

IMPACTO DEL CRECIMIENTO *del mercado residencial:* UNA MIRADA A LA SEGURIDAD URBANA

*Impact of residential market growth:
a look at urban security*

SILVIA LIZBETH AGUILAR-VELÁZQUEZ*,
LILIA SUSANA CARRILLO-MEDINA**,
MARIO CRUZ-CRUZ***,
SÓCRATES LÓPEZ-PÉREZ****

Fecha de recibido:
17 abril 2018
Fecha de aceptado:
29 mayo 2018

* Universidad Autónoma del Estado de
Hidalgo, México
silvia_aguilar@uaeh.edu.mx

** Instituto Tecnológico
Latinoamericano, México
azuldelisazul@gmail.com

*** Universidad Autónoma del Estado de
Hidalgo, México
mariocruzacruz@gmail.com

**** Universidad Autónoma del Estado
de Hidalgo, México
lopezsoc@gmail.com

RESUMEN. El presente artículo busca indagar y poner a mesa de debate uno de los efectos que ha generado, en las ciudades hidalguenses, la producción masiva de vivienda en la seguridad urbana. Desde hace décadas se han presentado importantes transformaciones en las zonas urbanas de México, el mercado residencial a partir de los cambios en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la política pública de vivienda han incorporado las tierras ejidales al mercado legal del suelo urbano, lo que ha generado un incremento sustancial en la producción de vivienda en el estado de Hidalgo, específicamente en la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP). Sin embargo, esta especulación del suelo urbano ha generado en diversos casos un alto *stock* de viviendas deshabitadas convirtiéndolas en un elemento crucial en la ruptura entre el satisfactor de una vivienda digna para los hogares y la seguridad urbana. Por lo que resulta imperante la generación de políticas públicas y puestas en la agenda en el corto plazo que vayan dirigidas a contrarrestar los efectos generados de esta reestructuración productiva de conjuntos habitacionales.

Palabras clave: mercado residencial, seguridad urbana, Zona Metropolitana de Pachuca.

ABSTRACT. This article seeks to investigate and debate one of the effects that has generated, in the cities of the state of Hidalgo, massive housing production on urban security. For some decades there have been important changes in urban areas of Mexico, the residential market since the changes in the Political Constitution of the United Mexican States and public housing policy has incorporated the ejidal lands to the legal market of urban land, Which has generated a substantial increase in the production of housing for the region, specifically in the Metropolitan Area of Pachuca (ZMP); However, this speculation of urban land has, in many cases, generated a high stock of uninhabited housing, turning them into a crucial element in the rupture between the satisfaction of a dignified housing for the homes and the citizen security. As a result, the creation of public policies on the development agenda is imperative in the short term. Which are focused on counteracting the effects generated by the productive restructuring of housing developments.

Key words: Residential market, urban security, Metropolitan Area of Pachuca.

E

l mercado residencial es un poderoso motor de crecimiento, ya que influye de manera decisiva en los sectores económicos y sociales de las ciudades, ha sufrido transformaciones significativas a partir de la reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en la política de vivienda en México, dejando de lado su principal función como responsable del acceso a la vivienda digna y pasando a convertirse en un facilitador ante la recomendación hecha en 1994 por el Banco Mundial a países en vías de desarrollo como México, con deudas externas importantes, proponiendo reducir presupuesto al sector vivienda para sostener las inversiones en infraestructura urbana. Además, el mercado ilegal de la venta del suelo ejidal y comunal pasa a formar parte del mercado legal a raíz de esta recomendación para incorporarse así al desarrollo urbano.

Las condiciones en que se genera actualmente la oferta masiva de vivienda en la región centro de México han dado pie al surgimiento de nuevos entramados urbanos que en poco tiempo presentan alta densidad y demanda de servicios, por lo que resulta importante analizar cómo la sobreproducción de vivienda ha permeado la seguridad urbana de los ciudadanos de la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP) ante un significativo *stock* de viviendas no habitadas y modelos de desarrollo cerrado; provocando una ruptura entre la satisfacción del derecho de habitabilidad, que es la satisfacción de las necesidades del individuo para propiciar la permanencia en la ciudad, y la percepción de la seguridad dentro del entorno urbano.

