

Arturo Nicolai Martínez ♦

Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 23.06.2017

Tutor: Agustín Hernández Aja

Resumen

En el año 2001, la política Estatal de vivienda en México se enfocó en colocar en el mercado inmobiliario miles de viviendas de interés social a muy bajo costo. El objetivo del programa fue incentivar la industria de la construcción del país mediante la promoción intensiva de vivienda social, cubriendo así el rezago habitacional existente y acelerando el desarrollo económico del país. El presente artículo tiene como objeto analizar y describir el fenómeno del abandono en la vivienda social en México y la relación entre la ubicación de las viviendas abandonadas, la dimensión edificada de la vivienda y el perfil socioeconómico de los propietarios. El artículo se centra en un estudio de caso que, en la primera parte, describe el contexto y problemática general que enfrenta la vivienda social en México y posteriormente, analiza la interrelación de las variables tomando los datos de los municipios de Tizayuca, Zumpango y Huehuetoca al norte de la zona metropolitana de la Ciudad de México. El trabajo concluye que las viviendas abandonadas no están relacionadas con su ubicación dentro de la ciudad, sin embargo, existe una relación trascendental entre el tamaño de la vivienda ofrecida y el porcentaje de abandono.

Palabras clave

Vivienda social; Periferia; Política pública; Dispersión urbana; Vivienda adosada

Abstract

In the year 2001, the National Housing Policy in Mexico was focused in placed in the Real Estate market, thousands of low cost social row houses. The main objective of this program was to incentive the national construction industry with an intensive promotion of social housing, covering the actual lack of demand and accelerating the economic development of the country. This paper has the objective to analyze and describe the social housing abandon phenomenon in México and search the relation between the location of this houses, the dimension of the houses and the social economic profile of the owners. The paper is focused in a case of study that, in the first part, will describes the context of the Mexico's housing policy main faced problem, and then, analyzed the data variable correlation in the municipalities of Tizayuca, Zumpango and Huehuetoca in the north arch of the Mexico City's Metropolitan Area. This paper concludes that the abandon houses are not completely related with their location inside the urban contention buffers, however, it exists a transcendental relation between the offered house dimension and their abandon percentage

Keywords

Social house; Suburbs; Public Policy; Urban Sprawl; Row Houses

♦ **Arturo Nicolai Martínez** es alumno de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid, a.nicolai@arus.mx.

1. Introducción

Recién iniciado el siglo XXI, la política Estatal de vivienda en México se enfocó en entregar miles de viviendas adosadas de interés social a todos aquellos trabajadores del sector público y privado que desearan y pudieran adquirir una vivienda propia. A través de un programa ambicioso publicado en 2001, el gobierno pretendía incentivar la construcción de vivienda social que funcionara como motor de desarrollo económico del país y abasteciera de vivienda a todos los trabajadores. El objetivo consistía también en dotar de un patrimonio propio a familias de escasos recursos mediante la implementación de un sistema de créditos, aportaciones y subsidios gestionados y coordinados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (INFONAVIT) en asociación con diversos entes financieros públicos y privados.



Figura 1.- Imágenes de viviendas sociales abandonadas en México

En 2009, el efecto de la mala ubicación de las viviendas, la crisis financiera y la desvinculación gubernamental en torno al planeamiento de los nuevos asentamientos urbanos comenzaron a surgir, ocasionando un fenómeno de abandono masivo de viviendas sociales que persiste hoy en día. Algunas fuentes estiman que un porcentaje viviendas deshabitadas, como se maneja en los términos estadísticos, se debió a la falta de pago y posterior desalojo de los ocupantes, sin embargo, otro porcentaje más significativo, no está especificado en sus causas.

Actualmente México atraviesa por una reforma urbana que pretende corregir el curso de la expansión indiscriminada de las áreas urbanas con la implementación de políticas y herramientas urbanísticas que aminoren el efecto de la falta de planeación en las últimas décadas, sin embargo, la realidad es que existe un rezago habitacional de 9 millones viviendas en todo el país y en el año 2010 ya se contabilizaban casi 5 millones de viviendas abandonadas, la gran mayoría vivienda social.

Definición de abandono

Una vivienda, vacía, desocupada o deshabitada es toda aquella vivienda donde no se produce el acto de habitar. La vivienda deshabitada está considerada una patología urbana que pone en evidencia la ineficiencia de las políticas públicas en el tema de la vivienda.

El abandono tiene características particulares en el caso de México. La desocupación y posterior abandono de miles de viviendas sociales en una sola década, ha dejado paisajes urbanos irreconocibles, primero, por la tipología de la vivienda ofrecida y segundo, por el panorama desolador que causa el abandono en una ciudad.

Ante la desocupación, problemas sociales y urbanos son más evidentes, y el abandono, es una fuente generadora de problemáticas consecuentes tales como la proliferación de la delincuencia, o bien, las ocupaciones o invasiones de las viviendas.

Hipótesis y objetivos de la investigación

En el año 2014, se anunció un cambio radical en la política nacional de vivienda en el país a través de la implementación de una mayor coordinación interinstitucional con la creación de la

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) la cual sería el organismo coordinador de la política de vivienda y desarrollo urbano. Asimismo, se crearía un nuevo modelo de desarrollo urbano, reorientando los créditos hipotecarios y los subsidios gubernamentales al fomento del crecimiento urbano ordenado. Se proponía la reducción del rezago habitacional de más de 9 millones de viviendas y se giraría la política en torno al establecimiento de una vivienda digna, con mayores créditos y subsidios para el mejoramiento y ampliación de la vivienda en medios urbanos y rurales.

La nueva política de vivienda establece la creación de Polígonos de Contención Urbana (PCU) establecidos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en su primera fase, dejaría cerca de 8.000 hectáreas de reservas territoriales fuera de posibilidad de desarrollo urbano.

