente la pertenencia a una zona metropolitana implica una serie de complicaciones en la gestión del espacio, que puede integrarse al llamado Fondo Metropolitano<sup>4</sup> que es incentivo para la conformación (en el papel) de zonas metropolitanas, provocando las desventajas a las ciudades que están lejos de esta consolidación urbana.

En el mapa 4, se aprecia las áreas metropolitanas de Hidalgo que se articulan con el proceso megapolitano de la Ciudad de México, las tres zonas metropolitanas está integrada por 15 municipios, 7 para la ZM de Pachuca, 3 en la ZM Tulancingo y 5 Para la ZM Tula, suman 2,461 km<sup>2</sup> con una población de 957,587 habitante (CONAPO SEDESOL INEGI, 2010). Solo 5 de los 6 municipios centrales en conurbación física, Tula es caracterizado con integración funcional. Los denominados como exteriores siete son denominados por una política urbana y dos por la integración funcional. Este territorio urbano cuenta con el apoyo financiero del Fondo Metropolitano para desarrollar los estudios y programas antes mencionados.

<sup>4</sup> Que destina recursos para el desarrollo de estudios, programas, proyectos, acciones, así como obras públicas de infraestructura y equipamiento, que impulsen la competitividad económica y las capacidades productivas de las zonas metropolitanas; que coadyuven a su viabilidad y a mitigar su vulnerabilidad o riesgos por fenómenos naturales, ambientales y los propiciados por la dinámica demográfica y económica; y que incentiven la consolidación urbana y el aprovechamiento óptimo de las ventajas competitivas de funcionamiento regional, urbano y económico del espacio territorial de las zonas metropolitanas

**Mapa 4**  
**Áreas metropolitanas del estado de Hidalgo, 2010**



Elaboración propia partir de INEGI

Existe un incremento en el número de municipios que buscan ser parte del Fondo Metropolitano, al intentar generar de manera artificial una proceso urbano intenso y amplio de lo que es en realidad, donde contundentemente entran las inmobiliarias y las constructoras de vivienda; ya que las administraciones locales cuentan con distintas interpretaciones sobre el beneficio que representa recibir ese apoyo financiero, ya que la lectura inicial y sin integrar una visión profunda o con incidencia temporal así lo han dado a pensar.

Sin embargo, al visualizar para el 2000 la presencia de los servicios básicos en espacios urbanos por viviendas privadas habitadas (VPH) el simple hecho de concentración de población pasa a ser solo un referente superficial y para las viviendas, los servicios, el consumo de insumos electrodomésticos sin saber nada sobre las fuentes de empleo, que es el elemento clave para conservar la atracción, funcionalidad y categoría de la localidad la realidad es distinta al interior del proceso urbano de Hidalgo, (ver cuadro 2)

**Cuadro 2**  
**Porcentaje de disponibilidad de servicios**

Censo 2000	VPH	Agua	En la vivienda	Drenaje	Red publica	Sanitario	E. E.	TV	Refri	PC	Auto
Zonas urbanas	99.97	91.48	43.08	76.46	55.75	83.02	96.43	87.51	55.26	4.40	28.36
ZM de Pachuca	99.99	87.01	42.32	77.72	61.87	84.75	96.56	88.44	56.88	6.21	31.49
ZM de Tula	99.98	82.73	37.44	74.03	60.83	84.20	95.88	79.55	52.37	6.24	27.46
ZM de Tulancingo	99.97	90.53	47.17	76.24	61.25	82.31	95.35	86.94	53.91	3.91	29.02

Elaboración propia a partir de INEGI 2000

Las zonas urbanas que no son consideradas metropolitanas contienen el 14.5% de las viviendas estatales, Pachuca el 18, Tula y Tulancingo el 7.6 y 8.7 respectivamente, pero cuando se trata de sólo el total de las viviendas de estos municipios en proceso urbano las proporciones crecen en al mismo orden a 29.6, 37, 15.7 y 17.8 %, lo que muestra un mayor nivel de concentración de urbanización solo por la disposición de vivienda habitadas en estos municipios que tendrán la responsabilidad de dotar de

algunos servicios urbanos y las distinciones entre los gobiernos locales entre ellos mismo los coloca en desventajas al no contar con los mismo niveles de gestión y apoyos financieros.

