

# El impacto de la vivienda deshabitada en la segregación socio espacial de la Zona Metropolitana de Pachuca

Silvia Lizbeth Aguilar Velázquez<sup>1</sup>

Sonia Bass Zavala<sup>2</sup>

Lilia Susana Carrillo Medina<sup>3</sup>

## Resumen

La segregación ha sido abordada desde diferentes dimensiones, resulta de interés prioritario para la consolidación de un marco crítico hacia la planeación eficiente de los entornos urbanos, el comprender aquellas características que impactan desde el fenómeno espacial toda dimensión de la estructura social de la población.

Para la presente exposición de resultados de investigación, y como parte estructural de la etapa inicial del proyecto *División social del espacio en regiones centro y norte de México*, se toma como eje de análisis la segregación socio espacial con relación al crecimiento acelerado de la vivienda deshabitada en la Zona Metropolitana de Pachuca en las últimas décadas, ¿Cómo la vivienda deshabitada ha contribuido en elevar la desintegración social dentro de los mismos conjuntos habitacionales?

Se explora el marco referencial como parte del proceso de identificación del modelo dimensional que incide directamente en la segregación a partir de características físicas y el desuso o deshabitación de la vivienda bajo el esquema de desarrollo de interés social y sus repercusiones en patrones de organización socio espacial de la población. Se presentan como referente principal de este trabajo tres condiciones que habrán de consolidar la identidad causal del fenómeno de deshabitación de la vivienda y los efectos en la organización de la población en el territorio; la definición derivada de la exploración de datos de carácter cuantitativo con respecto al número de viviendas deshabitadas y su entorno demográfico, el marco normativo que estimula la oferta de este tipo de viviendas y la definición física del concepto de vivienda habitable por su posible relación con el abandono o no habitación de la vivienda.

**Conceptos clave:** Segregación socio espacial, Vivienda deshabitada, Zona Metropolitana de Pachuca

## Introducción

El presente trabajo forma parte del proyecto de investigación *División social del espacio en regiones centro y norte de México* en su etapa inicial y tiene como interés, identificar

---

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

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

<sup>3</sup> Doctora en Ciencias Sociales, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, red.nomadic.smc@gmail.com

estructuras sociales luego de la consolidación de entornos habitacionales, surgidos a partir del estímulo de la vivienda como producto de mercado.

Se ha observado que indicadores de carácter institucional interpretan el actual desarrollo habitacional como *deficitario* (Ziccardi, 2015), respondiendo a estrategias de política de desarrollo urbano que proponen una estructura mercantil que apertura posibilidades de crecimiento en el sector de la construcción y el mercado inmobiliario, sin integrar a este modelo de crecimiento las condiciones requeridas para lograr habitabilidad óptima.

A partir de la política de vivienda de interés social que durante la consolidación de la Ley estatal de Vivienda en el Estado de Hidalgo 2011-2016 (Carrillo y Aguilar, 2015), estimuló la creación de desarrollos habitacionales que consolidaran corredores de vivienda destinada a la formación de nuevos hogares y amortiguar el fenómeno migratorio y pendular de la franja perimetral de la Zona Metropolitana del Valle de México. Se identifican aglomerados de vivienda deshabitada que contraponen la idea de cobertura satisfactoria de la demanda de habitabilidad y sustentabilidad de los territorios.

En el caso del estado de Hidalgo, en específico Pachuca de Soto, ciudad central de la Zona Metropolitana de Pachuca, es la mancha urbana de más extensión y de mayor población en el estado de Hidalgo, así como el lugar donde más desarrollos habitacionales se han construido hasta el presente siglo. Sin embargo, en las dos últimas décadas, son los municipios de Mineral de la Reforma y Zempoala pertenecientes a la Zona Metropolitana de Pachuca, los que, de acuerdo con datos censales del INEGI sobre el total de viviendas particulares, mayor número de viviendas han sumado (INEGI, s/f).

Los fraccionamientos a estudiar en campo durante el desarrollo del proyecto se seleccionaron en función del periodo de construcción y a su correspondencia con un modelo predominante de vivienda de interés social de las zonas urbanas de la región, que, desde luego, incide en su desarrollo. En tanto, en este trabajo sólo se aborda la segregación desde sus diferentes dimensiones para comprender y ello permita consolidar un marco crítico que nos lleve hacia la planeación eficiente de los entornos urbanos, posteriormente se analiza el crecimiento acelerado de la vivienda deshabitada en la Zona Metropolitana de Pachuca, información que permitió la selección de los fraccionamientos de estudio.

### **La segregación y sus dimensiones**

La segregación es un fenómeno que incluye múltiples causas, derivados de los efectos del desarrollo urbano, que afectan la dinámica de localización de todos los grupos sociales (Machado, 2001). Es favorecida por diversos factores vinculados al funcionamiento de los mercados de suelo: restricciones de oferta, niveles de precios, lógicas de localización de actividades comerciales y residenciales que favorecen la expulsión de los pobres y la exclusividad de residencia a distinta escala, liberalización del crecimiento urbano o marcos de regulación que estimulan la fragmentación y segregación urbanas (Lungu y Baires, 2001). Al respecto, hay excesos y vacíos de planificación que favorecen la segregación: respecto a lo primero, existe acuerdo en que los sistemas convencionales de zonificación promueven la segregación social y funcional de usos de suelo (Sabatini, 1999), mientras que en el plano de los vacíos de planificación destaca el problema de la tierra vacante.

