



El fenómeno del abandono de la vivienda de interés social en México y su impacto en el desarrollo urbano

The phenomenon of the abandonment of social interest housing in Mexico and its impact on urban development

Ezequiel Melgarejo-Ochoa^{1*} y Josefina Cuevas-Rodríguez¹

¹Universidad Veracruzana-México¹

*Autor de correspondencia: emelgarejo@uv.mx

Recibido 25 de enero 2021; recibido en forma revisada 22 de marzo de 2021; aceptado 15 de septiembre de 2021

RESUMEN

El artículo presenta los resultados de una investigación, cuyo objetivo fue indagar a manera documental para la construcción del estado del arte del fenómeno del abandono de la vivienda de interés social en México y cuales han sido los impactos que se han generado en el campo, social, económico y ambiental. A través de una metodología que consistió en la revisión documental de diferentes fuentes de información bibliográfica y fuentes de información geográfica del INEGI mediante AGEBS, se seleccionaron 3 documentos que contribuyen al análisis de los factores que influyen en el fenómeno del abandono de vivienda tanto de aspectos socioeconómicos como también aspectos físico-espaciales y tomando como referente consideraciones teóricas de diversos autores como Rino Enzo Torres sobre la importancia de la construcción de la vivienda en México y de los cuales se obtuvieron los siguientes resultados.

El estudio mostro que 33% de vivienda abandonada en el país está concentrado en tan solo diez municipios acumulando una cartera vencida de casi 70 mil millones de pesos, también se visualizó que uno de los principales factores que influyen en el fenómeno es la distancia que existe entre las viviendas y las fuentes de empleo, escuelas y servicios públicos ya que se incrementa según el tamaño de la ciudad generando gastos de transporte altos, no previstos y un elevado lapso de tiempo que se invierte en el traslado, restando tiempo para desarrollar otras actividades. También se observó la incidencia de otros factores que influyen en el fenómeno como la falta de infraestructura y equipamiento urbano, la mala calidad de la vivienda, aspectos espaciales y funcionales y la falta de mejores opciones crediticias.

Palabras Clave: Vivienda de interés social, abandono, políticas públicas.

ABSTRACT

The article presents the results of an investigation, whose objective was to investigate in a documentary way for the construction of the state of the art of the phenomenon of abandonment of low-income housing in Mexico and what have been the impacts that have been generated in the field, social , economic and environmental.

Through a methodology that consists of the documentary review of different sources of bibliographic information and geographic information sources of the INEGI through AGEBS, 3 documents are selected that analyze the analysis of the factors that influence the phenomenon of home abandonment both Socio-economic aspects as well as physical-spatial aspects and taking as theoretical references from various authors such as Rino Enzo Torres on the importance of housing construction in Mexico, the following results were obtained.

The study showed that 33% of abandoned housing in the country is concentrated in just ten municipalities, accumulating an overdue portfolio of almost 70 billion pesos. One of the main factors that influence the phenomenon was also visualized, the distance between the houses and sources of employment, schools and public services that increase according to the size of the city, generating unforeseen high transport costs and a long period of time that is invested in the transfer, subtracting time to carry out other activities. The incidence of other factors that influence the

phenomenon is also found, such as the lack of urban infrastructure and equipment, the poor quality of housing, spatial and functional aspects of housing, and the lack of better credit options.

Keywords: Social interest housing, abandonment, public policies.

INTRODUCCIÓN

En lo general se ha promovido durante décadas una producción masiva de vivienda que lamentablemente no ha logrado los objetivos planteados sino al contrario se han generado nuevos problemas que han deteriorado las condiciones de habitabilidad de los centros urbanos.

La construcción de grandes desarrollos habitacionales ha generado a las ciudades mayores extensiones de suelo, mayor infraestructura, equipamiento y vías de comunicación, lo cual genera que los gobiernos municipales se vean en la necesidad de realizar inversiones en infraestructura que no están al alcance de su capacidad presupuestal ni humana para poder solventar las demandas requeridas (Mazari 2015).

La vivienda de interés social es un elemento fundamental en el crecimiento de las ciudades ya que representa un satisfactor espacial el cual debe de proveer de elementos necesarios básicos de habitabilidad para el usuario como son necesidades fisiológicas, de salud y seguridad entre otras.

La vivienda debe diseñarse bajo un sentido coherente en correlación con otros elementos que interactúan entre sí como el crecimiento de la ciudad,

infraestructura y el equipamiento urbano para lograr una mejor armonía y contribuir en un correcto funcionamiento de los centros urbanos los cuales están ligados directamente con la ciudad generando un sentido de arraigo, pertenencia y bienestar para los usuarios.