Para ese mismo año las zonas urbanas y metropolitanas por disponibilidad de agua promediaban por arriba del 80% pero a nivel municipal y desagregando a disponibilidad dentro de la vivienda los promedios caen drásticamente a un rango del 37 al 47%, lo que demuestra las carencias y limitantes en un servicio “municipal” vital para el desarrollo de procesos no solo urbanos sino humanos de desarrollo y bienestar. Para fines prácticos se muestra la disponibilidad de algunos de los servicios en conjunción entre las zonas metropolitanas intentando evidenciar el proceso de distinción entre estas.

A pesar de declarar casi el 100% de viviendas particulares ocupadas la disponibilidad, o la falta de, es un factor en contra para el desarrollo urbano sobre todo en las zonas metropolitanas al disminuir el promedio de cobertura, lo cual evidencia que existen problemas y que las demarcaciones involucradas en este proceso cuentan con graves distinciones que complican ser denominadas metropolitanas y quizá puedan quedar en la categoría de lo urbano como es el caso de Atlapexco en la ZM Tula y San Agustín Tlaxiaca en la de Pachuca con una baja disponibilidad de agua dentro de las viviendas, al mismo nivel que Tepeji del Río.

En el caso de la conexión a una red pública de drenaje, los municipios metropolitanos con una menor disponibilidad son los ya mencionados integrándose Epazoyucan de la ZM de Pachuca y Cuautepéc en la ZM de Tulancingo que estaría también en este nivel el municipio urbano de Huichapan, comparativamente el servicios de drenaje significa grandes niveles de inversión municipal, así como una consecuencia en el tratamiento de las aguas residuales lo cual se puede visualizar un grave problema en el perfil sustentable urbano de las ciudades o zonas metropolitanas con una conexión clara con las escalas regionales y nacionales.

En un segundo momento que es identificado con la información de las mismas variables para el año 2010 y con las tasas de crecimiento, el aumento en promedio de 14 mil viviendas, sin asegurar que las viviendas y sus habitantes del 2000, pudieran haber mejorado su acceso para 2010, lo que significa un mayor número de viviendas pero que los servicios no estén en las viviendas “originales” sino en los nuevos desarrollos habitacionales, apoyadas por las desarrolladoras e instituciones municipales.

Con las mismas variables solo para la comparación de este proceso desigual dentro de las zonas metropolitanas encontramos para el este segundo momento que la disponibilidad de agua en la viviendas particulares habitadas, por supuesto que se incrementó a escala metropolitana (ver cuadro 3) pero son los mismos municipios de Atlapexco en Tula y de Tlaxiaca en Pachuca, así como Tepeji los que tienen el nivel más bajo de disponibilidad de agua dentro de la vivienda, las entidades municipales que casi logran una cobertura completa son aquellos que presentan una gran oferta inmobiliaria de vivienda nueva. Lo que evidencia el problema de dotación del servicio, sin distinción entre viviendas nuevas u originales.

Para la conexión a una red pública de drenaje las zonas metropolitanas no se separan consistentemente de las zonas urbanas y nuevamente son los mismos municipios en los que se describe esa baja disponibilidad del servicio, sin embargo algunos de los municipios de las zonas metropolitanas en los que una vez más la oferta inmobiliaria ha logrado ofertar vivienda son los que acusan una incremento considerable en la conexión a una red pública de drenaje. Como Tizayuca en un 95% y Pachuca y Mineral de la Reforma que lo superan con un 95.4 y 96.5 respectivamente; un poco debajo de estos esta Tlaxcoapan y Tlahuelilpan en Tula con 92%.