*Las condiciones en que
se genera
actualmente
la oferta masiva de vivienda*
**EN LA REGIÓN
CENTRO DE MÉXICO
han dado pie al
TEJIDO
URBANO.**

METODOLOGÍA

Para este análisis se identificó el registro de vivienda particular derivado del Inventario Nacional de Vivienda (INEGI, 2016), se contrastó el total de registros de vivienda particular con el número de viviendas no habitadas, el total de población y el registro de incidencias delictivas del fuero estatal, este último dato disponible en las bases de la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Estatal, publicado por el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública. A través del contraste, se construye un indicador georeferenciado que muestra los municipios dentro de la ZMP con mayor registro de delitos procesados y el porcentaje de vivienda no habitada con respecto del total a nivel regional.

El análisis de estos datos permite apuntalar la perspectiva de este trabajo, que sostiene la ineficiente solución de las necesidades habitacionales, el riesgo que implica la no-habitabilidad de grandes *stocks* de vivienda dentro de la región y la imperante necesidad de evaluar y generar nuevos instrumentos para el desarrollo de políticas de vivienda que vayan más allá de la recuperación física del suelo urbano y el entorno espacial de la vivienda.

LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL

Desde hace décadas se ha discutido a nivel internacional la importancia y significado de la vivienda como elemento inherente al bienestar social, que brinda sentido de apropiación y pertenencia a cada ser humano. Para ello, México dentro del marco legal introduce la disposición de la vivienda como un derecho, a través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su última reforma con fecha 17 de junio de 2014 al Título Primero, Capítulo I, Artículo 4º, el cual establece que “[...] toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” (Decreto Núm. 217, 2014: 8).

El gobierno estableció la política pública y directrices para la promoción del desarrollo ordenado y sustentable del sector, así como también las estrategias para mejorar y regularizar el acceso a la vivienda digna, frente a esta determinación, en 1972 se da la creación de los fondos de vivienda para el trabajador, con la finalidad de atender las necesidades habitacionales de la población.

Sin embargo, en 1992, como parte del fenómeno de la globalización, “se da un giro en el cambio de visión sobre la vivienda pasando a formar parte de un instrumento generador de riqueza para su contribución al crecimiento económico, lo que incidió en la cancelación de programas de producción pública y en la disminución del monto de recursos fiscales destinados a este rubro, focalizando líneas de acción a ciertos sectores exclusivamente y restringiendo a otros al punto de no alcanzar una vivienda digna” (Boils, 2004: 348).

Además, en el mismo año referido, el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es reformado, por primera vez se da paso a la autorización de la venta del suelo ejidal y comunal para su incorporación al desarrollo urbano. Anteriormente, “esas tierras que rodean la mayor parte de las ciudades mexicanas sólo eran urbanizadas a través del mercado ilegal del suelo” (Olivera, 2005: 3).

Por lo que la oferta de viviendas como producto-mercancía, en sectores con ingresos entre 5 y 10 veces el salario mínimo provocó la fractura más importante al desproteger a la población. Toda posibilidad de apoyo para amortiguar dicha carencia se agotó tras la recomendación, creada en 1994 por el Banco Mundial a países de desarrollo medio como México, con deudas externas importantes, proponiendo reducir presupuesto al sector vivienda para sostener las inversiones en infraestructura urbana. "Bajo este esquema una de las prioridades de los municipios ha sido la de convertirse en un facilitador en el desarrollo masivo de vivienda con la finalidad de incrementar la obtención de recursos fiscales a través del impuesto predial" (Salinas, 2016: 219).

Se dio apertura al libre mercado para evitar el descenso de capital de los fondos de vivienda, inhabilitando el papel de los organismos públicos para el otorgamiento de créditos de largo plazo y se les transformó en entidades financieras que no poseen la competencia de evaluar y regular la calidad de la vivienda y de su articulación con las políticas (Carrillo y Aguilar, 2015).

