

La vivienda deshabitada y su relación con la incidencia delictiva en Matamoros, Tamaulipas, 2016

Silvia Lizbeth Aguilar Velázquez¹

Sonia Bass Zavala²

Rafael Silva Aguilar³

Resumen

En México existe un número considerable de vivienda deshabitada, las causas que han provocado este problema obedece a varios factores: políticas de vivienda no reguladas en los distintos niveles de gobierno, crisis económica, pérdida de empleo, violencia, percepción de inseguridad y migración -que no están relacionadas estas últimas con políticas urbanas en un sentido estricto- sino a los efectos negativos de la urbanización neoliberal en el país. En la ciudad de Matamoros de acuerdo con los resultados del Inventario Nacional de Viviendas 2016 (INV), existen poco más de 31 mil en la categoría de deshabitadas, lo que representa alrededor del 20% del total de las viviendas, por lo que es central estudiar la situación. A partir de la herramienta del INV, se analiza el fenómeno a nivel de manzana por rangos, y con la utilización de Sistemas de Información Geográfica se busca obtener información detallada que permita precisar el número de viviendas deshabitadas, en conjuntos habitacionales en la periferia urbana y en áreas intraurbanas; además, se hace un primer acercamiento a una de las variables mencionadas que han contribuido a la deshabitación, la incidencia delictiva. La finalidad es que los resultados y propuestas generadas ayuden en la definición de políticas urbanas que atiendan este problema, dirigiendo acciones de intervención en zonas específicas. El trabajo presentado forma parte de los avances de investigación sobre el impacto que está teniendo este tipo de vivienda en la ciudad de Matamoros.

Conceptos clave: Vivienda deshabitada, Incidencia delictiva, Matamoros.

Introducción

En México el problema de la vivienda deshabitada se documenta con mayor precisión a partir del Censo de Población y Vivienda 2010, ya que se implementó un instrumento adicional que permitió elaborar un listado de inmuebles donde se registra cada uno de ellos en el país. Además, para entonces ya se había publicado la Ley de Vivienda (Decreto Original, 2006), con lo que se resalta su importancia en el desarrollo nacional y la definición de políticas nacionales pertinentes.

Una de las categorías que se incorporó a partir del Censo de 2010 en el cuestionario ampliado, refiere a las viviendas deshabitadas. La estrategia que siguió el encuestador es

¹ Maestra en Estudios de Población, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, slaguilarv2@gmail.com

² Doctora en Ciencia Social con especialidad en Sociología, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, basz.sonia@gmail.com

³ Maestro en Estudios Urbanos y Regionales, Instituto Municipal de Planeación de Matamoros Tamaulipas, rafa.silva.aguilar1966@gmail.com

identificar la vivienda deshabitada, con la participación de los vecinos al indicar que nadie reside en ella, posteriormente un supervisor ratifica la información. Como parte del trabajo del levantamiento censal, personal del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) verificó a nivel nacional 2'006,869 viviendas reportadas como deshabitadas y de uso temporal respecto a un total de 4'904,797 viviendas planeadas; es decir, el 40.9 por ciento. Así mismo, de las viviendas reportadas como deshabitadas a nivel nacional, se confirmó su condición en un 95.2 por ciento, donde los conjuntos habitacionales también se incluyeron a pesar de que en algunas zonas de la ciudad manifestaron estar en proceso de venta o el comprador no se había mudado aún, mientras que las viviendas que no estaban en condiciones de habitabilidad no se contabilizaron (INEGI, 2012).

Se define como vivienda deshabitada a aquella "Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada, y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica" (INEGI, 2012: 27).

Entre las causas del abandono son variadas como la dificultad de pagar los créditos otorgados para compra de vivienda por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la construcción de conjuntos habitacionales en zonas de alto riesgo ambiental y limitados servicios de equipamiento e infraestructura (que tienen que ver con las políticas de vivienda no reguladas por los distintos niveles de gobierno); así como por el efecto del incremento de violencia en la última década, robos y extorsiones por el conflicto de los grupos del crimen organizado por el dominio de territorios para el trasiego de drogas, asociado a una limitada respuesta del Estado para enfrentar la delincuencia. Dadas estas condiciones las personas deciden abandonar sus casas, del total de viviendas deshabitadas, cinco de cada diez se encuentran en los estados de Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León, Estado de México, Jalisco y Baja California, cuatro de ellos son estados fronterizos con Estados Unidos (González, 2007; Fuentes, 2015; Nicolai, 2017).

A partir del Inventario Nacional de Viviendas 2016 y mediante el uso de técnicas de Sistemas de Información Geográfica; así como de la utilización del software R para tratamiento de la información, se identifica las viviendas deshabitadas a nivel de las manzanas de toda la ciudad de Matamoros; lo que permitirá indagar patrones que se han presentado en la ciudad, con el propósito de agrupar y diferenciar las zonas que la conforman y evidenciar aquellas con un mayor abandono, así como realizar un primer acercamiento a una de sus causas, la incidencia delictiva; con la finalidad de contribuir en la definición de políticas urbanas, que permitan dirigir acciones de intervención en zonas específicas de la ciudad y eventualmente en otras ciudades del estado o del país.

El trabajo se organiza en tres grandes apartados: en el primero, se presenta el marco teórico que aborda las viviendas deshabitadas; en el segundo, los datos, localización y análisis a nivel de manzana de las viviendas deshabitadas en la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; esto mediante el empleo de la información disponible en el INVI y en la última sección se presentan las conclusiones y propuestas.

Urbanismo neoliberal, violencia y vivienda deshabitada

A partir de la década de los ochenta, la vivienda como un bien social pasó a ser considerada con fines mercantiles (se cambió del modelo sustitutivo al modelo neoliberal), contribuyendo a que el mercado inmobiliario se fortaleciera y a que el Estado ejerza sus funciones solo como un agente facilitador (Flores, 2016). El neoliberalismo afirma que los mercados abiertos, competitivos, no regulados y que no se encuentren sometidos a formas de intervención del Estado, representan el mecanismo óptimo para el desarrollo económico (González, 2013; Bautista, Cleto y Rogel, 2016; Salinas y Pardo, 2018).