Se ha destacado que la diversidad social del espacio geográfico se ve afectada por multiplicidad de factores de mercado que la promueven, en especial la segmentación de las urbes en comunidades diferenciadas, por su similar nivel de demanda y capacidad de pago por bienes públicos locales (situación que vincula descentralización, segregación y mecanismos de provisión de bienes públicos locales) (Wassmer, 2001). Las normativas de zonificación son resaltadas como mecanismos que promueven la localización diferenciada de grupos sociales, ya sea por su vínculo con el mercado habitacional (los criterios para zonificar desempeñan un papel en los precios de los bienes raíces), con el mercado laboral (las pautas para la localización de servicios e industrias actúan diferencialmente como atractivo o desincentivo para la localización de grupos socio ocupacionales), o con algunas externalidades positivas o negativas que tienden a expresarse en los precios del suelo (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001; Arriagada y Simioni, 2001; Sabatini, 1999). La segregación se alimenta de la desigualdad de dotación de equipamiento e infraestructura reflejándose en la concentración espacial de grupos, con diferente capacidad de tributación y pago por bienes públicos locales, provocando que aumenta la desigualdad intraurbana y tiende a reforzar la diferenciación de la ciudad en zonas mejor equipadas, que concentran a la población de mayores recursos frente a zonas pobres, con una precaria base de equipamientos y espacios colectivos (Wassmer, 2001; Arriagada y Simioni, 2001).

La segregación socioespacial, de acuerdo a Lungo y Baires (2001), es un ejemplo de un problema que está generando diferencias sociales, en relación a la distinción social, la distancia social y los niveles de ingreso de los habitantes. Aseguran que ni las ciudades de los países en vías de desarrollo están exentas de las manifestaciones de la segregación socioespacial. Es como fenómeno ha estado ligada desde sus inicios a los estudios sobre la ciudad, e igualmente ha estado cargada de diversos significados. En sus acepciones más generales plantea la forma en que se organiza la ciudad, mientras que las particulares hacen referencia a la construcción en el espacio de fenómenos de diferenciación social, económica, política, educacional, delictiva, entre otros.

La definición más extendida de segregación socioespacial se refiere a la separación de grupos en el espacio (Massey y Denton, 1988; Madanipour et al., 2003; Schnell, 2002; Madoré, 2004; Hatz, 2008; Prevot Schapira, 2002; Sumour et al, 2008; Dawkins, 2004). En este sentido se percibe la segregación como un proceso que separa a la ciudad en unidades delimitadas, cada una de las cuales contiene en su interior una población homogénea que es diferente de la que la rodea. Empero, dos problemas saltan a la vista. El primero es cómo determinar tal igualdad o diferencia, dentro de este debate, la homogeneidad interna de los grupos. Una serie de preguntas surgen para tratar de responder sus determinantes son: ¿es resultado de procesos macro o estructurales propios de la sociedad capitalista? o más bien son decisiones individuales las que conducen a tal resultado? El segundo problema es: ¿qué tanto esta diferencia es desigualdad o simplemente se asume que son sinónimos? En las sociedades latinoamericanas, altamente marcadas por la desigualdad, es normal que ocurra de esta manera; sin embargo, esto impide que se vea la diversidad sociocultural de las ciudades sin que ello impida pensar y actuar sobre el problema que significa la pobreza.

El mercado de vivienda es central para entender, la segregación socioespacial; el poder adquisitivo y el papel de los gobiernos en la provisión de vivienda de bajo costo son los referentes básicos. Si bien es cierto que es más que conocido el efecto de las desigualdades

de ingresos en la construcción de ciudades diferenciadas, el mercado de vivienda no se ha estudiado con detenimiento.

Las preferencias de los actores y el lugar en donde deciden residir han sido exploradas, pero cuestiones como qué factores sociales y personales incentivan la búsqueda de homogeneidad social siguen sin recibir respuestas satisfactorias (Ihlanfeldt y Scafidi, 2002; Schelling, 1989). La movilidad residencial es el mecanismo por el cual se unen el mercado de vivienda, las preferencias individuales y la segregación, debido a que el cambio de barrio cristaliza la acción del mercado en tanto que los agentes ponen en juego su papel diferenciado en términos de poder e ingresos. Esta afirmación global ha de matizarse para casos concretos. En este sentido el papel del gobierno va a ser determinante, por ejemplo, al dotar de vivienda a los sectores de bajos recursos o bien al incentivar la mezcla social en la ciudad.

El mercado de trabajo es también un factor relevante en la construcción de ciudades segregadas (Clichevsky, 2000). Las condiciones individuales y sociales destacan como interactuantes en la construcción de la diferenciación social, la cual se traduce en ocupaciones diferenciadas del espacio. La mayor parte de los estudios sobre el tema plantea que en las sociedades contemporáneas donde los procesos de ajuste económico incentiva la transformación de los mercados laborales, el incremento de la población vulnerable incide en la distribución de las viviendas en las ciudades. Así se construyen ciudades polarizadas como resultado de mercados laborales segmentados y de la polarización del ingreso (Van Kempen, 2007).

La segregación es ante todo una cuestión de acceso y de poder en distintas esferas de la vida social, política, cultural y económica. En términos espaciales lo anterior se traduce en la organización social de acuerdo con los poderes y la capacidad de incidir en distintas esferas de decisiones. Así, entre más sean las opciones y el poder con que se cuente (económico o político), mayor capacidad de organización del espacio se tendrá: "entre más restringidas sean nuestras opciones sociales, más restringidas serán nuestras opciones espaciales y más excluidos nos sentiremos o seremos" (Madanipour et al., 2003: 162). El espacio, por tanto, es la arena y el receptor de los conflictos, ya que es el resultado de la capacidad de toma de decisiones y del poder de llevarlas a cabo. La segregación, en este tenor, refleja las diferencias socioeconómicas y políticas de los grupos en la ciudad.