El resultado del freno masivo a la construcción de vivienda social como se venía realizado en los últimos 15 años impactó negativamente en la industria de la vivienda, pero la decisión fue motivada por una necesidad ineludible de detener el proceso anárquico y desordenado de la producción. Para el 2010 existía un total acumulado de 4.998.000 viviendas abandonadas (INEGI, 2010) en todo el territorio nacional, conjuntos habitacionales inconclusos, suelos fraccionados y deforestados y miles de familias sin hogar o con rezago habitacional importante.

Con lo anterior, el objetivo de la investigación será analizar la relación entre la ubicación de las viviendas abandonadas, la dimensión edificada de la vivienda y el perfil socio económico del propietario. Las interrelaciones entre estos factores podrán dar pauta para la descripción precisa del fenómeno del abandono, los cuales a su vez generan la siguiente hipótesis:

El abandono de la vivienda está relacionado directamente con el tamaño de las viviendas y la ubicación dentro del municipio, de tal manera que, la mayoría de las viviendas abandonadas, además de los factores económicos nacionales o las políticas de contención del suelo urbano, se encuentran vacías por aspectos relacionados con la configuración y especificación técnica de las viviendas y su ubicación respecto a los PCU. Entre más pequeña la vivienda, ésta se encuentra más abandonada

Metodología

El proceso de construcción de las viviendas adosadas se realizó en prácticamente todas las áreas metropolitanas del país, sin embargo, aunque el problema es a nivel nacional, pueden existir factores externos que afecten el análisis del abandono. Por tal motivo, la investigación se centrará en el análisis del arco norte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), específicamente en los municipios de Tizayuca, Zumpango y Huehuetoca. La zona norte de la ZMVM ha constituido una fuente extensa de territorio con reservas urbanas importantes, las cuales fueron explotadas por las constructoras durante el boom de construcción de conjuntos habitacionales de vivienda social.

Para el análisis del fenómeno, se recogerán los datos estadísticos disponibles del censo de población y vivienda del año 2010 por la precisión de la información necesitada para la elaboración del análisis. Posteriormente, a través de un sistema de información geográfica se seleccionarán las áreas geoestadísticas básicas urbanas (AGEB) determinadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) que incluyan todos aquellos conjuntos habitacionales de vivienda social construidos desde el año 2001 y que estuvieran incluidos dentro del censo. Serán los AGEB la unidad de análisis mínimo para realizar esta investigación. Consecuentemente, se realizará un análisis cuantitativo determinando los componentes de análisis para las tres variables principales.

Finalmente, se realizará un análisis multivariable determinando aquellos factores que tienen relación entre sí para posteriormente mostrar los resultados y emitir conclusiones.

2. Contexto general de la vivienda social

La evolución de la acción habitacional y de las políticas públicas en México hacia el sector de la vivienda, se han desarrollado en el tiempo a través de cuatro distintas etapas, en las cuales la participación del gobierno, en sus tres órdenes, ha adquirido diversas modalidades.

Entre los años sesenta y setenta una gran cantidad de multifamiliares dotados de departamentos comienzan a realizarse, sobre todo en la Ciudad de México (CDMX). Sin embargo, es hasta 1983 cuando se reforma el artículo cuarto constitucional que establece que «Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa» y con el cual «el gobierno amplía su participación ejecutora en el sector y construye, posee y adjudica vivienda a los sectores laborales» (SEDESOL, 2002: 12).

Durante los años noventa, el gobierno deja de construir vivienda, fortalece y amplía la figura del INFONAVIT y realiza una serie de modificaciones en la ley de suelo que permite a los ejidatarios administrar y vender sus propiedades de manera más fácil. Se crea también la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y se comienza con la urbanización masiva de grandes extensiones de tierra en la periferia de las ciudades.

En consecuencia, y ante el completo alejamiento del gobierno de las labores de urbanización y dotación de vivienda social «quienes tienen ahora un papel protagónico en la oferta de vivienda social son unas pocas grandes empresas constructoras [...] que se encargan de todo el proceso, desde la compra del suelo, la construcción de la vivienda, la obtención del crédito y la venta de la vivienda» (Villavicencio & Durán, 2003:7)

En el año 2001 se establece el nuevo Programa Nacional de Vivienda (PNV) y, a pesar de los esfuerzos trasladados a las empresas privadas años atrás para la creación de vivienda social, la carencia de vivienda seguía presente, lo que generaba inequidades entre los diferentes grupos sociales, el surgimiento y la proliferación de asentamientos irregulares alrededor de las ciudades, provocados principalmente por la necesidad de alojamiento en suelo barato. El incremento desmedido de la mancha urbana, especialmente la de la Ciudad de México, se vio caracterizado por el asentamiento de miles de familias en viviendas precarias ubicadas en zonas de alto riesgo, con un importante rezago en infraestructura urbana con mala calidad constructiva y con altos índices de hacinamiento.

Por tal motivo, el objetivo primordial del Plan Nacional de Vivienda del año 2001 radicaba en la necesidad inmediata de proveer vivienda social barata a todas estas familias. De esta manera, el derecho a una vivienda digna se vuelve una de las más altas prioridades en las políticas públicas del gobierno y se establecen reglas y mecanismos claros de acción que organizarán y gestionarán la producción de vivienda social en masa que permita la reducción del rezago habitacional que era alrededor de 1,8 millones de viviendas.

3. Área de estudio

La Zona Metropolitana del Valle de México es el área metropolitana más grande por tamaño de población en México. En 2010 tuvo un total de 20,1 millones de habitantes con 16 municipios pertenecientes a la Ciudad de México y 59 al Estado de México. Como consecuencia, 2 de cada 10 mexicanos viven en la ZMVM, la cual es también considerada como una de las aglomeraciones urbanas más grandes del mundo.

Para el análisis, se tomará el arco norte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) debido a la localización de los municipios analizados. La conurbación con el estado de México ha tenido siempre una expansión generalizada en el sentido oriente-poniente. Sin embargo, por las condiciones topográficas, el norte ha sido particularmente la zona que más ha crecido en

expansión territorial. La gran disponibilidad de tierra y la relativa cercanía con la Ciudad de México aumentaba los atributos de dichos municipios. Suelos planos e infraestructura carretera hacían “viable” la construcción en masa de viviendas.

