



**Universidad Autónoma
del
Estado de Hidalgo**



INSTITUTO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

DOCTORADO EN CIENCIAS SOCIALES

TESIS

**LA VIVIENDA COMO PROCESO DE APROPIACIÓN DEL
ESPACIO URBANO:**

**Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones
urbanas del Estado de Hidalgo.**

Lilia Susana Carrillo Medina

Dirección:

José Aurelio Granados Alcantar

“Habe fiduciam in Domino ex toto corde tuo,

et ne innitaris prudentiæ tuæ.

In omnibus viis tuis cogita illum,

et ipse diriget gressus tuos”

Pro 3, 5-6

Con todo mi aprecio y admiración, agradezco

Al Doctor José Aurelio Granados Alcantar, por su dirección, consejo y paciencia; pero sobre todo por creer en mí.

A los Doctores Laura Myriam Franco Sánchez y Raúl Rodarte García, por su soporte, comprensión y consejo.

Al cuerpo académico del Centro de Estudios para el Desarrollo y la Investigación de las Ciencias Sociales CEDICSo XXI, quienes han forjado hasta hoy, una gran parte de este espíritu aventurero que se plasma en un sueño más conquistado.

A los Doctores Lydia Raesfeld Piper y Sócrates López Pérez, por su confianza.

A los cuerpos académicos de la Facultad de Planeación Urbana y Desarrollo Regional de la Universidad Autónoma del Estado de México y el Departamento de Edificación y Urbanismo de la Escuela Superior Politécnica en la Universidad de Alicante, España; por la oportunidad que me brindaron al abrirme las puertas y permitir mi crecimiento académico, pero sobre todo, por obsequiarme su experiencia y ejemplo para forjarme como un mejor ser humano.

Dr. Fermín Carreño Meléndez

Dra. María Clara García Mayor

Dr. Pablo Martí Ciriquián

Dra. Almudena Nolasco Cirugeda

Dra. María Estela Orozco Hernández

Dra. Leticia Serrano Estrada

Van siempre en mi corazón.

A Lourdes, Erika, Gabriel, Rodrigo y Roberto, mis compañeros

Y con sincero reconocimiento

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

|

“el valor de les coses no és el moment que durant, si no la intensitat amb la que succeixen. Per això
existeixen moments inexplicables, coses inolvidables i persones incomparables”
Fernando Pessoa

Con un profundo respeto y cariño a
Sergi Canal Montiel

Dedico este trabajo:

A mis padres

Que con palabras dulces y sin soltar mi mano me han obsequiado unas alas bellas y llenas de luz.
Porque son mi puntal y mi talud, el ejemplo más bello de amor y por supuesto mi más grande
inspiración.

A mis hermanos Ricardo y Salvador

Por la inmensa dicha de tenerlos a mi lado y saber que no existe mejor cómplice que un hermano.
¡Dios me obsequió dos!
Y con ustedes, me brindó la gracia de dos hermanas, Alejandra y Giovanna, que son sin duda la llave
maestra para completar mi bella familia.

A mis guías, ejemplo y reflexión

Pbro. Gerardo Pérez García y Pbro. Joaquín Zamora Núñez

A mis más grandes cómplices:

Alejandro Jiménez Licon y Javier Reséndiz Dávila

René Ciplina, Carlos Martínez, Luis Sánchez, Luis Legorreta, Carlos Arteaga, Enrique Azpeitia, Lourdes
Coronado, Priscila Martínez, Fernanda Ramírez, Susana Ríos, Susana Olguín, Lucía Carmona, Edith
Carrillo, Silvia Aguilar y Dania Morales

mis ángeles de la guarda; aquellos que han sido mi confrontación, mi desahogo y también quienes
han soportado a esta loca aventurera, que sueña con transformar los colores de la vida.

Porque han soportado mi genio, mi sentido del humor muy abstracto, por las desveladas de café
andatti y las chalupas de fin de semana. Por tantas sonrisas y por las lágrimas.

Por aguantar las miles de veces que contesté que era de mala educación hablar de la tesis, y por 30
centímetros de risas incontenibles con uno que otro refill.

A Rosario, Juanjo, Germán, Habiba, Betzabeth, Luis Manuel y Rafael.

A ti

David González León

A Adriana,

Mar, Basma, Araceli, Assia, Anto, Kariss, Maryam

Y al Grupo EDUM por permitirme ser plenamente feliz...

Gracias.

Javier:

Tu misión no está en lo efímero, sino en entender que este viaje comenzó mucho antes de nacer, en aquellos ancestros que nos otorgaron la magia; y habrá de terminar, mucho después de que el sol se ponga en el ocaso.

Vive con pulcritud tus deseos, y recuerda que solo tu corazón conoce el camino.

Muchas gracias y mucho éxito

Tio Fer:

¿Sabes?, Ahora soy libre...

Soy más lo que soñé de niña;

Soy aquellos colores que se reflejaban en un kaleidoscopio.

Dejé de creer en lo efímero y ahora la eternidad me acompaña;

Porque

Soy viento, y de él tomo impulso;

Soy agua, y con ella baño mi alma en turquesa y plenitud;

Soy fuego, y por eso mi espíritu es pasión;

Soy tierra, y camino firme camuflajeada entre la gente...

Soy yo... y te miro de frente

Porque Soy...

Alas al viento

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	XVI
I. El tema de Estudio: Lo urbano y la vivienda.....	XVI
<i>Presentación</i>	XVI
II. Objetivos de la investigación.....	XIX
a. <i>Planteamiento</i>	XIX
b. <i>Interrogantes y objetivos</i>	XXI
III. <i>Hipótesis</i>	XXII
IV. <i>Enfoque y metodología</i>	XXIII
V. <i>Estructura del trabajo</i>	XXXI
CAPÍTULO 1 EL ESTADO DE LA CUESTIÓN.....	34
1. La Sociología Urbana y los estudios actuales sobre la vivienda.....	34
a. <i>La Construcción del concepto de Ciudad y los retos del urbanismo</i>	34
b. <i>El lenguaje de lo urbano</i>	55
2. El espacio como constructo social.....	59
a. <i>Percepción del espacio</i>	59
b. <i>La apropiación del espacio y el acto de habitar</i>	63
3. <i>La motivación social y su repercusión en los desarrollos habitacionales</i>	74
CAPÍTULO 2 EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAÍS.....	85
1. La investigación de la vivienda en México.....	85
2. Contexto normativo de la vivienda y los desarrollos habitacionales.....	94
a. <i>La política urbana sobre desarrollo de las ciudades a través de la vivienda en México y la entidad. Leyes y normativas</i>	94
CAPÍTULO 3 EL ÁMBITO ESTATAL: LA CONFIGURACIÓN METROPOLITANA Y LA INCLUSIÓN DE POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO.....	114
1. Desarrollo de las Zonas Metropolitanas del estado.....	114
CAPÍTULO 4 ÁMBITO LOCAL:.....	149
EL CORREDOR HABITACIONAL PACHUCA -TIZAYUCA: CONFIGURACIÓN ESPACIAL Y CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS.....	149
1. El perfil del Corredor Pachuca-Tizayuca.....	149
2. El perfil del aglomerado urbano de Pachuca.....	168
a. <i>Diagnóstico sociodemográfico</i>	168
3. El perfil de la Ciudad de Tizayuca.....	173

a. Diagnóstico sociodemográfico	173
4. El corredor habitacional Tizayuca- Pachuca, perfil de la vivienda.	182
CAPÍTULO 5 CUALIDADES DE LA VIVIENDA Y SU ANÁLISIS SOCIAL	208
1. La percepción de la vivienda.....	208
a. Análisis del entorno espacial observado: arquitectura del paisaje.	210
b. Elementos técnicos del desarrollo habitacional: el caso del Fraccionamiento Villa Los Milagros.	219
c. Calidad de vida percibida.	228
2. Vivencias al momento de la recepción de la nueva vivienda	235
3. La vivienda transformada: el lenguaje de la sociedad.....	239
Tipología de intervención.	250
Motivaciones para la intervención y transformación de la vivienda.....	253
Etapas de transformación de la vivienda.	261
Otros aspectos a considerar en las necesidades sobre vivienda	268
CONCLUSIONES.....	274
1. La apropiación del espacio urbano a través de la vivienda y sus efectos.....	275
2. Principales efectos de la vivienda de interés social en la sociedad	279
3. Concepciones del espacio dentro de la vivienda y sus transformaciones.....	281
4. La percepción de calidad de vida y bienestar	283
ANEXOS.....	285
BIBLIOGRAFÍA.....	305

Ilustración 1 : The Naqued city, Guy Debord. 1957 Mapa Psicogeográfico	XXV
Ilustración 2: Reunión de arquitectos en el Primer Congreso Internacional de Arquitectura Moderna realizado en Suiza.1928 Fuente: Archivo histórico de CIAM	39
Ilustración 3: Distribución estratégica de los principios de la Carta de Atenas. Fuente:arquigeek.blogspot.com	39
Ilustración 4: Uno de los casos planteados a partir de la carta de Atenas, es la Ciudad de Brasilia, Brasil. http://bentoviana.wordpress.com/2012/07/24/brasilia-vista-do-ceu-45/	42
Ilustración 5: Esquema de zonificación de la ciudad, círculos concéntricos Fuente: Carvelló (2008)	45
Ilustración 6: Esquemas del Modelo de Christaller y Lösh Fuente: Royo, 2008.....	47

Ilustración 7: La ciudad de Chicago se convierte en un laboratorio a escala, permitiendo el análisis de la ciudad y las repercusiones de un ordenamiento sobre el tejido social. Fuente: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Chicago_Downtown_Aerial_View.jpg	50
Ilustración 8: Contrastes sociales en la construcción de la ciudad. Santa Fé. Fuente: Oscar Ruiz, ciudadosenred.com.mx	58
Ilustración 9: Esquema del proceso de apropiación Adaptado de los trabajos de Vidal, 2003.....	67
Ilustración 10: Dimensión urbana de la vivienda: Mexico's Construction Spree in Pictures.....	77
Ilustración 11 Dimensión humana de la vivienda Fuente: Tlalnepantladebaz.oxl.com.mx/renta-casa .	78
Ilustración 12: Dimensión humana de la vivienda Fuente: Tlalnepantladebaz.oxl.com.mx/renta-casa	79
Ilustración 13: Cuando la vivienda digna es un derecho universal y deja de ser una cuestión de diseño, es sin duda una cuestión de preocupación social. La investigación social de la vivienda puede no traer en sí misma aportes nuevos para su construcción, pero pone a mesa de debate lo realmente importante: las necesidades del usuario, la población. Fuente: elaboración propia, imágenes web	81
Ilustración 14: Infografía, Fuente: http://contralinea.info/archivo-revista	105
Ilustración 15: Economía de la vivienda. Fuente: Elaboración propia	107
Ilustración 16: Esquema de conformación de municipios de carácter metropolitano. Elaboración propia.....	122
Ilustración 17: La vivienda como ideal es el soporte de la construcción del habitar. Fuente: Indignados-España,2011	209
Ilustración 18: Paisajes transformados, la vivienda como entorno. Fuente: web	212
Ilustración 19: Intensidad del relieve urbano, paisaje urbano y la vivienda Fuente: el informador web, 2012	214
Ilustración 20: Fraccionamiento unifamiliar Tizayuca. Homogeneización del entorno en desarrollo urbano. Fuente: Web, 2014	215
Ilustración 21: Modificaciones paulatinas del perfil paisajístico de la vivienda, Fraccionamientos unifamiliares Tizayuca. Fuente: elaboración propia, 2014	215
Ilustración 22: Muros y bardas que delimitan socioespacialmente. Fuente: propia, 2014	216
Ilustración 23: Muchos de los elementos de diseño se ven inmersos al delimitar el acceso a nuevos espacios, ajenos al entorno como una partícula social aislada. Fuente: propia,2014	217
Ilustración 24: Ubicación y acceso Fracc. Villa los Milagros, Tizayuca, Hgo.....	220
Ilustración 25: Planta de conjunto Fracc. Villa los Milagros, Tizayuca, Hgo.....	221
Ilustración 26: Raster 11 de noviembre de 2011.....	222
Ilustración 27: Raster 28 de marzo de 2008	222
Ilustración 28: Raster (de mayo de 2014	222
Ilustración 29: Planta arquitectónica Fuente: Elaboración propia.....	223
Ilustración 30: Planta arquitectónica e imagen tipo Fuente: Elaboración propia,2014	224
Ilustración 31: Planta arquitectónica e imagen de vivienda tipo. Fuente: elaboración propia. 2014	225
Ilustración 33: Percepción de "la casa" en niño de 12 años. Fuente: Web, 2012	241
Ilustración 34: Percepción de "la casa" niño de 9 años. Fuente: Web,2012.....	241
Ilustración 35: Ejemplo de adecuación del espacio Fuente: elaboración propia, 2014	242

Ilustración 36: Adecuación al entorno. Fraccionamiento de interés social. Tizayuca. Fuente: propia, 2014	243
Ilustración 37: Adecuación al entorno, contrastes en etapas de transformación fraccionamiento de interés social. Tizayuca. Fuente: propia, 2014.....	243
Ilustración 38: Planta tipo de vivienda con ampliación. Fuente: propia, 2014	244
Ilustración 39: Diagrama de funcionamiento de casa habitación Fuente: propia, 2014.....	245
Ilustración 40: Diagrama de funcionamiento de ampliación o segunda etapa de vivienda. Fuente: propia, 2014	246
Ilustración 41: Modificaciones en la vivienda de interés social Fuente: Propia, 2014	249
Ilustración 42: boceto de intervenciones evidentes de la vivienda Fuente: Propia, 2014	249
Ilustración 43: Transformación formal que incluye muros colindantes y marquesina. Fuente: elaboración propia, 2014	250
Ilustración 44: Elemento original Fuente: elaboración propia, 2014.....	251
Ilustración 45: contraste entre elemento original y una vivienda transformada a través del pórtico de entrada principal Fuente: propia, 2014	251
Ilustración 46: Algunos elementos pierden tradicionalmente su función y se crean hibridaciones, ejemplo de uso de garage como patio de servicio. Fuente: propia, 2014	252
Ilustración 47: Adición de segunda planta Fuente: Propia, 2014	252
Ilustración 49: Intervención en la vivienda por motivos de percepción de seguridad Fuente:propia, 2014	253
Ilustración 50: Apropiación de la vivienda por medio de la estética. Fuente: propia, 2014	256
Ilustración 51: Apropiación total de la vivienda Fuente: propia, 2014	257
Ilustración 52: Aumento del partido arquitectónico Fuente: propia,2014	257
Ilustración 54Aumento del partido arquitectónico Fuente: propia, 2014	258
Ilustración 53 aparición de servicios secundarios Fuente: propia, 2014	259
Ilustración 55: Sistema de calentamiento de agua adicional Fuente: Propia	260
Ilustración 56: Sistema de servicio de agua potable complementario, almacenamiento Fuente: propia	260
Ilustración 57: Etapa 1, percepción de seguridad, adición de protecciones en puertas y ventanas, delimitación de barda colindante Fuente: propia, 2014	262
Ilustración 58: Un ejemplo de transformación en tercera etapa, los espacios son transformados respondiendo a la percepción de seguridad, la estática y el aumento del partido arquitectónico Fuente: propia.....	264
Ilustración 59: ejemplo de cambio de función en los espacios, adición de partido arquitectónico en planta alta y cambio de uso de suelo vivienda-comercio Fuente: propia.....	265
Ilustración 60: Total transformación de la vivienda Fuente: web.....	267
Ilustración 61: modelo de vivienda estandar, se observa cambio de mobiliario tipo, circulaciones cruzadas y falta de privacidad en area de baño, Casa Geo, 2012	268
Ilustración 62: Hibridación de espacios, sala-comedor, casa ARA, 2014	268
Ilustración 63Espacios interiores reducidos, visibilidad obstruida e hibridación en sala-comedor Fuente: propia, 2014	269
Ilustración 64 Un lenguaje explícito sobre las realidades inmersas en la vivienda Fuente: propia	271

Tabla 1: Guión de trabajo	XXIX
Tabla 2: Ficha técnica de registro, Entrevista de percepción del espacio público	XXXI
Tabla 3: Evolución cronológica de las acciones sobre la ciudad de fines del Siglo XVIII al Siglo XX	36
Tabla 4: Parque habitacional por categoría de vivienda al 2004	101
Tabla 5: Características de vivienda para el Programa de Desarrollo.	104
Tabla 6: Objetivos y estrategias para la vivienda en el país, y su alineación a los elementos del BM en 1994.	106
Tabla 7: Zonas Metropolitanas propuestas al año 2000 por cada institución.	120
Tabla 8: Indicadores del proceso de metropolitanización en México de 1960 a 2010	121
Tabla 9: Criterios de integración de ZMP	131
Tabla 10: Transformaciones de la ZMP	132
Tabla 11: Desarrollo de la ZM de Tulancingo de 1990 al 2000	133
Tabla 12: Criterios de delimitación municipal para la ZM de Tulancingo	134
Tabla 13: Criterios de delimitación municipal para la ZM de Tula	134
Tabla 14: Desarrollo de la ZM de Tula de 1990 al 2000	135
Tabla 15.-	136
Tabla 16: Esquema de desarrollo de la política de vivienda en México.....	143
Tabla 17.....	146
Tabla 18: Población total por municipio al 2010	154
Tabla 19.....	155
Tabla 20: Población de 5 años y más por municipio de residencia actual y lugar de residencia en junio de 2005 según sexo	160
Tabla 21: Población en edad productiva y su condición educativa dentro de la región del valle de Tizayuca y la entidad al 2010.....	163
Tabla 22: Comportamiento de la población EA en el Valle de Tizayuca	164
Tabla 23. Condición de derechohabencia a servicios de salud	167
Tabla 24. Total de viviendas a nivel municipal y condición de habitación en el corredor habitacional Tizayuca- Pachuca al 2010.....	184
Tabla 25. Condiciones básicas de acceso a Servicios en la vivienda para determinar acceso a vivienda digna, 2010.....	187
Tabla 26. Municipios con mayor número de Población y Viviendas al 2000	197
Tabla 27. I Vivienda Subsidiada	198
Tabla 28. II Vivienda Crediticia del 2000 al 2005	198
Tabla 29. III Vivienda Emergente	198
Tabla 30. Esquema de distribución de recursos requeridos 2005-2011	199
Tabla 31. NECESIDADES DE VIVIENDA NUEVA 2005-2011	199
Tabla 32. LOTES ENAJENADOS PARA PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE VIVIENDA.....	200
Tabla 33. LOTES APORTADOS PARA PIES DE CASA EN EL PERIODO 2000-2005, PARA EL CORREDOR HABITACIONAL	201