**Cuadro 3**  
**Porcentaje de disponibilidad de servicios 2010**

	VPH	Agua	En la vivienda	Drenaje	Red publica	Sanitario	E. E.	TV	Refri	PC	Auto
Zonas urbanas	99.98	96.98	60.31	91.41	70.76	93.01	97.89	93.33	77.53	20.54	43.46
ZM de Pachuca	99.99	96.09	64.80	93.32	78.24	93.93	98.30	94.77	78.94	26.59	49.22
ZM de Tula	99.98	91.09	54.27	85.15	72.23	94.14	98.10	90.66	74.00	21.86	42.50
ZM de Tulancingo	99.98	94.71	61.08	90.02	70.11	92.38	97.51	93.68	74.84	19.06	44.82

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI

La información de la disponibilidad de algunos servicios en las viviendas ocupadas para los dos momentos es procesada sobre una idea de su incremento, lo que resulta en una visión de crecimiento natural en la cobertura de los servicios, en términos generales tanto zonas urbanas como metropolitanas presentan un incremento (ver cuadro 4); resalta la disponibilidad de energía eléctrica con los mismos valores para todas las áreas señaladas, que lejos de ser distinto en las demás variables se vuelve una regularidad ya que todas en su consistencia aritmética muestran esta cercanía lo que describe un proceso urbano o metropolitano cercano o sin distinciones, lo que incrementaría la discusión sobre lo incipiente del proceso metropolitano de Hidalgo o la consolidación de lo urbano en todas las localidades consideradas.

**Cuadro 4**  
**Tasas de crecimiento en la disponibilidad de servicios 2000-2010**

	Agua	En la vivienda	Drenaje	Red publica	Sanitario	E.E.	TV	Refri	PC	Auto
Zonas urbanas	0.50	0.95	0.59	0.76	0.55	0.48	0.52	0.79	6.87	1.33
ZM de Pachuca	0.52	0.99	0.58	0.70	0.54	0.48	0.51	0.77	5.28	1.24
ZM de Tula	0.55	1.07	0.60	0.70	0.54	0.48	0.57	0.82	4.94	1.37
ZM de Tulancingo	0.50	0.87	0.59	0.69	0.55	0.48	0.52	0.80	7.54	1.31

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI

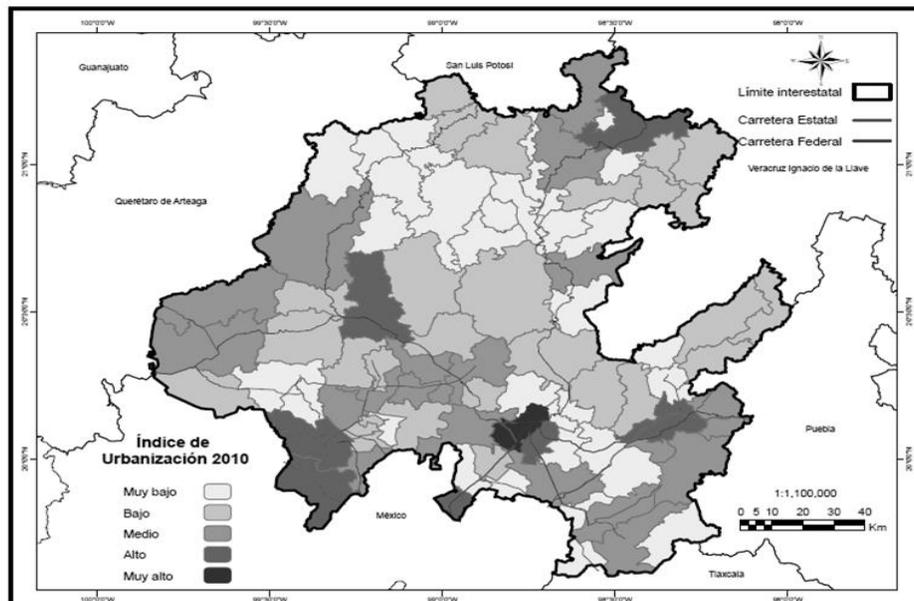
De la misma manera, por un índice de urbanización,<sup>5</sup> representado en el mapa 5, de forma descriptiva por la presencia de población, construye una razón de concentración de población urbana. El único municipio que presenta un índice muy alto de urbanización es Pachuca de Soto, mientras que los municipios con índice alto de urbanización son Huejutla, al norte del estado; Ixmiquilpan en la zona centro; Tepeji del Río y Tula de Allende en la parte suroeste del estado; Tizayuca en el sur; Mineral de la Reforma en el centro-sur; y Tulancingo al sureste. Si se realiza una comparación con los municipios metropolitanos presentados en el Mapa 4, no hay relación entre el grado de urbanización y la condición metropolitana. Por lo que se presenta la necesidad de contemplar mayor número de variables y diversidad de escalas.