4. Descripción de las variables de estudio

Las variables principales seleccionadas serán la ubicación de las viviendas, en función de su posición dentro o fuera de los polígonos de contención urbana implementados por la Comisión Nacional de Vivienda; la tipología de la vivienda construida y la superficie construida habitable para las viviendas ubicadas dentro de la zona de estudio; y el perfil socio-económico de la población que reside dentro del área de estudio municipal y dentro de las áreas censales (AGEB) seleccionadas.

Ubicación

La ubicación de las viviendas abandonadas, dentro del municipio, se analizará con base en los Perímetros de Contención Urbana (PCU) delimitados por la CONAVI en el año 2014.

Los PCU son una herramienta para orientar los subsidios otorgados por el Estado a la vivienda. A través de estos subsidios, el gobierno pretende la construcción vivienda más funcional, la cual deberá estar próxima a fuentes de empleo y servicios urbanos. En 2017, la CONAVI presentó una actualización a las reglas operativas para la redefinición de los PCU con el objetivo de «definir el puntaje que recibirá una vivienda, de acuerdo con su ubicación» que permita al Estado definir el máximo subsidio disponible (CONAVI, 2017).

Así, «para que una vivienda pueda ser adquirida con subsidio debe estar cerca de hospitales, tiendas, escuelas y centros de trabajo; contar con infraestructura de telecomunicaciones, transporte público cercano, áreas verdes y de esparcimiento; entre más cerca recibirá un mayor puntaje» (CONAVI, 2017).

Según la Comisión Nacional de Viviendas, ésta herramienta se aplica a 384 ciudades en todo el país las cuales están divididas en 3 unidades principales (CONAVI, 2017: 19) :

U1. Son zonas urbanas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos. Resultan de la variable de Potencial de Empleo, definida como medida de accesibilidad física a los puestos de trabajo para cada localización (unidad geográfica) al interior del área urbana.

U2. Zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%.

U3. Zonas inmediatas al área urbana, en un buffer (cinturón periférico al área urbana) definido de acuerdo con el tamaño de la ciudad.

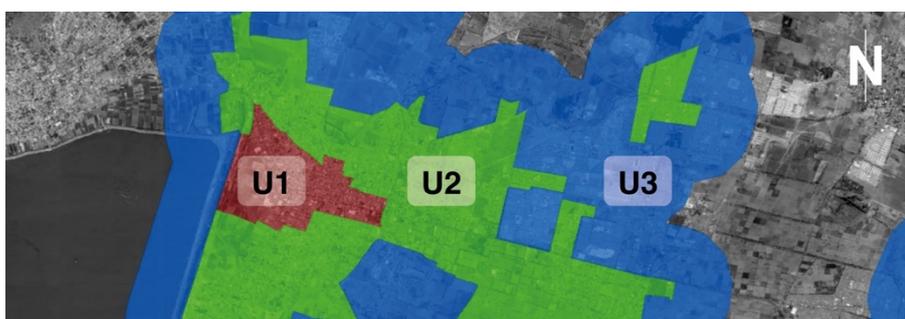


Figura 2.- Perímetros de Contención Urbana sobre la ciudad de Zumpango. Fuente: elaboración propia con información de (SEDATU, 2015)

La variable de ubicación será especialmente importante dentro de la análisis debido a dos factores principales, el primero es la relación de exclusión de las reservas territoriales⁷ existentes que imposibilita la construcción de nueva vivienda y por lo tanto elimina la posibilidad de contar con algún subsidio, y la segunda y más trascendental para la investigación, que de acuerdo a una revisión preliminar, fuera de los PCU establecidos en 2014, se ubican la gran mayoría viviendas abandonadas, que a razón del análisis posterior, define de manera preliminar que el abandono de las viviendas está en función de la ubicación dentro de los polígonos de contención urbana.

Vivienda

El establecimiento de las tipologías de vivienda social partió, en la mayoría de los proyectos construidos entre 1950 y 1970, de unidades de vivienda mínima ubicados en densos bloques de vivienda que a su vez conformaban grandes unidades habitacionales. Con el paso de los años, y los estragos sociales y políticos causados por el terremoto de 1985 que azotó a la Ciudad de México⁸ se debilitó la tipología de vivienda social densa y en bloques, incitado de manera indirecta, por las reformas y actualizaciones en los códigos de construcción nacional y la impopularidad de esta tipología de vivienda ante el temor de replicarse este tipo de tragedias.

Del mismo modo que la tipología, el tamaño de la vivienda social en México ha variado drásticamente desde los primeros registros. Con el liderazgo de empresas constructoras en materia de vivienda social, las dimensiones se fueron modificando a lo largo de los años. Actualmente, la tipología de vivienda social está basada en el precepto de ser «entre más pequeña, más social» (Moya, 2016) y apoyada su existencia únicamente al factor económico que es lo que permite una mayor cobertura del rezago. Es decir, si es social es mínima y si es mínima es barata.

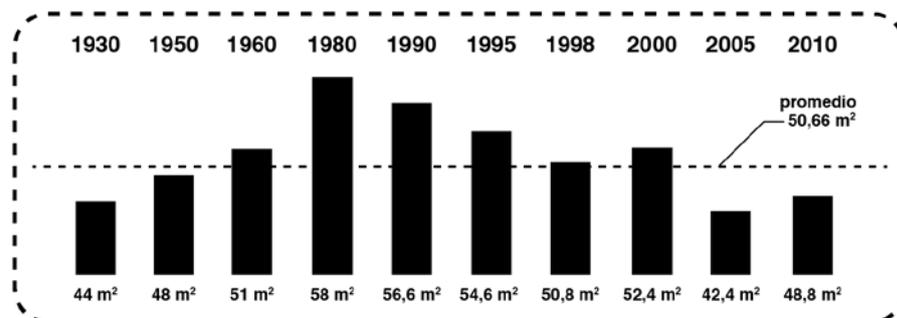


Figura 3.- Histórico de tamaño promedio de vivienda en México. Fuente: elaboración propia con información de (SÁNCHEZ, 2012:20-21)

La importancia del análisis de la vivienda como factor de relevancia para esta investigación radica sobre todo en la relación directa de la tipología de vivienda ofrecida después de la publicación del PNV en 2001 y su posterior abandono 10 años después de su implementación.