Tabla 34. NECESIDADES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 2005-2011 VT	201
Tabla 35. PROYECTO: ADQUISICION DE RESERVA TERRITORIAL.....	201
Tabla 36 PROGRAMA: APOYO Y FOMENTO, PROYECTO: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	201
Tabla 37. Reserva Urbanizable a largo plazo	202
Tabla 38. Reserva Urbanizable a corto plazo (2006-2011)	202
Tabla 39. Programas Fonhapo-Invidah.....	203
Tabla 40. Vivienda Terminada (FONHAPO)	203
Tabla 41. Adquisición (INFONAVIT)	204
Tabla 42. EDIFICACION (PROVIVAH).....	204
Tabla 43. EDIFICACION (GOBIERNO DEL ESTADO).....	204
Tabla 44. EDIFICACION (GOBIERNO DEL ESTADO).....	205
Tabla 45. Obras Reprogramadas	205
Tabla 46: Resumen de costos de obra en vivienda tipo de interés social.....	227

Gráfica 1: Evolución porcentual con respecto al total de la población, de habitantes en zonas urbanas dentro de México.	56
Gráfica 2. Porcentaje de Viviendas Activas, Distribución por municipio	146
Gráfica 3 Porcentaje de aporte poblacional por municipio al total de la entidad al 2010	155
Gráfica 4: Distribución poblacional por grupo de edades del corredor Tizayuca-Pachuca al 2010	156
Gráfica 5: Población total en el municipio de Tizayuca de 1990-2010	177
Gráfica 6: Distribución de PEA por sector productivo.2010.	179
Gráfica 7: Porcentaje de población no nacida en la entidad para 2010	181
Gráfica 8. Proporción de habitación a nivel municipal en el Corredor Pachuca Tizayuca al 2010 ...	185
Gráfica 9: Porcentaje de Insatisfacción de vivienda Digna 2010 por municipio	190
Gráfica 10: Porcentaje de Insatisfacción en acceso a servicios secundarios e infraestructura 2010 por municipio	192

Mapa 1: Distribución en México de las principales empresas constructoras que cotizan en la bolsa.	101
Mapa 2: Zonas Metropolitanas de México, 2010.	125
Mapa 3: Mesorregión del centro del país	128
Mapa 4: Funcionamiento de la Megalópolis del Centro del País.....	129
Mapa 5: Mapa de ubicación de las Zonas Metropolitanas del Estado de Hidalgo.....	130
Mapa 6	140
Mapa 7	141
Mapa 8	142
Mapa 9. Contorno ponderado por municipio.....	147
Mapa 10. Crecimiento de la mancha urbana a través de la vivienda del año 2000 al 2010, Tizayuca	147
Mapa 11	150
Mapa 12	151

Mapa 13	152
Mapa 14	153
Mapa 15	157
Mapa 16	158
Mapa 17	159
Mapa 18	162
Mapa 19.	165
Mapa 20. Crecimiento del Aglomerado Urbano de Pachuca. Etapas	171
Mapa 21. Zona Metropolitana del Valle de México. Ubicación municipal.	175
Mapa 22. Tasa de crecimiento media anual para la ZM del Valle de México entre los años de 2005 y 2010.	176
Mapa 23. Crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de Tizayuca, se aprecia el entramado y la evolución de la mancha urbana hasta 2010.	178
Mapa 24. Configuración del corredor Habitacional Tizayuca-Pachuca al año 2012	183
Mapa 25: Porcentaje de insatisfacción en condiciones de vivienda digna, 2010 a nivel municipal ...	191
Mapa 26: Grado de insatisfacción de servicios de telecomunicación en localidades urbanas dentro de los municipios al 2010	193
Mapa 27: Grado de insatisfacción en condición de vivienda digna a nivel AGEB, 2010 Pachuca de Soto	194
Mapa 28: Grado de insatisfacción en condición de vivienda digna a nivel AGEB, 2010 Tizayuca	195
Mapa 29: Crecimiento de la mancha urbana con respecto a la vivienda en el municipio de Tizayuca del año 2002 al 2012	213

INTRODUCCIÓN

I. El tema de Estudio: Lo urbano y la vivienda

Presentación

Los estudios sociales han dirigido su mirada a los fenómenos dentro de la ciudad; la urbe ha sido el centro donde se concentran infinidad de movimientos y visiones del entretejido social y se ha convertido en un punto de debate, que deja de lado la forma y estructura del espacio, para dar paso a la construcción de un marco teórico que compete a lo político, lo social y humano, lo cultural y económico; además de incluir toda clase de matices, que surgen al generar las relaciones entre los actores del espacio.

Desde esta visión, el espacio es un elemento que se limita y dimensiona a partir de los individuos que le otorgan connotaciones, significantes¹ y significados; propios de la experiencia de habitar.

¹ El significado y el significante son parte de la estructura del signo.

Significante: Es la forma material que toma el signo, no siempre es lingüístico, puede ser una imagen.

Significado: Es la imagen mental (el concepto que este representa), que varía según la cultura.

El significante apunta o designa algo, mientras que el significado es aquello que es designado. <http://definicion.de/significante/#ixzz3HbNQgXd7>

Podemos apreciar que en la ciudad, el espacio es cambiante, efímero, y testigo incorruptible de esta sociedad, que se manifiesta e interactúa a diversas escalas y bajo condicionantes económicas, políticas y culturales heterogéneas.

Es la ciudad el elemento preponderante para constituir el desarrollo de las regiones y por tanto, en donde se ejecutan diversidad de políticas que, desde el siglo pasado, han determinado la visión de las grandes metrópolis como detonantes de lo que, en el ideal económico, político y social, se ha considerado como el punto máximo de desarrollo.

Las ciudades desarrolladas promueven dentro de ellas, el puntal para la implementación de acciones y políticas destinadas al bienestar de la sociedad; pero, es también dentro de ellas, donde se concentran nuevos significantes del espacio como un constructo social y por ende, como reflejo de este entretejido cambiante.

Las ciudades latinoamericanas, como un reto de la investigación social dentro del urbanismo, cuentan con particularidades dentro de su construcción.

En vías de desarrollo, la ciudad latinoamericana ha logrado superar expectativas sobre nuevos conceptos de ordenamiento territorial; la sostenibilidad y la sustentabilidad que van de la mano a la aceleración y desaceleración del crecimiento de la mancha urbana y otros fenómenos, han sido abordados y evaluados a las mismas escalas de la ciudad europea; la ciudad actual permite en su evolución, no solo observar el concepto en que las ciudades se desarrollan como puntales de crecimiento, sino como elementos donde se manifiestan rupturas específicas entre su proceso de desarrollo a nivel regional y las necesidades de su sociedad.

Grandes ciudades latinoamericanas como la ciudad de México, son parte de fenómenos que actualmente pretenden despuntar a la metrópoli como el centro de desarrollo de la sociedad moderna, y es dentro de estas, donde se genera el punto focal de las grandes demandas de la población.

Se considera a la vivienda como un elemento central de los derechos de la población, quien establece a través de sus relaciones como sociedad la estructura de la ciudad.

De la vivienda se deriva la respuesta de habitabilidad, la capacidad para satisfacer las necesidades de confort, salubridad y privacidad que implica un espacio de permanencia.

Una ciudad viva y eficiente es una ciudad que permite a su sociedad interactuar y permanecer dentro de ella.

David Hervey en sus ensayos sobre *Hacer Ciudad* (2008), cita al Sociólogo Urbano Robert Park:

La ciudad es uno de los intentos más consistentes, y a la postre, más exitosos del hombre, de rehacer el mundo en el que vive a partir de sus anhelos más profundos. Si la ciudad, en todo caso, es el mundo que el hombre ha creado, es también el mundo en el que está condenado a vivir. Así, de manera indirecta y sin una conciencia clara de la naturaleza de su tarea, al hacer la ciudad, el hombre se ha rehecho a sí mismo

La vivienda como parte de la investigación social, es también un elemento satisfactor del hacer ciudad; las relaciones que de esta se derivan son un constructo básico para lograr el objetivo de desarrollo y bienestar.

En ella se ve reflejado el modelo base de la sociedad: la familia, la construcción del hogar y la plenificación del individuo; ya que, en esta se desarrolla el sentido de pertenencia, seguridad, confort, privacidad, resguardo, intimidad.

La política social urbana en la ciudad latinoamericana, ha tenido fenómenos específicos de desadecuación; acciones dirigidas a la satisfacción de necesidades de la población pero que en su desarrollo no han logrado consolidación, o que paulatinamente han recibido cambios estructurales que alteran su objetivo original y

limitan su aplicación, dando como resultado una serie de acciones no adecuadas para la solución de dichas necesidades; este es el caso de la política de vivienda.

La vivienda de interés social ha sido dentro de la ciudad, el hilo conductor de políticas de interés social y económico, sin embargo dentro de su desarrollo, ha recibido cambios significativos, dejando de lado el ser un elemento satisfactor de acceso al derecho de habitar, para llegar a la producción de conglomerados urbanos que soportan el desarrollo económico como un producto de mercado.

El diseño y construcción de fraccionamientos de interés social parece dirigirse al beneficio de los productores inmobiliarios haciendo caso omiso a las necesidades e intereses de la sociedad.

Entender, analizar y comparar las transformaciones que se dan lugar dentro de los conglomerados habitacionales de interés social, permite no solo interpretar y conocer los constructos sociales que se derivan dentro de esta; abordar la interpretación del espacio permite poner a mesa de debate un elemento fundamental e intrínseco de la urbe, que ve colapsada la idea de aplicar una política de acceso al desarrollo social, contraponiéndola con la visión del desarrollo económico en la producción macro de stocks habitacionales, los cuales han dejado de satisfacer las necesidades de la sociedad que les habita y genera cambios estructurales en la interpretación del espacio habitable.

II. Planteamiento y objetivos de la investigación

a. Planteamiento

La sociedad ante la aparición de nuevos fraccionamientos, enfrenta una evidente contradicción entre la producción inmobiliaria y la satisfacción de la condición de desarrollo humano y social, perfectamente identificado en el acceso a una vivienda digna.

Generar investigación con respecto al entorno social de la vivienda permite identificar la conducta y dirección de las políticas así como el alcance de estas, para así, satisfacer el derecho de habitabilidad; se analiza además, las dinámicas de la población en entornos urbanos y logra enfatizar la necesidad de adecuación de las políticas para la solución de los problemas sociales dentro de la promoción de complejos habitacionales; los cuales, lejos de interpretar las necesidades de la población, sólo abordan problemas de territorialidad y homogeneidad de las estructuras espaciales.

El desarrollo de la producción inmobiliaria en México, ha llevado un proceso que muestra un cambio de perspectiva entre la vivienda como un elemento satisfactor de las necesidades de habitar y la generación de fraccionamientos de interés social como un producto de mercado, que forma parte de la especulación urbana y se caracteriza por un dominio del sector privado.

Además, para los desarrolladores, la especulación urbana magnifica la inclusión de aglomerados urbanos, cuya densidad de población muestra los índices más altos de crecimiento; situación que responde, únicamente, a las necesidades de dichos productores. Así *“... la renovación urbana liderada por el capital privado, inmobiliario y de la construcción, promueve ‘megaproyectos’..., que cambian la fisonomía de ciertas zonas de las ciudades y que otorgan ‘homogeneidad’ a los espacios urbanos”* (Ziccardi, 2001), pero que lamentablemente no abordan los fenómenos sociales ni la solución de demandas por parte de la población con respecto a la habitabilidad, lo que nos muestra contrastes en la interpretación social del espacio en la vivienda.

Los teóricos señalan que existe dentro de estos nuevos fraccionamientos, una búsqueda por adecuar el espacio habitacional a múltiples necesidades y mejorar la calidad del mismo. La vivienda adquiere facultades de transformación y adecuación para cumplir con las necesidades cambiantes de los habitantes (Hostings, 2007).

La importancia e interés en esta investigación parte de la idea de conocer a profundidad el proceso de desarrollo de la vivienda en zonas urbanas, a partir de

políticas dirigidas a la generación de aglomerados habitacionales de vivienda de interés social, que ha sido a través del tiempo la clara evidencia de la construcción del desarrollo patrimonial personal y familiar, donde el individuo como ente social, se apropia de esta, resultando fundamentalmente una continua transformación de su entorno, una construcción de tejidos sociales específicos, y la demanda de mejoras de calidad que le permitan acceder al desarrollo, como lo establece el índice de desarrollo social que hace uso del acceso a la vivienda digna como determinante de la calidad de vida de la población.

b. Interrogantes y objetivos

Para esta investigación es fundamental la resolución del siguiente cuestionamiento:

¿Cuál es la interpretación que da la sociedad al espacio habitable de la vivienda, en un entorno con diversas dinámicas poblacionales que evidencian una ruptura entre las necesidades de habitabilidad y la satisfacción de estas?.

Objetivo general

- Estudiar la dinámica social y demográfica que se desarrolla en los conglomerados habitacionales de reciente creación dentro del estado, con el fin de determinar la percepción y construcciones sociales que se configuran en estos espacios nuevos.

Objetivos específicos

- Analizar el papel que ha desempeñado la inclusión de fraccionamientos residenciales para la configuración del entorno espacial urbano y su evolución con respecto a la política nacional de vivienda.
- Identificar dentro de los conjuntos habitacionales o fraccionamientos en las aglomeraciones urbanas de reciente desarrollo dentro del estado de Hidalgo , la interpretación que da la sociedad al espacio habitable y los fenómenos

poblacionales que alberga la visible desadecuación entre las necesidades de alojamiento y habitabilidad en contraste con la satisfacción de las mismas.

- Identificar el desarrollo de la mancha urbana de los aglomerados urbanos a partir de la inclusión de fraccionamiento y complejos habitacionales de gran escala.
- Identificar el perfil sociodemográfico de los habitantes de fraccionamientos generados a partir de la inclusión de las políticas de fondo para la vivienda como respuesta al acceso a la vivienda digna establecido como parámetro de desarrollo humano.
- Evaluar el estado actual de las viviendas con respecto a su entorno físico, los procesos para su adquisición, cuestiones de demanda y propiedad e identificar los patrones más recurrentes de transformación de la vivienda y su correlación con los fenómenos sociales que se desarrollan en esta.

III. Hipótesis

La mayoría de los conjuntos habitacionales que se han construido en las aglomeraciones urbanas dentro del estado, son producto de un “urbanismo especulativo”² (Maya & Maycotte, 2006); ya que ha sido inducido por el mercado inmobiliario, a través de estrategias de incremento en el sector productivo de la construcción o de inferir en el crecimiento de la mancha urbana, pero que no toma en cuenta características propias del usuario y los elementos intrínsecos de la ejecución del proyecto como lo son la fisiografía del terreno, el acceso a condiciones de vivienda digna (infraestructura, equipamiento, servicios) y mucho menos lo que el usuario, considerado en estos casos como un elemento no fundamental, requiere a través de la interpretación del espacio.

² la especulación es una operación consistente en efectuar transacciones comerciales o financieras, con la esperanza de obtener beneficios en las variaciones de los precios. José Manuel Naredo lo define como el acto de "*revender con beneficio*"; La especulación inmobiliaria se realiza en primer lugar en el terreno, a través de su compra a bajo costo, recalificación y venta, con grandes rentabilidades para el especulador. (Capel, 1983).

El resultado del desarrollo de dichos centros habitacionales es: la generación de espacios fracturados, transformaciones formales, estructurales y del partido arquitectónico, e incluso la existencia de viviendas no habitadas.

Lo anterior se debe a la poca o nula planeación con respecto a la dotación de servicios y el acceso a infraestructura y equipamiento básico, así como la poca atención al diseño arquitectónico y urbano, lo cual contribuye a la baja calidad de dichos desarrollos habitacionales que no satisfacen el derecho de habitar.

Debido a la velocidad en que se manifiesta el crecimiento de la mancha urbana, los recursos y la dotación de infraestructura y servicios, se ha visto limitada.

En todo supuesto, es importante destacar que existe la ruptura entre el deseo de habitabilidad y la vivienda de interés social que actualmente se genera en la región.

La sociedad genera un lenguaje y un contexto referente al uso del espacio habitable como una forma de construir el concepto de “hacer ciudad” y dar pie a nuevas interpretaciones de la vivienda social.

IV. Enfoque y metodología

En el contexto de la psicología ambiental, Fernández- Ballesteros (1991) adopta la teoría de Murray (2008: 122) y atribuye a la percepción del ambiente (para fines de este trabajo, el ambiente construido), dos realidades posibles: la realidad alfa, que se refiere a la realidad objetiva o física y la realidad beta, que se refiere a la realidad percibida. Visto desde esta perspectiva, la realidad beta es “... *la ciudad “oculta” que [...] resulta ser la verdadera, construida en la mente y en los hábitos espaciales de sus usuarios*” (Boira Maiques, 1987).

Murray (2008 : 290) confiere igualmente a la realidad beta, el comportamiento del ser humano respecto a su medio ambiente, por tanto, se puede decir que esta es la realidad resultante de la relación que existe entre el ser humano y la dimensión humana del espacio. Sin embargo, las dos realidades beta y alfa son dependientes

una de la otra ya que sin la realidad física, no existiría la realidad percibida, ni a la inversa, la percepción de algo que no existe.

Lynch (1985: 12) dice que “la estructuración y la identificación del medio ambiente constituyen una capacidad vital entre todos los animales móviles”.

El territorio es andado, percibido y mapeado desde épocas en las que no existía referencia geográfica y “la geografía sufre una mutación continua, se deforma en el tiempo en función del desplazamiento del observador y de la perpetua transformación del territorio” (Careri, 2003: 44).

Careri presupone que *“la percepción/construcción del espacio nace con los errabundeos realizados por el hombre en el paisaje paleolítico”*. El mapa esculpido en roca en Bedolina (Ver Ilustración 1), es evidencia de ello.

Descontextualización de los barrios mediante la deliberada eliminación de partes de la ciudad que son innecesarias o intrascendentes para el autor.

Además, los mapas de los walkabout de los aborígenes australianos y los mapas psicogeográficos de los situacionistas que pasaban del concepto de circulación como desplazamiento básico al trabajo y a las distintas zonas de la ciudad, a la circulación como placer y aventura dejan ver la necesidad que el hombre, a lo largo de su historia, ha tenido de plasmar su propio «mapa mental» mostrando puntos «lugares especiales», líneas «recorridos» y superficies «territorios homogéneos» mediante trazos (Careri, 2003 : 44).