Las políticas de vivienda y dotación de infraestructura y servicios públicos, también son mecanismos importantes de generación o atenuación de la segregación residencial socioeconómica. Las señales y decisiones que adopta el sector público y que se cristalizan en estas políticas y en programas e intervenciones concretas, van moldeando la ciudad y su patrón de segregación. En algunos casos, las intervenciones públicas inciden directamente sobre la segregación; por ejemplo, mediante los denominados "procesos de erradicación de población pobre" o las denominadas "cirugías urbanas" que emprendieron las dictaduras militares latinoamericanas en los decenios de 1970 y 1980 (Lombardi y Veiga, 1989).

En otras ocasiones, las intervenciones públicas tienen como efecto colateral conocido el reforzamiento de la segregación residencial socioeconómica, pero aquello se acepta por un "bien mayor"; el ejemplo clásico son las políticas que procuran maximizar la cantidad de nuevas construcciones y para tales efectos edifican viviendas sociales en las zonas periféricas donde el valor del suelo es mucho menor (Arriagada y Simioni, 2001). Así, se da prioridad al

requerimiento habitacional, aunque aquello signifique la concentración de los pobres en zonas periféricas usualmente en desventaja (en infraestructura, equipamiento, vialidad y cercanía al centro de trabajo) respecto de zonas intermedias o céntricas.

El papel del gobierno aparece reiteradamente, Si bien los procesos de ajuste económico han transformado la función de los gobiernos en materia de planeación y desarrollo, estos no dejan de ser referentes en la construcción de la segregación o en las políticas para disminuirla. Tres elementos saltan a la vista cuando se pretende determinar la relación entre el gobierno y la segregación. El primero es el papel del gobierno en la promoción de la segregación. El segundo es la transformación del gobierno, particularmente con la transición política.

En este tipo de análisis, la segregación habitacional es la que más atención ha merecido la atención, debido a que la fuente de información primaria que se toma para analizar el fenómeno es la vivienda. Si bien se ha reconocido que el fenómeno tiene diversas aristas, que no pueden supeditarse al anclaje que supone la vivienda, los índices y las mediciones ponen atención al lugar en donde viven los grupos, y son pocos los que se interesan por las interacciones entre grupos sociales (Schnell, 2002)

En cuanto a este tipo de segregación tiene tres aristas en los estudios: a) la concentración de la población de menor nivel económico en alguna o algunas áreas de la ciudad; b) el papel del mercado de vivienda, y c) la relación entre el mercado de trabajo y la segregación.

Los determinantes de la segregación residencial socioeconómica incluyen mecanismos directos, por un lado, y otros factores que pueden denominarse “los mecanismos de fondo”. Estos son los más relevantes en materia de política, pues sobre ellos cabe dirigir las intervenciones, cualquiera sea la naturaleza de estas (públicas, no gubernamentales o privadas). Es conveniente señalar que el conocimiento de estos mecanismos que promueven la segregación tiene un mayor grado de avance que la indagación empírica sobre la segregación misma.

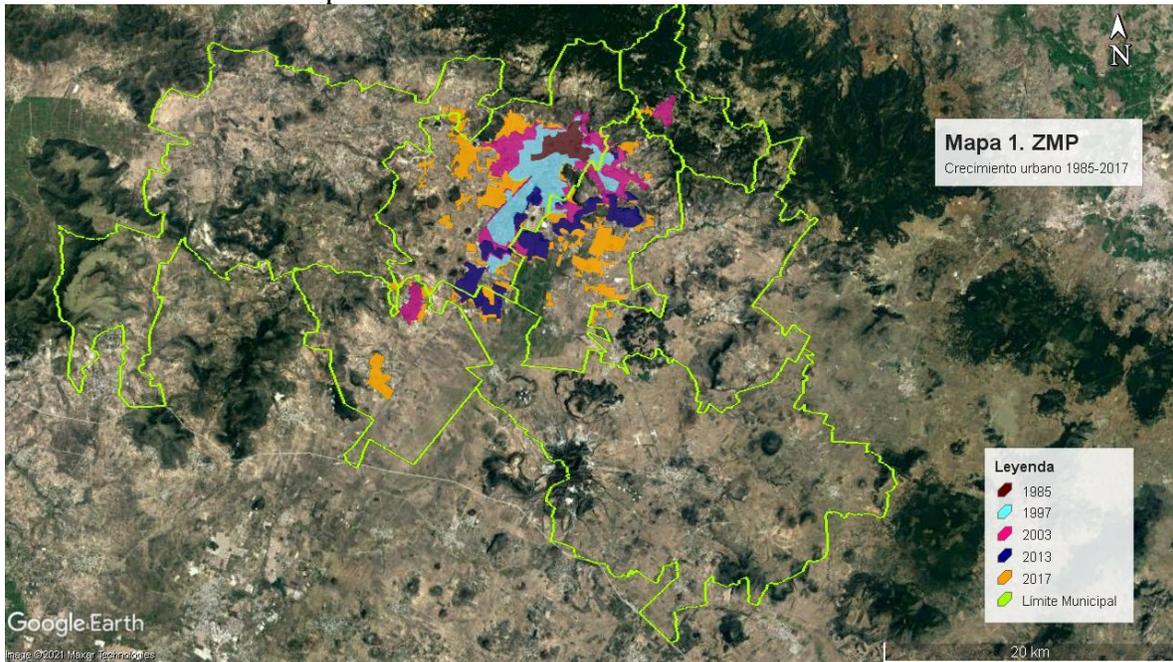
Las políticas de vivienda y emplazamiento de infraestructura y servicios públicos, son mecanismos importantes de generación o atenuación de la segregación residencial socioeconómica. Las señales y decisiones que adopta el sector público y que se cristalizan en estas políticas y programas e intervenciones concretas, van moldeando la ciudad y su patrón de segregación. En algunas ocasiones, las intervenciones públicas inciden directamente sobre la segregación; por ejemplo, mediante los denominados “procesos de erradicación de población pobre” o las denominadas “cirugías urbanas” que emprendieron las dictaduras militares latinoamericanas en los decenios de 1970 y 1980 (Lombardi y Veiga, 1989).