Es importante señalar que los objetivos y principales estrategias contenidas en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, publicado por el gobierno de Vicente Fox en noviembre del primer año referido, se generaron con base en documentos promovidos desde el Banco Mundial, tomando al mercado inmobiliario como estrategia económica, "lo que lamentablemente deja al descubierto el abandono de la vivienda como un instrumento de desarrollo social, olvidando su papel puntal e incrementando las brechas de pobreza y desigualdad, dándole así peso al criterio de rentabilidad y eficacia financiera" (Boils, 2004: 349).

Impera bajo este criterio el producir y vender masivamente casas sin importar en gran medida su tamaño y adecuación a las necesidades de la demanda, ni mucho menos su ubicación y articulación con el tejido urbano, las fuentes de empleo y la accesibilidad a los equipamientos, puesto que como menciona Salinas, "el factor que determina la localización de los conjuntos habitacionales y el

crecimiento desordenado de las periferias es la oferta de vivienda y no la demanda de la población" (2016: 231-232).

Derivada de la política federal, y conveniente al desarrollo social dentro del estado; existe una normativa específica y dirigida a los intereses regionales en cuestión de vivienda. El 18 de julio de 2011 el Congreso Legislativo pública en el Diario Oficial de la Federación, La Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo.

Parte neuronal del desarrollo de proyectos de índole urbano, no sólo en la región sino a nivel federal, es lograr la transición del estatus de la planeación hacia el estado de legislación. Conceptualmente, la existencia de una ley dirigida a las cuestiones de vivienda, propicia el enfoque hacia el desarrollo de agentes que impulsen el bienestar económico y social de la ciudad (Carrillo, 2015). Los principios que regirán en la observancia de esta Ley son: la equidad e inclusión social; el respeto a la legalidad, protección jurídica de la propiedad para combatir la invasión de predios y el crecimiento irregular de las ciudades y zonas rurales.

La oferta
de viviendas como
producto-mercancía,
EN SECTORES CON INGRESOS
ENTRE 5 Y 10 VECES
EL SALARIO
MÍNIMO
PROVOCÓ LA FRACTURA
MÁS IMPORTANTE
al desproteger a
la población.

SEGURIDAD Y CIUDAD

Así como el derecho a la vivienda digna es un elemento fundamental para mejorar el estado de bienestar de toda población, también lo es la seguridad ciudadana; a lo largo del tiempo dicho término ha tenido diversas connotaciones. Ramos en su estudio “realiza un análisis profundo sobre la seguridad de la nación en donde define a la seguridad ciudadana como una de sus vertientes que se remite al derecho que cada individuo tiene a la libertad y seguridad de su propia persona” (2005: 33-37).

Schalock y Verdugo (2002) han realizado diversas investigaciones para grupos de población con ciertas características, con la finalidad de evaluar su calidad de vida, para ello han establecido ocho dimensiones a contemplar: bienestar emocional, relaciones interpersonales, bienestar material, desarrollo personal, bienestar físico, derechos, autodeterminación e inclusión social. Dentro del primero se considera como elemento fundamental la seguridad y en el tercero la vivienda.

Ardila “define la calidad de vida como un estado de satisfacción general, el cual abarca aspectos objetivos como lo es la vivienda, pero también componentes subjetivos como la seguridad percibida” (2003: 163). Lo que

nos permite relacionar ambas variables como parte de los condicionantes para el buen vivir, su sensación de apropiación del espacio y seguridad dentro del entorno.

Por lo que “la ausencia de delitos dentro de los conjuntos habitacionales y espacios públicos son una pieza clave en la consolidación del estado de bienestar, sin embargo, a nivel internacional desde los sesenta las ciudades comenzaron a padecer un crecimiento en los niveles de la delincuencia” (Arriagada y Morales, 2006: 38).

En donde el individuo se torna más perceptivo a todo lo que sucede a su alrededor, como la inhabitabilidad en las viviendas aledañas a la suya, lo que lo lleva a la implementación de acciones y mecanismos de protección en su vivienda, transformando así el inmueble bajo la percepción de un espacio más seguro.

La teoría de la incivilidad desarrollada por Hunter (1978, citado en Vilalta, 2012: 9-10), permite corroborar la expresión señalada en el párrafo anterior, este enfoque tiene una fuerte influencia en la teoría de la desorganización social, ya que indica que la población residente en áreas con señales de desorden social y/o deterioro físico reportarán mayores niveles de sensación de inseguridad.