Los recorridos de las personas son siempre distintos y las rutas que quedan delineadas en el territorio o son objeto de reconstrucción, o desvanecen por circunstancias diversas.

Por su parte, los mapas mentales a los que se refiere Lynch (1985: 13) se basan en que a partir de objetos físicos y perceptibles, se configuran imágenes ambientales que el autor clasifica en tres partes: identidad, estructura y significado de los espacios de la ciudad.

Tomando en cuenta la construcción de elementos cognitivos y sensoriales a través de la percepción de un espacio, es imprescindible el abordaje de la investigación por medio de una metodología que identifique dichas características dentro de un elemento espacial construido y delimitado como lo es la vivienda.

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Los estudios de percepción del espacio tienen como precursora a la línea de la investigación de la geografía de la percepción y del comportamiento que es una corriente epistemológica que aborda el espacio subjetivo. Al espacio objetivo, absoluto de la geografía, esta corriente contrapone y suma el espacio subjetivo, interiorizado, percibido, vivido, individual. Sus fuentes son distintas a las tradicionales de la geografía y se basa en entrevistas y encuestas de percepción espacial y en los mapas mentales, además, toma como elemento significativo, la imagen, siendo esta en algunos estudios, parte del análisis visual del perfil urbano.

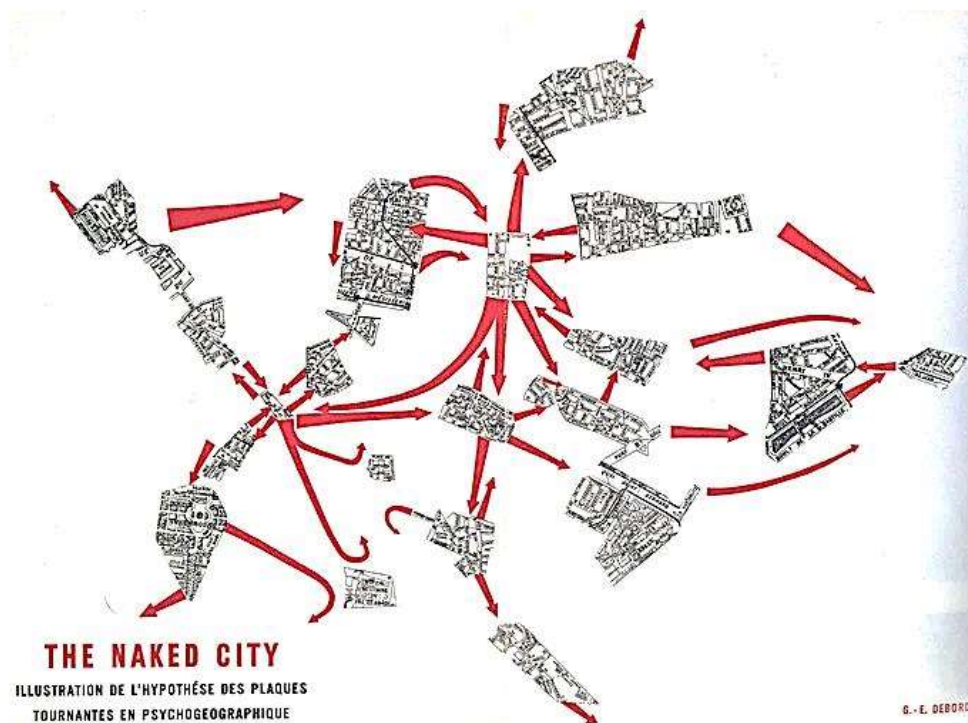


Ilustración 1 : The Naqued city, Guy Debord. 1957 Mapa Psicogeográfico

Tiene su origen en los años cincuenta del siglo pasado, dentro de la escuela de Chicago, como una línea de investigación urbana fundamentada en la psicología social y el psicoanálisis. Entre sus precursores se encuentra Kevin Lynch quien presentó estudios de gran influencia en la ordenación territorial.

Como lo menciona Esther Maya en su investigación, “hay circunstancias en las cuales se quiere saber qué es lo que realmente piensa la gente en relación con una situación concreta. Esta información la proporciona la metodología cualitativa, porque permite profundizar en las experiencias, vivencias, percepciones y emociones de los sujetos investigados. Se trata de describir e interpretar el fenómeno estudiado “a menudo en palabras propias de los individuos seleccionados”...La metodología cualitativa se refiere a “la investigación que produce datos descriptivos...la conducta observable... un modo de encarar el mundo empírico” (Maya, 2002).

En la metodología cualitativa se hace uso de una serie de herramientas de recopilación de información que habrán de responder la pregunta de nuestra investigación.³ Y complementará los datos obtenidos de manera cuantitativa.

Lowenthal es el primer Geógrafo de la percepción que introduce como tal el concepto de la percepción sociológica.

La idea central de esta corriente, es que entre la realidad y el comportamiento, se interpone la imagen que tenemos del espacio, mediatizada por los medios de comunicación de masas y por nuestra propia realidad social, cultural y psicológica y es esta imagen, parcial, residual, distorsionada de la realidad geográfica la que determina el comportamiento.

Por lo tanto, de esta corriente se toma como técnica principal: la entrevista y el análisis de la observación del entorno.

Sin embargo una de las contrariedades de dichos instrumentos es el sesgo generado por parte del investigador, es por esto que se integran recursos cuantitativos como descriptores objetivos del fenómeno urbano y así la información sociodemográfica tiene la posibilidad de ser representada gráficamente.

La intención de esta investigación ha sido abordar el estudio a partir de un marco jurídico y la descripción de elementos cuantitativos como la superficie

³Taylor y Bogdan (1996). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados*. Barcelona: Paidós citado en (Maya & Maycotte, 2006)

otorgada al uso habitacional, la evolución de la mancha urbana, las características de lotificación y el otorgamiento de recursos.

Dando a partir de lo anterior, una pauta al planteamiento de la realidad tangible de la inclusión de las políticas de vivienda actuales dentro de la región y una perspectiva sobre la complejidad que existe en el vínculo de lo tangible // lo físico, con lo intangible // lo percibido de lo físico, en la escala humana del medio urbano.

Por lo tanto, se aborda a través de la observación de campo sobre el entorno de la vivienda y su configuración espacial en conjunto con la entrevista de percepción, la realidad de los conjuntos habitacionales derivados de las políticas de vivienda actuales.

Este análisis se logra seleccionando un conglomerado urbano dentro del área específica de estudio y para este efecto se determinan dos centros habitacionales o fraccionamientos de escala media que se hayan construido en los últimos 10 años.

Realizando 20 entrevistas aplicadas de manera aleatoria, es posible identificar modelos de transformación de la vivienda, evolución del proceso de apropiación y adecuaciones del entorno que nos lleva a conocer un lenguaje otorgado a las construcciones espaciales.

- **Población de estudio**

La presente investigación se dirige a los aglomerados urbanos donde se ha dado la inserción de grandes conglomerados residenciales dentro del Estado de Hidalgo, identificando como focos de atención a los municipios que se encuentran en el corredor desarrollado entre Tizayuca (ZMVM) y Pachuca (ZMP) ya que concentra dentro de las acciones dirigidas al desarrollo habitacional de acuerdo a datos de CONAVI (2005) el 72% de las acciones a nivel estatal en zonas urbanas, de este modo, su consolidación se inclina a nuevos fenómenos de desarrollo habitacional en la entidad; es en estas localidades donde se observa un crecimiento de macro proyectos de vivienda en nivel medio y alto, y se hará una referencia en los fraccionamientos generados a partir del año 2000 donde se implementa, dentro de la planeación estratégica de las ciudades, el tema de vivienda y sustentabilidad de la ciudad.

- **La entrevista de percepción.**

Una de las contrariedades de los instrumentos cualitativos, es el sesgo generado por parte del investigador, es por esto que se integran recursos cuantitativos como descriptores objetivos del fenómeno urbano y así la información sociodemográfica tiene la posibilidad de ser representada gráficamente.

Como fuente de la investigación se tienen por base el Censo de Población y vivienda de 2010 de INEGI.

Con base a los datos estadísticos obtenidos de la localidad, se elabora una ficha técnica (Ver Tabla 2), que describe el parteaguas para el diseño del instrumento a aplicar que consta de un cuestionario de percepción.

El diseño del instrumento como entrevista de percepción tiene en cuenta tres aspectos fundamentales; las características o perfil sociodemográfico del encuestado, la frecuencia de uso del espacio y por último las cualidades sitio.

Se aplica de manera abierta a través del diálogo y permitiendo hacer observaciones del inmueble para la comprensión de su funcionamiento, además incluye una serie de notas que permiten la evaluación del estado de satisfacción y bienestar a través de expresiones de percepción de calidad de vida.

A través de las percepciones, expectativas y la satisfacción, el individuo permite identificar las características de su entorno habitable:

- Bienestar emocional
- Relaciones interpersonales
- Bienestar material
- Desarrollo personal
- Bienestar físico
- Inclusión social

Tabla 1: Guión de trabajo

Entrevista de percepción de uso de la vivienda			
Formulario			
1.- Datos personales			
Nombre			
Edad		Sexo	
lugar de Nacimiento		tiempo de radicar en la localidad	
Actividades económicas			
2.- Estado de la vivienda, Escala urbana			
Término de la propiedad			
Sistema de pago o financiamiento			
Empresa constructora			
3.- Estado de la vivienda, Escala arquitectónica			
Partido Arquitectónico original		Partido Arquitectónico Actual	
1. Garage		Garage	
2. Sala		Sala	
3. Comedor		Comedor	
4. Estudio		Estudio	
5. Sala		Sala	
6. Cocina		Cocina	
7. Sanitario		Sanitario	
8. Baño		Baño	
9. Patio de servicio		Patio de servicio	
10. Cuarto de lavado		Cuarto de lavado	
11. Área verde o cuadro de absorción		Área verde o cuadro de absorción	
12. Sala de TV		Sala de TV	
13. Recamara principal		Recamara principal	
14. Recamara individual		Recamara individual	

Fuente: Elaboración propia

Posterior al seguimiento del formulario (tabla 1), se elabora un diagrama de funcionamiento que permite identificar la jerarquía de espacios y las transformaciones de la vivienda en cada una de sus etapas a partir del momento de entrega “llave en mano” o el momento en que el inmueble es ocupado y como tal se da el inicio del proceso de habitar.

Se toma en cuenta cada una de las intervenciones a manera de etapas, donde “0” es el estado de entrega de la vivienda y la tipología de dichas intervenciones.

- Estructural: Columnas, cadenas de cerramiento, refuerzo de trabes o castillos, cimientos.
- Infraestructura: Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias, Eléctricas y Gas.
- Instalaciones especiales: Televisión por cable, Internet, etc.
- Seguridad: Canceles, Protecciones, Jaulas, Rejas de seguridad, Alambrado
- Intimidad: Bardas perimetrales, Modificación de alturas de bardado, pórtico de acceso
- Ampliación del partido arquitectónico: inclusión de nuevos espacios
- Estética: modificaciones de fachada, colorimetría, acabados.

Particularmente, el estudio cuenta con un perfil gráfico a través de análisis de la imagen; este instrumento pretende mostrar el impacto de esta forma de urbanización en el modo de vida de sus habitantes y muestra al interior de los conjuntos habitacionales, las prácticas de uso y habitabilidad del espacio.

- **Alcances y metas**

A partir de este proyecto se pretende obtener una descripción de los aglomerados habitacionales y la transformación paulatina que reciben las viviendas a partir de su uso, como un reflejo del proceso de adecuación y habitabilidad del espacio con respecto del usuario.

Tabla 2: Ficha técnica de registro, Entrevista de percepción del espacio público

Ficha técnica de registro , Encuesta de percepción del espacio público	
Ubicación:	* Aglomeraciones urbanas de nuevo desarrollo en el Corredor Tizayuca - Pachuca
Universo de estudio	Conjuntos habitacionales de reciente creación, individuos, ambos sexos, rango de edad de 15 a 75 años y más
Unidad de análisis	individuo
Ámbito	Local
Tipo de entrevista	Percepción
Muestreo	Aleatorio
Población	Habitantes, individuos, ambos sexos, rango de edad de 15 a 75 años y más
Trabajo de campo	del 15 de junio de 2014 al 3 de agosto de 2014
Sesgo	Muestreo de voluntarios

Fuente: Elaboración Propia

V. Estructura del trabajo

El desarrollo de esta investigación ha tenido por objeto, presentar una estructura que lleve del marco conceptual y teórico a la concreción de los puntos cuantitativos y cualitativos del análisis.

- **El estado de la cuestión**, presenta los planteamientos que se han desarrollado a partir del inicio de los estudios de la sociología urbana y la geografía de la percepción. La vivienda y su interpretación como un satisfactor del derecho de habitar y las constantes intervenciones que ha tenido desde la comprensión de esta como elemento de desarrollo tanto económico como social.
- **El desarrollo de la vivienda en el país y el ámbito estatal**, permite desarrollar el análisis de las políticas públicas destinadas al desarrollo e implementación de la vivienda de interés social y los fondos para la vivienda como satisfactores del desarrollo urbano.

De manera general se aborda el país y la política federal dentro de la ley de vivienda; hasta analizar de manera particular la política de vivienda generada en el estado que precede a la actual política de desarrollo urbano y que pretende dar una perspectiva de las directrices que llevará la implementación de acciones públicas destinadas a la construcción de desarrollos habitacionales en la región, específicamente sobre la generación y consolidación de dos corredores habitacionales: el corredor el Progreso-Tepeji del Rio y Tizayuca-Pachuca, respectivamente.

- **La configuración de los corredores habitacionales y el ámbito local:**

En esta etapa se analiza el proceso paulatino del desarrollo del corredor Tizayuca-Pachuca, la morfología y espacialidad, las dimensiones y densidades sobre la mancha urbana, el perfil sociodemográfico y la estratificación como un indicador de bienestar para el constructo del acceso a la vivienda digna dentro de los índices de medición del desarrollo social.

De esta manera se estima una relación entre el perfil de la población y el detonante de los fenómenos sociales que convergen en dichos conglomerados urbanos de nueva creación y su comparativa con el resto de la población en los municipios que contienen dicho fenómeno. En esta etapa de la investigación se describen las condiciones físicas de las viviendas que se han introducido a través de los conglomerados habitacionales de interés medio y social. Las intervenciones que han recibido, y la configuración de tabulados que arrojan las características básicas y homogéneas de la vivienda de interés social en la región.

- **Percepción social de la vivienda,** para consolidar el margen cuantitativo de la investigación se aborda de manera cualitativa las referencias vivenciales sobre la percepción del espacio. De esta forma puede llegarse a conclusiones que definan las realidades que viven esos elementos celulares dentro de la urbe y que detonan el constructo actual de las ciudades metropolitanas de la región a partir del uso de los elementos habitacionales.

CAPÍTULO 1 EL ESTADO DE LA CUESTIÓN

1. La Sociología Urbana y los estudios actuales sobre la vivienda.

a. *La Construcción del concepto de Ciudad y los retos del urbanismo*

Las grandes sociedades modernas concentran sus actividades en porciones territoriales que no siempre son claramente identificables pero que por sí solas significan el punto nodal de desarrollo de fenómenos y problemas heterogéneos y de gran escala; a su vez, las grandes sociedades en los diferentes aglomerados urbanos, poseen características particulares, debido a que dichos territorios se encuentran estrictamente ligados a las redes e interconexiones que se propician en dichos espacios; Sin duda de tal manera es entendido que la ciudad y el concepto de la urbe se tratan de una expresión de la dinámica económica, política y social que experimenta la población.

Se debe contemplar que, la ciudad ha sido un concepto que por sí solo ha sufrido transformaciones; lo urbano en yuxtaposición de lo rural, no es ya el único elemento a definir.

La dualidad que existe entre la ciudad y lo no urbano llevó desde su primer abordaje teórico a definir ciertos indicadores que concretaran la certeza de lo propio en una urbe y el incansable reto por superar la polémica de su complejidad. En sus inicios y bajo la tutela de arquitectos, ingenieros y diseñadores, técnicos propios de la construcción ligados a círculos de poder, el urbanismo se concebía a través de cuestiones que unilateralmente, se apropiaron de un enfoque positivista, pragmatista y como tal, marcado por un estilo de pensamiento sensorial, por una orientación concreta-objetiva hacia las cosas, por un lenguaje numérico-aritmético, por una vía inductiva y por unas referencias de validación situadas en la realidad objetiva.

La ciudad y su concepción, se ha determinado a través de la evolución de las sociedades. Ha pasado constantemente de los indicadores demográficos a las funciones económicas de alto nivel.

Aun cuando la historia urbana es un proceso que va explicando la situación actual, los dos últimos siglos de dicho proceso –y más precisamente, lo ocurrido a partir de la revolución industrial de mediados del siglo XVIII-, es lo que ha desencadenado circunstancias que le relacionan con nuestra problemática contemporánea.

El camino recorrido por la práctica urbanística da continuidad a través de una serie de tratados que tuvieron por origen lo propio del diseño arquitectónico y de su estructura física; este es el caso de Los *diez libros de arquitectura* donde Vitrubio destaca la descripción de los principios que aún sostiene todo objeto arquitectónico: Firmitas, utilitas y venustas (solidez, funcionalidad y belleza), lo que denota el supuesto formal como eje rector del planeamiento de las ciudades, así la disciplina de lo urbano o de la ciudad era sesgada por su perspectiva dirigida desde las ciencias de la tierra y las técnicas de la construcción como un objeto físico, tangible y producto de lo material(Kullock,2011).

La interpretación de las ciudades a partir del siglo XVIII, en Europa tomó mayor fuerza y expresión a través del diseño y habilitación de los parques o las plazas y el incontrolable crecimiento de centros como Londres. Posteriormente en el siglo XIX aparecieron los parques y las grandes avenidas de Boston y Nueva York. Pero fue en París, Barcelona y Viena donde comienza el urbanismo como una técnica y una ciencia aplicada al desarrollo integral de lo que caracterizará el concepto de la ciudad moderna. (Munizaga, 1997).