Perfil Socioeconómico

Un factor primordial para el análisis de las viviendas abandonadas es el perfil socioeconómico de los propietarios. Las características sociales y económicas de una población en específico ayudan a comprender el contexto social en el que se encuentran inmersos otros fenómenos. En

⁷ Las reservas territoriales son porciones de tierra en posesión pública o privada que sirven de abasto futuro para la creación de nuevos asentamientos o ampliaciones futuras de las áreas urbanas derivadas del crecimiento demográfico y la demanda de vivienda.

⁸ El terremoto de 1985 destruyó 6 edificios de vivienda social en Tlatelolco y otros 13 pertenecientes al Conjunto Urbano Juárez.

la investigación, la relevancia del análisis de este factor destaca en el abandono, es decir, si hay abandono de una vivienda significa que antes hubo ocupación, y antes de la ocupación existió una adquisición y mucho antes una oferta y un inicial rezago.

El análisis socioeconómico de los propietarios a través de indicadores cuantitativos permitirá encontrar la relación de las viviendas abandonadas con las características socioeconómicas de la población. De primera instancia, los indicadores del perfil socio económico tratarán de deslindar o comprobar que todas aquellas viviendas abandonadas son viviendas que fueron dirigidas a población más desfavorecida, con mayor tasa de desocupación y con menor grado de estudios.

5. Análisis relacional

En la actualidad, los polígonos de contención urbana constituyen una herramienta fundamental para el otorgamiento de subsidios Estatales en la construcción y mejora de vivienda. Sin embargo, ¿Qué sucede con las viviendas que se encuentran fuera de dichos polígonos? O bien, ¿Todos los polígonos en sus distintos niveles cumplen a cabalidad con la realidad urbana de una ciudad? Si los polígonos de contención urbana están conformados en función de la calidad urbana de una ciudad, se entendería que en los polígonos más cercanos al centro urbano no tendría que existir vivienda abandonada. Si existiera vivienda abandonada, ¿Qué características físicas tiene esa vivienda? ¿Por qué se encuentran entonces vacías si disponen de servicios y transporte necesarios? En realidad, el fenómeno del abandono, como se describirá más adelante, no está ligado en su totalidad a la ubicación dentro los polígonos de contención, sino que muestra también relación con indicadores adicionales como la tipología de la vivienda o el desempleo y la escolaridad.

En el año 2010, se contabilizaron un total de 4.998.000 viviendas abandonadas (INEGI, 2010) en todo el país, lo que representó en términos relativos el 14,2% (BBVA, 2011) de parque habitacional total. Esta relación posiciona a México como uno de los países con la tasa de desocupación más alta, incluso por arriba de países que se encontraron dentro de burbujas inmobiliarias en los últimos años.

Esta relación generó un sinfín de análisis sobre el tema del abandono. Algunas de estas investigaciones, como se ha mencionado de manera escueta en la introducción del presente artículo, se encuentran relacionadas con la ubicación de las viviendas en relación a los centros de trabajo, la inseguridad urbana, la migración o las crisis financieras mundiales que ocasionaron la pérdida de la propiedad por hipotecas vencidas.

Para el análisis de los tres municipios seleccionados se recogió información de un total de 63 AGEB de las cuales 39 se ubicaron en el municipio de Tizayuca, 6 en Zumpango y 18 en Huehuetoca.

Ubicación – Vivienda

Los desarrollos habitacionales ubicados dentro de los polígonos de las áreas censales (AGEB) seleccionados se encuentran, en su mayoría, comprendidos por una misma tipología de vivienda. En el caso de Tizayuca, se observan dos desarrollos que predominan en el número de AGEB dentro del límite municipal.

El fraccionamiento de haciendas de Tizayuca posee el 50% del número total de la AGEB disponibles para el análisis y el Fraccionamiento Don Antonio el 34%. Esto quiere decir que, entre los dos únicos proyectos localizados con posibilidad de análisis, el 84% de las AGEB municipales seleccionadas se encuentran ocupadas por dos tipologías de vivienda por pertenecer a dos fraccionamientos en específico. En términos de ocupación territorial, los fraccionamientos antes mencionados poseen una dimensión total de 422 ha en su conjunto que ocupan el 5% de total

de la superficie municipal (7.703 ha) y el 63% del total de la superficie de las AGEB seleccionadas para ese municipio (669 ha).

La relación con los municipios de Zumpango y Huehuetoca son similares con la utilización de grandes extensiones de terrenos para configuraciones únicas de tipología de vivienda. En Huehuetoca, particularmente, el fenómeno es el mismo. La colonia Santa Teresa, que está comprendida como un solo desarrollo habitacional en cuatro etapas, ocupa el 68% del número total de AGEB seleccionadas del municipio, lo que corresponde en términos de dimensión, al 4,2% del total de la superficie municipal (12.013 ha) y al 60% de la superficie total de las AGEB seleccionadas (847 ha).

En el análisis entre la tipología de vivienda y la ubicación dentro de los perímetros, observamos que en el caso particular del fraccionamiento Haciendas de Tizayuca, los polígonos de los AGEB no corresponden con algún polígono de contención en específico, al contrario, dentro del mismo fraccionamiento se encuentran los tres perímetros de contención. En la zona oriente del fraccionamiento se encuentra especificado el U1 que corresponde al polígono con mayor cantidad de servicios; se muestra un radio específico en torno a un centro y éste a su vez divide a tres AGEB (9, 10 y 11) entre el U1 y el U2. En la zona poniente del fraccionamiento, de igual forma el U3 excluye completamente a la AGEB número 20 del U2, el cual representa una cobertura mayoritaria para todo el fraccionamiento.