Por lo que el Estado se restringe a facilitarle a las empresas privadas las condiciones para el desarrollo habitacional y a partir de la entrada de los gobiernos panistas en el año 2000, se adoptó una política habitacional más laxa y permisiva con la reducción de requisitos para la obtención de créditos para vivienda, todo ello orientado al fortalecimiento del mercado (Flores, 2016). Sin embargo, el Estado contrario a distanciarse de la economía de mercado como advierte la corriente teórica neoliberal, sus funciones las ha reconfigurado a favor del capital. La política de fomento a la vivienda, que depende de los fondos de trabajadores, utiliza el ahorro para la vivienda de estos a través de intermediarios inmobiliarios, dándole la oportunidad de escoger libremente su vivienda de acuerdo a sus capacidades de pago (González, 2013).

La expansión urbana se ha dado sin una regulación (o una planificación eficaz y eficiente) que controle los excedentes de vivienda, lo que deriva en abandono; además, de los excedentes hay otras causas del abandono de las mismas: la dificultad de pagar los créditos (debido al incremento del costo hipotecario y/o pérdida del trabajo), conjuntos habitacionales construidos en zonas de alto riesgo ambiental y limitados servicios de equipamiento e infraestructura, políticas de vivienda no reguladas por los distintos niveles de gobierno y por una serie de patologías sociales que van desde la criminalidad, incremento de la violencia, robos y extorsiones por los grupos del crimen organizado, y por una limitada respuesta del Estado al enfrentar el aumento de la delincuencia (González, 2013; Flores, 2016; Bautista, Cleto y Rogel, 2016; Salinas y Pardo, 2018).

Por otra parte, este stock de vivienda deshabitada pasa a formar parte de los entornos degradados y en muchas ocasiones se convierten en focos de infección. En Estados como Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León, Estado de México, Jalisco y Baja California, cinco de cada diez viviendas deshabitadas se encuentran concentradas en ciudades como Reynosa, Matamoros, Juárez, Monterrey, Ecatepec, Guadalajara y Tijuana (González, 2007, González, 2013; Fuentes, 2015; Nicolai, 2017).

Las afectaciones que se tienen en las viviendas por el incremento de la delincuencia se documentan, en México se ha elaborado una serie de estadísticas sobre la frecuencia, tipo y percepción del delito, señalando que son el reflejo de la realidad social que se vive hoy en el país. De acuerdo con los resultados de la novena Encuesta Nacional de Victimización y Percepción de Seguridad Pública (ENVIPE), realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2015), muestra que el 68% de la población de 18 años y más de las ciudades con más de 100 mil habitantes, indica que vivir en su ciudad es inseguro. Lo que mide esta encuesta es la percepción de inseguridad en la población, considera la seguridad pública como la expectativa social sobre la tendencia del delito. A decir, Aguayo y Medellín (2014) comentan que el tema de la seguridad y la violencia se ha convertido en uno de los

más relevantes en México, debido a su crecimiento y a los altos costos económicos que ha generado en los últimos años.

De igual forma, lo que arroja la encuesta en cuanto a la experiencia de algún tipo de conductas delictivas, la población manifestó que han escuchado o han visto en los alrededores de su vivienda, situaciones como consumo de alcohol en las calles (73.2 por ciento), robos o asaltos (66.6 por ciento) y vandalismo (57.6 por ciento). Los porcentajes que presenta la encuesta son altos en la medida que el 65.8 por ciento de la población de 18 años y más que reside en las ciudades analizadas, indicó que, por temor a sufrir algún delito, modificó sus hábitos respecto a llevar cosas de valor como joyas, dinero o tarjetas de crédito, mientras que 58.5 por ciento comentó que modificó sus hábitos respecto a permitir que salgan de su vivienda sus hijos menores, 50.2 por ciento cambió rutinas en cuanto a dejar de caminar por los alrededores de su vivienda después de las 8 de la noche y un 30.4 por ciento cambió rutinas relativas a visitar parientes o amigos (INEGI, 2015).

Trabajos relacionados a la Ciudad de México, Colima, Monterrey, Michoacán, Quintana Roo (González, 2007; Castillo, 2013; Aguayo y Medellín, 2014; Quiroz et al., 2015; Lozano et al., 2016; Guerrero et al., 2016), muestran los efectos del incremento de la delincuencia que ha impactado en el aumento de la violencia en el país, están relacionados a los cambios en las variables macroeconómicas.

La mezcla entre los efectos económicos de la política neoliberal y el incremento de la violencia y delincuencia, se ha estudiado por distintos autores y diversas aristas, que sus vínculos no son lineales al referir fenómenos sociales que se conforman por procesos multidimensionales "... por los contextos en que tienen lugar, y por la variabilidad de respuestas alternativas que diferentes actores sociales pueden ofrecer ante circunstancias semejantes" (González, 2007: 7). Siendo entre los factores que han incidido en este aumento de la violencia, las desigualdades socioeconómicas en todo el país, la falta de voluntad política para enfrentar los conflictos sociales generados por esas desigualdades, la cotidianidad del delito en distintos estratos sociales, una limitada respuesta por parte del estado en enfrentar el aumento de la delincuencia, el uso político de la inseguridad y el incremento del pago privado de la defensa de seguridad social.

El nivel de impunidad es un elemento recurrente cuando se vive o sufre algún tipo de delito y lo que eso significa no solo para la víctima del delito, agregando las repercusiones negativas que sufren las familias (cuando se trata de extorsiones, secuestros), repercutiendo en la pérdida no solo económica sino por los efectos emocionales y psicológicos relacionado a la delincuencia.