Bajo este contexto el concepto de vivienda y sus características físicas de habitabilidad se han venido demeritando a lo largo del tiempo por la desvinculación entre las políticas de vivienda y los programas de desarrollo urbano que garantice la producción de vivienda de interés social bajo condiciones de factibilidad considerando el uso de suelo, la dotación de infraestructura urbana adecuada, calidad de materiales para su construcción, condiciones y programas crediticios acordes a las capacidades del comprador, equipamiento urbano, seguridad ante los fenómenos perturbadores y una correcta ubicación con respecto a los centros de empleo, escuelas y servicios públicos que garanticen la satisfacción del usuario.

Actualmente el gobierno ha dejado en manos de las grandes desarrolladoras la responsabilidad de la producción de vivienda, el caso del régimen de interés

social ha sido el más afectado, como se había mencionado con antelación, debido a la falta de regulación, supervisión y cumplimiento de políticas públicas que garanticen la producción de vivienda en condiciones de factibilidad.

La falta de planeación y regulación con respecto a la producción de la vivienda en México, y en específico la de interés social, desde hace ya varias décadas, ha generado fenómenos preocupantes en los desarrollos urbanos como es el abandono, la inseguridad, la invasión, el vandalismo, la devaluación y degradación urbana, afectando directamente al usuario, al no contar con las condiciones mínimas de habitabilidad se ven en la necesidad de abandonar la vivienda y en consecuencia la pérdida de su patrimonio situación que también ha afectado al mercado inmobiliario.

La cuestión también es afectada por factores relacionados por la producción de la vivienda en las economías capitalistas anteponiendo el valor de cambio al valor de uso es decir la vivienda se ha convertido en un producto mercantil y a dejando a un lado su valor social para transformarla en una mercancía.

El panorama de la vivienda de interés social en México es desalentador y literalmente existe un abandono total, según las cifras de la Comisión Nacional de Evolución de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), hay cinco millones de viviendas abandonadas en todo el país, lo cual pone en evidencia una obsoleta política de vivienda (Altamirano, 2019).

Ante este panorama es necesario una redefinición de las políticas de vivienda innovadoras impulsadas mediante estrategias de mitigación que permitan reducir el índice de abandono de la vivienda de interés social que garanticen la producción de vivienda mediante condiciones de habitabilidad adecuadas.

El presente trabajo de investigación pretende indagar de manera documental para la construcción de un estado del arte del fenómeno del abandono de la vivienda de interés social en México y cuales han sido los impactos que se ha generado en el campo social, económico y ambiental.

Antecedentes

Durante décadas se ha promovido una política de vivienda la cual ha beneficiado una producción de vivienda masiva en las periferias lejanas atendiendo las demandas del déficit de vivienda, la cual no ha cumplido en su totalidad sus objetivos planteados sino al contrario se han generado una serie de problemas que han sido heredados a los municipios como la expansión urbana, demanda alta de servicios de infraestructura, equipamiento urbano, transporte, vías de comunicación entre otras necesidades que a los gobiernos municipales les implica realizar mayores inversiones lo cual en la mayoría de los casos se ven rebasados por restricciones económicas y por la falta de capital humano.

Esta problemática ha demeritado la calidad del espacio habitable conocido en el campo de la investigación como deterioro del hábitat proceso por el cual millones de familias han tenido que abandonar su vivienda y casos peores han perdido su patrimonio.

1.- La vivienda de interés social en México

En México existen 35.6 millones de viviendas y aproximadamente 5 millones de viviendas abandonadas según la Comisión Nacional de Evolución de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) sin embargo 9

millones de familias requieren de una vivienda educada. Durante las últimas dos décadas las políticas de vivienda tenían como principal objetivo la producción masiva de millones de casas apostando a que el libre mercado trabajaría para resolver el déficit de vivienda.

Las grandes empresas desarrolladoras aprovecharon el momento para construir viviendas unifamiliares para satisfacer la demanda de mercado lo cual parecía tener éxito numéricamente ya que entre el año 2001 y 2006 se construyeron 2,350,000 viviendas. Desafortunadamente los nuevos desarrollos habitacionales empezaron a presentar una serie de problemas en cuanto a ubicación, infraestructura urbana, lejanía con respecto a los centros de empleo y servicios públicos, baja calidad en la construcción de la vivienda, asentamientos en zonas de riesgo por fenómenos naturales y sociales, como consecuencia los residentes abandonaron las viviendas en busca de otra con mejores condiciones de habitabilidad (INFONAVIT, 2015).

La vivienda abandonada se convirtió en una protagonista en las políticas públicas de interés social

ya que desde el año de 1993 se dio un giro 180 grados respecto a las practicadas por el Estado mexicano en el estado de bienestar, al privilegiar mecanismos de mercado sobre las políticas de vivienda social, trayendo como consecuencia el abandono del Estado, entre otros, de programas sociales de vivienda.