La dimensión de la vivienda se dividió en tres intervalos. La vivienda mínima corresponde a la vivienda entre 40 y 50 m²; la vivienda media entre 50 y 60 m²; y la vivienda grande entre 60 y 70 m². Para la investigación se seleccionaron las medidas mínimas encontradas para cada intervalo para cada área censal o conjunto habitacional.

Para el total de la investigación se observó que la tipología de la vivienda ronda entre los 40 m² y los 70 m² y su ubicación dentro de los PCU no asegura una ocupación, es decir, la ubicación de las viviendas dentro de los perímetros de contención más internos y centrales se encuentran también abandonadas, pero si existe una relación significativa entre las distintas tipologías de la vivienda y su ubicación dentro o fuera de los PCU.

Ubicación – Perfil socioeconómico

La configuración de los polígonos de contención urbana (PCU) establece características socioeconómicas específicas que delimitan cada perímetro. De acuerdo a su objetivo de implementación, los PCU cuentan con diferencias cualitativas entre sí que definen la calidad del espacio urbano. De esta manera, el espacio urbano delimitado por los perímetros asegura, de manera general, una mayor calidad de vida, que va en decremento en tanto se traspasa a los siguientes perímetros más alejados del centro urbano.

En el conjunto de municipios analizados habitan un total de 357.131 personas de las cuales 116.247 pertenecen a la población total existente dentro de las áreas censales (AGEB) seleccionados para la investigación, esto es el 33% de la población, la cual se encuentra repartida en 1.998 hectáreas de suelo.

En términos económicos, los municipios de Tizayuca, Zumpango y Huehuetoca son territorios basados en su mayoría en un potente sector primario y, sobre todo, en la explotación histórica de la cuenca lechera del Valle de Tizayuca. Asimismo, existe un desarrollo de actividades terciarias básicas enclavadas en zonas comerciales puntuales como centros comerciales o los centros históricos en las cabeceras municipales.

La población municipal en general tiene un grado de rezago social “muy bajo”, el porcentaje de pobreza extrema es bajo, ubicado entre el 3% y el 9%, y un rezago educativo entre el 16% y el

22%. En el caso de los AGEB seleccionados para el estudio y toda vez considerando que dicha selección corresponde únicamente a AGEB urbanas, los indicadores mejoran un poco en relación a las cifras totales municipales.

Dentro de los AGEB seleccionados, el grado promedio de escolaridad está en torno a los 9,9 años de estudio para los tres municipios, estos datos son superiores a las medias estatales y nacionales con 9,1 y 8,1 para el Estado de México e Hidalgo respectivamente y 8,1 para la media nacional. En términos laborales, la tasa de desocupación en los AGEB mostró valores desde el 4,2% en Huehuetoca, 5,8% en Tizayuca y de 6,3% en Zumpango, todas dentro del promedio nacional de desocupación del 5,4%.

Los municipios están considerados como predominantemente urbanos pese a la fuerte actividad agrícola que prevalece. Esta categorización se debe principalmente a que son municipios conurbados de la ZMVM y que, por su ubicación han reducido su vocación rural con el paso de los años. Su cercanía con la Ciudad de México les permite poseer índices de desarrollo humano por encima del promedio nacional, promovido especialmente por la inversión en infraestructura urbana y de movilidad que los ha tratado de nivelar en relación a los datos –no tan lejanos– de los municipios de Benito Juárez o Miguel Hidalgo en la Ciudad de México, los cuales cuentan con índices de desarrollo humano de 0,917 y 0,880 (PNUD, 2014) respectivamente.

La relación entre el perfil socioeconómico y la ubicación de los AGEB seleccionados para la investigación no muestra indicios de afectación directa en las variables como grado promedio de escolaridad o rezago social, impulsados fundamentalmente, por mantener niveles por encima de las medias nacionales que estandarizan las condiciones sociales de esos ámbitos. Sin embargo, la variable de tasa de desocupación que se obtiene con la relación entre el total de la población ocupada y el total de población desocupada muestra resultados interesantes y vinculantes.

En primera instancia, la mayor cantidad de los AGEB con viviendas sociales por tasa de desocupación, se encuentran fuera de los perímetros de contención y dentro del perímetro U2. Así, el U2 posee la mayor cantidad de áreas censales (AGEB) con altas tasas de desocupación y las AGEB ubicadas fuera de los PCU con la mayor cantidad los AGEB con tasas medias. Los perímetros U1 y U3 poseen la menor cantidad de AGEB, y estos a su vez poseen tasas de desocupación muy parejas entre tasas medias y altas. Por lo mismo, es interesante mencionar que los U1, a pesar de sus características de configuración, poseen tasas altas de desocupación.

En conclusión, los datos permiten deducir que los PCU pudieron haber contado para su análisis la cantidad total de locales y actividades económicas específicas, sin embargo, esta información no garantizaría la existencia de empleo por contar asumir que las áreas centrales son las únicas que generan actividad económica.

6. Resultados generales. Las causas del abandono

Ubicación de las viviendas y el abandono

La implementación de los PCU por parte del gobierno ha permitido, de primera instancia, controlar la expansión indiscriminada de las áreas urbanas sobre reservas territoriales alejadas de centros de población y de servicios urbanos. La implementación de los perímetros en los sistemas de subsidio obligó a los promotores de vivienda a utilizar reservas territoriales que estuvieran dentro de cualquier PCU, así se garantizaba un crecimiento controlado y, sobre todo una redensificación de los centros de población.

En anuncios oficiales y no oficiales, la mala ubicación de los conjuntos habitacionales fue una de las razones principales utilizadas para fundamentar el fenómeno. Conjuntos habitacionales

lejanos de fuentes de trabajo y completamente desvinculados de centros de población eran la causa primordial del abandono.