Por lo que resulta interesante analizar en el siguiente apartado cómo el incremento de la oferta residencial ha permeado la seguridad urbana de los ciudadanos de la Zona Metropolitana del Estado de Hidalgo, para la presente investigación definiremos este último elemento como el derecho que todo individuo tiene a la vida, libertad y seguridad de su persona en su entorno urbano.

Así como el

DERECHO

A LA **VIVIENDA DIGNA** ES UN
elemento fundamental

para mejorar

el estado de bienestar

DE TODA POBLACIÓN, TAMBIÉN LO ES

LA SEGURIDAD CIUDADANA.

LA GEOGRAFÍA DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES DE LA ZONA METROPOLITANA DE PACHUCA Y SU SEGURIDAD URBANA

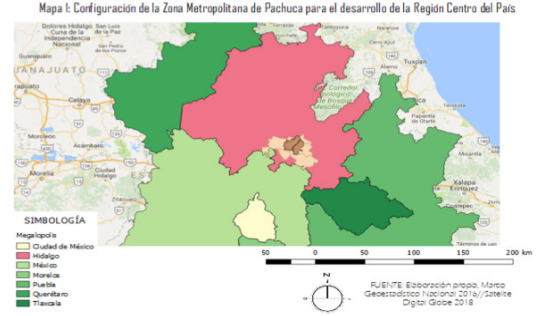
Desde el inicio de la historia de los asentamientos humanos, la concentración de poblaciones en un punto ha significado ventajas sobre esquemas más dispersos. La división del trabajo y la especialización han permitido el

crecimiento de las ciudades; así como el avance de la civilización; hasta llegar a nuestros días, en que la mayoría de los habitantes del planeta están agrupados en zonas urbanas. Por lo que es innegable que las ciudades son vitales para el desarrollo de sistemas económicos y organizaciones sociales. Es a partir de estos elementos que radica la importancia de la urbanización, la cual, define en gran parte la localización de los intercambios que se llevan a cabo en la vida económica, las ciudades proporcionan la red y los nodos, tanto para el transporte como para las comunicaciones y los conocimientos; contribuyendo de manera directa al crecimiento de las manchas urbanas hasta dar origen en numerosas zonas geográficas al fenómeno de la metropolización.

De acuerdo con el INEGI, el proceso de concentración económica y social que ha caracterizado el desarrollo del país, como el de muchos otros en el mundo, ha tenido entre sus principales manifestaciones la conformación de grandes centros urbanos, cuya dinámica de crecimiento y ubicación ha provocado que algunos de ellos se unan con localidades cercanas, de un mismo municipio, de distintos o incluso, pertenecientes a otras entidades federativas, dando lugar con ello a las denominadas zonas metropolitanas.¹

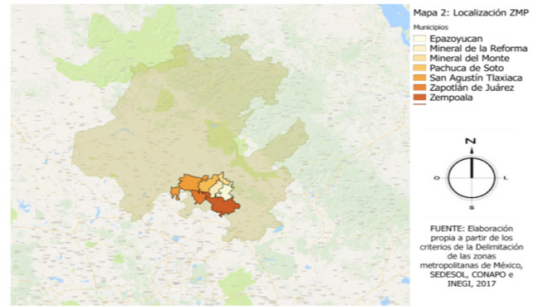
El estado de Hidalgo, en el plano geográfico nacional, se ubica entre los 19°35'52" y 21°25'00" de latitud norte y los 97°57'27" y 99°51'51" de longitud oeste. Su superficie es de aproximadamente 20 905 km², que representan el 1.1% de la superficie total del país, colocándose en el lugar 26 respecto a los demás estados de la República Mexicana; limita al norte con San Luis Potosí, al noreste con Veracruz, al sureste con Puebla, al sur con Tlaxcala y el Estado de México, y al oeste con Querétaro (INEGI, 1992). Ver mapa 1.