De esta forma se dejó en manos de los grandes desarrolladores inmobiliarios el manejo de las políticas de vivienda trayendo como consecuencia la producción de vivienda en el país con el objetivo de atender una necesidad de déficit, pero perdiendo el valor social transformándola en un producto mercantil que a la fecha es una de las causas por las cuales la vivienda se sigue abandonando.

2.- Vivienda abandonada

Es conveniente hacer una diferenciación entre “vivienda deshabitada” la cual es un término utilizado por INEGI y vivienda abandonada, en el primer caso se refiere viviendas que durante el censo no reportaron tener habitantes, afirmación que se complementa con la apariencia de la vivienda, información de los vecinos es decir no hay evidencia de que alguien viva en la casa. Por otro lado, la vivienda abandonada se puede estimar

por un método más preciso. El instituto registra una base de datos de créditos otorgados de tal forma que se puede detectar cuando algún derechohabiente deja de pagar lo que se conoce como “cartera vencida” lo que se puede corroborar en sitio y percatar si la vivienda está o no ocupada. (INFONAVIT, 2015).

En el campo de cartera vencida la vivienda se conoce como vivienda desocupada y se clasifica en tres tipos según el nivel de deterioro:

Vivienda vandalizada: Aquella que no se encuentra ocupada, no tiene mobiliario, falta de mantenimiento, presenta ventanas, presenta grafiti y puertas dañadas, presenta evidencia de daños causados de forma deliberada.

Vivienda abandonada: Aquella que no se encuentra ocupada, sin mobiliario y sin mantenimiento, se observa el descuido del inmueble, como pasto crecido, acumulación

Vivienda deshabitada: Aquella que no se encuentra ocupada muestra características que aparentan estado de conservación aceptable de habitabilidad. Como continas, registros y medidores colocados en su lugar,

correspondencia de bajo de la puerta, ventanas y puertas en buen estado.

3.- La importancia de la construcción de la vivienda en el país

Para Rino Enzo la construcción de vivienda en México es considerada una actividad de primera importancia para el desarrollo nacional ya que involucra una serie de aspectos importantes que impactan directamente en el plano económico, político, social y cultural contribuyendo principalmente a satisfacer una necesidad de contar con espacio habitable para la sociedad.

Rino Enzo Torres en su publicación *“La producción social de la vivienda en México”*, manifiesta la importancia de la producción de la vivienda en el país como es el caso del plano económico en el cual reconoce su impacto ya que contribuye a la inversión pública, genera empleo y el bienestar de las familias, es decir que la producción de vivienda representa una derrama económica que impacta en el crecimiento del mercado interno y principalmente en reducir los niveles de pobreza lo cual representa una oportunidad de crecimiento económico para el país (Enzo 2016).

En el plano de la política el tema de la vivienda ha sido el agente por el cual se han diseñado y aplicado políticas públicas que han fortalecido la acción del gobierno y por otro lado también ha generado compromisos políticos electorales desde el nivel municipal, estatal y federal en zonas rurales como urbanas generando un desarrollo para el país.

En el aspecto social la vivienda es una expresión que puede mirarse desde un ángulo de la marginación, pero también de los altos niveles de bienestar que se han alcanzado en diversos sectores de la población de diferente estatus económico y que representan una gran diferencia de desigualdad pero que ha permitido generar experiencias de manifestaciones sociales de diversas condiciones económicas desde amas de casa, obreros, profesionistas, trabajadores del sector público y privado. (Enzo 2016).

Y en el plano cultural la vivienda representa un espacio habitable con características que identifican un barrio, un pueblo, una colonia, generando grupos de asentamientos con características específicas que lo identifican y su vez generan un sentido de pertenencia y arraigo particular en cada ciudad. (Enzo 2016).

Bajo esta perspectiva podemos mencionar que la producción de vivienda en México es de gran importancia ya que representa un impacto en diferentes sectores como el económico, político, social y cultural, fomentando el desarrollo nacional y a su vez atendiendo una necesidad de demanda de vivienda en el país, considerando los elementos mencionados y aunado a las tendencias de la distribución del ingreso y las condiciones laborales de la mayoría de la población trabajadora, podemos deducir que los próximos 15 años la opción para nuevos hogares la vivienda de interés social seguirá siendo una alternativa real para poseer una vivienda propia.

4.- Habitabilidad

La ciudad es una estructura socioespacial compleja similar a cualquier ecosistema natural, ambos tienen componentes y relaciones que determinan que tan habitable son para una determinada especie. Si conceptualizamos la ciudad como hábitat, podemos entender que deben existir ciertas condiciones ambientales que satisfagan las necesidades de la sociedad. Bajo esta perspectiva, la habitabilidad se refiere a esa cualidad que tiene un espacio como

satisfactor técnico espacial de esas necesidades y aspiraciones humanas, tanto individuales como colectivas (INFONAVIT, 2015).