Tabla 3: Evolución cronológica de las acciones sobre la ciudad de fines del Siglo XVIII al Siglo XX

Periodo	Contexto socio Político	Problemas Urbanos	Políticas Urbanas	Prácticas urbanas		
				Escuela profesional	Perfil Profesional	Producción Profesional
Fines siglo XVIII a Fines siglo XIX	Consolidación Del Capitalismo Industrial	Crisis de la Concentración Urbana	Reapropiación De los centros Históricos	Urbanismo Barroco	Arquitecto Paisajista	Remodelación Quirúrgica de Áreas centrales
			Control de los Desajustes de la ciudad Industrial	Urbanismo Higienista	Médico o ingeniero Sanitarista	Promulgación de normas Creación de organismos de control
			Sustitución de la ciudad Industrial	Urbanismo Utópico	-reformadores sociales -pensadores políticos -industriales filántropos	Propuestas Teóricas Concreciones Fallidas
Fines siglo XIX a Fines siglo XX	Afianzamiento Del Capitalismo Expansionista	Metropolización Megalopolización Procesos de Suburbanización Degradación de Áreas centrales	Nivel teórico: Racionalismo Espacialista Nivel concreto: Descentralización Renovación de áreas centrales	-urbanismo moderno -planificación urbana	Arquitecto Urbanista + Asesores → Equipo Interdisciplinario	Planes de ordenamiento Proceso de Descentralización Procesos de Renovación

Fuente: Elaboración Propia, Análisis de datos de Munizaga, 1997

El siglo XIX fue entonces el que abordó el paradigma de lo urbano; cuando lo competente a la ciudad sufre un cambio trascendental, se logra construir un planteamiento de la urbe en base a cuestiones de carácter demográfico,

básicamente el número de habitantes, cuestión que en la actualidad prevalece como un parámetro válido e institucional para la identificación de poblaciones urbanas y urbanizables (ídem); Sin embargo la calidad de vida, las actividades a realizar, la forma de organización, los elementos culturales, fueron estrictamente fracturados dejando de lado matices evidentes como producto del constructo social que permea al individuo y le caracteriza como propio de la urbe, además de cuestiones propias del fenómeno social y las vertientes políticas y económicas que conlleva. Con dicha observación se genera así un replanteamiento sobre la percepción del concepto de ciudad (Bellagamba, 2012).

Henri Pirenne en su máxima sobre *Mahoma* y *Carlo Magno*, en una obra postuma; desarrolla un análisis en la ruptura de la concepción de los centros urbanos homogéneos y el inicio de los centros urbanos heterogéneos en la ciudad medieval. *Cité* sería una agrupación urbana que no puede identificarse con la ciudad medieval pero que con frecuencia está en su origen histórico, de ahí la condición.

Para hacer una referencia de dichos trabajos, se identifica que de acuerdo a Pirenne, las *cités* eran, en inicio, ciudades antiguas dotadas de una organización propia del Imperio Romano, los municipios. El desarrollo social y su análisis, dentro de una *cité* se describe como algo sencillo, “... *está habitada por diferentes estamentos clericales (obispo, autoridades diocesanas, sacerdotes, monjes del entorno, miembros de las escuelas religiosas) y por el personal dedicado a los servicios que necesita la comunidad (principalmente alimentación y vestido).*” (Pirenne, 1930). De esta manera se evidencia la preconcepción de una ciudad como el elemento satisfactor de las necesidades de una comunidad. Un elemento espacial capaz de albergar estratos sociales y entramados que satisfacen las actividades primordiales de un aglomerado heterogéneo de la sociedad.

Desde la organización de la ciudad medieval, puede identificarse a la urbe como un aglomerado socio-espacial y es a partir de la ciudad donde se construye un entretejido de las masas, que refleja sus necesidades, ambiciones y retos por medio del lenguaje del constructo espacial. Se identifica que el espacio urbano es justo donde se desarrollaron actividades económicas de alto nivel; es dentro de los

espacios urbanos donde surgen conceptos de percepción como la capacidad que se tiene de brindar seguridad, síntoma constante en la ciudad.

Marcel Poëtte, es considerado como el pionero del urbanismo moderno, (Könemann, 1999); se encarga de la propuesta de organización, en 1916, de un Instituto de Historia Geografía y Economía Urbana con lo cual da pie a las características modernas del análisis urbano; previo a esto; uno de los también precursores de los estudios de la urbe, Tony Garnier, enfatiza que *La Cité Industrielle* es el proyecto ideal, meditado y concebido en todos sus detalles, de una moderna ciudad industrial, “...un modelo de reforma frente a la anarquía sin plan del crecimiento urbano industrial”(ídem).

Para la misma época, el urbanismo de Holanda daba un vuelco; Con la intervención de Hendrik Petrus Berlage, en 1901 se promulgó la “*Ley sobre Planeamiento y Viviendas*” la cual proporcionó por vez primera una legislación de carácter integral y donde señaló la obligatoriedad de elaborar un plan regulador para toda ciudad de 10,000 o más habitantes, con su expansión previamente considerada y revisable cada 10 años.

A partir de estos años, el desarrollo de los conceptos de ciudad moderna y sus elementos de análisis así como del abordaje de lo urbano, en los contextos, europeo y americano; se convierte en un elemento primordial y de carácter creciente en los medios profesionales y académicos.

Todos estos planteamientos (id), se consolidan en 1928 en Suiza, donde un grupo de arquitectos de carácter progresista, se reúnen en un congreso en que se emitió la “Declaración de la Sarraz”.

El primer esfuerzo internacional por abordar las características que debiese poseer una ciudad y por tanto, definirle en la época moderna, es la Carta de Atenas; que deriva de un esfuerzo conjunto que se iniciara en 1928 y se concretara en 1933 durante el IV CIAM, con un documento que analiza y evalúa la concepción de una ciudad moderna. Con la Carta de Atenas (1933), Le Corbursier, plantea la definición de ciudad y las vertientes que de esta deriven, como la estructura, formalidad y análisis.



Ilustración 2: Reunión de arquitectos en el Primer Congreso Internacional de Arquitectura Moderna realizado en Suiza.1928 Fuente: Archivo histórico de CIAM

Dicho documento logra determinar una propuesta de distribución y componentes de la urbe; establece que se realice una zonificación, separando los lugares de habitación, de trabajo y de ocio, acorde a la densidad poblacional de la ciudad y al carácter de esta.

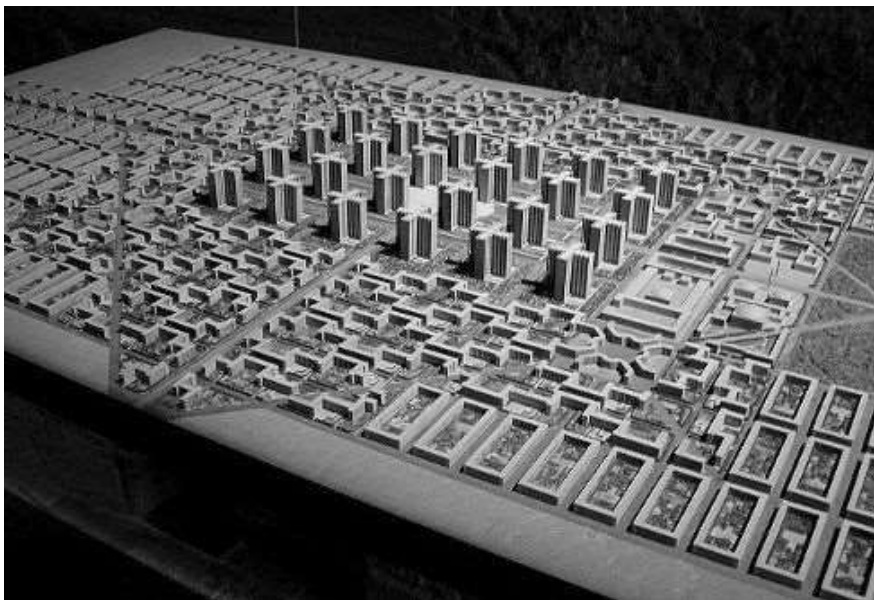


Ilustración 3: Distribución estratégica de los principios de la Carta de Atenas. Fuente:arquigeeek.blogspot.com

La definición que hace de la ciudad dicho tratado, es la identificación de esta como punto central del carácter de la región, en conjunto con los planteamientos de lo social, lo económico y lo político.

Bajo las anotaciones anteriores, es importante evaluar que la carta de Atenas, es no solo el precedente de la definición de ciudad moderna y por tal, referente de los estudios urbanos; de igual forma hace referencia de la ciudad como un elemento donde deben concretarse características tanto psicológicas como fisiológicas del individuo. Podemos observar la importancia de este documento como parteaguas de los estudios de lo humano y lo social sobre un elemento que con anterioridad solo había sido tratado como parte del carácter macro del diseño. Enunciando además desde la postura del arquitecto la constante de las características físicas y de relieve, la extensión y tipologías de suelo, relacionadas con lo político, lo económico y muy particularmente con las crecientes olas migratorias generadas por el parque industrial que se detona en la época.

La evidente alteración de los esquemas industriales influencia a la clase trabajadora hacia nuevos comportamientos en el uso de los espacios; la repartición de la tierra, la distribución del parque industrial, los patrones de distribución, lotificación y la densidad poblacional. Son muchos de los fenómenos que relacionan el espacio con el carácter económico y social de la urbe.

El caos es también parte de los elementos que se plantean en el tratado, la forma en que se favorece el crecimiento industrial, provocó la marginación de espacios fundamentales de la ciudad como lo es la estructuración de la vivienda.

Tomando en cuenta esta realidad capaz de ser fractalizada, Le Corbusier plantea una serie de lineamientos que llevarían a la ciudad a erradicar las nefastas condiciones en que la sociedad industrializada, había dejado a los centros habitacionales, revalorizando tanto el espacio de la vivienda como el espacio de recreación, las zonas verdes y los puntos de reunión.

Los estatutos señalados sobre dicho texto, concentran los valores fundamentales con respecto al diseño de la ciudad.

- Los barrios de vivienda deberían ocupar en lo sucesivo, en el espacio urbano, los mejores emplazamientos, aprovechándose la topografía, tomando en cuenta el clima, la luz solar más favorable y las superficies verdes que sean posibles, cuestiones propias del diseño arquitectónico.
- La determinación de las zonas de vivienda deben haberse dictado por razones higiénicas y sanitarias. Propuestas elementales en el urbanismo del siglo anterior.
- Imposición de densidades razonables, según las formas de vivienda impuestas por la naturaleza misma del terreno.
- Prohibición del alineamiento de viviendas a lo largo de las vías de comunicación.
- Y uno de los elementos mayormente identificables de la configuración de las ciudades post guerra, el tomar en cuenta los recursos de la técnica moderna para levantar construcciones altas y que, construidas a gran distancia unas de otras, liberasen el suelo en favor de grandes superficies verdes.

Al analizar los planteamientos de Le Corbusier es posible percatarse del interés en las superficies libres, la distribución oportuna de los centros industriales y de trabajo.

CIAM ha sido el precedente de la visión urbana y la ciudad de la modernidad; las funciones colectivas de una sociedad que construye dentro de un aglomerado, elemento satisfactor del habitar. La visión a futuro generó un sin fin de referencias para abordar teóricamente a la urbe y construir su concepto. Sin embargo, los avances tuvieron un retroceso al concluir los trabajos de la arquitectura dirigiendo su visión hacia la ciudad. De esta forma el CIAM concluye sus trabajos 30 años después.⁴

⁴ Cronología del CIAM

- 1928 Congreso de Sarraz, Suiza. Fundación del CIAM. Congreso internacional de Arquitectura moderna. Declaración de la Sarraz. Planteamientos básicos de doctrina.
- 1929 2o. Congreso CIAM, Frankfurt, Alemania.
Tema: La vivienda para el mínimo de existencia. Primeros debates.
- 1930 3er. Congreso CIAM, Bruselas, Bélgica.
Tema: "El loteo racional". Se organizan los grupos nacionales del CIAM en Europa.



Ilustración 4: Uno de los casos planteados a partir de la carta de Atenas, es la Ciudad de Brasilia, Brasil. <http://bentoviana.wordpress.com/2012/07/24/brasilia-vista-do-ceu-45/>

-
- 1933 4o. Congreso CIAM, Atenas Grecia. Carta de Atenas.
Tema : “Las 4 funciones de la vida humana y colectiva”. Carta fundamental del urbanismo funcionalista y moderno.
 - 1937 5o. Congreso CIAM, Paris.
Tema: “Vivienda y Recreo”. Se define y estudia la función de recreación o esparcimiento.
 - 1947 6o. Congreso CIAM, Bridgewater, Inglaterra.
Tema: “Diez años de arquitectura contemporánea, que sirven para evaluar al CIAM después de la segunda guerra”.
 - 1949 7o. Congreso CIAM, Bérgamo, Italia.
Tema: “Las Normas CIAM Y Creacion de los Comites Permanentes de Trabajo”.
 - 1951 8o. Congreso CIAM, Hoddesdon, Inglaterra.
Tema: “el corazón de la Ciudad”. Participación de otras disciplinas en discusión sobre el “el centro de las ciudades”.
 - 1953 9o. Congreso CIAM, Aix-en-Provence, Francia.
Tema: “El Habitat”. Constitución de grupos de discusión sobre el estado de urbanismo.
 - 1956 10o. Congreso CIAM, Dubrovnik, Yugoslavia.
Tema: “El Habitat”. Organización y planteamientos del Team 10 sobre CIAM. Primeros conflictos generacionales en el CIAM.
 - 1959 11o. Congreso CIAM, Oterloo, Holanda.
Tema: “Ascoral responde al Team 10” disolución de los CiAM por diferencias de concepción respecto al urbanismo futuro entre la generación de nuevos arquitectos y los maestros fundadores del CIAM.

Pese a los grandes avances en la visión de la ciudad a través de la teoría arquitectónica; Munford, (Bellagamba, 2012) señala la evolución de la percepción de la ciudad como un concepto preponderante en diversas áreas del pensamiento. La percepción de los espacios urbanos no solo eran identificados través de la forma o la densidad de población, sino a través de la funcionalidad; este rasgo fue complementado cuando le es incorporado al concepto de ciudad una serie de rasgos económicos, políticos y de orden social.

Podemos observar que esta conceptualización de la ciudad es un elemento clave durante su transformación suscitada justamente en el siglo pasado a raíz de la revolución industrial. Durante este periodo la evolución de la sociedad igualitaria a un entorno heterogéneo da pie a la carencia de propiedad privada en conjunto con la diferenciación de los habitantes de la urbe a los que no viven en ella.

Al continuar el interés por delimitar el concepto de la urbe y las convenciones que identifican su desarrollo, es posible evaluar ciertas tendencias que definen a la ciudad.

Las teorías como una corriente analítica del espacio, fueron desde un principio, igualmente predominantes fuera del entorno arquitectónico, lo que había dejado desde un tiempo remoto, al diseñador como el único responsable del orden dentro de la urbe. Sin embargo es posible identificar la visión multidisciplinar de lo que compete a la ciudad y lo urbano.

La importancia de la inclusión de criterios sociológicos es evidente como lo menciona Louis Wirth (Bellagamba, 2012) haciendo referencia a los estudios socio-urbanos como un elemento que describe la heterogeneidad de las relaciones entre individuos dentro de las ciudades. “un asiento relativamente amplio, denso y permanente de individuos heterogéneos...”, de esta forma se logra evaluar que el gran número de habitantes de una ciudad contribuye a la pérdida de las relaciones interpersonales, del arraigo, el contacto y la comunicación y así mismo construye y transforma el espacio de manera particular.

Sin embargo, una de las evaluaciones que se hace a la inclusión de lo social y que se debe tomar en cuenta, es el hecho de que el enfoque sociológico deja nuevamente de lado algo fundamental, el producto o resultado de tales interacciones, reflejado no solo en los mercados, en la producción y el intercambio de bienes y servicios, sino de igual forma en avances propios de las ciencias duras o de lo exacto como la implementación de la tecnología que genera una nueva percepción de los constructos individuales, sociales y espaciales que suelen ser tan evidentes como los rasgos físicos y que a pesar de las actuales discusiones pretende ser una obviedad ante la incapacidad de percepción de ciertos sociólogos.

Es justo esta dualidad la que deja estipulada una brecha entre las actividades básicas y primarias del campo (lo no urbano) y la ciudad compleja y cambiante, que sin duda no explica las diferencias estructurales ni las coincidencias frecuentes que se plantean entre lo urbano y lo rural.

Las teorías desarrolladas para la construcción de la ciudad poseen ciertas líneas enfocadas a la economía de mercado; este enfoque considera que la organización interna de las ciudades, es el resultado de la acción de los diversos agentes que toman decisiones de localización, los que se manejan según las leyes de la oferta y la demanda dentro de un supuesto mercado de competencia perfecta, buscando cada uno de ellos, maximizar sus beneficio (Kullock, 2008).

Un sistema de desarrollo económico, toma por entendido que en el origen de toda ciudad, está la necesidad y el deseo de proximidad, dado que la distancia mínima física, facilita los intercambios de bienes, servicios y de información. Estos son los beneficios de la centralidad. Por tanto determina elementos de la configuración de la ciudad central y la formación de las regiones.

En el desarrollo del concepto de la ciudad y sus orígenes, se define que la urbe nace de un elemento menor en el que se distribuyen las diversas actividades sociales y productivas; al paso del tiempo este núcleo se transforma en el centro histórico de dicha urbe, concentrando por ende un núcleo de gobierno. La complejidad llega cuando dicho elemento pierde la proporción y

escala dada en sus orígenes para cruzar fronteras entre núcleos y generar nuevos modelos de la mancha urbana.

Entre las ideas que influenciaron la delimitación formal y conceptual de los conceptos relativos a la economía de la ciudad, está la teoría desarrollada por Vhon Thünen.

El aprovechamiento de las zonas dentro de la urbe; es sin duda uno de los elementos que determinan el éxito de dicha ciudad como satisfactor y núcleo de la población. El modelo de Johann Henrier Vhon Thünen es desarrollado para 1820, donde aún no existía una cultura de inclusión de lo urbano a lo rural. Describe en su teoría la concentración de actividades agrícolas con respecto a la distancia que se observa hasta el centro de mercado. Entre sus premisas estaba la homogeneidad de sus sistemas de mercado, una planicie y un núcleo aislado. El incremento del costo de transporte está relacionado con la distancia a dicho núcleo.

Una percepción similar nace más adelante dirigida al desarrollo de la ciudad a través de coronas concéntricas.

Los elementos teóricos, evidentemente no pueden ser aplicados a todo tipo de ciudad pero permite a su vez, identificar las variables que detonan las diferencias en el desarrollo económico.