México fue el segundo país más violento en cuanto a tasas de homicidios, además que el incremento de la violencia tiene una relación con el área geográfica (Aguayo y Medellín, 2014). Factores económicos tienen una relación positiva en el incremento de la delincuencia, el crimen y el aumento de la violencia, esto es, la pobreza, bajos niveles educativos y las desigualdades socioeconómicas, entre otros, intervienen dependiendo las regiones, para que distintos grupos de la población se incorporen a grupos delictivos (Aguayo y Medellín, 2014). Estos autores señalan que, entre los determinantes de la delincuencia, han encontrado que la ausencia de oportunidades, en especial en los jóvenes, sea un detonante para que este grupo de la población se incorpore a grupos delictivos.

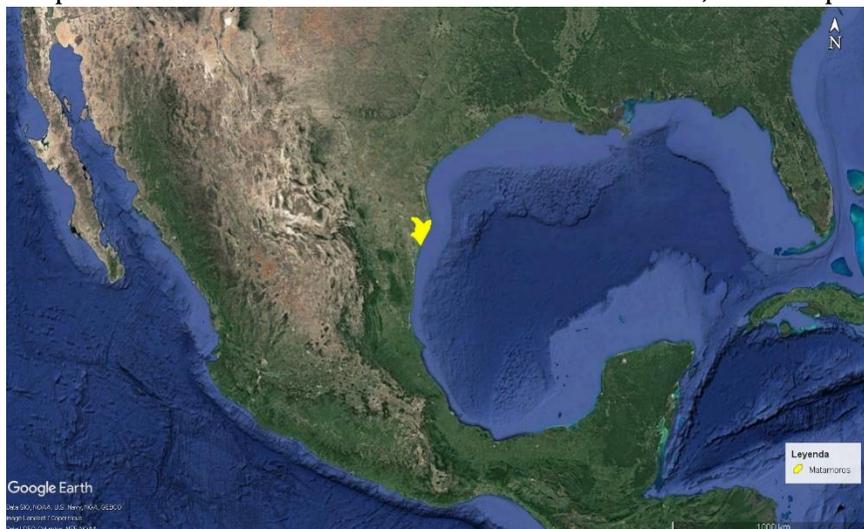
En su estudio Vadallares (2015), destaca que en los últimos años la delincuencia ha sido un tema importante (refiriéndose a los problemas urbanos que tienen las ciudades mexicanas), señalando que ocupa el primer lugar en la lista de preocupación de los mexicanos, debido a la cantidad de secuestros, robos, homicidios, que se presentan con mayor frecuencia, incidiendo en que la percepción de inseguridad aumente entre las personas.

A decir Lozano et al. (2016), manifiesta que el crimen o delito como problema social no es nuevo en México; no obstante, en los últimos años el problema se encuentra fuera de control. Estos autores señalan que la criminalidad tiene varias vertientes, una de ellas radica en el hecho de una tasa de criminalidad alta afecta negativamente la inversión tanto pública como privada.

Crecimiento urbano y vivienda deshabitada en Matamoros, Tamaulipas

Las ciudades de la frontera norte de México (donde se ubica la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, Mapa 1), inician un crecimiento sostenido a partir de la década de los cincuenta hasta entrado el siglo veintiuno. En una primera etapa crece por actividades comerciales estimuladas por los requerimientos de Estados Unidos durante la Segunda Guerra Mundial, para atender los centros agrícolas del suroeste del país vecino. Estos fenómenos estimularon el sector servicios de estas ciudades fronterizas, provocando el aumento de la migración hacia ellas; además, porque sirvieron de nodos comerciales y de transportes, lo que ocasionó que Tijuana, Ciudad Juárez, Mexicali, Reynosa, Matamoros, Chihuahua y Ensenada crecieran a tasas mayores al 8 por ciento entre las décadas de los cincuenta y sesenta. El segundo proceso que interviene en su crecimiento fue el boom de la industria maquiladora que se presentó en México a partir de la década de los setenta en todas las ciudades fronterizas, acelerándose en los noventa y los primeros años del siglo XXI (Castellanos, 1981; Fuentes, 2000; Garza, 2002; Bass, 2011).

Mapa 1. Localización de la ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas



Fuente: Elaboración propia en Google Earth Pro.

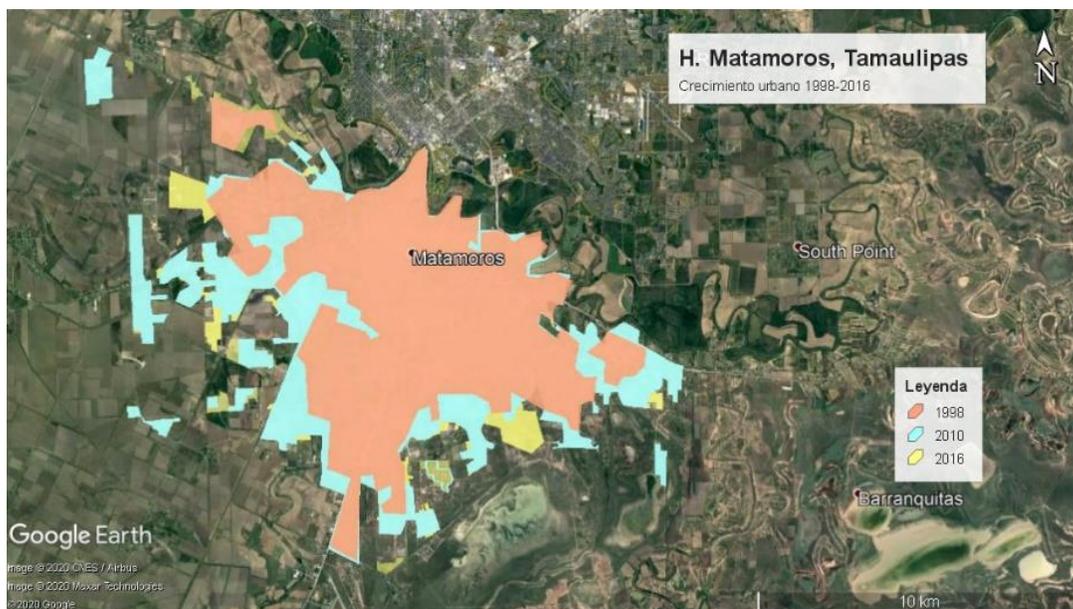
En la ciudad de Matamoros se instaló la primera maquiladora en 1965 (Garza, 2002) y para 1972 se construye el Parque Industrial CYLSA (Carretero y Loza, S. A.), en el kilómetro 3.5 de la carretera a la playa. A la par de la construcción de parques industriales, y para la operacionalización de estas empresas, se requirieron trabajadores calificados para las distintas industrias que se instalaban en la ciudad, por lo que en 1973 se inauguró el Instituto Tecnológico Regional de Matamoros (hoy Instituto Tecnológico de Matamoros, ITM), para formar técnicos e ingenieros para la nueva industria, ubicada en el kilómetro 6.0 de la misma carretera.