Según la teoría de Maslow, las necesidades humanas obedecen a una lógica escalonada, de forma que una persona necesita satisfacer una serie de necesidades básicas comunes antes de plantearse satisfacer otras necesidades personales. Se establecen 5 niveles de necesidades humanas en un ascendente del objetivo a lo subjetivo y de los general a lo particular:

- 1.- Necesidades fisiológicas
- 2.- De Salud y seguridad
- 3.- De afiliación y afecto (sociales)
- 4.- De autoestima
- 5.- De trascendencia

Trasladar los fundamentos de la pirámide de Maslow al concepto de habitabilidad es de gran utilidad para comprender mejor el problema de abandono de la vivienda. La vivienda es un importante factor que satisface o facilita satisfacer gran parte de las necesidades básicas (necesidades fisiológicas, de salud y seguridad). Por principio, la vivienda constituye un

bien patrimonial material para protegernos de las amenazas ambientales además que permitimos actividades tan básicas y cotidianas como descansar, alimentarnos, bañarnos entre otras.

La habitabilidad también implica que el entorno donde se inserta la vivienda debe procurar la satisfacción de necesidades de movilidad, cercanía, socialización, consumo, educación, salud, y demás actividades que fomenten el desarrollo individual y social (INFONAVIT 2015).

5.- Infraestructura Urbana

El conocimiento de la infraestructura urbana se define no solo los recursos humanos que participan en los sistemas de infraestructura (en la planificación, diseño, construcción y operación de infraestructura), sino también el conocimiento dentro de las instituciones que proporcionan un entorno propicio para los sistemas de infraestructura a través de la prestación de los marcos legales y regulatorios. Esto incluye todos los de planificación, la política, la legislación, reglamentos y códigos, el plan de desarrollo estratégico general para el país o región que proporciona la toma de decisiones

y priorizar orientación sobre qué invertir y cuándo y dónde. (ONU-HABITAT, 2015)

Podemos decir que la infraestructura urbana se debe plantear desde una visión integral en donde se evidencie la planificación, el diseño, la construcción y la operación desde los marcos legales con el objetivo de propiciar la pertinencia y certeza de hacia dónde destinar los recursos públicos para invertir en zonas de donde más se requiere bajo un marco institucional que garantice la viabilidad, una regulación efectiva, la planificación, la gestión y operación de los sistemas.

Es necesario considerar dentro de la planeación de infraestructura urbana el tema de resiliencia urbana, sistemas que puedan adaptarse a los efectos del cambio climático y a la velocidad crecimiento de las ciudades propiciando la efectividad de la colocación de la infraestructura en el lugar de la forma adecuada, solo para evitar y minimizar los efectos naturales del fenómeno.

Cuando los efectos naturales interactúan con el medio físico o construido se pueden causar daños que pueden generar pérdidas económicas o humanas, ¿Porque sucede? Cuáles son los principales actores que influyen

en el fenómeno y porque no se está regulando de manera efectiva y aún más grave porque se autoriza construir en zonas que no cuentan con sistemas de infraestructura resiliente aplicando nuevas tecnologías para reiterar el compromiso con el medio físico.

Es necesario enfrentar los nuevos desafíos de la infraestructura urbana ocasionados por el crecimiento acelerado de la mancha urbana, la demanda de servicios, la mala gestión de operación y mantenimiento, utilización de sistemas de infraestructura de alto consumo energético, inclusión lenta para la utilización de infraestructura verde, lo cual sigue afectando y agravando la segregación urbana.

Es necesario contribuir en el marco normativo para promover la inclusión pronta de infraestructura verde con el objetivo de aminorar los efectos del cambio climático mejorando la gestión de los servicios como el suministro de agua potable, aguas residuales, generación de energía, aguas pluviales, sistemas de resiliencia urbana, que permitan dar respuesta a un sistema de infraestructura integral planificada, coadyuvando a reducir los fenómenos del abandono de vivienda el cual está afectando de manera considerable en todo país y

principalmente deteriorando la calidad de vida de los usuarios y peor aún la pérdida de su patrimonio.