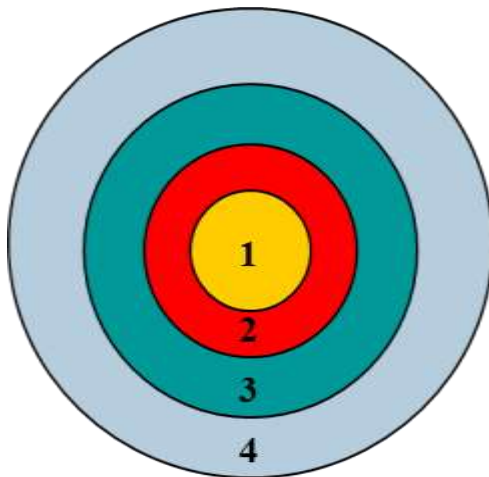


Ilustración 5: Esquema de zonificación de la ciudad, círculos concéntricos Fuente: Carvelló (2008)

- Espacio geográfico heterogéneo
- Accesibilidad diferencial
- Inercia de las estructuras
- Tecnología de la construcción
- Inercia de las estructuras
- Imperfección del mercado de tierras
- Rol específico de las ciudades
- Acción del estado

Carvelló Royo (2008), describe cómo a partir del núcleo original de la ciudad, es posible situar las zonas potenciales en el mercado inmobiliario, con la característica de que a mayor distancia del centro se tendrá: mayor costo de accesibilidad, menor valor del suelo y menor intensidad de uso.

La imagen urbana resultante, de acuerdo al análisis desarrollado, es la de una ciudad con zonas de homogeneidad concéntricas, de densidad decreciente del centro a las afueras con localización de las actividades más especializadas en el centro, actividades residenciales y comercio menos especializado por fuera, y actividades industriales en la periferia.

La teoría de Von Thünen, detona una serie de teorías que describen patrones de comportamiento de la economía urbana.

Krugman y Fujita (1993) así como más tarde lo hiciera Venables (1996) son parte de los representantes más importantes, que hasta finales del siglo pasado, defendieron el modelo de competencia imperfecta.

De hecho, el desarrollo de diversas ciudades europeas, tienen por modelo la teoría del lugar central de Christaller (1933) y Lösch (1940) que plantea la manera en que la escala aplicada en las economías y los costes de transporte están intrínsecamente ligadas, de manera en que propician la construcción de una economía espacial y la teoría sobre la localización óptima de las plantas industriales ligada a Webber (1909), y más vinculada a la Economía Espacial o Regional que a la Economía Urbana.

Un grupo de economistas, ha permanecido desde el siglo pasado en una visión global de la urbe, a partir de planteamientos teóricos de macroeconomías, trató de complementar el modelo mediante teorías de la aglomeración basadas en economías entrelazadas con diferentes centros no establecidos en la región y sus potencialidades (Royo,2008), con este fin, introdujeron un tipo de características independientes a las propias de la región, que permitieran la concentración de la actividad económica. Dicha corriente se encuentra encabezada por Henderson (1974, 1988) y basada en las Economías Externas de Marshall.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

De tal forma que, la ciudad ha dejado de lado la formalidad estética propia de su diseño, y se ha planteado ya, como el detonante de economías diferentes, por tanto, un modelo de análisis de la ciudad como un satisfactor de necesidades y economías de la región, potenciando sus internalidades y externalidades.

Dickinson (1961) habla del planteamiento de la ciudad como un elemento que ejerce poder sobre otras condiciones que no son propias de la urbe para atraerle de forma gravitatoria.

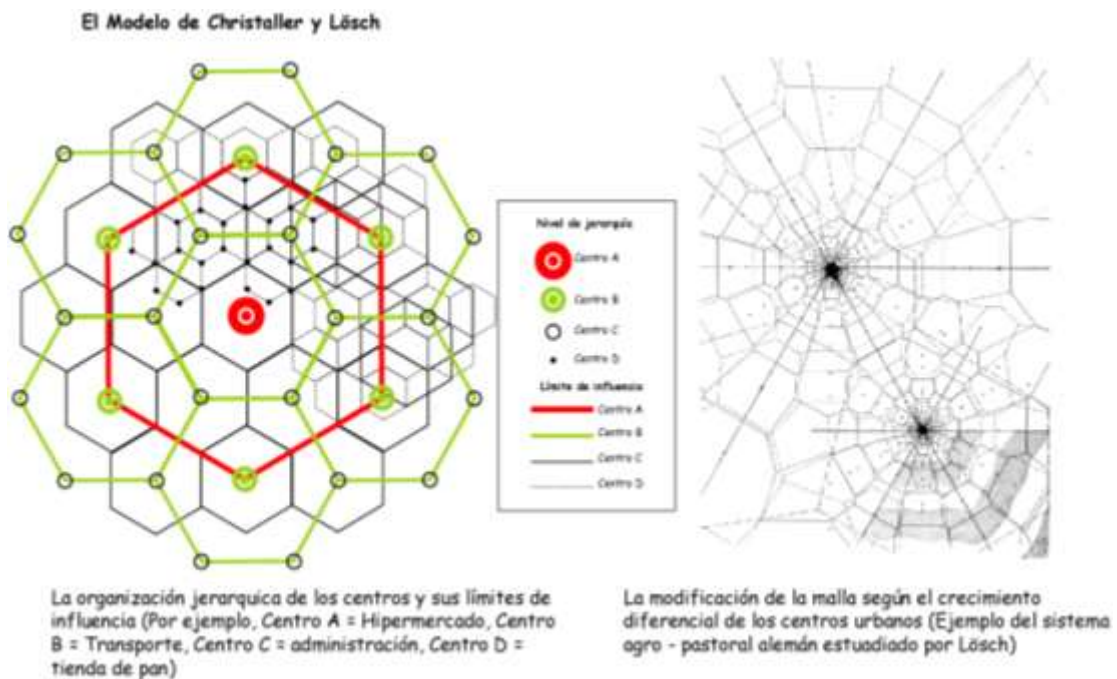


Ilustración 6: Esquemas del Modelo de Christaller y Lössch Fuente: Royo, 2008

A pesar del esfuerzo por definir a la ciudad, los principios básicos de la teoría de la arquitectura, enuncian la función con respecto a las necesidades del hombre, los estudios estructurales de la ciudad deben poseer, entonces, el referente social en la urbe; el ícono del desarrollo de lo social con respecto a la ciudad es la Escuela de Chicago.

Chicago y la reconstitución de la urbe, juegan un papel preponderante en los constructos de conceptos de la urbe moderna, representando uno de los hitos que cobran vigencia en el análisis de las consideraciones del tejido social y la urbe.

Entre 1890 y 1940, La escuela sociológica de Chicago desarrolló una línea que se destacara para 1915, “... centró su atención en la descripción más detallada de los procesos de cambio en los medios urbanos, inspirándose en los estudios sobre el comportamiento de las comunidades animales, realizados por la ecología.

Parte del principio de que en toda ciudad se distinguen conjuntos de funciones diferenciadas y complementarias entre sí, que tienen localizaciones precisas y constituyen <<unidades ecológicas>>. La interrelación de estas unidades conforma la estructura urbana” (Castillo, 2006.).

Los cambios que va sufriendo esta estructura se describen como procesos ecológicos, como los de centralización o los de descentralización. Dando origen a un concepto denominado: Ecología Urbana.

La escuela de Chicago da prioridad a los estudios de caso como parte de la iniciada Sociología urbana. Los universos limitados dan paso a los fenómenos sociales desde la óptica de lo urbano, además de una tradición empírica. Existiendo cierto pragmatismo, no considera aún tejido social sobre la cuantificación poblacional y toma parte de la ciencia natural o la biótica, aún como parte de los recursos disponibles en un territorio, el método de estudio es entonces aún funcional, empírico y cuantitativo.

Ya que en esta corriente no existe el planteamiento de las economías y el mercado. Es posible ver incorporarse la diversificación de procesos socioculturales⁵ que derivarán en una rama de la sociología. (Valencia, 2004).

⁵ Diversos modelos fueron desarrollados en Chicago. Chicago incluye un Central Business District (CBD), conocido como el Loop, debido a las líneas de ferrocarril elevadas que lo rodean. Suburbios residenciales ir al norte, oeste y sur.

En 1923 por el sociólogo EW Burgess propone una zonificación similar a la antes planteada por Von Thünen a través de una zonificación anillada y concéntrica.

La ciudad crece hacia afuera principio con el Distrito Central de Negocios en el centro.

- **Proceso de invasión:** involucra la penetración espacial en un área originalmente ocupada por cierto uso, por parte de un uso distinto.
- **Proceso de sucesión:** constituye la conclusión de un proceso de invasión, cuando los nuevos usos llegan a ser preponderantes y desplazan por completo a los anteriores.
- **Proceso de segregación:** se refiere a la localización espontánea y exclusiva de determinados grupos sociales o actividades en un área urbana.

A partir de la década de los 50's surge una revolución urbana, dentro de la escuela Francesa, la Sociología urbana Marxista, donde uno de sus máximos exponentes fuese Henry Lefvire.

Tras la posguerra fue evidente que en Europa resultaran insuficientes los trabajos de la escuela de Chicago. Las ciudades requerían un análisis teórico que permitiese a la ciudad moderna introducirse dentro de los modelos de economía capitalista. Sin embargo uno de los estadíos más importantes de esta corriente, se genera cuando Lefvire asegura el cambio de lo moderno a lo humanista dentro de la ciudad.

El diseño espacial deberá ser organizado en torno a la vida cotidiana, lo que logrará presumiblemente una conexión con la transformación de las relaciones sociales de producción.

El segundo anillo es la zona de transición donde la industria y la vivienda de peor calidades. Generalmente los nuevos inmigrantes a la ciudad vive en esta zona en cuartos pequeños. Casas de huéspedes para las personas individuales se encuentran aquí, también.-El tercer anillo es la zona de los hogares de trabajadores independientes.

Estos son modestas casas más antiguas ocupadas por la clase obrera.-El cuarto anillo es la zona de mejores residencia donde las casas más espaciaosas para familias de clase media.-Por último, la quinta zona es la zona donde las personas que trabajan en el centro de optar por vivir en los suburbios



Ilustración 7: La ciudad de Chicago se convierte en un laboratorio a escala, permitiendo el análisis de la ciudad y las repercusiones de un ordenamiento sobre el tejido social. Fuente: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Chicago_Downtown_Aerial_View.jpg

El espacio posee múltiples propiedades en el plano estructural. El suelo como medio de producción y el espacio como parte de las fuerzas productivas.

El espacio se convierte evidentemente en un listado de cualidades:

- Objeto de consumo
- Instrumento político
- Componente para la lucha de clases

Lefebvre (1970), potencia el espacio, de un elemento de producción a fuerza productiva. *"La configuración espacial de una ciudad, una región, un país o un continente, aumenta las fuerzas productivas de la misma manera que el equipamiento y las máquinas de una fábrica o un negocio, pero a otro nivel se usa espacio exactamente como una máquina"*. Por lo tanto el espacio se ve inmerso en el mundo del capitalismo, y se observa como un elemento que refleja todo lo

acontecido en el ámbito social y su entretreído, es decir, la denominada *Praxis Social*.

Según Valencia (2005) Edward Soja considera la obra de Lefebvre como el punto nodal de la crítica al pensamiento de las Ciencias Sociales sobre la ciudad. Tan solo hay que hacer referencia a la cita que hace en 1996 de "The extraordinary voyages of Henri Lefebvre", donde remarca su profundo pensamiento ante lo social.

Sin embargo, en los primeros apuntes de Castells, este contrapone el marxismo de Lefebvre,(ídem), Castells observa al espacio como producto de la estructura social en tres niveles.

El primero nivel de la estructura socio espacial, es el económico. La realización espacial de los procesos sociales, donde la producción es nada más que la reproducción de los medios y objetivos de trabajo. El consumo del espacio es entonces la reproducción de las fuerzas de trabajo y el intercambio se da a través de la transferencia de cierto bien.

El nivel político se ve interferido solo como un medio de dominio, y por último el carácter o nivel ideológico que se ve ligado a los significantes que otorga la sociedad.

Los procesos de consumo que plantea Castells(1974) son de carácter colectivo. Un consumo socializado que por motivos históricamente específicos, dependen de la intervención del estado, para su reproducción, distribución y administración. Dando entonces énfasis al modo de acceso a la tierra.

Castells menciona (ídem), *"... no existe una teoría específica del espacio, sino simplemente un desdoblamiento y especificación de la teoría de la estructura social, a fin de explicar las características de la forma social particular, el espacio y sus articulaciones con otras fuerzas y procesos históricamente dados"*.

Es entonces que hace su intervención la Escuela francesa y el surgimiento de la Sociología urbana como complejidad dentro de los estudios de la ciudad. Cristian Topalov es hasta el momento uno de los más citados en el contexto del mercado de suelo y la inclusión de la producción inmobiliaria, pero es sin duda uno de los teóricos más interesados hasta la actualidad en la evolución epistemológica de

una disciplina concreta como lo ha sido la sociología urbana en sus 30 años de desarrollo.

Samaniego en 1992, hace una recapitulación que habría de llevar a Topalov al centro de debate; junto con Edmond Preteceille, Francis Godard y Susanna Magri, Topalov hace en 1978 análisis del proceso de urbanización capitalista, sostiene que, la monopolización progresiva de la renta provoca una segregación socio-espacial que expulsa de los centros urbanos no sólo a los sectores populares, sino también a los estratos "medios" de sus habitantes.

La proyección más importante de estos estudios se dá en América Latina, ya que logra interpretar las décadas de los setenta y los ochenta, la intervención del Estado en el espacio urbano, que tenía como objeto esencial transferir los costos de la reproducción de la fuerza de trabajo al conjunto de la sociedad.

Esa transferencia constituiría una desvalorización de capital al transformarlo de productivo en no productivo, ya que el consumo social es una inversión a fondo perdido; así surgirían en Latinoamérica y específicamente dentro del país, las políticas de otorgamiento de paquetes inmobiliarios.

“Pero la tesis del consumo social, desarrollada fundamentalmente, a partir de la experiencia francesa en un determinado período histórico, no puede generalizarse a todas las sociedades urbanas”, (Samaniego, 1992).

Para 1969, David Harvey inicia un giro importante, que concreta en 1973; el Materialismo Histórico presenta una nueva vía de entender la forma del espacio. Combinando la geografía humana con el análisis de clases y la descripción de efectos geográficos con la economía política marxista. Se distingue por una concepción distinta del espacio urbano.

“..El materialismo histórico rescata al espacio urbano como objeto que es necesario construir. En consecuencia, las actividades necesarias de estudiar no son solo las que ocupan un espacio en la ciudad y permiten su funcionamiento, sino también, las actividades que tienen por finalidad la construcción de dichos espacios.

Dicho de otra manera, la ciudad requiere ser entendida no solo desde el ángulo de la demanda y el consumo de bienes y servicios urbanos, sino desde la perspectiva de la producción de dichos bienes y servicios”.

Tomando como punto de partida esta visión, El sistema urbano y sus elementos significativos, no están basados en las actividades, compitiendo por su ubicación en el espacio, sino las relaciones entre sectores sociales en el proceso productivo, pues por una parte son determinantes para el ingreso de cada una de ellos, y por otra parte, el consumo diferenciado de los bienes y servicios producidos por cada uno de los grupos sociales.

Es importante remarcar que en especial, entre la producción de bienes y servicios urbanos, son de particular importancia las relaciones entre propietarios de tierra, empresarios constructores, banca financiera y trabajadores: las que condicionaran la distribución del ingreso y, por ende, su posibilidad diferencial de apropiación de bienes y servicios. (Castillo, 2012).

Harvey sostiene que la geografía histórica tiene que ser objeto teórico, y el materialismo histórico geográfico el método de investigación.

Hasta el momento Harvey posee una afinidad intelectual con el pasado de Lefvrré, sin embargo, podemos estar de acuerdo en que la idea del derecho a La ciudad no surge primordialmente de diversas imágenes, pretensiones y modas intelectuales. Sino de las calles, de los barrios, como un grito de socorro de gente oprimida en tiempos desesperados.

Bajo la descripción de tres circuitos, el suelo y el territorio urbano tienen un valor mercantil; sea por su proceso productivo, la inversión, la ciencia y la tecnología.

Esto se apoya en los ciclos de acumulación de capital, y se contraponen a los productos sociales como medio de interpretación del mundo.

Para concretar un estudio de la ciudad es indispensable una serie de elementos que corresponden a la morfología y función del espacio, con estos dos parámetros se logra identificar el tendido social, las actividades económicas, el desarrollo de las capacidades de la ciudad, las tipologías fenomenológicas dentro del

desenvolvimiento de las sociedades urbanas, identificación de sectores económico-productivos y las posibles rupturas entre el espacio satisfactor y las necesidades de la población.

Es en la ciudad donde la unidad se compone ante la diversidad, donde los diversos actores crean sus propias rupturas y reconfiguran contantemente el espacio. Las relaciones intrínsecas como las de consumo y producción generan una estratificación y desde este elemento las nuevas perspectivas de la identidad cultural. Una sociedad donde la individualidad concluye en modas, donde la identidad converge en tribus y organizaciones urbanas, la pobreza (Anzano, 2010) no es propia del campo y la segregación espacial responde a productos del mercado y la apropiación del territorio. La visión permeable de la globalización se confronta ante lo local para provocar una aparente responsabilidad social sobre el entorno.

Entonces se habla de la ciudad por su *capacidad innovadora y difusora de ideas* (ibid). De esta manera surgen conceptos propios de la complejidad urbana, como: suburbanización, rururbanización, periurbanización, entre otros, los cuales describen la consolidación de áreas centrales que describen la sociedad ante la globalización y el desarrollo pero de igual forma una ruptura sobre la idea de la ciudad como ideal satisfactor y que ahora de igual forma aloja desigualdad, carencia, desarticulación y rupturas.

Es en la percepción actual de la vivienda donde un nuevo estadio de la ciudad ha surgido, las macro ciudades o centros metropolitanos, las megaciudades, un concepto de lo urbano que concentra un antagonismo entre el satisfacer las necesidades de grandes regiones poblacionales en virtud de un desarrollo económico y la convergencia de fenómenos desarticuladores como la migración, el deterioro medioambiental, la salud pública, el imaginario de la ciudad y un nuevo discurso de consumo.

Puesto que la ciudad no abandona su carácter dominante y continúa en constante crecimiento y evolución, es importante replantear el contenido discursivo y la capacidad funcional de esta toda vez que lo esperado ha sido claramente superado.

b. El lenguaje de lo urbano

Para reflexionar sobre la necesidad de un análisis de las cuestiones de lo urbano; hace tan sólo un siglo, la gran mayoría de la población mundial vivía en áreas rurales; de acuerdo con registros del informe *Estado del Mundo 2007: Nuestro futuro urbano*, elaborado por el Instituto Worldwatch⁶: en 1900 sólo un 10% de la población habitaba las ciudades; para 2005, el 49% de la población mundial vivía en las urbes y es en 2007 dónde se registra un cambio trascendental en la organización de la sociedad dentro del territorio, ya que se llegó a 51.3% de la población mundial radicando en una zona urbana, rebasando la barrera rural-urbana y en pleno desarrollo de nuevas macro aglomeraciones en una sociedad organizada a partir de las economías globales; es así que inicia la era de los ciudadanos del mundo, una era donde la complejidad de las organizaciones y los individuos comienza a desarrollarse plenamente dentro de la urbe.