El proceso de metropolización en esta entidad federativa comienza a gestarse desde los años ochenta. De acuerdo con CONAPO, SEDESOL



e INEGI (2012), el estado de Hidalgo cuenta con una división territorial de 84 municipios, de los cuales sólo 15 forman parte de las 3 zonas metropolitanas que posee el Estado: Zona Metropolitana de Pachuca, Zona Metropolitana de Tulancingo y Zona Metropolitana de Tula.

La (ZMP), aglomeración urbana que es nuestra delimitación geográfica de estudio, está conformada por la capital del Estado, Pachuca de Soto y 6 municipios más: Epazoyucan, Mineral del Monte, Mineral de la Reforma, San Agustín Tlaxiaca, Zapotlán de Juárez y Zempoala (ver mapa 2).



Cabe mencionar que, entre Pachuca de Soto y Mineral de la Reforma, siendo considerados los municipios centrales, este último presenta una conurbación física, por lo que se incluyó como central, de acuerdo con los criterios de incorporación y delimitación, así mismo Mineral del Monte se adhiere en esta Zona Metropolitana 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 con las políticas urbanas y de planeación (CONAPO, SEDESOL e INEGI, 2007).

En cuanto al tema del *stock* de vivienda masiva, es importante señalar que el estado de Hidalgo en el 2015 se caracterizó por ocupar el primer lugar a nivel nacional en cuanto a

¹CONAPO, SEDESOL e INEGI definen zona metropolitana como "el conjunto de dos o más municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes" (2012: 25). Por lo que establecen un alto grado de integración social, económica, política y/o conurbación física.

viviendas deshabitadas (62.4%), de acuerdo con la información reportada por la Comisión Nacional de Vivienda (2016). En tanto, la ZMP contribuyó para alcanzar dicho porcentaje estatal en promedio con el 28.4% de la vivienda particular deshabitada contabilizada al 2015 por el INEGI.²

El caso de mayor registro de no habitabilidad dentro de esta Zona Metropolitana se concentró en el municipio de Zempoala con un 48% de vivienda no habitada, lo que no sólo implica casi la mitad de los desarrollos habitacionales de dicho municipio, sino que refiere a fraccionamientos planeados a partir de la reciente política de desarrollo y consolidación del suelo urbano, 4681 viviendas no habitadas con un promedio de 4 ocupantes por vivienda, son el equivalente a una población de 1 8724 habitantes.

En términos generales dentro de la ZMP, existe un registro de 4 3385 viviendas no habitadas, de un total de 152 695 viviendas particulares; tomando en cuenta el criterio anterior, se habla de una población objetivo de 685 676 habitantes.

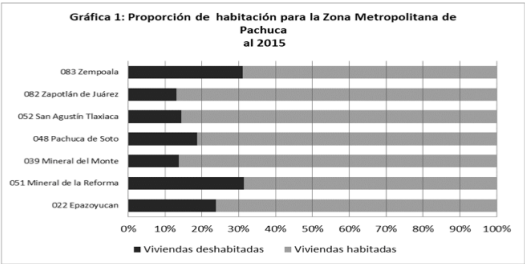
Considerar las cifras anteriores, no implica solamente el interés en la baja calidad del sistema de oferta y demanda de un instrumento que pasó de ser un satisfactor social a un producto de la industria inmobiliaria; sino que cuestiona la capacidad de los sistemas de seguridad pública para sostener los entornos de la metrópoli bajo criterios de alta seguridad y asistencia social.

Si un fraccionamiento nuevo de densidad media ofrece un *stock* de vivienda de 625 elementos inmuebles, se habla del nacimiento de asentamientos al nivel de una localidad urbana. Cada fraccionamiento representa entonces, una unidad urbana individual, que carece de sistemas de gobierno y seguridad al interior del desarrollo habitacional, con demandas sociales, económicas y de calidad del entorno antrópico. Las cifras más relevantes pueden

²Para el caso de la zona de estudio, debido al criterio de evaluación de la muestra intercensal INEGI 2015, se consideraron sólo las localidades con 2 500 habitantes o más, es decir, sólo las localidades urbanas.

observarse en la gráfica 1, comparativa que considera el total de viviendas particulares y la proporción de no habitabilidad.