En otros casos, las intervenciones públicas tienen como efecto colateral conocido el reforzamiento de la segregación residencial socioeconómica, pero aquello se acepta por un “bien mayor”; el ejemplo clásico son las políticas que procuran maximizar la cantidad de nuevas construcciones y para tales efectos edifican viviendas sociales en las zonas periféricas donde el valor del suelo es mucho menor (Arriagada y Simioni, 2001). Así, se da prioridad al requerimiento habitacional, aunque aquello signifique la concentración de los pobres en zonas periféricas usualmente en desventaja (en infraestructura, equipamiento, vialidad y cercanía a los centros de trabajo) respecto de zonas intermedias o céntricas.

## Expansión de la vivienda deshabitada en la Zona Metropolitana de Pachuca

La ciudad de Pachuca de Soto, capital del Estado de Hidalgo ha sufrido significativas transformaciones en las últimas décadas, el fenómeno de la migración se ha hecho presente en el territorio con tal magnitud que el ritmo de crecimiento poblacional ha provocado la expansión hacia otros municipios (Granados, 2010). El proceso de metropolización en esta entidad federativa comienza a gestarse desde los años ochenta (Ver Mapa 1).

Mapa 1. ZMP Crecimiento urbano 1985-2017.

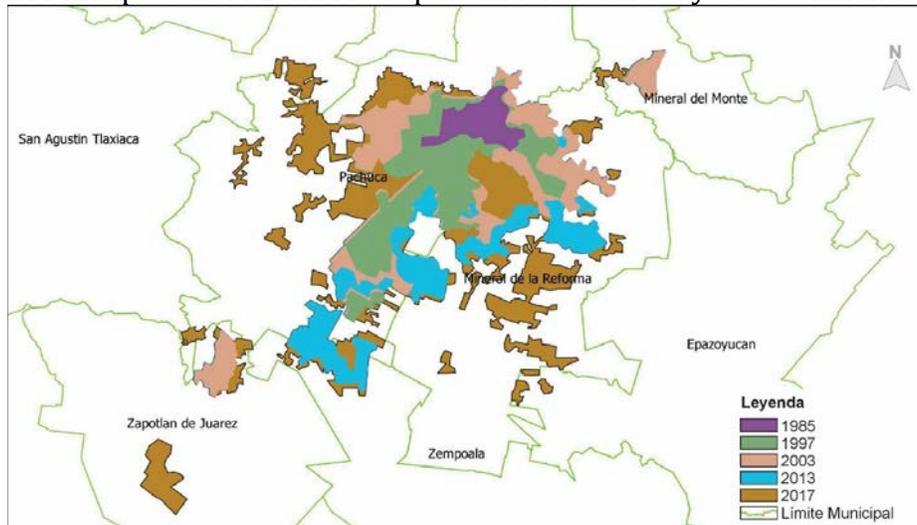


Fuente: Elaboración propia en Google Earth Pro a partir de la carta de uso de suelo y vegetación, 1985, 1997, 2003, 2013 y 2017, INEGI.

Durante esa década, la capital del estado presentó una superficie urbanizada de 565 hectáreas con 110 mil 351 habitantes, lo que en realidad representaba una ciudad de tamaño moderado, pero en la última década del siglo XX se incorporó suelo del municipio de Mineral de la Reforma conformando la Aglomeración Urbana de Pachuca, para el año 2000 la población pasó a 287 mil 431 personas. Este crecimiento de finales del siglo y principios del siguiente se dirigió hacia el sur, envolviendo la Avenida Benito Juárez y el Boulevard Felipe Ángeles hasta la Carretera Federal No. 85, la cual inicia en la Ciudad de México y concluye en la ciudad de Nuevo Laredo, puerto seco fundamental en el movimiento de mercancías entre México y Estados Unidos.

Posteriormente el municipio Mineral del Monte se adhiere a la aglomeración urbana por su integración funcional y distancia a estos municipios centrales, mientras que Epazoyucan, San Agustín Tlaxiaca, Zapotlán de Juárez y Zempoala se incorporan de acuerdo a las políticas urbanas y de planeación como se muestra en el Mapa 2, conformando la actual Zona Metropolitana de Pachuca (CONAPO, SEDESOL e INEGI, 2007).

Mapa 2. Municipios de la Zona Metropolitana de Pachuca y su crecimiento urbano.



Fuente: Elaboración propia a partir de la carta de uso de suelo y vegetación, 1985, 1997, 2003, 2013 y 2017, INEGI.

De acuerdo con Granados (2010), el proceso de urbanización en el estado y en especial en la zona metropolitana, delimitación geográfica de estudio, se acelera a partir del impulso de la emigración proveniente de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), vinculado a procesos sociales y económicos, el porcentaje de inmigrantes de 1990 al año 2000 pasó de 22.3 por ciento a 35.8 por ciento. Este fenómeno fue determinante en el crecimiento del mercado residencial de la región.