En 1950, poco menos del 43% de la población en México vivía en localidades urbanas, lo que correspondió a una población de 10, 986,973 habitantes; en 1990 era de 71 por ciento, correspondiendo a casi 58 mil habitantes, y para 2010, esta cifra aumentó a casi 78%. (INEGI, 2010).

La barrera Rural-urbana se traspasa para el país en el año de 1960 donde se alcanza el 50.7 de la población radicando en zonas urbanas (Ver gráfica 1).

Las ciudades en la actualidad juegan un papel preponderante en la vida social y representan el reto más importante ante los fenómenos que dentro de ellas se concentran, siendo el punto donde se interconectan infinidad de elementos

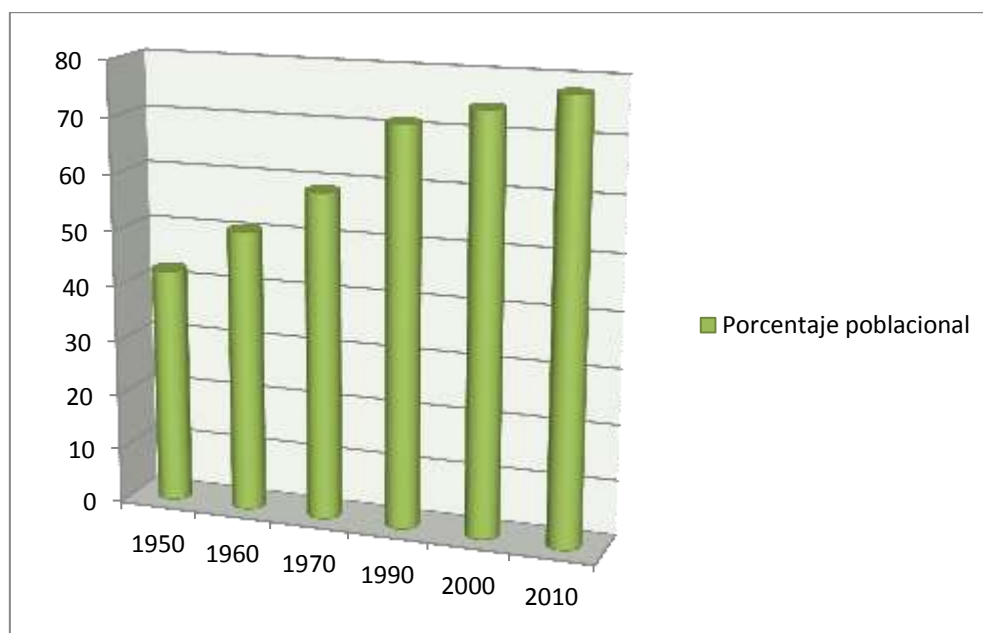
⁶ Worldwatch Institute es una organización no gubernamental que investiga el impacto de las acciones del hombre sobre el medio ambiente y sobre la vida con rigurosidad científica.

El Worldwatch Institute se autodefine como una "organización investigadora independiente que trabaja para lograr una sociedad sostenible y socialmente justa, la organización combina la investigación interdisciplinaria, el alcance global de las temáticas tratadas y la escritura accesible para explicar las interacciones entre tendencias medioambientales, sociales y económicas.

sociales, culturales, políticos y económicos que dan pie al desarrollo de las grandes concentraciones poblacionales dentro del territorio.

Una serie de elementos como identidad, cultura, apropiación y discurso del espacio, interpretación y organización de política y gobierno, sustentabilidad, ecología y nuevas estrategias de organización, son la serie de planteamientos que si bien en toda época han existido, es ahora, en la modernidad y pos modernidad que comienzan a surgir como parte de una investigación dirigida a lo urbano.

Gráfica 1: Evolución porcentual con respecto al total de la población, de habitantes en zonas urbanas dentro de México.



FUENTE: INEGI. Volumen y crecimiento. Población total según tamaño de localidad para cada entidad federativa, 2010

En un sentido amplio, el discurso es una de las palabras clave sobre el extenso de ideas que se vierten dentro de los estudios de la ciudad. El lenguaje de la ciudad posee un sinfín de significantes y símbolos que describen en su producción el elemento clave de la concepción de éste; después de un largo proceso de asimilación del entorno, en la actualidad se logra asegurar que las ciudades son una

interpretación fiel de las formas de organización de las sociedades humanas (Anzano, 2010), de alguna u otra manera las visiones discursivas de la ciudad han permitido transpolar el uso del espacio y la forma del paisaje urbano como un lenguaje interpretado a través del equipamiento, medios de comunicación, tecnologías, categorías del objeto arquitectónico y distribución territorial que narran las actividades, los usos y costumbres, y el desarrollo de una sociedad cambiante; de esta forma es posible identificar aquella serie de problemáticas y brechas que se suscitan claramente en la sociedad de la urbe actual, por tanto que la visión transversal que describa el entorno de la urbe permite entrelazar disciplinas y ciencias auxiliares al interior de su concepción y así mismo al exterior proponer diversos aportes entre las ciencias sociales, valga entender que antropología, sociología, ecología, historia y economía construyen el fundamento teórico sobre lo urbano y se convierte en una disciplina de gran amplitud.

Se reconoce también que la expresión “social de lo urbano” o de “la sociedad dentro de la ciudad”, no es una cuestión sólo de ordenamiento y territorialidad, sino de una interacción de los actores sociales que interpretan el entorno a través de diversos factores. La comprensión de la sociedad a través de la ciudad, conlleva a identificar dentro de ésta, las aptitudes que fungen como medio capaz de dar cobertura a las necesidades y demandas de una sociedad que experimenta cambios y procesos, tanto en su estructura como en los medios de actuar ante los retos de la época.

El ímpetu por comprender las condiciones en que se articula una ciudad y los fenómenos que en esta se desarrollan, ha sido resultado de una constante búsqueda dentro de una disciplina que ha llegado a abordarse desde diferentes vértices. Las ciudades en la actualidad juegan un papel preponderante en la vida social y representan el reto más importante ante los fenómenos que dentro de ellas se concentran, siendo el punto donde se interconectan infinidad de elementos sociales, culturales, políticos y económicos que dan pie al desarrollo de las grandes concentraciones poblacionales dentro del territorio.

La generación de paradigmas sobre el abordaje teórico de lo urbano, constituye un complejo proceso de asimilación del entorno socio cultural y físico de la ciudad. Lo que en ciertos núcleos técnico - científicos y desde su inicio, ha sido considerado de manera integral a la forma, a las cuestiones bidimensionales de un plano, a los elementos naturales y complejos del terreno, aunado al diseño de estricto índole arquitectónico; en la actualidad se ha convertido en parte de la problemática a enfrentar de las sociedades modernas por lo que más allá de una discusión, exige un abordaje complejo hacia el interior de las urbes a partir de diferentes campos visuales no solo de las consideradas ciencias duras o exactas sino de la ciencia de lo humano y lo social.



Ilustración 8: Contrastes sociales en la construcción de la ciudad. Santa Fé.
Fuente: Oscar Ruiz, ciudadanosenred.com.mx

Las grandes sociedades modernas concentran sus actividades en porciones territoriales que no siempre son claramente identificables pero que por sí solas, significan la concentración de fenómenos y problemas heterogéneos y de gran escala, que a su vez poseen características particulares ya que la ciudad se encuentra estrictamente ligada a las redes e interconexiones que se propician en dichos espacios, se trata de una expresión de la dinámica económica, política y social que experimenta la población.

Al reunir una serie de elementos como identidad, cultura, apropiación y discurso del espacio, interpretación y organización de política y gobierno, sustentabilidad, ecología y nuevas estrategias de organización; surge una serie de planteamientos, que en toda época han existido, pero, es ahora en la modernidad y pos modernidad que comienzan a surgir como parte de una investigación dirigida a lo urbano.

De esta manera ha sido fundamental presentar una serie de apuntes sobre la construcción propia de un pensamiento sobre lo urbano y la imperiosa necesidad de ejecutar constantemente nuevos planteamientos ante el incesante cambio de la visión de la ciudad y sus actores principales, es decir, reiterar ese impensar sobre la ciudad.

Los cuestionamientos más relevantes en dichos pensamientos de lo urbano nos llevan a formular determinados cuestionamientos; ¿Qué tipo de ciudad queremos?, ¿Quiénes y para quiénes queremos esta ciudad?; Los reclamos del presente con respecto a la ciudad suelen rebasar la idea propia de lo actual, suelen ser un cúmulo constante de ideas fragmentadas que para lograr enfrentarse deben confluír en una complejidad del pensamiento.

2. El espacio como constructo social

a. Percepción del espacio

Existe el planteamiento realizado por Gibson de la escuela ecologista, que defiende la teoría de la percepción como un proceso simple; en esta teoría se define a la percepción como un proceso en el cual la información está inmersa en el estímulo, cinco existir una necesidad de procesar mentalmente dicha información de manera posterior. En un acercamiento a la psicología clásica, Neisser en 1967 plantea que la percepción es un proceso activo – constructivo en el que el receptor o quien percibe, construye un esquema mental, el cual discrimina el estímulo aceptando o rechazando según se adecue como un mecanismo de aprendizaje y subsistencia (Serrano, 2012).

La percepción puede definirse como el conjunto de procesos y actividades relacionadas con la estimulación que alcanza los sentidos, mediante los cuales obtenemos información respecto a nuestro hábitat, las acciones que efectuamos en él y nuestros propios estados internos.⁷

Guardiola Jiménez (2004)⁸ en sus apuntes sobre estudios de sociología, define que la percepción de un individuo o seis tres cualidades: subjetividad, selectividad y temporalidad.

La subjetividad plantea que toda reacción es variable al mismo estímulo de un individuo o a otro. Las respuestas están relacionadas a la experiencia y construcción del lenguaje cognitivo de cada uno de los receptores. De esta forma se deriva la condición de selectividad, ya que existen en individuo la posibilidad de discernir lo que desea percibir. Como tercer característica de la percepción, existe un proceso evolutivo, que se enriquece de la experiencia y varía conforme las necesidades y motivaciones de los receptores.

Una sensación se transforma en percepción cuando dicho elemento contiene un significado para el individuo, al paso del tiempo y su evolución, la experiencia de lo percibido se fortalece.

Como se ha planteado con anterioridad, la percepción de los espacios es el enlace entre el objeto construido y la sociedad que otorga a este un lenguaje, permitiendo su análisis. En la metodología de esta investigación se ha abordado lo que se plantea en el contexto de la psicología ambiental que atribuye a la percepción del ambiente construido, dos realidades posibles: la realidad alfa, que se refiere a la realidad objetiva o física y la realidad beta, que se refiere a la realidad percibida. Visto desde esta perspectiva, la realidad beta es, "... *la ciudad "oculta" que [...] resulta ser la verdadera, construida en la mente y en los hábitos espaciales de sus usuarios*" (Boira Maiques, 1987).

⁷ <http://www.um.es/docencia/pguardio/documentos/percepcion.pdf> revisado 22 de septiembre, 2013

⁸ <http://www.um.es/docencia/pguardio>

Un planteamiento importante que se abordó desde el desarrollo de la metodología a emplear en esta investigación, es la injerencia de las realidades percibidas, Murray hace hincapié en la realidad beta, donde se analiza el comportamiento del ser humano respecto a su medio ambiente, por tanto, se puede decir que esta es la realidad resultante de la relación que existe entre el ser humano y la dimensión humana del espacio, su entorno y la delimitación del lenguaje otorgado a este. Sin embargo, las dos realidades beta y alfa son dependientes una de la otra ya que sin la realidad física, no existiría la realidad percibida, ni a la inversa, la percepción de algo que no existe.

Boira Maiques (idem) reconoce que “la mente de los seres humanos no se limita a registrar un fiel reflejo del mundo exterior, sino que crea su propio escenario a través de la información que le arriba”. De esta forma los escenarios del espacio construido y su interacción profunda con el usuario, enriquecen la visión de la ciudad.

***“La imagen de la ciudad como un todo, depende de la imagen de la ciudad en sus zonas más interiores “
(Glaser, 2012: 19).***

Un elemento fundamental dentro del desarrollo de la sociedad urbana, es la interpretación del espacio habitable y las características de éste como elemento satisfactor de la necesidad de *hacer ciudad* (Echaidier, 2000). Todos los actores sociales se intercomunican, ya sea de forma individual o masiva, construyen un lenguaje que aparentemente es aislado; pero es dentro de la ciudad donde la capacidad de articulación de éste se refleja constantemente en necesidades y estrategias de desarrollo.

La configuración de la ciudad define lugares significantes para la vida de sus habitantes *de mayor a menor escala* y, al mismo tiempo, la ciudadanía se consigue de forma cotidiana, ya que el ciudadano tiene un rol activo y participe de la

conflictividad urbana *de menor a mayor escala*. Esto último sería lo que Borja (2003) define como *hacer ciudad*.

De este modo el autor reflexiona sobre la capacidad del espacio para transformar sus entornos físicos y sociales a los cuales puede *cualificar o descualificar*. Lo anterior se traduce en que las decisiones tomadas a gran escala y aquellas de la pequeña escala son condicionantes unas de las otras, y a pesar de la importancia de ambas, es en el día a día y en el entorno inmediato donde cada persona que utiliza los espacios los evalúa, y por tanto, las decisiones tomadas a todos los niveles del planeamiento se verán reflejadas en la calidad de vida de quien los habita.

En la medida en que dentro de la ciudad concurren diversos fenómenos se hace más complejo comprender el funcionamiento de la urbe; desde el siglo XX la fragmentación, desigualdad, segregación, marginación, migración y desconcentración de los centros urbanos, ha sido el detonante de nuevos conceptos de índole social; identidad, apropiación del espacio, percepción de seguridad y conceptos de transculturalidad en entornos urbanos, cuestiones que inclusive en la actualidad solo se abordan a través de lo rural.

La dimensión urbana de la ciudad, es posible entenderla única y limitadamente mediante a través de la lectura de un plano, del cual se extraerá la concepción de la realidad física o auténtica distribución de los espacios. Por el contrario, la forma de interpretar la dimensión humana de la ciudad, consiste en la propia vivencia de sus espacios, originándose de ésta una realidad percibida en la mente de quien los vive. Esto nos remite nuevamente a la afirmación de Boira Maiques (1987) quien menciona la imposibilidad de entender un espacio urbano basándonos únicamente en estudiar su cartografía, más bien haría falta conocer la información cognitiva que las personas tienen de él.

b. La apropiación del espacio y el acto de habitar

"Habitar es la expresión de la precisa relación del ser humano con el mundo".

Merleau Ponty.

Existen muchos argumentos que se han abordado sobre las políticas de vivienda social en México. La producción, comercialización y planificación masiva de los conjuntos habitacionales, le ha llevado a una escala industrial. La promoción inmobiliaria y sus efectos dentro de la ciudad, han alcanzado escalas sociales tanto en el desarrollo de la urbe, como en aquellos actores que hacen uso del espacio.

Las transformaciones del paisaje y al crecimiento de la mancha urbana son testigos del desarrollo de los grandes centros metropolitanos (Whatkin, 2009).

Escribió Octavio paz que *"La arquitectura es el testigo menos sobornable de la historia"* ya que representa el ámbito en el que el hombre se desarrolla, y por lo tanto, termina convirtiéndose también en su extensión. Interpretar las necesidades habitacionales del ser humano contemporáneo se ha convertido en uno de los retos del quehacer arquitectónico. La respuesta que encontremos a estas necesidades se convierte en testigo de los tiempos.

En este análisis del imaginario social con respecto a la vivienda, estamos acostumbrados a observar las casas y los edificios al momento de su entrega, antes del acto *llave en mano* a sus usuarios; parte de la crítica en la investigación social de la vivienda como la que realizan Maycotte, Maya y Schteingart (2005, 2003, 2009), radica la configuración formal y la reorganización de los espacios, que da lugar sólo a partir de que el usuario se convierten en habitante profundo de dichos espacios; lejos de apreciar el diseño del complejo de viviendas según fue concebido, el verdadero lenguaje del espacio habitable surge a partir de los protagonistas y usuarios quienes conciben el espacio conforme a sus necesidades y otorgan lenguajes propios a partir de su desarrollo como parte de la sociedad. Los objetos siempre dejan entrever

fragmentos de historias familiares y personales de aquellos actores que construyen la sociedad.

Francisco Ramírez (2014) sostiene de manera enfática en su investigación sobre las *prácticas del habitar cotidiano*, un concepto con respecto a la funcionalidad de los espacios entre la vida cotidiana, el espacio cultural llama al máximo las potencialidades del espacio de la vivienda y destaca que, quien se apropia del espacio, incorpora un lenguaje y significado a su entorno, extinguiendo su anonimato.

La vivienda refleja el carácter de sus habitantes así como el entendimiento de su contexto sociocultural, sólo así es posible interpretar y dar lectura con amplitud, a los lenguajes inmersos en el espacio habitable social; los espacios que son densamente ocupados crean paisajes con lenguaje sobre la urbe en expansión.

Christian Topalov (2013) plantea que la ciudad es el resultado de la división social del trabajo, define que la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud a procesos privados de apropiación del espacio.

Morant (2013) asevera que los vínculos que las personas establecen con los espacios y el apego al lugar, generan una identidad social de lo urbano y un espacio simbólico. Esto es parte de una interacción entre los individuos generando redes que consolidan la sociedad.

Con respecto a la apropiación del espacio, el concepto se deriva de una serie de análisis de mecanismos básicos en el desarrollo humano, otorgándole significado a sus realidades. A través de la apropiación (hacer suyo), la persona se construye y genera un contexto social, cultural e histórico muy cercano al de la socialización, Perla Serfaty en 1976, quien es citada en el anuario de Psicología de la Universidad de Barcelona de 2005; hace énfasis en que la persona se apropia de las experiencias que concretaran significado de su realidad construyendo así mismo su sociedad. El dominio de esto significantes permite una adaptación al entorno de tal

forma que la palabra *apropiación* obtienen un sentido profundo dentro las estructuras culturales de una sociedad.