El alto índice de vivienda deshabitada, evidencia el abandono de complejos habitacionales de estándar social y gama media, que se destinarían a partir de la política de vivienda, a sectores de la población que surgen ante la alta demanda de nuevos hogares y la consolidación de rutas migratorias que amortiguan el crecimiento de la Megalópolis de la Ciudad de México; como es el caso de otro de los municipios hidalguenses con un alto nivel de incidencia de no habitabilidad: Tizayuca.



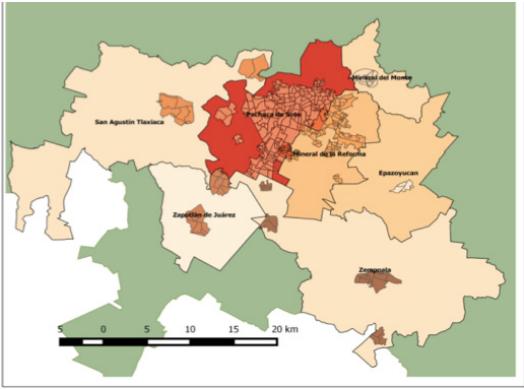
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LA ENCUESTA INTERCENSAL 2015, INEGI.

La certeza patrimonial como un efecto al obtener una propiedad habitacional, provoca un contraste ante el creciente registro del delito; los mapas 3 y 4 muestran la intensidad del delito a nivel municipal dentro de la ZMP, evidenciando la distribución de éste. Se puede observar que la incidencia delictiva en la zona tiene un incremento considerable del 2011 al 2016 en los municipios de Mineral de la Reforma y Zempoala.

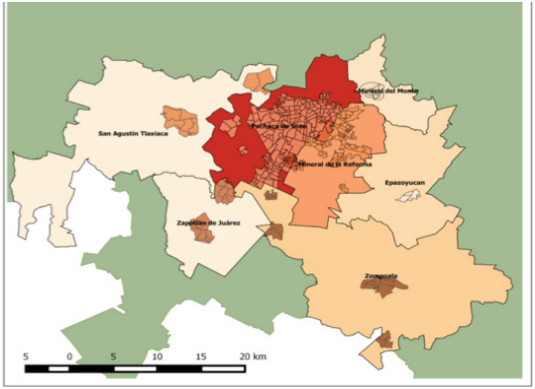
Entendiendo los diversos factores que influyen en este estudio, existe una relación directa entre el registro de delitos y el aumento de la no habitabilidad de la vivienda, esto se puede contrastar al analizar el registro de delitos del fuero estatal procesados y los indicadores de vivienda habitada y no habitada.³

La tabla 1 nos permite visualizar la incidencia del delito en la ZMP durante el 2011 y su

³Para el caso de la incidencia delictiva el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (2017) la define como "la presunta ocurrencia de delitos registrados en averiguaciones previas iniciada o carpetas de investigación, reportadas por las Procuradurías de Justicia y Fiscalías Generales de las entidades federativas en el caso del fuero común" (párr. 1).



MAPA 3: DENSIDAD DE INCIDENCIA DELICTIVA PARA EL 2011 EN LA ZMP.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SSPH 2011 - 2017.



MAPA 4: DENSIDAD DE INCIDENCIA DELICTIVA PARA EL 2016 EN LA ZMP.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SSPH 2011 - 2017.

comparativa al 2016; de igual forma, se presenta el porcentaje de vivienda deshabitada para el periodo correspondiente a un año anterior, derivado de las etapas de actualización disponibles en el Inventario Nacional de Viviendas 2016. El comportamiento positivo en el crecimiento del stock de vivienda es regular en casi todos los casos.

TABLA 1. INCIDENCIA DELICTIVA PARA 2011 Y 2016, CON ESTIMACIONES POBLACIONALES Y REGISTRO DE VIVIENDA A UN AÑO ANTERIOR, NIVEL MUNICIPAL PARA LA ZMP.