METODOLOGÍA

A partir de la revisión documental de diferentes fuentes de información bibliográficas, fuentes de información geográfica INEGI mediante AGEBS, para la compilación de la información, se seleccionaron 3 documentos para obtener los resultados estadísticos que contribuyen al tema principal de la investigación en específico el fenómeno del abandono de la vivienda, los cuales se describen a continuación. Uno de los instrumentos que se utilizaron para la obtención de resultados son los datos estadísticos del Atlas de abandono de vivienda del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) publicado en año 2015, con el objetivo de conocer la situación del fenómeno en números gruesos, un estudio que examina las condiciones de habitabilidad de los municipios y zonas metropolitanas donde se presenta la mayor cantidad de viviendas abandonadas en México, considerando factores socio-económicos que refleja aspectos de marginación y el capital social y factores físico espaciales que refleja aspectos como el grado de

consolidación urbana y su función en la estructura metropolitana.

El segundo es un trabajo de investigación de tesis doctoral (Premio internacional de investigación 2015) denominada “Calidad Residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado zona Metropolitana de Toluca en el periodo 2001-2011”, elaborada por la Dra. Carolina Iness Pedrotti publicada en el año 2016 dentro del programa Universitario de estudios sobre la Ciudad en UNAM en coordinación con INFONAVIT; el trabajo tiene como propósito, principalmente en este campo de conocimiento, contribuir con nuevos métodos que permitan analizar problemáticas relacionadas con la vivienda, sus condiciones de habitabilidad y su contribución para el diseño de políticas públicas innovadoras que permitan mitigar el impacto social que enfrenta actualmente el tema de la vivienda.

El documento contribuye al avance científico y al conocimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social en específico en la zona metropolitana de Toluca, donde se destaca claramente la importancia de que las políticas públicas en materia de

vivienda, no es sólo cobrar el déficit habitacional sino legislar para garantizar la calidad de la vivienda, promoviendo la sustentabilidad y la toma de decisiones del sector social. (Penchyna, 2016.)

El principal problema que aborda la investigación se relaciona con el proceso de producción en los desarrollos habitacionales de vivienda de interés social promovidos por el sector privado, los efectos socioespaciales dentro de la zona metropolitana de Toluca, en el marco de una implementación de política pública.

El tercer documento es un trabajo de tesis doctoral denominada Variación explicativa en el fenómeno del abandono de vivienda en Tijuana Baja California (Premio internacional de investigación 2016 elaborada por el Dr. Francisco Lara García publicado en el año 2018 dentro del programa Universitario de estudios sobre la Ciudad en UNAM en coordinación con INFONAVIT; el principal objetivo de la investigación está relacionado con un estudio de caso en una ciudad fronteriza de México mediante una regresión multivariable sobre variables vinculadas con el abandono y el poder entender a qué se debe la variación

de las explicaciones del abandono de vivienda y las causas que originan el fenómeno.

Después de haber seleccionado las fuentes, se realizó una investigación sobre los índices de abandono de vivienda en país, las principales causas que originan el fenómeno en diferentes desarrollos habitacionales y los principales impactos que genera el fenómeno en el desarrollo urbano de las ciudades. La información se analizó cuantitativamente empleando técnicas de análisis de las fuentes consultadas, que permitan hacer una contrastación de los resultados con el objetivo de encontrar variables de mayor frecuencia en los casos seleccionados, presentación gráfica y resumen analítico.

RESULTADOS

El presente trabajo de investigación pretende indagar de manera documental para la construcción de un estado del arte del fenómeno del abandono de la vivienda de interés social en México y cuales han sido los impactos que se han generado en el campo social, económico y ambiental.

En cada una de las fuentes de información seleccionadas se consideran diferentes zonas de estudio, bajo diferentes formas de aproximación con el

objetivo de obtener resultados diversificados referentes a índices, causas e impactos, relacionados con el fenómeno del abandono de vivienda.

En el caso de los resultados obtenidos del Atlas de Riesgo en relación con las aglomeraciones de vivienda abandonada los resultados fueron detectados a partir de la base de datos del segundo trimestre del 2014 con un nivel de confianza del 90% a nivel de AGEB. En el caso del patrón referente a la aglomeración periférica resulto una constante en la mayoría de las ciudades solo en los casos de Tijuana, Tecomán Toluca, Tehuacán, Cancún, Xalapa y Mérida se detectaron aglomeraciones de vivienda abandonada en el centro de las ciudades. (INFONAVIT, 2015).

En el caso de la variable de vivienda abandonada se analizaron 378 municipios de los cuales 244,847 viviendas se encuentra en situación de abandono. Los diez municipios que representa la mayor cantidad de vivienda abandonada en el país acumulan el 33% del total, los cuales se enlistan a continuación.