A partir de la misma década que esta parte central del territorio hidalguense se va reconfigurando, a nivel nacional la política en materia de vivienda va presentando sus mayores cambios en la historia, en 1992 surge el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (PFDV), el cual incluye las recomendaciones del Banco Mundial, la vivienda deja de ser concebida como un bien social y pasa a ser considerada con fines mercantiles (se cambió del modelo sustitutivo de importaciones al modelo neoliberal), contribuyendo a que el mercado inmobiliario se fortaleciera y a que el Estado ejerza sus funciones sólo como un agente facilitador, (Maya y Maycotte, 2011; Flores, 2016). Este modelo que parte sobre un eje de mercados abiertos sin regulaciones, advierte que les permitirá ser más competitivos, lo que contribuirá al desarrollo económico, sin estar sometidos a una intervención del sector público (González, 2013; Bautista, Cleto y Rogel, 2016; Salinas y Pardo, 2018).

Anteriormente las tierras que conformaban la periferia de la mayor parte de las ciudades mexicanas eran tipo de suelo ejidal y comunal que no podía comercializarse, a menos que se hiciera de forma ilegal; por lo que el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es reformado con el fin de incorporarlo al desarrollo urbano (Olivera, 2005). En el año 2006 se publica 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. Para el 2011 se publica en el Diario Oficial de la Federación, la Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo, lo que consolida las diversas intenciones desde el marco jurídico para la oferta de vivienda masiva (ver Tabla 1).

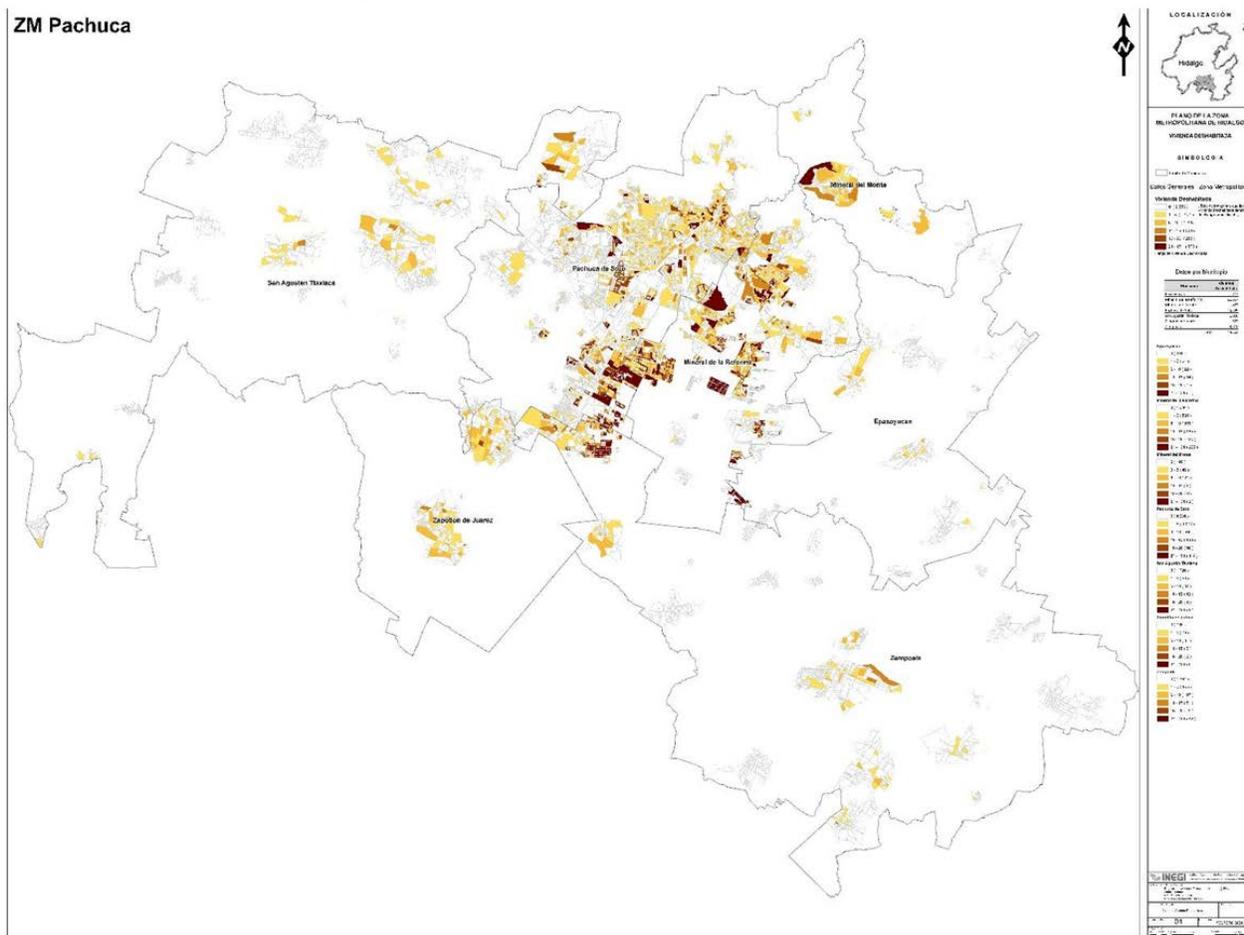
Tabla 1: Ejes y objetivos estratégicos de cada Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Hidalgo de 1999-2022.