MUNICIPIO	2011			2016			Diferencia delictiva*	Diferencia %no habitada**
	Delito	% Viviendas no habitadas	Índice delictivo	Delito	% Viviendas no habitadas	Índice delictivo		
Pachuca de Soto	7,134	18.61	81.13	8,490	25.22	87.73	6.61	6.62
Mineral de la Reforma	1,653	31.24	59.98	2,499	38.88	77.47	17.49	7.64
Epazoyucan	148	8.73	150.25	140	16.31	137.52	-12.73	7.58
San Agustín Tlaxiaca	239	8.77	71.79	159	14.02	44.06	-27.74	5.25
Zempoala	241	36.93	30.74	484	48.07	49.71	18.97	11.15
Mineral del Monte	126	13.35	40.42	89	18.83	27.75	-12.67	5.49
Zapotlán de Juárez	88	12.59	17.05	64	16.65	22.34	5.29	4.06

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, ESTIMACIONES DERIVADAS DEL INVENTARIO NACIONAL DE VIVIENDA 2016, CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010, MUESTRA INTERCENSAL 2015, INEGI Y DEL REGISTRO DE INCIDENCIA DELICTIVA 2011-2017 SSPH.
*REFIERE A LA DIFERENCIA PORCENTUAL RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS DESHABITADAS DEL TOTAL DEL REGISTRO POR CADA DATO ANUAL, ENTRE 2010 Y 2015.
**REFIERE A LA DIFERENCIA ENTRE EL REGISTRO DE DELITOS DEL FUERO ESTATAL COMETIDOS EN CADA MUNICIPIO EN RELACIÓN A CADA 1,000 VIVIENDAS, EL DATO ANUAL CORRESPONDE A LOS AÑOS 2011 Y 2016.

Además, se observa la relación directa entre delitos registrados, el incremento entre dos registros anuales y el aumento de la vivienda no habitada.

Para el 2010 se reportó un total de viviendas en localidad urbana de 5 162, y para el 2015 un registro de 2 865; estos elementos muestran la disminución de las viviendas habitadas por localidad, lo que es posible ser interpretado como la disminución tal de la población que superó en negativo el indicador de localidad urbana y sale del registro de este trabajo.

Los municipios de Zempoala y Mineral de la Reforma son los que registraron una mayor diferencia entre el porcentaje de viviendas no habitadas en localidades urbanas para 2010 y 2015, este mismo incremento parece influenciar la dinámica del número de delitos cometidos por cada mil viviendas a nivel municipal. La diferencia entre 2011 y 2016 mostró registros positivos y negativos, haciendo notar un mayor incremento de delitos cometidos en los mismos municipios señalados.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con la información reportada por la Comisión Nacional de Vivienda (2016), el estado de Hidalgo se caracterizó en 2015 por ser la entidad federativa con mayor porcentaje de viviendas deshabitadas, muchas de ellas localizadas específicamente en la Zona Metropolitana de Pachuca, generando consigo que el 62.4% de las viviendas hidalguenses se encuentran no habitadas.

Los fenómenos del incremento de las viviendas deshabitadas y la incidencia delictiva son dos variables estrechamente interrelacionadas que merecen especial atención frente a la construcción de la seguridad ciudadana.

Con lo anterior, resulta imperante la generación de políticas públicas que deben ser puestas en la agenda a corto plazo; estas líneas de acción están obligadas a ser dirigidas de manera adecuada para contrarrestar los efectos generados por la reestructuración productiva de conjuntos habitacionales, que permitan la recuperación de la cohesión social de las viviendas y espacios públicos, estableciendo mayores esfuerzos desde las instancias correspondientes y corresponsabilidad entre los tomadores de decisiones tanto del carácter público como del privado.

El alto *stock* de viviendas deshabitadas en la Zona Metropolitana de Pachuca como consecuencia de la producción masiva de fraccionamientos de interés social evidencia la inadecuación de la política actual de

vivienda en la región y le convierte en protagonista de la ruptura entre el satisfactor de una vivienda digna y la seguridad urbana. En este sentido "es de vital importancia contemplar la evaluación sectorial de suelo urbanizado bajo estos nuevos modelos, resaltando mecanismos de ordenamiento territorial y planes sectoriales de acción a corto y mediano plazo que identifiquen centros de densidad media y propicien la distribución de infraestructura y equipamiento de manera sustentable.