- 1.- Juárez, Chihuahua
- 2.- Tijuana, Baja California
- 3.- Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco
- 4.- Zumpango, Estado de México
- 5.- Reynosa, Tamaulipas

- 6.- Torreón, Coahuila
- 7.- León, Guanajuato
- 8.- Mexicali, Baja California
- 9.- Altamira, Tamaulipas
- 10.- Juárez; Nuevo León

A continuación, se muestra en la siguiente grafica los 10 municipios que concentran la mayor cantidad de vivienda abandonada en el país concentrando tan solo en los primeros 10 municipios a 83,560 viviendas abandonadas casi el 33 % de 244,847 cuantificadas acumulando una cartera vencida de casi 70 mil millones de pesos.



Grafica 01 Fuente: Elaboración propia del autor en base a datos de Atlas de abandono de vivienda INFONAVIT.

Otro de los principales factores que influyen en el fenómeno del abandono es la distancia que existe entre las viviendas y las fuentes de empleo incrementa de conformidad según el tamaño de la ciudad. Se calcularon las distancias lineales desde aglomeraciones

de vivienda abandonada a los principales centros de empleo para 58 ciudades y 49 zonas metropolitanas (INFONAVIT, 2015).

Es importante mencionar que se ha calculado la distancia promedio de las aglomeraciones de vivienda y aglomeraciones de empleo clasificadas en 4 grupos según el tamaño:

Zonas metropolitanas con mas de 20 millones de habitantes es necesaria una clasificación aparte. Distancia promedio es de 29.98 kilómetros.

Ciudades grandes entre 1 y 5 millones de habitantes la distancia promedio es de 12,52 kilómetros.

Ciudades medianas de 500 mil a 999,999 habitantes la distancia promedio es de 8.23 kilómetros.

Ciudades pequeñas entre 100 mil y 499,999 habitantes las distancia promedio es de 5,75 kilómetros.

Cabe mencionar que la lejanía que existe entre las aglomeraciones de vivienda con respecto a las fuentes de trabajo, escuelas y servicios públicos influye en el fenómeno del abandono debido a que se generan gastos de transporte altos no previstos y elevado el lapso que se invierte en el traslado restando tiempo para realizar

actividades recreativas, de acondicionamiento físico y de convivencia familiar.

La siguiente grafica de dispersión se muestra la información de las diez zonas metropolitanas del país que concentran el mayor número de vivienda abandonada y la relación que existe entre el número de viviendas abandonadas y la distancia en kilómetros que existe entre las aglomeraciones de los centros de empleo constatando que, a mayor distancia de los centros de empleo, escuelas, servicios públicos y centros de abasto se incrementa el número de viviendas abandonadas.



Grafica 02 Fuente: Elaboración propia del autor en base a datos de Atlas de abandono de vivienda INFONAVIT.

La segunda fuente de información es una tesis doctoral denominada Calidad Residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el

sector privado en la zona metropolitana de Toluca durante el año 2001-2011, la investigación tiene busca avanzar en los conocimientos referentes a los impactos socio-urbanos mediante el concepto de calidad residencial reconociendo que para hablar de ellos se requiere conocer el proceso que los generó (Pedrotti 2016).

Uno de los aspectos relevantes del trabajo investigación es que se evidencia una desconexión de la política de vivienda con el desarrollo urbano en general concretamente a lo que se refiere al uso de suelo es decir los emplazamientos de los desarrollos habitacionales se proponen en zonas donde los servicios de infraestructura no se encuentra aún disponibles por la lejanía con respecto a los centros urbanos y esto empezó a suceder cuando se permitió modificar el régimen de propiedad ejidal e incorporar masivamente el mercado de tierra de origen rural para destinarlo a usos urbanos (Ziccardi A. 2015 ; Gonzales A.2015).

La primera fase de aproximación corresponde a una valoración de calidad residencial considerando 4 atributos de los cuales se pudieron comparar con

paramétricos urbanísticos deseables, en la primera muestra se observó que los conjuntos habitacionales seleccionados solo el 30% contaba con una ubicación aceptable es decir se entraba dentro de los anillos de contención urbana propuestos por la SEDATU y el otro 50% presentó buena accesibilidad.

El segundo aspecto se refiere al equipamiento urbano donde solo el 50% de los conjuntos habitacionales presentaron autorizaciones y en otros el equipamiento urbano se encuentra en construcción, se descubrieron casos donde se refleja el incumplimiento de la reglamentación, normas urbanas generales, aspectos que demeritan las condiciones de habitabilidad.

El tercer atributo corresponde a imagen urbana donde se pudo observar donde la oferta de vivienda es más económica la pobreza de una imagen estético-arquitectónica, carentes de una intensidad de diseño en espacios comunes y falta de áreas verdes, resultando un aspecto precario y descuidado, elementos que favorecen el deterioro del espacio habitable, incluso es donde con más frecuencia se presenta los casos de abandono y vandalización de viviendas y deterioro de áreas verdes o áreas recreativas.