Los espacios sin urbanizar entre la ciudad y el parque CYLSA se fueron ocupando, con población de escasos recursos y algunos con posibilidades económicas medianas, por lo que la mancha urbana continuó su avance bajo la estrategia de desarrollar áreas lejanas, permitiendo comercializar los terrenos intermedios.

En este proceso se establecieron una serie de empresas como la Química Flúor (hoy Mexichem), que comenzó operaciones en 1975 en un predio localizado sobre la carretera a Reynosa en el kilómetro 5.0, dentro de tierras del Distrito de Riego 025, y debido al peligro asociado a la producción del ácido fluorhídrico, se convirtió en una barrera a la expansión urbana de la ciudad hacia la dirección norponiente. En 1991 se decretó una Zona Intermedia de Salvaguardia, para limitar las actividades urbanas en torno a la empresa en un radio de 2km (Decreto de 1991).

El desarrollo urbano que vive la ciudad durante las últimas dos décadas del siglo XX e inicios del XXI, se dirigió al sur y oriente de la ciudad. Y fue hasta los desarrollos habitacionales impulsados por el INFONAVIT entre los años 2000 y 2012, que la expansión urbana se dirigió al poniente, en torno a la carretera Sendero Nacional, que comunica a Matamoros con Valle Hermoso (ver Mapa 2).

Mapa 2. Crecimiento urbano de H. Matamoros, Tamaulipas: 1998-2016



Fuente: Elaboración propia en Google Earth Pro.

En su crecimiento, la ciudad ha incorporado suelos inapropiados para uso habitacional (zona oriente), con una vialidad discontinua y carente de jerarquía, equipamiento distante para los usuarios y los suelos aptos han resultado lejanos a las fuentes de trabajo. Los presidentes municipales que han gobernado [tanto Partido Revolucionario Institucional (PRI) como Partido Acción Nacional (PAN)⁴], se han quedado en un discurso político de buenas intenciones, que no se han traducido en mecanismos concretos de políticas urbanas que eviten prácticas perversas y permisivas al dirigir el crecimiento hacia áreas con una limitada consolidación urbana. El mercado inmobiliario se impuso a las políticas públicas, mecanismo eminentemente económico.

De acuerdo a cifras del INEGI (2016), se estimó en la ciudad de Matamoros un total de 134,833 viviendas particulares habitadas y 31,293 viviendas deshabitadas. Estas viviendas – habitadas y deshabitadas- se distribuyen en la ciudad en un total de 8,274 manzanas. La información del INV se publica con un desglose a nivel de manzana; para facilitar el empleo de esa información, se han agrupado las manzanas a partir de definir rangos de viviendas deshabitadas. Los rangos definidos se presentan en la Tabla 1.

Tabla 1. Viviendas Deshabitadas en Matamoros, Tamaulipas, 2016

<i>Rango</i>	<i>Viviendas deshabitadas</i>	<i>Número de manzanas</i>
0-5	7,273	6,206
6-10	9,733	1,286
11-20	8,210	579
21-30	3,293	135
31-40	1,389	40
41-50	618	14
51-60	432	9
61-70	193	3
71-79	152	2
<i>Total</i>	<i>31,293</i>	<i>8,274</i>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Inventario Nacional de Viviendas 2016, INEGI.

Es posible apreciar que el rango de 6-10 viviendas deshabitadas es donde se concentra el mayor número de estas con 9,733 y se distribuyen en 1,286 manzanas. El rango de 11-20 viviendas deshabitadas representa 8,210 viviendas distribuidas en 579 manzanas. Vale anotar que, del total de viviendas deshabitadas, el 57 por ciento se agrupan en los rangos de

⁴ En México actualmente existen siete partidos políticos, pero hasta 1988 existió solo uno que mantuvo el poder por setenta años (PRI); posteriormente el PAN fue el que tuvo capital político para enfrentarlo. Para el año 2018 el partido MORENA ganó la elección Presidencial y logró una mayoría en las Cámaras de Diputados y Senadores.

6-10 y 11-20. Llama mucho la atención manzanas con 50 y más viviendas deshabitadas, pero esas manzanas ascienden a un total de 14 y al inspeccionar su localización, son fraccionamientos nuevos y en la periferia de la ciudad.