Periodo	Documento	Ejes y objetivos estratégicos
1999-2005	Plan Estatal de Desarrollo	Eje: Desarrollo Social. Objetivo Vivienda y Desarrollo Urbano. Estrategias como: Creación de programas con esquemas innovadores de financiamiento y autoconstrucción que permita ofrecer viviendas dignas acordes a las necesidades de la población.
2005-2011	Plan Estatal de Desarrollo	Eje: Calidad de Vida para el Bienestar social. Objetivo: Vivienda. Se crean estrategias como son: Establecer mecanismos más eficientes de colaboración con los municipios a fin de reforzar la planeación y la adquisición ordenada de reserva territorial para el desarrollo urbano y la construcción de asentamientos urbanos. Fortalecer los programas de ampliación, rehabilitación y mejoramiento de la vivienda. Para esto se presentan líneas de acción como la impulsar la construcción de vivienda con nuevas tecnologías, materiales y métodos que abaraten los costos de edificación.
2011-2016	Plan Estatal de Desarrollo	Eje: Desarrollo Ordenado y Sustentable. Objetivo: Construcción de Vivienda. Mediante líneas de acción como: Promover la creación de la Ley Estatal de Vivienda. Actualizar la legislación referente a la vivienda, como la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, Reglamento de Construcción y demás ordenamientos relacionados con el tema. Fortalecer el subsidio estatal para la vivienda.
2016-2022	Plan Estatal de Desarrollo	Eje: Hidalgo con desarrollo sostenible. Objetivo: Garantizar que cada familia hidalguense cuente con una vivienda digna, saludable, comunicada correctamente con el entorno construido y alimentada con los servicios públicos básicos. Mediante líneas de acción como: Fomentar y vigilar que la oferta de vivienda incluya esquemas sostenibles, dimensiones adecuadas y con la correcta conectividad con las áreas urbanas y los servicios públicos.

Fuente. Infante, 2022.: Plan Estatal de Desarrollo 1999-2005; Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011; Plan Estatal de Desarrollo 2011-2016; Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022.

Surge un número importante de nuevos conjuntos habitacionales dentro de la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP) para atender las necesidades de esta población que llega a residir de forma permanente, pero que mucha de ella continúa desplazándose a la ZMVM para realizar actividades laborales. Sin embargo, la oferta de vivienda ha sido mayor a su demanda, convirtiendo a Hidalgo en la entidad con el más alto volumen de vivienda deshabitada, de acuerdo con la Comisión Nacional de Vivienda (2016), en el año 2015 ocupó el primer lugar a nivel nacional (62.4 por ciento). Por lo que resulta interesante observar la distribución de esta vivienda deshabitada en la ZMP (Mapa 3 y Cuadro 1), de la cual, un número importante pasa a formar parte de los espacios urbanos degradados; es apremiante pensar en mecanismos que nos permitan de cierta manera resolver la problemática generada y que nos den pauta para contribuir a la solución de otra u otras presentes en esta aglomeración urbana, como la segregación socio espacial que se vive dentro de muchos conjuntos habitacionales de interés social y su conexión con la ciudad.

Mapa 3. Vivienda deshabitada en la ZMP, 2016.



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

Con base en los datos del Inventario Nacional de Vivienda 2016 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en la ZMP existe un registro de 44 mil 203 viviendas particulares no habitadas, Mineral de la Reforma y Pachuca de Soto concentran los mayores porcentajes, 48.2 por ciento y 35.2 por ciento respectivamente. Es pertinente mencionar que se está trabajando en la actualización de los datos a partir de la información en el Censo de Población y Vivienda 2020.

En México la disponibilidad de datos para el estudio de la vivienda deshabitada es reciente, de acuerdo a la CONAVI (2016), el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) comenzó a medir de manera formal la vivienda deshabitada a partir del Censo General de Población y Vivienda de 2005. Si bien se abordaron algunos datos y características en este Censo, es hasta el Censo de Población del año 2010 que su magnitud se deja ver claramente. Es un tema que ha sido poco abordado.

La expansión urbana se ha dado sin una regulación (o una planificación eficaz y eficiente) que controle el desarrollo de vivienda no adecuada y excedente, lo que deriva en abandono, aumento de entornos degradados; además, de los excedentes hay otras causas del abandono de viviendas: la dificultad de pagar los créditos, 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. Además, 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).

Además, ha provocado que se construyan grandes áreas de vivienda que al no ser adquiridas por la falta de una planificación eficiente y efectiva, se ha transformado en un círculo vicioso entre los gobiernos municipales que permiten la desmedida construcción de vivienda al capital inmobiliario, ligado a los presidentes municipales en turno, dejan el problema a manos del siguiente presidente municipal y no se pone un límite hasta donde se debe construir y la cantidad de viviendas. Interesa que se interiorice el problema para que administraciones municipales actuales y venideras, pongan un control a las empresas constructoras y los funcionarios que les dan los permisos de construcción, sin revisar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano incluyendo un diagnóstico profundo del problema de la vivienda deshabitada.

Considerando la valoración de la vivienda como un condicionante para el acceso al desarrollo humano y la calidad de vida digna, en oposición a una oferta mercantil caracterizada por la producción en serie, la precarización de los recursos en su construcción y deficitaria por la carencia multivariada; puede considerarse que, al alejar a la vivienda de condicionar la satisfacción social del derecho al hábitat, se promueve el abandono o desuso del inmueble; mismo que, a su vez, genera vacíos urbanos y baldíos que han de conformar límites que fomentan la discontinuidad en el desarrollo de redes socioespaciales. Por lo anterior, la no habitación de la vivienda que es generada por los actuales modelos de fomento al mercado inmobiliario, ha reducido la oportunidad de integrar a la sociedad en un continuo de desarrollo que genere bienestar; condición visible desde el vacío de la deshabitación.

## **Conclusiones y propuestas**

En Hidalgo, se ha identificado la presencia de tres problemas importantes con respecto a la vivienda. En primer lugar, su oferta deficitaria; en segundo lugar, la calidad y regulación de los asentamientos; y finalmente, la política de vivienda (Carrillo y Aguilar, 2015). Es decir, la oferta de vivienda sigue siendo escasa no por el número que refiere al *stock inmobiliario* sino al no alcanzar a cubrir los requerimientos de satisfactores de habitabilidad de la población, donde principalmente, la oferta se dirige a población en condición laboral formal que pueden acceder a fondos para la vivienda y posee una capacidad de ahorro que permita la transformación y mantenimiento posterior al acto de entrega *llave en mano*.