El desarrollo urbano del estado de Hidalgo fue determinado por las funciones que le asignó históricamente ya que el capitalismo moderno se apodera del espacio total (Lefebvre, 1974), la paradoja de Hidalgo y sus ciudades es la de contar con una débil inserción funcional en el sistema nacional de

<sup>5</sup> El índice se construye con una razón de la población urbana (localidades de más de 2,500 habitantes) sobre la población total, todo esto multiplicado por 100, se expresa el porcentaje de población que se encuentra en localidades urbanas por contar con mayor población.

ciudades y la dinámica con la Ciudad de México y que se encuentra a un paso de integrarse a la megalópolis (Garza, 1998). La explicación de la actuación de las zonas periféricas, Wallerstein (2005), menciona que en lo rural, o quizá también peri urbano se encuentra una gran reserva de trabajadores, para quienes el salario urbano, representa un aumento neto y se transforma en el incentivo para la migración a las áreas urbanas. Sin embargo, este proceso se transforma nuevamente cuando se genera presión sobre los grupos dominantes. Por lo que existe una transición de un modelo rural a uno urbano.

**Mapa 5**  
**Índice de urbanización 2010**



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI

Además de la concentración geográfica y social de un producto excedente. La urbanización siempre ha sido, por lo tanto, un fenómeno de clase, ya que los excedentes son extraídos de algún sitio. La urbanización depende de la movilización del producto excedente, en una conexión entre el desarrollo del capitalismo y la urbanización, un producto con plusvalor y su reinversión a uno mayor (Harvey, 2013).

El INEGI (2009:1) define un sistema de ciudades al cual pertenecen las ciudades de Querétaro, Pachuca, Tulancingo; Cuernavaca, Cuautla, el corredor Puebla-Tlaxcala y Toluca, logrando la conformación de la aglomeración urbana, caracterizada por proximidad de asentamientos humanos, por la interrelación funcional y económica que logra la categoría de megalópolis.

Como una forma de identificar el producto excedente movilizado es la migración interna y dirigida a las distintas demarcaciones involucradas por lo que el uso de una matriz de migración de las zonas urbanas y metropolitanas describe con mayor claridad como es esta atracción de manera clara, en donde la llegada de migrantes a las distintas ciudades en los últimos años nos muestra esta atracción y el proceso de urbanización en las distintas ciudades, sin poder determinar el nivel de la metropolización.

El municipio de mayor atracción de las zonas urbanas es Tizayuca que en el año 2000 cuenta con más del 23% de su población nacida en la actual CDMX, siguiendo el estado de México, Veracruz, Puebla y Michoacán (ver cuadro 5) conformándose como el municipio de mayor atracción del estado por arriba de la capital, en cuando a orígenes y porcentajes, esto puede ser parte del impulso de la ciudad de

México hacia el sector industrial y por supuesto habitacional. Caso especial es Atitalaquia, que registra a más del 10% de su población nacida también en la CDMX, no es el punto central de la metrópoli pero es la que ha oferta la mayor cantidad de suelo para la vivienda y hacia donde se ha expandido la industria.