La reforma urbana emprendida tiene intenciones decididas de frenar el crecimiento futuro de las ciudades mediante herramientas urbanísticas que inhiban la construcción de vivienda en la periferia desvinculada. Sin embargo, poco se hace con la vivienda abandonada existente. El INFONAVIT se encuentra en proceso de reinsertar al mercado las viviendas abandonadas que le competen, es decir, todas aquellas que tienen un crédito vencido y están en proceso de recuperación. Sin embargo, del «total de créditos correspondientes a viviendas deshabitadas o abandonadas, 26% son créditos vencidos y 74% créditos vigentes» (EL UNIVERSAL, 2012) por lo tanto, la gran mayoría de las viviendas se siguen pagando, pero ya no se habitan y al INFONAVIT no parece importarles las causas.

Los resultados de la investigación, a través del análisis de la relación de la ubicación de los conjuntos habitacionales y su porcentaje de abandono, demostró que los PCU no responden a una problemática de abandono existente y se aprecia, a través de los AGEB estudiados, porcentajes mayores de vivienda abandonada en los tres niveles de PCU. En este sentido, se presume que el gobierno realizó una herramienta de planeación futura que no resuelve ni explica la preexistencia. Además, los atributos urbanos enunciados por cada PCU no corresponden con la realidad en los municipios estudiados.

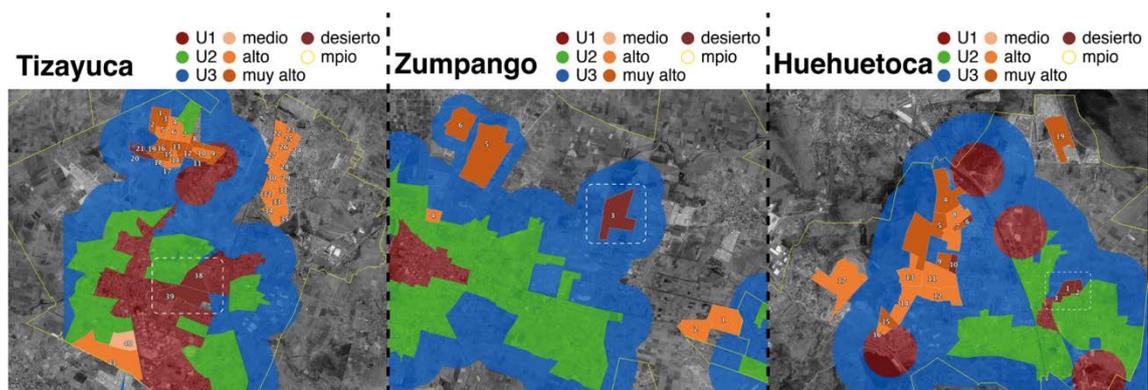


Figura 4.- Tasa de abandono por ubicación dentro de los perímetros de contención por municipio. Fuente: elaboración propia

En conclusión, la investigación sugiere que el abandono de las viviendas no responde a la ubicación del conjunto dentro del término municipal o dentro de los perímetros de contención urbana. Por lo tanto, es importante señalar que mientras la economía local no genere la suficiente dependencia económica para sus habitantes, éstos, sin importar la ubicación dentro de los perímetros de contención ya sean viviendas nuevas o usadas, no lograrán emplearse en el municipio y deberán trasladarse a otras ciudades y por ende promoverán el abandono de las viviendas.

La tipología de vivienda y el abandono

La desvinculación del proceso de construcción del hábitat básico como lo es la vivienda social en un país con tanta desigualdad como lo es México, trajo consigo una imagen urbana que yace ya dentro del imaginario colectivo del ciudadano promedio. Un descuido garrafal de la política de vivienda social ha devorado en 10 años un aproximado de 118 mil hectáreas⁹ (SHP, 2015: 97) de suelo periurbano, agrícola productivo o forestal y ha transformado por completo el paisaje urbano de las ciudades mexicanas.

⁹ El total promedio nacional es de 60 viviendas por hectárea.

La minimización de la habitabilidad edificada de la vivienda social en México seguirá trayendo consecuencias, incluso ya implementados los mecanismos de inhibición del abandono y fortalecimiento del tejido urbano, en la mayoría de los casos, por consecuencia de la simplicidad y homogeneidad de la vivienda ofertada.

Los resultados de la investigación mostraron que dentro de los AGEB seleccionados para el análisis, predominó la tipología de vivienda de 60 m² que, en la mayoría de los casos revisados, representan viviendas de un nivel edificado. Las viviendas mínimas tienen una tipología constructiva similar en todos sus casos con soluciones como muros de carga y losa ligera de vigueta, techos planos, un lugar de estacionamiento y un patio trasero.

Asimismo, el estudio demostró que las viviendas que se encuentran dentro del municipio no poseen características de viviendas vacacionales por lo que puede inferirse que dichas viviendas fueron promovidas como vivienda social mínima para cubrir el rezago habitacional y que fueron adquiridas por familias que buscaban mejorar sus condiciones de habitabilidad.

Aunque las dimensiones de edificabilidad oscilaron mayoritariamente en torno a los 60 m², se observó la presencia de vivienda de 40 m², 50 m², 65 m² y 70 m² dentro de los AGEB analizados. En la investigación, el análisis demostró que la relación de la ubicación de las viviendas por su tipología y su ubicación en relación con los PCU es contundente toda vez que las viviendas más pequeñas se encontraron fuera de los PCU y son las que presentan menor porcentaje de abandono.