El cuarto atributo revisado es la ocupación de la vivienda en la cual la investigación pudo avanzar en una detección de las distintas situaciones e incluso clasificación de vivienda deshabitada distinguiendo al menos cuatro a).- vivienda deshabitada de reciente construcción, b).-vivienda deshabitada en conjuntos recientes y antiguos, c).-vivienda deshabitada con indicios de abandono y d).-vivienda deshabitada y vandalizada.

Aunque todas las categorías son de gran importancia las dos últimas propician o motivan a que se generen otros fenómenos como el deterioro, la inseguridad, el vandalismo, la invasión ilegal de viviendas, la invasión por delincuentes que incluso pueden llegar a generar actividades ilícitas lo que afecta sin duda las condiciones de habitabilidad.

La segunda fase de la investigación aborda la calidad residencial percibida en dos conjuntos habitacionales uno denominado La Loma y otro Colinas del Sol ubicados en la ciudad de Toluca zona centro del país con características diferentes en relación a escala, empresa desarrolladora, régimen de vivienda.

Dentro de los principales los principales hallazgos, en el caso de la calidad constructiva se puede mencionar que las opiniones referentes a esta valoración fue de “regular” a “mala” los residentes atribuyeron una baja calidad en los materiales mas que sistema constructivo, el 75% indico haber tenido problemas vinculados con humedad, grietas en acabados, aunque indicaron que las viviendas son seguras estructuralmente.

Con respecto a la espacialidad y funcionalidad de la vivienda en general la opinión fue reiterada como insuficiencia de espacio, cantidad de recamaras y opciones de guardado y el precario aislamiento acústico de la vivienda, situación que impacta directamente en la privacidad de las familias.

Otros de los aspectos que podemos mencionar es lo referente a la baja apropiación de espacios recreativos, en el caso de las áreas verdes se puso énfasis en las condiciones de deterioro y falta de mantenimiento así con inseguridad a ciertas horas del día. Se reclama la necesidad de ampliar, diversificar y mejorar la infraestructura y el equipamiento urbano (Pedrotti, 2016).

El tercer fuente de información es un trabajo de tesis doctoral denominada Variación explicativa en el fenómeno del abandono de vivienda en Tijuana Baja California elaborada por el Dr. Francisco Lara García publicado en el año 2018 la cual tiene como objetivo de la investigación está relacionado con un estudio de caso en una ciudad fronteriza de México mediante una regresión multivariable sobre variables vinculadas con el abandono y el poder entender a qué se debe la variación de las explicaciones del abandono de vivienda y las causas que originan el fenómeno.

El resultado de este trabajo muestra la aplicación de una metodología mixta es decir donde se combinaron entrevistas detalladas y modelos estadísticos donde se reveló la separación del actor en términos espaciales tiene un efecto importante sobre el tipo de explicaciones de un actor clave independiente del sector que pertenezca, sector gubernamental, sector privado, sector social y el grado de análisis incide plenamente en la complejidad de la explicación propuesta. Los actores en niveles altos de jerarquía son proclives a ofrecer acciones de los procesos causantes del abandono de vivienda (Lara 2016).

Aunque la investigación no resuelve la identificación de los factores que mas influyen en el fenómeno del abandono si se concluye que la predisposición de explicar las causas del abandono mediante metodologías solo cuantitativas no ha resultado favorable para el diagnóstico adecuado del fenómeno. Mas sin embargo la investigación deriva en 3 propuestas que recomienda la incorporación de estrategias multiescalares en la provisión de vivienda de interés social las cuales se mencionan a continuación.

1.- La evaluación y el diseño programático deberían considerar específicamente el locus de análisis y la escala de acción al momento de idear nuevas intervenciones.

2.- Los organismos nacionales (ONAVIS) deben emprender iniciativas que permitan la definición de los problemas locales porque esto promovería la funcionalidad de programas e incorporaría una diversidad de entendimientos en los procesos de políticas publicas

3.- La investigación sobre la vivienda en México debería, con más frecuencia incorporar metodologías mixtas para acercarse más

fielmente a la naturaleza multidimensional del abandono. (Lara 2016).

En concreto el autor sugiere una nueva dirección de política de vivienda en México, pero realizando una intensa modificación de las maneras de cómo hemos entendido tradicionalmente la vivienda una tarea crucial si queremos lograr una construcción de vivienda que atienda y responda a una necesidad real de los mexicanos y no a intereses públicos o privados es momento y es una tarea urgente de ver y analizar la política de vivienda del país con un sentido de planeación urbana y equidad social.