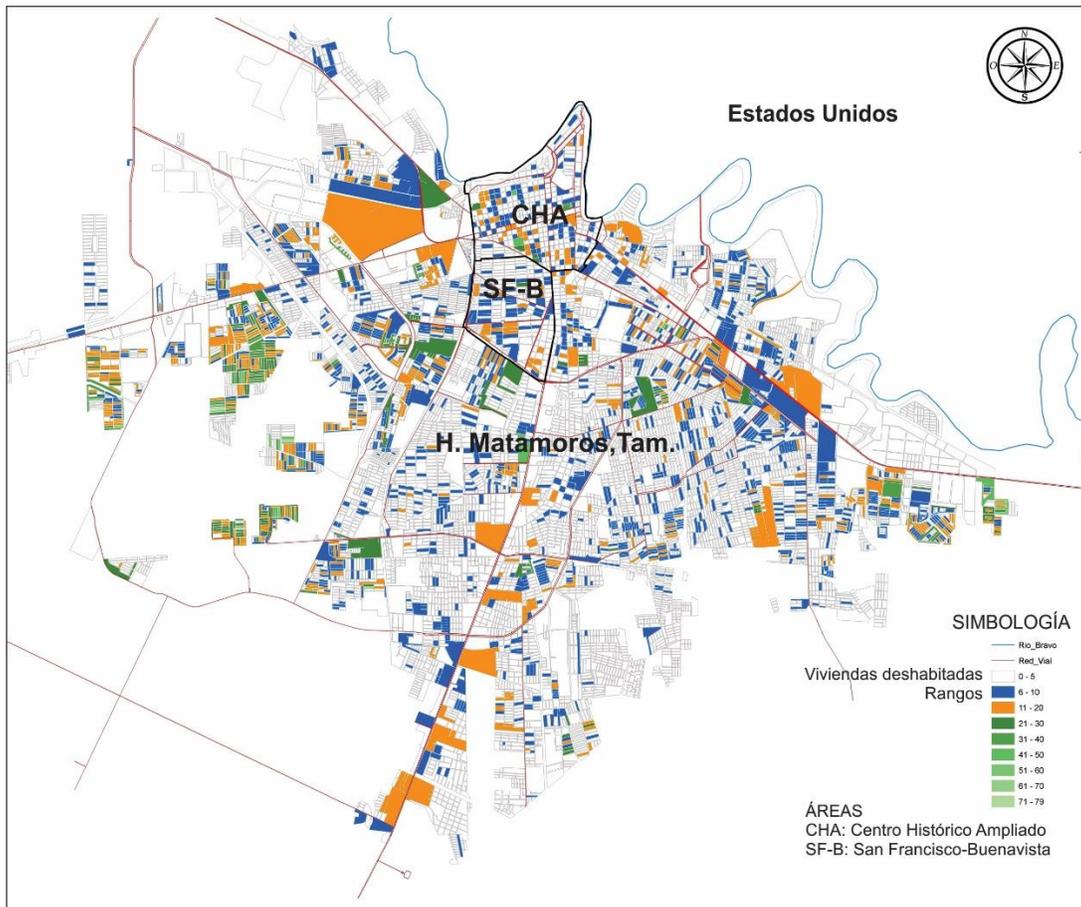
En Matamoros el fenómeno de viviendas deshabitadas presenta características particulares, una de ellas refiere a que se distribuye de manera más o menos homogénea en toda la ciudad, excepto para el caso de los conjuntos habitacionales donde se observa la mayor cantidad de viviendas por manzana. Cualquier política urbana que se pretenda diseñar e implementar que involucre a las viviendas deshabitadas, debe considerar esta tendencia homogénea en el conjunto de la ciudad y a la vez diferenciarla por áreas.

El crecimiento que vivió la ciudad hasta el inicio de la década de los cincuenta se da en el Centro Histórico, en él se advierte una cantidad significativa de casas de madera (se contabilizan 2,611 en el Censo de Población y Vivienda de 1990), muchas de las cuales parecen deshabitadas, en condiciones de construcción precarias, la infraestructura muestra deterioros, algunos muy visibles como el pavimento y el sistema de drenaje sanitario. No se tienen datos precisos si el abandono de la vivienda obedece a una especulación inmobiliaria, con el interés de vender el suelo, a un cambio de residencia dentro o fuera de la ciudad provocado tal vez por la violencia que existe en las ciudades de frontera, generada por los grupos delictivos dedicados al trasiego de droga a Estados Unidos. Es pertinente mencionar que las visitas de campo a estas manzanas no se realizan de forma exhaustiva dada la situación de inseguridad pública que se vive en la ciudad, en particular desde el asesinato del candidato a Gobernador Rodolfo Torre Cantú en el año 2010. Estos sucesos han permeado significativamente el trabajo de campo por lo que se ha optado por otros mecanismos e instrumentos como el recorrido virtual, con la finalidad de continuar con la investigación en esta ciudad fronteriza que merece atención.

En cambio, en la ampliación de esta zona centro hacia el sur, las viviendas deshabitadas se conservan en buenas condiciones, incluso con mantenimiento eventual, lo que sugiere un mayor interés por mantener el inmueble. El precio de mercado de vivienda es mayor y espacio público presenta mejores condiciones de conservación.

En la ciudad el total de viviendas deshabitadas en los rangos de 41 y mayores por manzana, apenas representa el 4.4 por ciento, respecto al total, lo que muestra que la participación de los conjuntos habitacionales en el stock de viviendas deshabitadas es en realidad limitada. Resulta indispensable considerar lo anterior, para no estigmatizar a los conjuntos habitacionales como precursores de las viviendas deshabitada para el caso de Matamoros. Es relevante diferenciar estos lugares de la ciudad, pues ahí las viviendas son nuevas y en el resto de la ciudad son usadas. Los que se localizan en la periferia urbana, es donde se presentan las manzanas con los mayores rangos de viviendas deshabitadas de 51 y más, pero del total de las viviendas deshabitadas en la ciudad tienen el menor peso porcentual. Las viviendas deshabitadas no presentan una característica de agruparse exclusivamente en una zona o área de la ciudad, sino que más bien tienden a distribuirse en toda la mancha urbana (ver Mapa 3).

Mapa 3. Viviendas particulares deshabitadas en Matamoros, Tamaulipas 2016



Fuente: Elaboró P. Ing. Iván Adrián Campos Morales, a partir de datos del Inventario Nacional de Viviendas 2016, INEGI.