Por otro lado, las nuevas viviendas, como es el caso de la Zona Metropolitana de Pachuca, se construyen en asentamientos ubicados en la periferia, lo que trae consigo una serie de demandas que tienen que ver con gestión de residuos, prevención del delito, equipamiento urbano, infraestructura física, mecanismos de conectividad y desplazamiento; mismos que no siempre son cubiertos por los municipios derivado de la lejanía de su ubicación o los procesos administrativos de municipalización.

Lo anterior es reflejo de políticas de vivienda sin un adecuado diagnóstico, y la carencia en el acceso a datos que permitan correlacionar las necesidades básicas de habitabilidad con la deshabitación de la vivienda.

Es factible entender que la vivienda adquirida, no habitada, se convierte en un proceso familiar de acceso a la construcción patrimonial que se relaciona con la adquisición de un bien; en consecuencia, la preocupación primordial de la población está relacionada con los procesos de mercantilización del suelo y no con demandas ineludibles hacia la habitabilidad y sustentabilidad de los entornos urbanos.

Para comprender las dimensiones causales del fenómeno de segregación a partir de la vivienda deshabitada, es importante acercarse a su definición a partir de la construcción teórica del concepto, entendiendo diferencias entre la cantidad de vivienda ofertada y el aparato crítico que sostiene al concepto de vivienda habitable. De igual forma, se requiere incidir en la corresponsabilidad que tiene la política actual de vivienda para la regulación del marco administrativo de dichos desarrollos habitacionales y por último, estimular investigación que clarifique aspectos de habitabilidad en la vivienda desde su definición física.

## **Epílogo**

La presente investigación toma como eje de análisis la segregación socio espacial con relación al crecimiento acelerado de la vivienda deshabitada en la Zona Metropolitana de Pachuca en las últimas décadas, tratando entender y explicar cómo la vivienda deshabitada ha contribuido a elevar la desintegración social al interior de los conjuntos habitacionales. Lo cual, se relaciona estrechamente con la visión de empobrecimiento en sus cuatro dimensiones, a partir del cambio del modelo sustitutivo de importaciones al modelo neoliberal, la vivienda deja de ser concebida como un bien social y pasa a ser considerada con fines mercantiles. Se fomenta una producción de vivienda que toma las tierras de cultivo en desuso derivado de un sector primario nacional abandonado y sometido al mercado internacional; sin embargo, mucha de esa vivienda pasa a formar parte de los entornos degradados, los empleos insuficientes, salarios mínimos por debajo de las líneas de pobreza patrimonial y moderada, presentes en la Zona Metropolitana de Pachuca. Hecho que, no les permite a los trabajadores acceder a créditos hipotecarios con tasas de interés altas y a largo plazo. Estas grandes áreas de vivienda que, al no ser adquiridas y carentes de una planificación eficiente y efectiva, han dado como resultado un círculo vicioso entre los gobiernos municipales, que permiten la desmedida construcción de vivienda al capital inmobiliario, ligado a los presidentes municipales en turno, dejan el problema a manos del siguiente presidente municipal y, no se pone un límite hasta donde se debe construir viviendas. Interesa que se interiorice el problema para que administraciones municipales actuales y venideras, pongan un control a las empresas constructoras y los funcionarios que les dan los permisos de construcción, sin revisar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, donde se incluya un diagnóstico profundo del problema de la vivienda deshabitada y los efectos que ello ocasiona, como la desintegración social dentro de los mismos conjuntos habitacionales. Se requiere incidir en la corresponsabilidad que tiene la política actual de vivienda, para la regulación del marco administrativo de dichos desarrollos habitacionales.

## Referencias

- CONAVI**, (2016). "Encuesta de Vivienda Deshabitada" en CONAVI, *Revista Trimestral de Vivienda julio - septiembre 2016*, pp. 15-33.
- Dawkins, C.** (2004), "Measuring the Spatial Pattern of Residential Segregation", *Urban Studies*, Vol. 41, Núm. 4, pp. 833-851.
- 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 núm. 34, pp. 53-68. Disponible en: DOI: 10.5433/1679-0383.2013v34n1p53 [Accesado el 12 de octubre de 2020]
- Hatz, G.** (2008), "Features and Dynamics of Socio-Spatial Differentiation in Vienna and the Vienna Metropolitan Region", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 100, Núm. 4, pp. 485-501.
- Ihlandfeldt, K. y Scafidi, R.** (2002), "Black Self-segregation as a Cause of Housing Segregation: Evidence from the Multi-City Study of Urban Inequality", *Journal of Urban Economics*, Vol. 51, Núm. 2, pp. 366-390.
- Masey, D., y Denton, N.** (1988), "The dimensions of residential segregation", *Social Forces*, No. 67, pp. 281-313.
- Maya, E. y Maycotte, E.**, (2011). "La pérdida del valor social de la vivienda" en *Academia* [En Línea] Vol. 2, núm. 2, UNAM, disponible en: <http://www.journals.unam.mx/index.php/aca/article/view/26203> [Accesado el 26 de julio de 2020]
- Olivera, G.**, (2005). "La reforma al Artículo 27 Constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México" en *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [En Línea] Vol. IX, núm. 194, pp. 1-13. Disponible en: <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/949> [Accesado el 21 de agosto de 2020]
- Prevôt-Schapira, M.F.** (2002), "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades", *Perfiles Latinoamericanos*, núm. 19, pp. 33-56.
- Sabatini, F., G. Cáceres y J. Cerda** (2001), "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción", *EURE*, Vol. 27, Núm. 82, pp. 21-42.
- 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] Vol. 1, núm. 28, pp. 113-119. Disponible en: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.57537> [Accesado el 12 de octubre de 2020]
- Sumour, M.A., El-Astal, A.H., Radwan, M.A. y Shabat, M.M.** (2008), "Urban Segregation with Cheap and Expensive Residences", *International Journal of Modern Physics C*, vol. 19, Núm. 4, pp. 637-645.