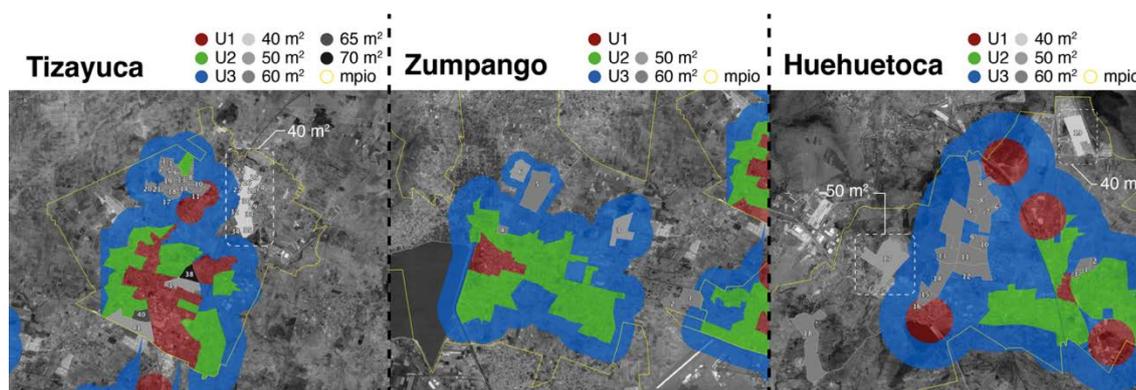


Figura 5.- Tipología de vivienda por ubicación dentro de los perímetros de contención por municipio. Fuente: elaboración propia

El propietario y el abandono

Desde el año 2011 existen investigaciones que analizan la situación inmobiliaria del país en su conjunto. El contenido de dichos estudios incluye entre otros, indicadores de financiamiento, cantidad de créditos otorgados, empresas constructoras, rezago habitacional, demanda de vivienda, abandono, etc. En el tema puntual del abandono, específicamente en el análisis económico del 2011 sobre la situación inmobiliaria en México realizado por BBVA Research, dentro del apartado de vivienda abandonada se realiza un análisis relacional entre la vivienda abandonada y las condiciones socioeconómicas, atribuyendo la existencia de vivienda abandonada en municipios urbanos a factores como la presencia de población mayor a 60 años, la baja escolaridad, la baja cobertura de salud y la alta proporción de viviendas sin servicios básicos, otorgando a la suma de estos factores un porcentaje de probabilidad de ocurrencia del 68%. Asimismo, el apartado concluye que la vivienda deshabitada se presenta en «zonas de alta marginación, donde la población tiene bajos niveles de escolaridad y de ingreso» y de alguna manera, incluye también que el factor del abandono es consecuencia de la migración «pues los resultados apuntan a que la población que deja sus viviendas [...] lo hace en busca de mejores condiciones de vida en otro sitio» (BBVA, 2011:33).

El objeto de la investigación se enfocó en analizar la relación entre la ubicación de las viviendas, la dimensión edificada de las viviendas y el perfil socioeconómico de los propietarios y conocer las posibles causas del abandono en la vivienda social. Sin embargo, aunque pareciera que el diagnóstico realizado por otras fuentes desde el año 2011 fue conjeturado hacía una sola causa y deja fuera de posibilidad otro tipo de análisis, el fenómeno del abandono persiste y es consistente hoy en día. De esta manera, profundizar en ámbitos territoriales más pequeños como los AGEB, permite reconocer las características particulares de un territorio específico que cuenta con vivienda abandonada, y ayuda a determinar los factores posibles que ocasionan el abandono en un ámbito territorial más extenso, como la región norte de la ZMVM, pero más acotado, como un municipio en específico.

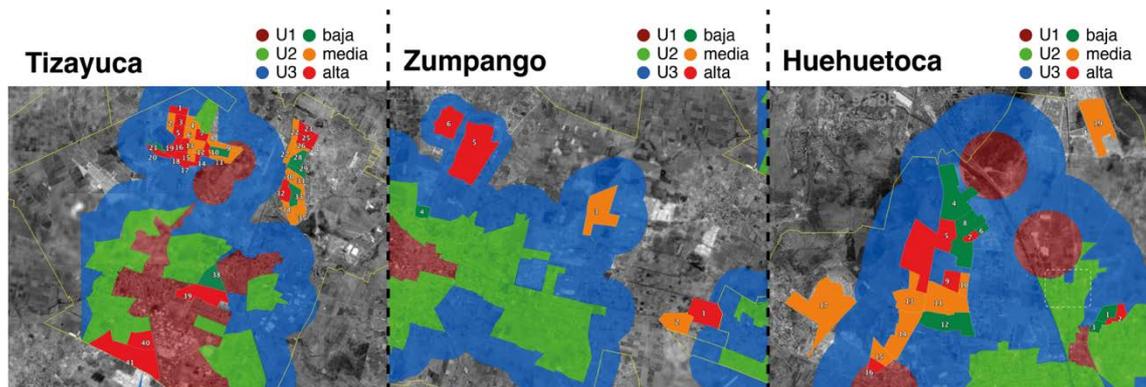


Figura 6.- Tasa de población desocupada por perímetro de contención por municipio

Fuente: elaboración propia

La investigación determinó que existen factores socioeconómicos relevantes relacionados con el abandono de las viviendas. En el análisis, se recogió la información necesaria que pudiera determinar la vulnerabilidad de una población, por lo tanto, se optó por evaluar indicadores que en su conjunto pudieran determinar la dicha vulnerabilidad, lo cual resultó del análisis de indicadores como el grado promedio de escolaridad y la tasa de población desocupada.

Los resultados de la investigación muestran que los indicadores socioeconómicos no responden directamente al abandono de las viviendas. En términos generales, las poblaciones de los tres municipios presentan perfiles socioeconómicos similares en escolaridad y desocupación y éstos no determinan un aumento o disminución del porcentaje de abandono. Incluso, con valores por debajo de las medias nacionales de escolaridad o altos niveles de desocupación, los valores de abandono son medios o incluso bajos. Por tal motivo, la hipótesis específica del BBVA Research del año 2011, al tratar valores generales, desvía la realidad del fenómeno debido a un análisis muy general de los datos estadísticos municipales que incluyó zonas que no cuentan con vivienda social como la estudiada en la investigación.

En conclusión, con el análisis de los valores a nivel de la AGEB, se demuestra la existencia de una completa desvinculación de estos factores socioeconómicos con el abandono, pero sin duda, al analizar el fenómeno en su conjunto éstos juegan un papel sorpresivo en la determinación del abandono.