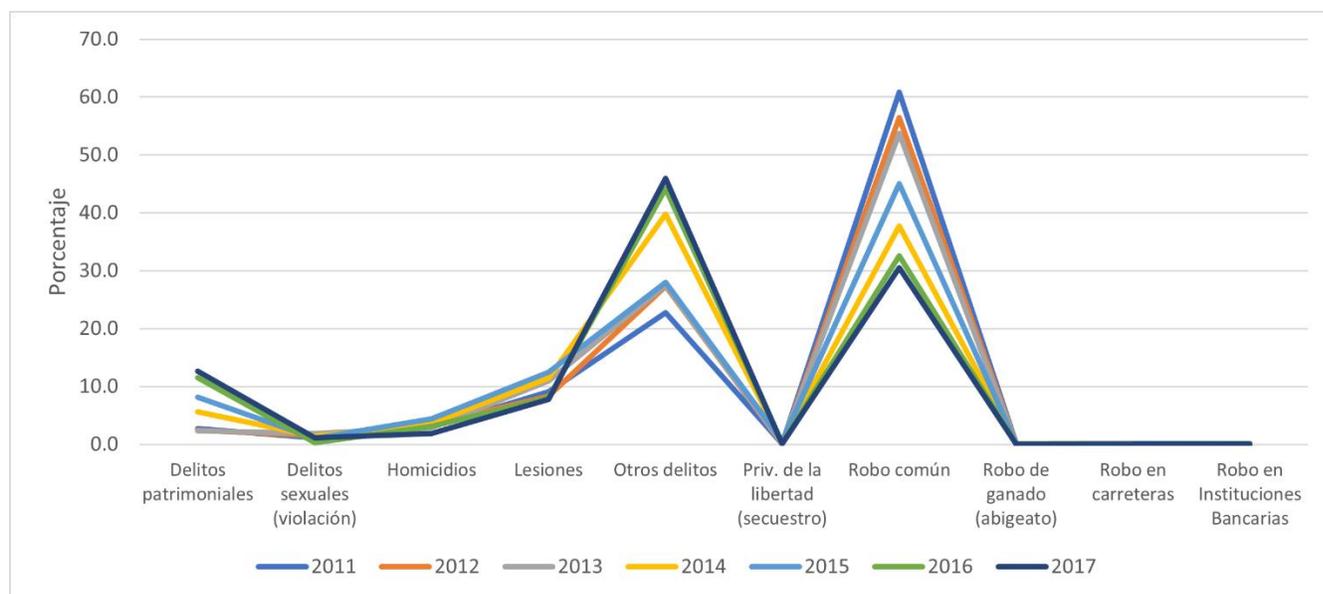
Las pocas acciones del gobierno municipal son relevantes, en el caso de Centro Histórico se muestra la ausencia del mantenimiento extensivo de la infraestructura y el equipamiento, observándose de manera evidente en el pavimento de la zona. Por otra parte, el deterioro de las viviendas habitadas y deshabitadas parece coincidir con lo que ocurre en el espacio público, incluso con las banquetas tanto en su parte constructiva como en el crecimiento de yerbas. En tanto, en la ampliación en dirección hacia el sur, la apariencia es contraria a lo que ocurre en la zona centro, donde el problema mayor está relacionado con las inundaciones por eventos meteorológicos. Sin embargo, en ambos casos, no se ejerce acciones de política pública sobre los propietarios de las viviendas deshabitadas.

El problema de las viviendas deshabitadas mencionadas son procesos distintos a las viviendas que se construyeron en la periferia que se presenta en la ciudad a partir del año 2000, en tanto que estas se localizan en zonas con más de 40 años de que fueron construidas.

En estas áreas de la ciudad, la violencia, servicios públicos deficientes, infraestructura obsoleta y equipamiento deteriorado, es similar a otras ciudades de la frontera norte, debido al tráfico de drogas que se introducen al vecino país, por lo que muchos de sus habitantes

prefieren abandonar su vivienda y trasladarse a ciudades que consideran más seguras del país, o bien, quienes tengan mayores recursos económicos mudarse a Estados Unidos, dada su cercanía geográfica.

Gráfica 1. Incidencia delictiva en Matamoros, 2011-2017



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de incidencia delictiva del Fuero Común, SESNSP.

Derivado de lo anterior, resulta importante mostrar el comportamiento de la incidencia delictiva en este municipio durante el periodo de 2011 a 2017, en la Gráfica 1, se observa los delitos registrados en las averiguaciones previas reportados por la Procuraduría General de Justicia y Fiscalía General.

Durante los primeros 5 años analizados el mayor porcentaje de la incidencia delictiva se concentra en la modalidad del robo en común que destaca el robo a casa habitación, lo que permite inferir su fuerte contribución al incremento de la vivienda deshabitada, puesto que la seguridad urbana es el derecho que todo ciudadano tiene a la vida, libertad y seguridad de su persona en su entorno urbano (Aguilar et al., 2018). En los años 2016 y 2017 disminuyen, ubicándose en el segundo lugar, posterior a la modalidad de otros delitos que incluyen las amenazas, el estupro, sexuales, entre otros. Tomando en consideración este comportamiento es que se decide estudiar la vivienda deshabitada y sus características a partir de los datos disponibles en el Inventario Nacional de Viviendas 2016.

Conclusiones y propuestas

En el caso de Matamoros y sus gobiernos en el último cuarto del siglo XX y lo que va del XXI, apunta hacia una libertad económica de los actores inmobiliarios, desde los más pequeños hasta las empresas locales y de otras regiones del país. Es una libertad en el quehacer económico por parte de los agentes inmobiliarios que introducen al mercado la tierra

fraccionada, sea en su modalidad legal (como fraccionamiento) o ilegal (como colonia donde se introducen los servicios públicos de manera progresiva), los tres niveles de gobiernos permiten esa actuación de los agentes inmobiliarios. El gobierno federal regulariza tierra de origen ejidal, el estatal regulariza tierra de origen privado que ha sido invadida y el municipio introduce servicios públicos y participa en la legalización de los terrenos existentes en las colonias no regularizadas.

En el caso de los fraccionamientos financiados con fondos públicos que se dirige a trabajadores que cuentan con un sistema de ahorro para adquirir vivienda, la tendencia que se observa en lo que va del siglo es su localización en la periferia de la mancha urbana, con deficiencias en su conexión vial y con distancias considerables a los parques industriales. Los trabajadores que reciben estas viviendas están mayoritariamente relacionados con la industria maquiladora. A la distancia geográfica entre la vivienda y el centro de trabajo, hay que agregar el tiempo empleado en su traslado. Este es un conjunto de situaciones que participan en la decisión de abandonar una vivienda.