- Van Kempen, R.** (2007), "Divides Cities in the 21st Century: Challenging the Importance of Globalization", *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 22, Núm. 1, pp. 13-31.
- 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 Serrano, S. y Sosa, M. (coord.) *El desarrollo regional frente al cambio ambiental global y la transición hacia la sustentabilidad. 21º Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México*, Mérida, UNAM, AMECIDER.
- Carrillo Medina, L. S. y Aguilar Velázquez, S. L.**, 2015. "La política actual de fomento a la vivienda en el Valle de Tizayuca y su impacto en la percepción de seguridad" en Serrano, S. (coord.) *Pasado, presente y futuro de las regiones en México y su estudio. 20º Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México*, Cuernavaca, UNAM, AMECIDER.
- Schnell, I.** (2002), "Segregation in Everyday Life Spaces: A Conceptual Model", en Izhak S. y Win, O. (coords.), *Studies in Segregation and Dissegregation*. Hampshire, Ashgate.
- 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.
- Decreto Núm. 16**, 2011. *Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo*. Pachuca: Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.
- Arriagada, C., y Simioni, D.** (2001), *Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano*. Santiago de Chile, CEPAL.
- Clichevsky, N.** (2000), *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Santiago de Chile, CEPAL.
- CONAPO, SEDESOL e INEGI.** (2007). "Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005" en México: Secretaría de Desarrollo Social, Consejo Nacional de Población e Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- Granados, J. A.**, (2010) Los Nuevos residentes de Pachuca. Análisis de la migración y características de los migrantes en la Aglomeración Urbana de Pachuca. Pachuca, UAEH.
- Lombardi, M. y Veiga, D.** (1989), *Las ciudades en conflicto. Una perspectiva latinoamericana*. Montevideo, Centro de Informaciones y Estudios del Uruguay (CIESU).
- Lungo, M., y S. Baires** (2001), *Socio-spatial segregation and urban land regulation in Latin American cities*. Cambridge, Massachusetts, Lincoln Institute of Land Policy.
- Machado, E.** (2001), *Urban spatial segregation and social differentiation: foundation for a typological analysis*. Cambridge, Massachusetts, Lincoln Institute of Land Policy.
- Madanipour, A., C. y Allen, J.** (2003), "Social Exclusion and Space", en LeGates, R. y Stout, F. (coords.), *The City Reader*, Londres, Routledge.
- Madoré, F.** (2004), *Ségrégation sociale et habitabilité*, Rennes, Université de Rennes.

- Sabatini, F.** (1999), *Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile*. Uppsala, Suecia, Universidad de Uppsala.
- Schelling, T.** (1989), *Micromotivos y macroconducta*. México, Fondo de Cultura Económica.
- Wassmer, R.** (2001), *The economics of the causes and benefits/costs of urban spatial segregation*. Cambridge, Massachusetts, Lincoln Institute of Land Policy.
- Ziccardi, A.** (2015). *Cómo viven los mexicanos, análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. Colección Trayectoria de Investigación de Alicia Ziccardi del Repositorio del Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM, México. Disponible en: <http://ru.iis.sociales.unam.mx/jspui/handle/IIS/5200>
- Flores, J.** (2016) *Vivienda Adecuada en la Zona Metropolitana del Valle de México*, 2015. (Tesis de Maestría inédita). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. México.
- Infante, P.** (2022) *Evolución de la Sustentabilidad de la Vivienda de Interés Social de 2000 a 2018 en Pachuca y Zempoala, Hidalgo. Dos estudios de caso*. (Tesis de Maestría inédita). El Colegio del Estado de Hidalgo. México.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).** (1985). “Carta de uso de suelo y vegetación 1985, 1997, 2003, 2013, 2017”. [En Línea]. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/temas/usosuelo/> [Accesado el 12 septiembre 2020]
- \_\_\_\_\_. (2000). “Censo de Población y Vivienda 2000”. [En Línea]. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2000/> [Accesado el 12 septiembre 2020]
- \_\_\_\_\_. (2010). “Censo de Población y Vivienda 2010”. [En Línea]. Disponible en: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/ccpv/2010/> [Accesado el 12 septiembre 2020]
- \_\_\_\_\_. (2012). “Resultados de la encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y Vivienda 2010”. [En Línea]. Disponible en: [https://www.inegi.org.mx/contenido/productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bv\\_inegi/productos/censos/poblacion/2010/cpv\\_verificacion/cpv\\_verificacion.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenido/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bv_inegi/productos/censos/poblacion/2010/cpv_verificacion/cpv_verificacion.pdf) [Accesado el 12 septiembre 2020]
- \_\_\_\_\_. (2015). “Encuesta Intercensal 2015”. [En Línea]. Disponible en: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/intercensal/?init=2> [Accesado el 12 septiembre 2020]
- \_\_\_\_\_. (2016). “Inventario Nacional de Viviendas 2016”. [En Línea]. Disponible en: <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/> [Último acceso: 12 septiembre 2020]
- \_\_\_\_\_. (2020). “Censo de Población y Vivienda 2020”. [En Línea]. Disponible en: <https://censo2020.mx/> [Accesado el 6 febrero 2020]
- \_\_\_\_\_. (s/f). “México en Cifras. Hogares y Vivienda”. [En línea]. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=13#collapse-Indicadores> [Accesado el 12 de julio de 2022]