**Cuadro 5**  
**Porcentaje de nacidos en otros estados por municipios para el 2000**

Municipios	CDMX	Mex	Mich	Pue	Qro	Tlax	Ver
Tepeji del Río	7.31	6.60	0.82	1.00	0.50	0.12	1.70
Tizayuca	23.85	13.50	1.40	3.02	0.28	0.45	3.16
Apan	4.36	1.64	0.19	2.85	0.08	8.15	0.63
Huichapan	5.40	3.14	0.33	0.33	7.32	0.06	0.33
Ixmiquilpan	2.93	0.91	0.23	0.36	0.24	0.10	0.54
Mixquiahuala	3.34	1.24	0.22	0.39	0.26	0.08	0.44
Progreso	3.88	1.61	0.21	0.49	0.17	0.08	0.57
Epazoyucan	4.48	1.97	0.30	0.88	0.13	0.18	0.68
Min. Monte	2.38	0.34	0.08	0.22	0.11	0.07	0.44
Pachuca	8.14	1.94	0.43	1.58	0.22	0.29	2.47
Min. Reforma	8.80	2.13	0.38	1.42	0.21	0.30	2.37
Tlaxiaca	6.40	2.81	0.29	0.41	0.14	0.09	0.43
Zapotlán	9.89	4.66	0.32	0.87	0.18	0.16	0.94
Zempoala	6.83	5.22	0.22	0.66	0.09	0.51	0.70
Atitalaquia	10.73	4.48	0.64	0.58	0.36	0.18	3.16
Atotonilco	6.86	6.72	0.48	0.68	0.67	0.12	1.04
Tlahuiltepa	1.84	1.65	0.09	0.11	0.07	0.04	0.20
Tlaxcoapan	3.15	1.83	0.23	0.31	0.94	0.07	0.52
Tula	6.71	2.11	0.60	0.83	0.44	0.11	3.39
Tulancingo	3.90	2.10	0.32	5.73	0.09	0.22	2.62
Tulantepec	5.62	1.64	0.33	3.92	0.11	0.16	2.25
Cuautepec	3.67	1.55	0.17	3.06	0.05	0.15	0.66

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI

Bajo la misma perspectiva pero ahora para el año 2010 (ver cuadro 6) los orígenes de los nacidos en otros estado se amplia de 7 a 10 y se identifica una segunda periferia de los estados vecinos, la tendencia sigue siendo similar Tizayuca como el municipio de mayor atracción con nacidos en CDMX, México (con el 50% de la población municipal), Veracruz, Puebla Oaxaca y Michoacán en ese orden descendente. Con más del 10% de la población inmigrante están los municipios de Huichapan (Queretanos), Mineral de la Reforma, Zempoala y Atitalaquia (capitalitos), lo que define una expansión de los destinos de los nuevos migrantes a los espacios que en los últimos años han ofertado espacios y viviendas en estas zonas urbanas metropolitanas. Para este segundo momento además de lo anterior es importante remarcar el incremento en los porcentajes de migrantes en otros municipios y con otros orígenes.

**Cuadro 6**  
**Porcentaje de nacidos en otros estados por municipios para el 2010**

Municipios	CDMX	Gro	Mex	Mich	Oax	Pue	Qro	Tam	Tlax	Ver
Tepeji del Río	7.25	0.35	7.82	0.69	0.55	0.95	0.41	0.14	0.16	1.54
Tizayuca	29.84	0.67	21.80	1.11	1.15	2.64	0.24	0.13	0.40	3.16
Huichapan	5.45	0.11	3.43	0.34	0.22	0.34	10.82	0.10	0.10	0.41
Ixmiquilpan	2.65	0.16	1.68	0.22	0.27	0.41	0.28	0.12	0.10	0.60
Mixquiahuala	3.11	1.09	1.83	0.25	0.21	0.39	0.22	0.07	0.09	0.44
Progreso	3.92	0.37	2.17	0.23	0.26	0.46	0.19	0.12	0.08	0.58
Apan	3.61	0.12	2.20	0.18	0.21	2.61	0.09	0.06	7.12	0.54
Pachuca	9.44	0.37	3.10	0.44	0.42	1.71	0.21	0.22	0.28	2.47
Min. Monte	2.27	0.07	0.87	0.07	0.09	0.43	0.09	0.03	0.07	0.50
Min. Reforma	14.04	0.37	4.87	0.46	0.37	1.70	0.23	0.24	0.42	2.40
Epazoyucan	5.57	0.22	3.53	0.23	0.15	0.88	0.16	0.05	0.22	0.92
Tlaxiaca	6.53	0.26	9.06	0.31	0.34	0.72	0.21	0.06	0.14	0.66
Zapotlán	9.35	0.40	4.83	0.36	0.34	1.34	0.11	0.10	0.19	0.94
Zempoala	13.84	0.36	5.99	0.37	0.37	0.99	0.15	0.13	0.40	1.11
Tula	7.06	0.34	3.54	0.59	0.65	0.92	0.44	0.81	0.12	2.80
Atitalaquia	10.49	0.26	5.15	0.58	0.53	0.64	0.30	1.51	0.16	2.81
Atotonilco	8.26	0.33	0.24	9.80	0.06	0.41	0.74	0.08	0.15	0.12
Tlahuelilpan	3.95	0.22	3.17	0.25	0.31	0.43	0.55	0.11	0.11	0.70
Tlaxcoapan	2.98	0.10	2.26	0.18	0.12	0.41	0.70	0.16	0.06	0.52
Tulancingo	4.43	0.19	2.04	0.28	0.22	5.85	0.10	0.14	0.23	2.53
Tulantepec	5.65	0.19	2.22	0.28	0.24	4.63	0.10	0.14	0.26	2.40
Cuautepec	3.18	0.09	2.14	0.19	0.16	2.94	0.05	0.06	0.16	0.75