Para concluir y en referencia a los impactos que ha generado el fenómeno del abandono de la vivienda se puede decir que en el campo social se han demeritado las condiciones de convivencia en los espacios públicos y fragmentado el tejido social debido a que derivado del abandono de las viviendas se han propiciado otros fenómenos como el vandalismo, la inseguridad, delincuencia y otras actividades ilícitas que han deteriorado las condiciones para la convivencia de los habitantes en los espacios públicos, en el campo económico el abandono de las viviendas ha generado

otro problema que es la cartera vencida, situación que ha manifestado el propio INFONAVIT debido a que en el año 2020 se reportó un 78% de cartera vencida lo cual le ha generado al instituto costos de excedentes no previsto para la gestión de cobranza y un retraso en el otorgamiento de nuevos créditos. En el ramo de la construcción empresas ha desaparecido lo que ha repercutido en una crisis en el sector de la construcción ya que los desarrollos habitacionales han quedado inconclusos o suspendidos en alguna etapa de urbanización o de edificación y en el campo laboral se han perdido empleos por la falta de recursos para concluir los desarrollos habitacionales.

En el campo urbano y ambiental en algunos casos se presenta una ciudad segregada, desarticulada, el crecimiento disperso en zonas de la periferia de ciudad ha generado un paisaje desalentador en desarrollos habitacionales que lucen abandonados originados por la falta de accesibilidad, infraestructura urbana, equipamiento, lejanía con respecto a los lugares de trabajo y falta de servicios públicos situación que ha propiciado el deterioro del hábitat y una expansión irracional en la ciudades mexicanas.

CONCLUSIONES

Como podemos observar los índices de vivienda abandonada son desalentadores sin duda la producción masiva de vivienda durante los dos sexenios logro financiar un sin número de vivienda de manera desvinculada con los programas de desarrollo urbano de los municipios provocando un conjunto de problemas como expansión territorial demanda de servicios de infraestructura que no está resuelta, transporte, vías de comunicación, alrededor de 5 millones de viviendas abandonadas y un problema de cartera vencida para las financieras, aspectos que impactan en sector económico, el sector social y en lo ambiental.

Se detectaron incidencia de factores que influyen en el fenómeno del abandono de los tres estudios analizados, la lejanía con respecto a los sitios de empleo, escuelas, servicios públicos, la falta de infraestructura y equipamiento urbano, calidad de vivienda, aspectos espaciales y funcionales de la vivienda y mejores opciones crediticias.

Es necesario crear mecanismos para atender necesidades habitacionales en los sectores más

vulnerables de bajos ingresos y trabajadores en situación laborales informales con propuestas mediante subsidios para el acceso créditos de vivienda, promover y vivienda progresiva como una alternativa en el mercado inmobiliario.

Es prioritario promover el rescate de desarrollos habitacionales que presentan altos índices de abandono mediante programas de financiamiento y construir infraestructura que permitan reutilizar las viviendas deshabitadas dentro del marco normativo.

Es necesaria una redefinición donde se retome la dirección de la política de vivienda vinculada con la política de desarrollo urbano sustentable, basadas en la planeación urbana participativa, equidad social, diversidad, la inclusión y la sustentabilidad ambiental con el propósito de hacer posible el derecho a la vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

Altamirano, C. (14 de marzo de 2019). Animal Político. Obtenido de Animal Político: www.animalpolitico.com.

Coulomb, R., & Schteingart, M. (Eds.). (2006). Entre el Estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy. Miguel Ángel Porrúa.

Enzo, T. B. (2006). La producción social de vivienda en México. México DF: Universidad Autónoma Metropolitana.

Fuentes, César M. (2015). El impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010. *Frontera Norte*, 27(54),171-196.[fecha de Consulta 8 de Abril de 2020]. ISSN: 0187-7372. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=136/13640682008>

INFONAVIT (2015) Abandoned Housing: An Opportunity for Urban Renewal, México.

Maycotte, E. Y Sánchez E. (2009). Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas. En Memorias de Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual. España: Universidad de Barcelona.

Lara-García, F. (2016). Te Vas O Te Quedas?: Variations in Explanations for Housing Abandonment in Tijuana, Mexico (Doctoral dissertation, Harvard University Graduate School of Design).

Mazari M. (2015). Habitabilidad y política de vivienda en México. Universidad Nacional Autónoma de México.

ONU-Habitat. (29 de mayo de 2015). Infraestructura Urbana y Servicios Basicos, incluida la energia. New York, Ecuador: ONU.

Sampieri, R. H., Collado, C. F., Lucio, P. B., & Pérez, M. D. L. L. C. (1998). Metodología de la investigación (Vol. 6). México: Mcgraw-hill.

- INFONAVIT (2015) Abandoned Housing: An Opportunity for Urban Renewal, México.
- Pedrotti, C. (2016). Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011.
- Ziccardi, A., & González, A. (2015). Habitabilidad y política de vivienda en México. Universidad Nacional Autónoma de México.