En 1996 menciona que la función del espacio y su identificación simbólica se relacionan con posibles transformaciones dentro en inhibir y su sociedad, mientras que el espacio público permite a la identificación de los individuos y la construcción de redes, la identificación simbólica dentro del espacio privado permite la evolución de cada uno de los individuos considerando entonces la apropiación del espacio como un factor de continuidad y estabilidad dentro del individualidad, propiciando de esta manera la cohesión de la urbe. Un entorno apropiado permite desarrollar el papel fundamental de los procesos cognitivos, afectivos, de identidad y relaciones. El comportamiento del individuo es explicado través de su entorno más que es simplemente la función de este punto y seguido del espacio simbólico permite relacionar identidad y el apego de los usuarios así al entorno físico y espacial.

Sergi Valera en 1993 (ver Ilustración 9), destaca que los símbolos derivados de las características físico-estructurales y las prácticas sociales que en esto se desarrollan forman parte de una identidad social. La apropiación es el proceso por el que un espacio es visualizado como un lugar propio, el espacio simbólico urbano es “aquel elemento de una determinada estructura urbana, entendida como una categoría social que identifican determinado grupo asociado a este entorno, capaz de simbolizar alguna o algunas de las dimensiones relevantes de esta categoría, y que permite a los individuos que configuran el grupo, percibirse iguales en tanto en cuanto se identifica con este espacio, así como diferentes de los otros grupos en relación con el propio espacio o con las dimensiones categoriales simbolizadas es por este”. De esta manera, Turner, ya mencionaba en 1990 que un espacio simbólico debe ser considerado así por los individuos del grupo. Lynch en 1985 describe una imaginaria habilidad ambiental con respecto a la configuración del espacio simbólico urbano y lo físico arquitectónico.

Valera nuevamente en 1997, elabora el concepto de identidad social urbana, este concepto se relacionan con el proceso de apropiación del espacio y el apego al

lugar definido como un proceso dinámico de interacción entre las personas como su medio físico dándole representatividad identidad. La imaginabilidad social según Stokols y Shumaker (1991), que es el conjunto de significados sociales y compartidos otorga al campo social percibido un conjunto de significados socialmente elaborados y compartidos en relación con un determinado espacio (contenido, claridad, complejidad, heterogeneidad, distorsiones y contradicciones).

Por lo tanto sin duda el significado del espacio está intrínsecamente relacionado con los aspectos emocionales y las acciones que impriman experiencia dentro de los individuos.

El espacio adquiere significado sólo a través de la presencia del hombre, pues es este, quien le otorga dimensiones y estructuras validadas como un lenguaje.

En el análisis de la arquitectura como lugar, se evalúa la observación que se hace constantemente con respecto a la diferencia que existe entre lugar y espacio, delimitando al espacio como un todo tridimensional y al lugar como un sitio bidimensional y delimitado (Alkledar,2011);Sin embargo, tras una revisión bibliográfica, se ha llegado a la conclusión que define una distancia entre *lugar* y el *espacio*; esta es lo que se denomina *el espacio ocupado*; es decir, el lugar está relacionado con el acto de habitar y al permanecer delimitado preservando su habitabilidad y ser parte de una apropiación social, es pertinente reconocerle como espacio construido ya que posee diversas dimensiones, no solo de diseño sino a escalas sociales, humanas y cognitivas.

Yi-Fu Tuan, considerado el padre de la geografía humanística, afirmó en 2003, que el significado del espacio a menudo se funde con el del lugar, ya que ambos no pueden ser comparados entre sí, ni comprendidos el uno sin el otro. El espacio se transforma en lugar de a medida que adquiere definiciones significado, atribuyéndole valor y cualidades satisfactoras de necesidades (Dos Reis-Alves, 2005).

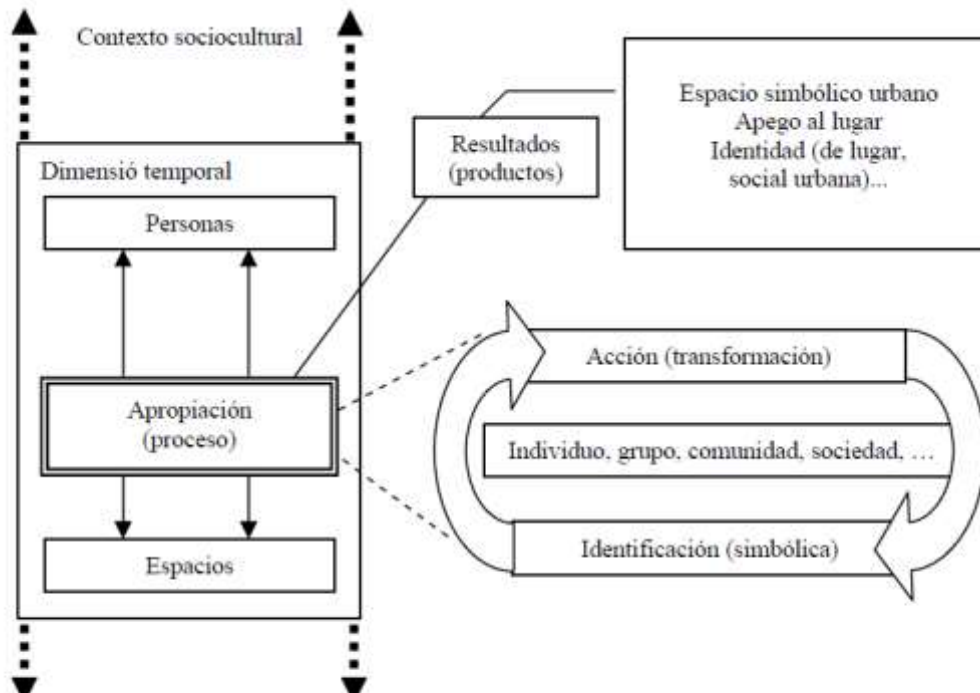


Ilustración 9: Esquema del proceso de apropiación Adaptado de los trabajos de Vidal, 2003

De acuerdo con Heidegger (1951), el hombre construye para habitar; habitar es la interacción humana desplegada en el espacio que rodea al cuerpo por la cual se organiza, ocupa y coloniza en función de las necesidades. Luiz Augusto dos Reis-Alves

“La manera según la cual los hombres somos en la tierra, es el habitar; se elabora, significa estar en la tierra como mortal, significa habitar.” (Heidegger, 1951).

Ser y existir dentro de nuestro entorno significa ocupar un lugar en el espacio; para la arquitectura, el proceso de habitar está intrínsecamente relacionado no solo con lo funcional de un objeto, sino con una existente parte simbólica y un contenido a partir del cual se define un proceso evidente de apropiación y expresión del ser humano.

La vivienda, la casa; es el lugar a partir del cual es el hombre construye su propio lenguaje, a través de una experiencia estética y del uso del espacio, el ser

humano determina su lugar, puede decirse que la vivienda es el pequeño universo donde se desencadenen las relaciones básicas de todo individuo, una célula básica de la ciudad, y por tanto un elemento fundamental en la construcción de la sociedad urbana.

Existe una reflexión planteada desde hace varios años donde la arquitectura y el urbanismo toma como punto de partida una visión acerca del ser humano y la construcción de su propio lenguaje a través del espacio y el lugar que habita.

Cuervo Calle en 2009, presenta un ensayo que pretende encaminar la teoría del habitar hacia el diseño tomando como punto neural “ la casa”, como el objeto; de esta forma el sujeto es el propio usuario que desde su entorno doméstico construye un lenguaje capaz de ser codificado y traducido a través del uso del espacio.

El habitar, fuera de verse bajo la mirada de la funcionalidad, es interpretado como un acto inherente del ser humano; la existencia del individuo en el espacio y la acción de habitar como menciona Heidegger en 1951 sobre las construcciones que hacen posible habitar, son elementos considerados como constructos.

Dentro de este importante discurso, construir, habitar, pensar; sea según énfasis en la propuesta definir al espacio como un constructo ya que de esta forma el ser humano habita dentro del entorno que representa su esencia. Hasta el momento este discurso representa uno de los avances más significativos con respecto a las metodologías para el diseño y planteamiento del espacio.

La delimitación del espacio y la definición de las consideraciones propias de toda obra humana, da paso a la construcción de elementos que confrontan y consolidar una relación entre lo construido y el lenguaje de quien lo habita. *“lo espacial los cada vez otorgado, y de estado ensamblado, es decir, coligado por medio de un lugar, es decir, por una cosa del tipo puente. De ahí que los espacios reciban su esencia desde lugares y no desde el espacio”.* (idem) La relación tradicional utilizada coloquialmente como espacio, partiendo de la generalidad de un

elemento universal, es en realidad una cama de lugares creado mediante cosas o elementos construidos quedan pertenencia al esencia la vida humana.

Los espacios como casos particulares específico de ubicación o limitación del espacio General están relacionados con la construcción del lugar.

Cuando nos cuestionamos sobre el significado de habitar, es probable encontrar respuestas que están relacionadas con estar, permanecer, vivir en..., Residir. Ha sido hasta el momento frecuente el entender el habitar con relación a la funcionalidad; debemos considerar el Valor importante de construir una reflexión que parta del hombre y dar al espacio a oportunidades en un instrumento para mejorar la vida en los individuos, vale la pena entender la crisis del habitar humano. El acto de habitar, al ser inherente de todo individuo, se convierte por tanto en un elemento social. El olvido del espacio- lugar como un constructo social limita nuevas propuestas de diseño, planeación, construcción y ejecución, y por supuesto la interpretación de un lenguaje propio.

El hábitar es considerado como una condición exclusivamente humana (Schmidt, 1978; Bollnow, 1993; Heidegger, 1999), por lo tanto el proceso de diseño y el abordaje de los espacios, establecen las relaciones fundamentales con respecto a definir el habitar: el habitar como un acto, habitar como un significado y el habitar como expresión.

Habitar como un acto, representa la realización del individuo, que permite señalar la condición en la cual el ser humano se encuentra, se realiza y pertenece a un entorno y lugar. Tener, poseer y por lo tanto apropiarse de un entorno que le protege ideas el permanecer; de esta forma podríamos entender el sedentarismo pues también la condición de temporalidad y permanencia. Bajo esta misma condición del acto de habitar, es posible que el individuo y las sociedades construyan códigos que definen su ética y el establecimiento de normas para la convivencia y las formas de interrelacionarse (Cuervo, 2009).

Habitar bajo la condición del significado, permite la construcción de una memoria colectiva no solo como individuo sino como la pertenencia a un grupo y a una entidad social, el individuo hace uso de la interpretación valoración y reconocimiento de pertenencia, a través del entorno habitado, el individuo construyen una historia, proyectar sueña y se apasiona a través de perspectivas de vida (bastons, 1994: 548; citado por cuervo, 2009).

Una de las construcciones epistemológica más importantes de lo que compete con respecto a la casa, vivienda y el diseño, es el hecho de proyectar el habitar como una expresión del hombre como sujeto sobre el objeto. Es aquí donde podemos observar el lenguaje interpretado y la materialidad de los objetos que rodean al individuo como sujeto. El habitar se toma de la mano intrínsecamente con la configuración de una estética particular; dicha expresión no es más que en la manifestación de un lenguaje al interior y al exterior del objeto arquitectónico (vivienda, casa), de esta forma el lugar es un elemento más allá de simplemente resguardarse; los espacios manifiestan la necesidad de la intimidad, la expresión de la individualidad y la privacidad; cómo Bollnow no mencionara en 1993 el individuo se expresan de afuera hacia adentro de su espacio recogiendo el “caos” para llevarlo hacia dentro (del espacio) en una interpretación de sí mismo; sin olvidar que puede ser este mismo espacio, un punto de partida para analizar la completa satisfacción del individuo tomando como punto de partida la vivienda de la cual se puede migrar, andar y retornar. Podemos asegurar con esta interpretación del acto de habitar, que el individuo como ente social, requiere del análisis de su entorno para comprender su propio lenguaje.

El acto de habitar puede plantearse como una acción indispensable para el desarrollo social, cultural e individual en el ser humano; por lo que es de igual manera importante contemplarse como parte del proceso de diseño.

Bachelard en 1997, como anteriormente había sido planteado por illich en 1988, hace hincapié en que el tema de habitar está directamente ligado con la vivienda; por lo tanto al determinar el habitar como un acto inherente del ser humano

es la vivienda el objeto en que se profundizará no solo conforme al diseño sino al lenguaje y expresión del individuo que es capaz de construir la sociedad. La vivienda es el elemento que articula las relaciones sociales y al contexto espacial. El hombre se conoce por su casa (Bollnow: 1993,76).

Competen al diseñador entender al individuo para dar origen a la vivienda y a la sociedad comprender el código inmerso dentro del diseño para descifrar el individuo.

Haciendo una transición del acto de habitar hacia el objeto; la vivienda surge como consecuencia de la necesidad humana desde lo funcional que determina el abrigo y la protección; construyen un objeto simbólico de manera particular y grupal ir a la idea de una interpretación más allá de la estética. En el espacio como universo, la vivienda es la solución de continuidad desde el espacio privado al público.

La organización espacial y la forma de ordenación en conjunto con las características del espacio habitable, están intrínsecamente relacionadas con los actores dentro de la sociedad y es por lo tanto que en la vivienda se logra identificar en términos generales características de las demandas de cada población o sector social (Leal M., 2006).

La vivienda entre sus tantas acepciones, posee una designación específica como edificio primario, que hace reflejo de la conciencia individual y colectiva del ser humano, representado entre la dualidad de personal y familiar, dentro de un espacio limitado y preciso (Leñero, 1992).

“La vivienda ha sido a través del tiempo y de la evolución del hombre, una de las principales evidencias que promueven y denuncian el alcance de desarrollo como individuo y sociedad”⁹

⁹ Programa Sectorial de vivienda 2001-2006 con apego al plan de desarrollo a la vivienda como un factor de desarrollo social, 2001, s/p.

Comprender el sentido en que la vivienda es interpretada dentro de la sociedad, más que solo un satisfactor del acto de habitar, sino la forma y razón en que los habitantes son capaces de transformarla; no sólo nos da una perspectiva de la relación entre la población y el espacio, sino el camino en que dicho proceso habitacional logra afectar a una sociedad, y los resultados de estas actividades.

Bachelart (1997: 34 - 35); define el concepto de vivienda

“... Es nuestro rincón del mundo (...) nuestro primer universo. Es realmente un cosmos. Un cosmos en toda la acepción del término. (...) la vivienda es, más aún que el paisaje, un estado del alma... La casa es el primer mundo del ser humano, sustituye la contingencia, sin ella el ser humano estaría dispersó... la casa es el espacio de las relaciones con el mundo “.

El espacio habitable y los estudios de la ciudad llevan de forma deductiva al estudio de la vivienda como un elemento social capaz de asumir un propio lenguaje.

Es posible entender que la vivienda es un espacio desde el cual se construyen las relaciones con el mundo, la vivienda es un espacio social, un constructo del cual podemos recoger un sinnúmero de elementos significativos como parte del lenguaje intrínseco de la sociedad. En su función da acogida al ser humano, permite la realización de actividades a las cuales se les denomina domésticas: actividades cotidianas como asearse, cocinar, descansar, y más.

Dentro de la vivienda se desarrollan todas aquellas actividades que competen a lo privado, aquello de lo cual el ser humano tiene la sensación de privar del exterior; el individuo no sólo pretende protegerse del clima y el tiempo; sino de aquellos cazadores de su esencia. La vivienda se encuentra ligada a las experiencias que dentro de ella se ven realizadas no solo dentro de la individualidad y lo íntimo sino a la construcción de la familia y las pequeñas redes sociales que se conforman

a través de las células particulares dentro, no solo de la vivienda propia, sino de otras viviendas ligadas entre sí a través de analogías y contrastes permanentes.

Los contenidos simbólicos de la vivienda, forman parte del proceso de percepción, el lugar poco a poco se va construyendo no solo de los materiales propios de la vivienda, sino de la memoria los sentidos y la experiencia; la expresión más notable del lenguaje de la vivienda es el uso que los habitantes dan al espacio y el valor afectivo a los elementos estructurales y compositivos del entorno (Heidegger, 1984 Bollnow) el proceso de apropiación inicial cuando el habitante hace uso de los lugares a través de estado viene una repetición de dichos elementos confrontando los hábitos, las prácticas concretas y las modificaciones posteriores provocados por el deterioro, daño, pérdida, hubo ausencia de objetos que representen la solución de necesidades dentro del hogar dichas modificaciones, permiten la modificación y alteración de los hábitos ya establecidos y permiten generar constantemente analogías y evaluaciones del espacio en uso. Existen un fenómeno que Katia Mandoki (2001) denomina en un “prendamiento estético” como un este fenómeno se pretenden describir el que a través de la experiencia frecuente del usuario con el espacio, el individuo se apropia de manera afectiva y se vinculan a los objetos.

La experiencia sensible del acto de habitar involucra todos los sentidos en mayor o menor medida y el individuo se convierte en un ente sensible ante los objetos que cobran nuevamente el lenguaje y construyen un objeto de estudio sólido.

El acto de habitar y el análisis de los espacios dentro de la vivienda se ven constantemente desvinculados. El aporte notable que se derivan del análisis más allá de la estética sobre la vivienda, permite construir conceptos que apuntalen la necesidad de comprender de manera integral y focalizado una aproximación con respecto al hábitat y los códigos significativos que se derivan a través del acto de habitar.

El constructo que define la suma de diferentes enfoques con respecto a la vivienda permite establecer el hecho de que habitar es un acto inherente del ser

humano y por tanto la vivienda es un derecho fundamental de todo individuo. Las construcciones sociales básicas brigadas a la vivienda se vinculan con el habitar y por consiguiente, con valores significados y significantes que asumen no solo al interior del espacio vivienda sino hacia el exterior han formado parte de una comunidad, principalmente, permite la identificación de necesidades que se pueden abordar desde el diseño y en investigación social.

3. La motivación social y su repercusión en los desarrollos habitacionales

En la actualidad el desarrollo de las políticas públicas¹⁰, de estado y de gobierno, ha permitido que se aborde a través de la vivienda, un gran número de problemáticas y exigencias de la sociedad que se fortalece o debilita por medio de la satisfacción de necesidades para impulsar su desarrollo. Sin embargo, las estructuras urbanas crecen y se interrelacionan perdiendo conceptos y propiciando una *desadecuación*¹¹ entre las necesidades de habitabilidad y alojamiento y la satisfacción de las mismas (Leal M., 2006).

“La política de vivienda es entendida como el conjunto de medidas y normas que son planteadas desde las instituciones públicas especializadas sobre el sector de la vivienda, en este sentido, la política de vivienda estaría conformada por el conjunto de legislaciones, normativas y medidas concretas de intervención elaboradas por las instituciones especializadas al respecto en nuestro país” (Cortés, 1995).