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI

Tepeji del Río cuenta con más del 15% de su población nacida en otro estado, al igual que Huichapan, Apan, Pachuca, Tlaxiaca, Zapotlan, Atotonilco y Tulancingo, la diversidad de procesos urbanos entre estos municipios se acerca desde la perspectiva de la migración, son estos espacios de atracción los que son los nuevos destinos también para las inmobiliarias que tienen presencia en todos estos municipios; la distinción entre los migrantes y las viviendas generadas por las empresas se puede definir por el nivel socioeconómico de los migrantes.

Las empresas presentes en el estado dentro del sector de inmobiliarias suman 468 pero sólo en las zonas urbanas y metropolitanas se concentran 410 (ver cuadro 7) lo que define ya una ocupación del espacio en ofertantes, la concentración de servicios especializados a la población y a empresas puede ser utilizado ya como un elemento para determinar la escala del proceso urbano o metropolitanos entre las distintas zonas; Pachuca como capital estatal es la que concentradora de estas empresas y quizá la oportunidad por distancias y comunicaciones interregionales esta localización se vea como estratégica, además de ofrecer la ciudad una segunda escala de oportunidades por la generación de redes de empresas y el contacto para las gestiones necesarias, ya que este no es directamente en los municipios sino en las dependencias estatales o federales.

**Cuadro 7**  
**Presencia de empresas inmobiliarias en zonas urbanas del estado de Hidalgo**

Municipio	Empresas	Municipio	Empresas
Apan	3	Huichapan	3
Atitalaquia	3	Ixmiquilpan	15
Atlapexco	2	Mixquiahuala	7
Progreso	6	Tulantepec	5
Atotonilco de Tula	12	Tizayuca	24
Pachuca de Soto	203	Tlahuelilpan	1
Mineral de la Reforma	21	Tlaxcoapan	1
Tlaxiaca	3	Tula de Allende	25
Tulantepec	1	Tulancingo de Bravo	42
Tepeji del Rio	9	Zapotlán	3
Cuautepec	1	Zempoala	2

Fuente: Elaboración propia a partir de DENUE- INEGI

Dentro del sector encontramos distinciones que ayudan a comprender parte del comportamiento del proceso de urbanización y metropolización, es decir, se trata de reconocer el perfil de empresas que construyen de manera específica la urbanización (ver cuadro 8), en este sector además de la conexión con otro sector como el de la construcción, los servicios urbanos posiblemente determinados por los planes municipales pero limitados en la actuación de la unidad de gestión o gobierno local, recurre como medio de generación de vivienda a la iniciativa privada para poder generar esa oferta, razón de la diversidad de ramos en este sector, es decir hay constructores, supervisores, evaluadores, alquiladoras, administradoras y aquellas que concentran todas estas funciones.