7. Conclusiones

El fenómeno del abandono y la problemática causada en el territorio por la implementación de políticas Estatales de vivienda desvinculadas del proceso urbano trajo consigo un impacto nacional negativo en el paisaje urbano, en el tejido social y en la vivienda. Programas enfocados únicamente en acelerar el crecimiento económico de la industria de la construcción y empoderar a las empresas constructoras en ámbitos de urbanización y dotación de vivienda social –ambas

competencias del Estado– terminaron por producir la mayor crisis urbana de la historia contemporánea de México. Incluso, problemas como la expansión y la proliferación asentamientos irregulares en zonas de riesgo, podrían considerarse de menor magnitud e impacto ante los miles de hectáreas de suelo convertidas en viviendas inservibles. El problema territorial es tal que hablamos de que de cada diez viviendas construidas entre 2001 y 2010 siete ya se encontraban abandonadas en 2010. En términos territoriales significa que existe un total aproximado de 81 mil hectáreas urbanizadas abandonadas.

Para emitir las conclusiones, la siguiente figura muestra un condensado de los resultados obtenidos por cada indicador. De esta forma, podemos asegurar que las viviendas que se encuentran fuera de los perímetros de contención presentan tamaños mínimos, se ubican en tasas de desocupación media y en un rango de escolaridad entre los 8 y 10 años, y una tasa de abandono alta, entre el 18% y el 50% del inventario total y por el contrario, las viviendas ubicadas dentro de los perímetros de contención presentan tamaños más medios, tasas altas de población desocupada y grados de escolaridad por encima de los 8 años, y tasas particularmente muy altas o desiertas de abandono, lo que permite concluir que las viviendas abandonadas no presentan un patrón de ubicación en el territorio, incluso en áreas más centrales que supuestamente proveen de mayores servicios y de una oferta laboral mayor.



Figura 7.- Tabla resumen. Fuente: elaboración propia

Con lo anterior, podemos asumir que:

- El abandono no está relacionado con la ubicación de las viviendas dentro de los PCU propuestos por el gobierno, por lo que se sugiere un replanteamiento puntual sobre la definición de dichos polígonos que respondan a las preexistencias, pero con miras a contener a la expansión urbana;
- El abandono está altamente relacionado con el tamaño de la vivienda, sin embargo, no significa que la vivienda más pequeña sea la que presenta más abandono, sino que, por el contrario, es la vivienda típica de 60 m² es la que posee la mayor cantidad de porcentaje de abandono. La hipótesis al respecto se basa en que el usuario objetivo para esa vivienda fue mal dimensionado y caracterizado, y que dicho usuario pertenece a una clase media-baja con fluctuaciones laborales, necesidades espaciales precisas y progresivas y un acceso directo y garantizado a servicios urbanos con los cuales no contaban las viviendas ofrecidas;
- Las viviendas más pequeñas se encuentran más alejadas de los centros de población y éstas presentan un porcentaje menor de abandono, principalmente por que se

asume que las viviendas más pequeñas fueron concebidas para un usuario de clase más baja, que necesita de una vivienda sin importar la dimensión, que tiene aportaciones al crédito más baja y que puede acceder a subsidios mayores y que, sin importar la localización, realiza sus actividades en las zonas próximas a la vivienda;

- Las viviendas abandonadas no tienen relación directa y discrecional sobre la condición socioeconómica de la población, toda vez que sin importar la escolaridad y la tasa de desocupación existen altos porcentajes de abandono, y
- Las causas más probables del abandono en los municipios seleccionados responden a la tipología de las viviendas y a sus limitadas posibilidades de adecuación.

Es importante que las instancias gubernamentales encargadas del fomento a la vivienda y el desarrollo urbano es sus tres órdenes de gobierno, fijen posturas claras sobre el impacto territorial y económico negativo que representa poseer una tipología de vivienda social que tiende por sus características a ser abandonada.

Finalmente, será trascendental que los gobiernos analicen la posibilidad de revalorizar no la construcción de la vivienda sino el suelo urbano donde se ubican, con el objetivo de renovar los conjuntos habitacionales y dotar de vivienda y servicios útiles a la población y que permitan concentrar actividad económica, funcionen como policentralidades del municipio y aprovechen la urbanización ya realizada para construir otra tipología de vivienda social, de mayor calidad y adecuada al perfil del usuario.

Referencias

BBVA (2011) “Situación inmobiliaria en México. Análisis Económico” Ciudad de México: BBVA Research

CONAVI (2017) “Guía de aplicación del Anexo de Puntaje de las Reglas de Operación para Desarrolladores y Verificadores 2017” Ciudad de México: SEDATU

MOYA, L. (2016) “Barrios de Promoción Oficial, Madrid 1939-1976” Conferencia impartida en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid el día 20 de octubre del 2016.

PNUD (2014) “Índice de Desarrollo Humano Municipal en México: nueva metodología” Ciudad de México: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

SÁNCHEZ, J. (2012) “La Vivienda Social en México: ¿Pasado, presente, futuro?” Ciudad de México: JS^a

SEDATU (2015) “Modelo Geoestadístico para la Actualización de los Perímetros de Contención Urbana” Ciudad de México: SEDATU

SEDESOL (2002) “Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, Diario Oficial de la Federación, tomo 584 N° 20, 29 de mayo de 2002.

SHP (2015) “Estado Actual de la Vivienda en México 2015” Ciudad de México: Biblioteca Mexicana del Conocimiento

VILLAVICENCIO, J. y DURÁN, A. (2003) M. Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. Script Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(028). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(028).htm)> [ISSN: 1138-9788].

Páginas web

EL UNIVERSAL (2012) “Crece crisis por casas vacías” disponible en: <http://www.vanguardia.com.mx/crececrisisporcasasvacias-1413566.html> fecha de consulta: 06.06.2017

Crédito de imágenes

Figura 1: Izquierda, tomada de <http://periodicomicasa.com.mx/puedo-volverme-dueno-de-una-casa-abandonada> Centro, Edgar Lima tomada de <http://jornadabc.mx/tijuana/11-09-2015/autoridades-negocian-con-familias-que-tomaron-casas-abandonadas-en-ensenada> Derecha, David Maung tomada de <http://www.sandiegored.com/noticias/27632/Rehabilitando-casas-y-comunidades-en-Tijuana/>