Los modelos orientados a la construcción multimodal en ciudades dispersas, permiten la consolidación de nuevas densidades que efficientan la movilidad, promueven el acceso universal, detonan la cohesión social. Se debe enfatizar que en dichos planes parciales, es primordial centralizar el aporte de la planeación participativa donde los tomadores de decisiones se convierten en gestores de las necesidades y propuestas de una población empoderada, capaz de difundir sus propios esquemas de diversidad, habitabilidad, inclusión y por su puesto de percepción de seguridad.

Toda zona metropolitana debe poseer los vínculos territoriales que permitan la eficiencia de la experiencia de habitar; sistemas sostenibles de transporte con movibilidades óptimas, conectores con usos de suelo mixto y sistemas de redensificación adecuados.



FUENTES DE CONSULTA

Ardila, R. (2003), "Calidad de vida: una definición integradora", *Revista Latinoamericana de Psicología*, vol. 35, núm. 2, Fundación Universitaria Konrad Lorenz, Colombia, pp. 161-164.

Arriagada, L. C. y Morales, L. N. (2006), "Ciudad y seguridad ciudadana en Chile: revisión del rol de la segregación sobre la exposición al delito en grandes urbes", *EURE*, vol. xxxii, núm. 97, Chile, pp. 37-48.

Boils, G. (2004), "El Banco Mundial y la política de vivienda en México", *Revista Mexicana de Sociología*, año 66, núm. 2, México, pp. 345-367.

Carrillo, M. L. S. (2015), *La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano: Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo*. Tesis Doctoral inédita. México, Área Académica de Sociología y Demografía, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.

Carrillo, M. L. S. y Aguilar, V. 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. E. (comp.). *Pasado, presente y futuro de las regiones en México y su estudio*. AMECIDER-CRIM, UNAM, Cuernavaca, Morelos, pp. 1-22.

Consejo Nacional de Población (CONAPO), Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) e Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2007), *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005*, SEDESOL, CONAPO e INEGI, México.

Consejo Nacional de Población (CONAPO), Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) e Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2012), *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010*, SEDESOL, CONAPO e INEGI, México.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) (2016), "Encuesta de Vivienda Deshabitada, CONAVI", *Revista trimestral julio-septiembre 2016 "vivienda"*, [En línea] http://sniiv.conavi.gob.mx/Docs/RepTrim/Revista_Julio_Septiembre_2016.pdf, consultado el 12 de junio de 2017.

Decreto Núm. 16 (2011), *Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo*. Pachuca, Periódico Oficial del Estado de Hidalgo, México.

Decreto Núm. 217 (2014), *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México, Diario Oficial de la Federación, México.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (1992), *Síntesis Geográfica del Estado de Hidalgo*, INEGI, México.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2010), "Censo de Población y Vivienda". [En línea] <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/ccpv/2010/>, consultado el 12 de junio de 2017.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2015), "Encuesta Intercensal". [En línea] <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/intercensal/>, consultado el 12 de junio de 2017.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2016), "Inventario de viviendas", [En línea]. México, disponible en <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>, consultado el 12 de junio de 2017.

Olivera, L. G. (2005), "La reforma al artículo 27 Constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México", *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. ix, núm. 194, España.

Ramos, G. J. M. (2005), "Seguridad ciudadana y la seguridad nacional en México: hacia un marco conceptual", *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, vol. xlvii, núm. 194, México, pp. 32-52.

Salinas, A. L. (2016). "Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Cuadernos Geográficos*, vol. 55, núm. 2, España, pp. 217-237.

Schalock, R. L. y Verdugo, M. A. (2002), *Handbook on quality of life for human service practitioners*, D.C., American Association on Mental Retardation, Washington.

Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Hidalgo (2017), "Incidencia Delictiva del Fuero Común Municipal 2011-2017". [En línea] <http://secretariadoejecutivo.gob.mx/incidencia-delictiva/incidencia-delictiva-fuero-comun.php>, consultado el 28 de abril de 2017.

Vilalta, C. J. (2012), "Los determinantes de la percepción de inseguridad frente al delito en México", *IDB Working Paper Series*, No. IDB-WP-381, [En línea] BID, <http://hdl.handle.net/11319/4207>, consultado el 12 de junio de 2017.