Como una parte determinante en la demanda de vivienda se reconoce la actuación de instituciones gubernamentales federales como Infonavit y Fovissste<sup>6</sup> que en conexión directa también con instituciones financieras bancarias posibilitan la demanda de vivienda vía créditos con variaciones en las condiciones del instrumento que facilitan adquirir el crédito pero no la propiedad de la vivienda.

**Cuadro 8**  
**Clasificación de las empresas inmobiliarias en Hidalgo**

Código SCIAN	Nombre de la actividad	Total
236111	Edificación de vivienda unifamiliar	94
236112	Edificación de vivienda multifamiliar	3
236113	Supervisión de edificación residencial	6
236211	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión	13
236212	Supervisión de edificación de naves y plantas industriales	1
236221	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios, excepto la supervisión	70
236222	Supervisión de edificación de inmuebles comerciales y de servicios	2
531112	Alquiler sin intermediación de viviendas no amuebladas	14
531114	Alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales	17

<sup>6</sup> Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Código SCIAN	Nombre de la actividad	Total
531116	Alquiler sin intermediación de edificios industriales dentro de un parque industrial	1
531119	Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces	9
531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	135
531311	Servicios de administración de bienes raíces	25
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	18
532310	Centros generales de alquiler	2

Fuente: Elaboración propia a partir de DENUE-INEGI

Estas empresas concentradoras de funciones son las más presentes en el estado, con pocas posibilidades de encontrar mayores referencias de su constitución interna y temporal, de no ser por información de socios que participan al mismo tiempo en instituciones estatales o representaciones federales.<sup>7</sup> La participación de estas en la conformación de redes está presente en instituciones como la COPARMEX<sup>8</sup> en la que cuenta con comisiones como la “inmobiliaria” que en dos momentos distintos pero consecutivos han generado una “guía inmobiliaria” que dentro de su constitución expresa concretamente el objetivo de impulsar el desarrollo inmobiliario (de una manera planeada y ordenada) brindando información de los precios de los distintos desarrollos de vivienda (máximos y mínimos) su ubicación local, atributos de conexión en la capital del estado y su zona metropolitana, a pesar de que esta cuenta con 7 municipios la guía solo se ha generado para dos de los municipios que cuentan con esa oferta de vivienda.

Existen también otras fuerzas en el desarrollo urbano, la autoconstrucción se presenta como un agente en el proceso urbano metropolitano en especial en la capital (Pérez Marcial, 2018) sin el apoyo institucional sino el corporativista de organizaciones ligadas a gestores políticos. Como se mencionó anteriormente la migración en este caso de población de escasos recursos, sobre todo en el formato de lo rural a lo urbano desde las localidades del Norte del estado, es la que recurre a este tipo de medios para la acceder a la vivienda que se encuentra lejos de un mercado del suelo urbano, de instrumentos financieros, de planes municipales, organizaciones o redes de inmobiliarias; colocándose en contextos de marginación, riesgos y vulnerabilidad.

### Conclusiones:

El proceso de metropolización es sumamente atractivo para los gestores de las ciudades, ya que presenta una importante capacidad y oportunidad de capitalizar proyectos que reactiven inversiones presentes y futuras, dentro del proceso urbano o metropolitano es difícil identificar la actuación de sus múltiples agentes, debido a las limitaciones que hay en transparencia y por arreglos propios que se facilitan en la gestión local o institucional. El proceso aun así llamado no tiene, por parte de la gestión local, una visión real y dimensión de las complicaciones que se presentara para el propio espacio local en escalas de tiempo distintas, caso concreto problemas ambientales, dotación de servicios urbanos, conectividad, potencial económico, competitividad o relaciones regionales.

Las capacidades de los gestores están limitadas por la complejidad del proceso urbano, que además de no detenerse, integra o llama a nuevos sujetos que actuaran en función de lograr incentivar a los gestores hacia ciertas direcciones, que segmentara o fortalecerá ciertas dimensiones del proceso urbanos sin reconocerlo y limitar su visión y dimensión completa.