Los instrumentos de planeación territorial como el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano muestran su desfase entre su aprobación legal (año 2001 para el plan vigente), sobre las nuevas circunstancias urbanas. Si bien se observó en el Censo del año 2005 información sobre las viviendas deshabitadas, es hasta el Censo de Población del año 2010 que se dimensiona claramente. Sin embargo, no existe una intervención directa desde el municipio o desde otro nivel de gobierno.

Con el triunfo en julio de 2018 del partido Morena en la elección federal, se esperaba que se diera un cambio para impulsar acciones más decididas dirigidas a los gobiernos municipales en el ámbito de la planeación, la administración urbana y sobre todo la relación con la comunidad; sin embargo, esto continúa siendo limitado, el municipio sigue sin instrumentos de planeación que permitan mejoras en la infraestructura y equipamientos urbanos. Solo aparecen programas que atienden elementos puntuales y limitados a necesidades de ciertas colonias o fraccionamientos, pero sin resolverlas en su totalidad, (tipo paliativos) que no van al fondo del problema. En cuanto a las viviendas deshabitadas, no hay cambios significativos para atender el problema, solo en algunos casos el gobierno municipal ha intentado recuperar algunas, sin existir programas que aborden en su totalidad el problema. En general, no se ejercen acciones de política pública sobre los propietarios de las viviendas deshabitadas, para enfrentar el problema, podría considerarse la posibilidad de incentivar su ocupación mediante las tasas impositivas del impuesto predial, en una combinación del monto del impuesto y el tiempo de la vivienda sin ocuparse.

Otra propuesta es utilizar parte de la recaudación del impuesto predial para invertir en infraestructura urbana, lo que equivale a devolverle al contribuyente parte del dinero recaudado mediante la obra pública y dirigirlo al centro histórico de la ciudad, donde el deterioro se agrava con el paso del tiempo, y es el espacio público más empleado por la comunidad, tal como es la banqueta, la calle y plaza principal. Publicitar este tipo de acciones y transparentar los montos recabados por los impuestos, en particular el predial, pueden facilitar la retención de sus habitantes y motivar el regreso de otros, contribuyendo a la preservación de la identidad de Matamoros.

Las proposiciones expuestas se podrían aplicar a otras ciudades, dado que el problema de las viviendas deshabitadas no es exclusivo de la ciudad de Matamoros, se trata de un

fenómeno nacional, que presenta casos críticos en las ciudades de la frontera norte. Como se ha señalado, es el resultado de la implementación de la política de vivienda, que se centró en la relación empleo asalariado y créditos hipotecarios, donde la instalación de industrias en algunas ciudades del país les permitió tener una alta proporción de trabajadores asalariados y obtener una mayor disposición del subsidio a la vivienda. El efecto negativo que generó el exceso de vivienda deshabitada se presenta por la relación desleal entre el Estado y el capital inmobiliario, al utilizar el ahorro para vivienda de los trabajadores (González, 2013; Fuentes, 2015), por lo que debe atenderse desde el gobierno federal, dirigida a los estados y municipios, para evitar prácticas que generen efectos perversos no solo en la forma de construir ciudad, sino en la calidad de vida de sus habitantes. Otro elemento crucial es la seguridad urbana, es urgente la necesidad de generar mecanismos que permitan a los ciudadanos contar con una percepción de seguridad dentro de sus viviendas y fuera de ellas, de lo contrario Matamoros está por convertirse en otra ciudad fantasma.

Referencias

Aguayo, E. y Medellín, S.E., (2014). “Dependencia espacial de la delincuencia en Monterrey, México” en *Ecós de Economía* [En línea], Vol. 18, No. 38, pp. 63-92, disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-42062014000100003&lng=en&tlng=es [Accesado el 21 de enero de 2020]

Aguilar-Velázquez, S.L., Carrillo-Medina, L.S., Cruz-Cruz, M. y López-Pérez, S., (2018). “Impacto del crecimiento del mercado residencial: una mirada a la seguridad urbana” en *Legado de Arquitectura y Diseño* [En línea], Vol. 13, No. 24, pp. 82-91, disponible en: <https://legadodearquitecturaydiseno.uaemex.mx/article/view/11025> [Accesado el 21 de enero de 2020]

Bass, S., (2011) *Estructura social y planeación urbana en la Ciudad de México, 1990-2000*. Ciudad Juárez, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.

Bautista, G., Cleto, D. y Rogel, R.I. (2016) “La política de desarrollo urbano: implicaciones de la deshabitación de las viviendas. El caso del fraccionamiento La Trinidad, Municipio de Zumpango, Estado de México (1990-2010)” en Universidad Nacional Autónoma de México. *21º Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México*, 15-18 de noviembre de 2016, Mérida, Yucatán, disponible en: <http://ru.iiec.unam.mx/3256/1/059-Bautista-Cleto-Rogel.pdf>

Castellanos, A., (1981) *Ciudad Juárez, la vida fronteriza*. Ciudad de México, Editorial Nuestro Tiempo.