<sup>7</sup> Esto por distintas denuncias en la PROFECO y expuestas en medios de comunicación local.

<sup>8</sup> Confederación Patronal de la República Mexicana.

Esta oportunidad de poder integrar a los agentes del proceso urbanos es una de las grandes libertades que tienen los gobiernos locales, pero acusan problemas para poder definir cuál es su papel ante algún tipo o nivel de relación con estos agentes y en concreto con las inmobiliarias que logran el acceso al mercado del suelo por vías que saltan en ocasiones a los gestores locales; ocasionando complicaciones en el orden ambiental, cultural y poblacional.

Las complicaciones consecuentes del proceso de urbanización de los espacios locales no son vistos o valorados por la rapidez de las relaciones entre agentes, el periodo de la administración y sus propios intereses promoviendo de manera indirecta el desorden y las distintas crisis ambientales y para proporcionar soluciones prácticas, de resultado inmediato por lo complejo y ambiguo que pueda ser resultar el conflicto futuro. Por lo que se considera que los distintos procesos urbanos como metropolitanos de Hidalgo están enfocados en continuar con la concentración de población, sin promover algún agente transversal.

Este tipo de perfil de los agentes locales y de los otros sujetos involucrados provoca que a pesar de existir distinciones fuertes en la capacidad de gestión urbana entre las demarcaciones involucradas, por su nivel de actuación en el proceso urbano o metropolitano hace relativamente homogéneo el perfil administrador o promotor del desarrollo urbano.

La migración poblacional y de otros sujetos no propiamente inmobiliarios, es producto de la presencia de servicios atractivos y producto de la urbanización – metropolización sin embargo hay que identificar cuales son los componentes con los que cuenta la ciudades como de servicios o fuentes laborales que lograrían establecer cierta escala de competitividad urbana a las ciudades, no solo como las concentradoras de población por la oferta de servicios como salud, educación, comercio y oferta inmobiliaria.

La actuación de los servicios especialmente los inmobiliarios está dirigida para promover la migración de ciertos niveles socioeconómicos, que alimenten el proceso urbano de atracción de servicios, el resto de los migrantes queda en condiciones de desatención y desprotección.

## REFERENCIAS

- Asuad Sanén, N.** (2000). *La Ciudad de México y el Desarrollo Regional: Funciones Económicas y Perspectivas en los inicios del Siglo XXI*. México: Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM.
- Brunhes, J.** (1910). *La Géographie Humaine*. Paris: Alcan.
- Castells, M.** (1974). *La Cuestión Urbana*. Siglo Veintiuno Editores.
- CONAPO SEDESOL INEGI.** (2010). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*. México.
- Garza, G.** (1998). *La gestión metropolitana en el área metropolitana de Monterrey* (Primera ed.). México: Miguel Ángel Purrúa, Grupo editorial ISS UNAM.
- Hirsch, W. Z.** (1977). *Análisis de la economía urbana*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- INEGI.** (2000). *Censo de población y vivienda*.
- INEGI.** (2010). *Censo de población y vivienda*.
- INEGI.** (2018). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas*.
- Lavedan, P.** (1936). *Géographie de villes*. Paris: Gallimard.
- Lefebvre, H.** (1974). *La Production de l'espace*. París: Anthropos.
- Miguel, E. G.** (2003). Enfoques, tendencias y escuelas geográficas. De la geografía clásica o tradicional a los estudios culturales. *Párrafos geográficos*, 11(2).
- Pérez Marcial, C. R.** (2018). Expansión de la ciudad en la zona metropolitana de Pachuca: procesos desiguales y sujetos migrantes e inmobiliarios. *Territorios* (38), 41-65.
- Polèse, M.** (1998). *Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Costa Rica: Editoriales Universitarias de América Latina y el Caribe y la Agencia de Cooperación Técnica Alemana.
- Soja, E. W.** (2008). *Postmetrópolis. Estudio crítico sobre las ciudades y las regiones*. (Primera ed.). Madrid: Traficante de sueños.
- Taylor, G.** (1949). *Urban Geography: a study of city evolution, pattern and classification in villages, towns and cities*. London: Methuen.