Castillo, J.G. (2013) “El perfil geográfico del homicidio en las entidades federativas mexicanas 1995 – 2010: una aproximación institucional” en *XXVI Concurso del CLAD sobre Reforma del Estado y Modernización de la Administración Pública. “La Cuestión de Seguridad Nacional como nuevo Desafío a la Gobernanza Democrática”*. Caracas, Venezuela, disponible en: http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/8BC8049BCD3F3A2B05258009004D5AF6/%24FILE/0073102.pdf

Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos. (2006, 27 de junio). Decreto por el que se expide la Ley de Vivienda. Diario Oficial de la Federación, disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lviv/LViv_orig_27jun06.pdf

Flores, J., (2016). *Vivienda Adecuada en la Zona Metropolitana del Valle de México, 2015*. Tesis de Maestría en Población y Desarrollo. Sede Académica México, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, disponible en: https://flacso.repositorioinstitucional.mx/jspui/bitstream/1026/97/1/Flores_J.pdf

Fuentes, C.M., (2000). "Urban function and its effect on urban structure: The case of Ciudad Juárez, Chihuahua" en *Journal of Borderlands Studies* [En Línea], Vol. 15, No. 2, pp. 25-43, disponible en: <https://doi.org/10.1080/08865655.2000.9695554> [Accesado el 12 de febrero de 2020]

Fuentes, C.M., (2015). "El impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010" en *Frontera norte* [En Línea], Vol. 27, No. 54, pp. 171-196, disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0187-73722015000200008&lng=es&tlng=es [Accesado el 20 de enero de 2020]

Garza, G., (2002). "Evolución de las ciudades mexicanas en el siglo XX" en *Revista de Información y Análisis* [En Línea], Vol. 19, pp. 7-16, disponible en: https://www.researchgate.net/profile/Gustavo_Garza/publication/237365540_Evolucion_de_las_ciudades_mexicanas_en_el_siglo_XX/links/0a85e5320c39ce42c4000000/Evolucion-de-las-ciudades-mexicanas-en-el-siglo-XX.pdf [Accesado el 22 de marzo de 2021]

González, A. (2007) "Neoliberalismo, Socialización y delincuencia en el Distrito Federal. El caso de las delegaciones Iztapalapa y Tlahuac" en *Asociación Latinoamericana de Sociología XXVI Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología*, Guadalajara, México, disponible en: <https://www.aacademica.org/000-066/1551>

González, G.M., (2013). "La paradoja del derecho a la vivienda en México: vivienda urbana nueva deshabitada, 1990-2010" en *Semina Ciências Sociais e Humanas* [En Línea], Vol. 1, No. 34, pp. 53-68, disponible en: DOI: 10.5433/1679-0383.2013v34n1p53 [Accesado el 4 de enero de 2021]

Guerrero, J.B., Franco, L.M. y Bass, S., (2016). "El sistema de cohesión social y sus efectos en la tasa de delincuencia" en *CIENCIA ergo-sum Revista Científica Multidisciplinaria de Prospectiva* [En Línea], Vol. 23, No. 1, pp. 5-16, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=104/10444319002> [Accesado el 14 de marzo de 2021]

Instituto Nacional de Estadística y Geografía., (1990). "XI Censo General de Población y Vivienda 1990". [En línea]. México, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1990/> [Accesado el 12 de junio de 2018]

Instituto Nacional de Estadística y Geografía., (2005). "II Conteo de Población y Vivienda 2005". [En línea]. México, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2005/> [Accesado el 12 de junio de 2018]

Instituto Nacional de Estadística y Geografía., (2010). “Censo de Población y Vivienda 2010”. [En línea]. México, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/> [Accesado el 12 de junio de 2018]

Instituto Nacional de Estadística y Geografía., (2012). “Resultados de la encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y Vivienda 2010”. [En línea]. México, disponible en: https://www.inegi.org.mx/contenido/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/censos/poblacion/2010/cpv_verificacion/cpv_verificacion.pdf [Accesado el 12 de junio de 2018]

Instituto Nacional de Estadística y Geografía., (2015). “Encuesta Intercensal 2015”. [En línea]. México, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/> [Accesado el 12 de junio de 2018]

Instituto Nacional de Estadística y Geografía., (2015). “Encuesta Nacional de Victimización y Percepción de Seguridad Pública (ENVIPE) 2015”. [En línea]. México, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/envipe/2015/> [Accesado el 12 de agosto de 2018]

Instituto Nacional de Estadística y Geografía., (2016). “Inventario Nacional de Viviendas 2016”. [En línea]. México, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/inv/> [Accesado el 12 de junio de 2018]

Lozano-Cortés, R., Lozano-Cortés, M. y Cabrera-Castellanos, L.F., (2016). “The Socioeconomic Determinants of Crime: The case of Mexico” en *MPRA* [En Línea], Paper No. 68922, posted 21, disponible en: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/68922/> [Accesado el 12 de enero de 2020]

Nicolai, A., (2017). “Vivienda en abandono. Análisis socioespacial de la vivienda en México” en *Territorios en Formación* [En Línea], No. 12, pp. 41-54, disponible en: DOI:10.20868/TF.2017.12.3647 [Accesado el 24 de enero de 2020]

Presidencia de la Republica. (1991, 11 de enero). Decreto por el que se declara por causa de utilidad pública el establecimiento de la Zona Intermedia de Salvaguardia en torno de la Planta de la Empresa Química Flúor, S. A. de C.V., Municipio de Matamoros, Tamps. Diario Oficial de la Federación, disponible en: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4698918&fecha=11/01/1991

Quiroz, J., Castillo, R.A., Ocegueda, J.M., y Varela, R., (2015). “Delincuencia y actividad económica en México” en *Norteamérica* [En Línea], Vol. 10, No. 2, pp. 187-209, disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-35502015000200187&lng=es&tlng=es [Accesado el 4 de enero de 2021]

Salinas, L. y Pardo, A., (2018). “Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de la Ciudad de México” en *Bitácora Urbano Territorial* [En Línea], Vo. 1, No. 28, pp. 113-119, disponible en: DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.57537> [Accesado en 21 de noviembre de 2020]

Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública., (2020). “Incidencia delictiva del Fuero Común”. [En línea]. México, disponible en:

<https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/incidencia-delictiva-del-fuero-comun?idiom=es> [Accesado el 21 de octubre de 2020]

Valladares, R., (2015). “La delincuencia urbana en una ciudad media mexicana” en *Carta Económica Regional* [En Línea], Año 27, No. 115, pp. 136-159, disponible en: <https://core.ac.uk/download/pdf/322549486.pdf> [Accesado el 4 de diciembre de 2020]