El fenómeno fundamental en la habitabilidad de la vivienda, corresponde a la desadecuación tanto en lo que respecta a las condiciones físicas de la vivienda como a los espacios que circunscriben la construcción de su espacio público. El medio exterior juega un papel muy importante en la trayectoria social del

¹⁰Una política pública es un proceso mediante el cual las instituciones gubernamentales asumen, total o parcialmente, la tarea de alcanzar objetivos estimados como deseables o necesarios para cambiar un estado de las cosas percibido como problemático en respuesta de otras disposiciones (Roth, 2002)

¹¹ Se habla de políticas y acciones atemporales que se emplearon como satisfactorios en épocas pasadas pero que en la actualidad han dejado de ser adecuadas para dicho fin.

individuo, ya que es en el espacio público donde se delimitan las relaciones sociales que se entretajan (ídem).

La dotación de servicios, equipamiento y sobre todo, conglomerados importantes de conjuntos habitacionales, ha generado una contraposición entre la demanda de vivienda, principalmente de carácter social, y la interpretación del fenómeno fundamental en la habitabilidad de la vivienda; corresponde a la desadecuación tanto en lo que respecta a las condiciones físicas de la vivienda como a los espacios que circunscriben la construcción de su espacio público.

La intervención pública sobre la vivienda ha sufrido transformaciones claras, con respecto a la dirección que poseía históricamente. Muchas de las instituciones que aplican dichas intervenciones en la generación de vivienda y la satisfacción de las necesidades básicas de estas han llegado a superar dichos objetivos o en el mayor de los casos, son otros los vértices que dan pauta a dichas acciones.

En un sentido general la generación de vivienda tiene por objeto, el regular la satisfacción del hábitat y la tenencia del suelo, lo que permite constructos sociales organizados, zonificación y administración de recursos, ordenamiento de carácter territorial, y pese a significar un elemento de control social, es también que a través de la dotación de vivienda, es posible controlar estructuras sociales que representen potenciales movimientos de carácter poblacional.

Refiriéndonos a fenómenos poblacionales específicos, es la vivienda un elemento de carácter regulador y amortiguador de elementos como la migración: rural-urbana, inter estatal e inter metropolitana; de igual forma la atención a la marginación y por supuesto actualmente, la vertiente más desarrollada que es la expansión del mercado inmobiliario que deja a la vivienda de interés social a la alza.

Sin embargo, el abordar a la vivienda como producto de políticas de gobierno de tipo financiero, ha provocado dejar en gran medida a los sectores populares sin posibilidad de acceder a este bien, lo cual ha impactado en *la pérdida “social” del concepto de vivienda de interés social* (Maya & Maycotte, 2006).

Los agentes constructores e inmobiliarios y la inclusión acelerada de fraccionadores, ha generado que la vivienda no cumpla con las especificaciones propias para el desarrollo adecuado del concepto de habitabilidad; ya que las necesidades de la sociedad no se traducen únicamente en la existencia del entorno físico de la vivienda, como los materiales y procesos constructivos y la dotación de los servicios¹², sino por las relaciones e interconexiones sociales que se realizan dentro de ésta y aquéllas dentro del fraccionamiento, colonia o inclusive aglomerado urbano¹³, determinadas por los individuos y las relaciones familiares y sociales (Hostings, 2007).

La demanda de vivienda sigue siendo uno de los mayores retos de los actores políticos y sociales; la interpretación del espacio habitable o social urbano como un elemento complejo, ha generado una desarticulación del espacio vinculado a la necesidad de habitar como acto social; desapropiando los conceptos y usos del espacio y asimilando otros visibles en las transformaciones realizadas a partir de su adquisición y durante el transcurso de su vida útil. No obstante, esta situación se convierte al mismo tiempo en un problema en el lugar urbano, social y político ya que produce nuevas formas en que la sociedad asume el espacio para desarrollarse dentro de él, visibles en la transformación de la vivienda y en la apropiación de su entorno.

La problemática aquí generada, deriva de una serie de factores externos e implícitos en el desarrollo de la vivienda dentro del país, debido a su larga y variada

¹²Empleados en la construcción de índices como el de acceso a la vivienda digna para definir el Índice de desarrollo Social. El desarrollo social se dirige al desarrollo del capital humano y capital social dentro de una población, una evolución o cambio positivo en las relaciones de individuos, grupos e instituciones en una sociedad. Implica principalmente Desarrollo Económico y Humano. Su proyecto de futuro es el Bienestar social. Es un proceso de mejoramiento de calidad de vida de la sociedad. Una sociedad tiene una alta calidad de vida, cuando la población tiene amplias y constantes posibilidades de satisfacer sus necesidades y desplegar todas sus potencialidades con miras a lograr su mejoramiento y realización personal y la realización de la sociedad como conjunto.

¹³Una aglomeración urbana es una región urbanizada que se extiende sin solución de continuidad a lo largo de varias circunscripciones administrativas; normalmente comprende una ciudad central y pueblos o ciudades satélite a los que ésta ha absorbido en su crecimiento. Los aglomerados tienden a constituirse alrededor de los grandes centros administrativos o económicos. (Vigliocco, 1988)

historia de intervenciones estatales en cuestiones habitacionales y de vivienda social.

El reciente auge del uso social del espacio urbano, ha puesto la calidad de la vivienda de nuevo en el debate urbanístico. Las diferentes aproximaciones que el espacio urbano ha tenido, desde las estrictamente sociales o de diseño, hasta los enfoques que tratan de deducir la calidad urbana a través de indicadores, han puesto de manifiesto la relevancia del espacio dentro de lo social.

Un elemento fundamental dentro del desarrollo de la sociedad urbana, es la interpretación de las necesidades de la población, ya que es a partir del constructo y tejido social que se prevé el camino y vocación de los conglomerados urbanos. Por lo tanto, en este sentido es abordado el espacio habitable y las características de éste como elemento satisfactor de la necesidad de hacer ciudad.

El acto de habitar es una necesidad primordial a satisfacer; el individuo requiere del espacio como lo es del alimento y el sustento, representa en la actualidad un reto donde la sociedad ve reflejada actitudes de desarrollo y bienestar



Ilustración 10: Dimensión urbana de la vivienda: Mexico's Construction Spree in Pictures

Es aquí donde se hacen evidentes las dos dimensiones existentes en la forma de dar lectura al espacio: la dimensión urbana, que corresponde a aquella de los proyectos y el planeamiento urbanístico, y la dimensión humana, que corresponde a aquella relacionada con el entorno inmediato de las personas y cuyas características físicas afectan directa e inevitablemente a la percepción que se tiene de un espacio urbano.



Ilustración 11 Dimensión humana de la vivienda Fuente: Tlalnepantladebaz.oxl.com.mx/renta-casa



Ilustración 12: Dimensión humana de la vivienda Fuente: Tlalnepantladebaz.oxl.com.mx/renta-casa

El espacio habitable y los estudios de la ciudad llevan de forma deductiva al estudio de la vivienda como un elemento social capaz de asumir un propio lenguaje. Existe actualmente un gran número de estudios sociales con respecto a la vivienda ya que es dentro de ésta donde la sociedad desarrolla una gran parte de la construcción de los valores, lenguajes, actitudes y hábitos. Traducido esto en necesidades y satisfactores.

La organización espacial y la forma de ordenación en conjunto con las características del espacio habitable, están intrínsecamente relacionadas con los actores dentro de la sociedad y es por lo tanto que en la vivienda se logra identificar en términos generales, características de las demandas de cada población o sector social (Leal M., 2006).

Los fenómenos de desapropiación y desagregación, consumo de recursos, desequilibrio entre abasto, servicios, calidad de la oferta y cantidad de la demanda. Las necesidades y los elementos de desarrollo, así como los instrumentos de medición del bienestar, son cuestiones que en la actualidad continúan siendo tema

de discusión en las mesas de trabajo de los cuerpos académicos y los tomadores de decisiones con respecto a la planeación y abordaje de lo urbano, es justo en los estudios de vivienda donde se concreta la postura de las perspectivas hacia el elemento socio-espacial a través de las diversas directrices que permean su configuración.

Surge a partir de los trabajos de la Escuela de Chicago una serie de planteamientos sobre la percepción, encontrando diversas posturas fenomenológicas donde el espacio posee múltiples propiedades en el plano de lo estructural. Desde ese instante el suelo aparece como medio de producción y el espacio como parte de las fuerzas productivas.

Sobre las fuerzas de mercado, la vivienda tiene diversas traducciones: responder como objeto de consumo, interpretarse como instrumento de política urbana y social, y describirse como componente fundamental de las luchas de clases. Desde ese abordaje surge una crítica hacia el pensamiento de que la vivienda es solo un producto de la construcción social como satisfactor de la necesidad de habitar, puesto que forma parte de un sistema de reactivación del mercado inmobiliario, de la producción del desarrollo del sector de la construcción y sobre todo un elemento más para la especulación del suelo.

A la fecha una parte medular de la discusión sobre los estudios de vivienda en lo urbano radica en el planteamiento que deriva de los aportes de Castells quien observa el espacio como reflejo o producto de la estructura social, sin embargo no pierde este parámetro económico y lo relaciona con la cuestión política e ideológica. Las relaciones sociales del proceso urbano se fundamentan en la producción, el consumo, la reproducción de las fuerzas de trabajo como un valor de intercambio, además del dominio y la cantidad de significantes que se interconectan entre la urbe y le dan forma, le moldean, dictan su crecimiento y las directrices de trazo tanto en el medio físico como el social. Es como surge la definición de la vivienda como una unidad de abordaje del desarrollo social y humano. Un sitio donde confluyen los procesos de consumo colectivo y que se convierte en producto no solo del satisfacer el acto de habitar sino de propagar una mancha urbana estimada como desarrollo.



Ilustración 13: Cuando la vivienda digna es un derecho universal y deja de ser una cuestión de diseño, es sin duda una cuestión de preocupación social. La investigación social de la vivienda puede no traer en sí misma aportes nuevos para su construcción, pero pone a mesa de debate lo realmente importante: las necesidades del usuario, la población. Fuente: elaboración propia, imágenes web

Una reciente cuestión dentro de la producción de políticas económicas y sociales sobre la vivienda es la globalización, que se refleja en la reconfiguración de la interpretación del territorio y da parteaguas a una serie de procesos simultáneos donde los costos de producción y el flujo de capitales se concatenan a la diversidad

en un paradigma cultural. Al mismo tiempo de homogeneizar el ideario de la ciudad, existe una ruptura y exclusión que construye un nuevo discurso dentro del imaginario colectivo de las sociedades urbanas actuales y que mientras se acelera en un proceso de producción el mercado inmobiliario, deja de lado los verdaderos intereses de la sociedad en el entendido directo de tomar a la vivienda como el satisfactor clave de habitar y no como un simple producto económico y político.

Sobre la fractura social da una diversificación, especialización, vinculación de las nuevas tecnologías, las multifunciones de la vida cotidiana y dirigida al consumo. Jane Jacobs (Juaristi, Joseba, 2011) denuncia un urbanismo que impulsa el deterioro de la vida en las calles. La apropiación de los espacios y la interpretación de un discurso.

Debemos recordar que la vivienda como elemento de la urbe, sugiere un entorno construido por diversos actores de la vida social humana, posee características propias reflejadas en economías de aglomeración, propiedades y dinámicas que son por si solas generadas y generadoras de transformación no solo del presente sino al futuro.

La investigación urbana no implica únicamente cuestiones de ordenamiento y territorialidad, sino de una interacción de los actores que le componen e interpretan el entorno a través de diversos factores.

El desarrollo y la evolución de una ciudad es el reflejo de la interpretación de las necesidades de una población, las condiciones de vida, cultura, economía y configuración del espacio que se complementan e impulsan hacia las nuevas exigencias de su entorno.

La comprensión de la sociedad a través de la ciudad, conlleva a identificar dentro de ésta, las aptitudes que fungen como medio capaz de dar cobertura a las necesidades y demandas de un grupo de individuos que experimenta cambios y procesos, tanto en su estructura como en los medios de actuar ante los retos de la época.

Los actores sociales se intercomunican, ya sea de forma individual o masiva, construyen un lenguaje que aparentemente es aislado; pero es dentro de la ciudad donde la capacidad de articulación de éste se refleja constantemente en necesidades, crecimiento y desarrollo.

La organización espacial y la forma de ordenación en conjunto con las características del espacio habitable, están intrínsecamente relacionadas con los actores dentro de la sociedad y es por tanto la importancia que se debe dar al análisis de las transformaciones que han repercutido en la visión de la investigación de lo urbano.

Dentro de la construcción y la formación del pensamiento crítico llega un proceso donde se des adecua lo antes evaluado. Éste orden del pensamiento nos ha permitido replantear las contradicciones que influyen el desarrollo de la urbe.

Las grandes ciudades en el proceso de su consolidación y bajo una visión científica padecen de patologías, desadecuaciones, demandas de las sociedades que le componen y el surgimiento de nuevas categorías del pensamiento sobre el bienestar. Un sitio donde confluye un intercambio de capital y valor comercial pero que de igual modo es tal cual el origen de nuevas inquietudes dentro de lo social, nuevas formas de ver la pobreza a través de la segregación, la marginación, y la especulación del territorio; la construcción de un reto en la definición de la identidad y la formación de grupos que pretenden concretar un ideario colectivo a cerca de su entorno. Además de conceptos como la privacidad, la percepción de la seguridad, la migración y la movilidad espacial.

Con lo anterior es factible concluir en la necesidad imperiosa de adoptar la complejidad del pensamiento científico sobre la ciudad, que permita abordar y reflexionar ciertas directrices de lo urbano, sin eliminar o restringir otros parámetros ya que ésta no se comporta de manera aislada y se interconecta con otros fenómenos.

La ciudad interpretada como un ente cambiante plantea constantemente conceptos que no se asociaban a lo urbano y que ahora son las nuevas miradas que develan recientes miradas de la investigación urbana.

CAPÍTULO 2 EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAÍS

1. La investigación de la vivienda en México.

México se ha convertido en las últimas décadas en un territorio con predominancia urbana, las ciudades presentan fenómenos de crecimiento acelerado y por lo tanto el desarrollo de infinidad de problemáticas que competen a lo social; de esta manera el campo de las ciencias sociales ha señalado desde los años cuarenta, un sinnúmero de elementos con respecto al espacio y las relaciones que se desarrollan dentro de este, manifestando así diversos procesos, contradicciones y conflictos sociales.

En una revisión teórica, la evolución de la diversidad de temas que competen a la ciudad en relación con la sociedad ha acaparado en numerosas ocasiones un análisis de los espacios habitacionales y su relación con la estructura social y urbana, la población ha manifestado su desarrollo en la forma y estructura de las nuevas ciudades por lo que, las temáticas de la urbanización han logrado generar una disciplina con diversos enfoques teóricos y metodológicos.

Uno de los compendios más importantes con respecto del estado del arte en la investigación habitacional, es el trabajo realizado por Martha Schteingart quien en un grupo de colaboración logra una descripción de la línea histórica de esta línea.

Haciendo un recuento de los estudios sobre el espacio habitable, se puede observar su vinculación a uno de los fenómenos de consumo más críticos de la mayoría de la población; Martha Schteingart (2001) es quien enfatiza la creciente revisión de diversas investigaciones con referente en la vivienda. La investigación urbana habitacional en México parte de una serie de denuncias con respecto a la carencia del acceso a la vivienda como el derecho de habitar, diversos estudios señalan la segregación a través de la ausencia de vivienda digna para la población de escasos recursos y con esto enfatiza ciertas amenazas en el desarrollo de sistemas urbanos. Esta revisión teórica señala la preocupación por el desarrollo de políticas públicas y de gobierno, así como la intervención del estado para redirigir sus acciones hacia la problemática de vivienda.

En 1957 Floyd y Dotson, plantean en su artículo " la estructura ecológica de la ciudades mexicanas", un concepto que se convertiría en controversia; los *cánceres urbanos*, donde la marginación y los movimientos poblacionales que demandaban espacios habitables, debían ser tratados como un agudo problema. De esta forma se denuncia, no solo en el ámbito de la investigación académica sino desde algunos organismos públicos especializados, la visión latinoamericana de reconocer el tema de la vivienda como una línea interdisciplinaria exigente de mayor atención.

Para 1959 surgen entre estos estudios, trabajos de carácter antropológico; Lewis destaca elementos de carácter cultural dentro de la vivienda; la revisión que nos plantea Schteingart sobre este trabajo, señala la inclusión del concepto "vecindad" como parte del discurso de la imagen de la vivienda dentro los círculos de marginación. Aunque este trabajo no hubiese sido dirigido concretamente la vivienda, propicia el análisis de las relaciones y redes sociales que se generan dentro los espacios habitables y por lo tanto, deja como antecedente la necesidad de trabajos

que profundicen en el carácter de la vivienda y el acto de habitar, hacia una nueva temática dentro de los estudios del espacio.

Para la década de los sesenta, algunos organismos del estado, como el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), logran reunir equipos interdisciplinarios interesados en las cuestiones de vivienda; arquitectos, antropólogos, sociólogos y psicólogos, se apoyan en un trabajo multidisciplinario, para lograr la primera estratificación que describe la calidad física de la vivienda y señale una ruptura evidente entre las necesidades de la población y sus habitaciones. Este tipo de trabajos señala de manera cuantitativa un esquema transversal de las implicaciones que tiene la problemática de vivienda en México; el trabajo realizado entre 1962 y 1967, recurre a dicho sistema de estratificación para posteriormente definir líneas de acción que resolviesen un problema de carácter público.

“Los datos que ilustran el problema sólo tienen utilidad si es información es suficiente para fundar en ella acciones eficaces para la solución del problema” (IMSS, 1967); la premisa anterior la fundamental para el desarrollo de nuevas políticas dirigidas al acceso por parte de la población hacia la vivienda digna, de esta forma logramos entender el surgimiento de los conocidos fondos para la vivienda. Sin embargo, no existen para ese momento trabajos que describe en el impacto de la marginación y la miseria a través de estudios de espacio y vivienda

Ya para los años setenta, la investigación latinoamericana sobre cuestiones de esta disciplina va en aumento, las orientaciones partían desde la marginación dentro de los centros urbanos hacia la solución totalmente funcionalista de la vivienda.

En 1973 la sociología hace una reflexión sobre el fenómeno de la migración rural hacia las urbes, de tal forma que puso en entredicho la función de ciertas colonias marginales que representaron el punto de confluencia de dicha población en búsqueda de mejores oportunidades y acceso al desarrollo social, que según los planteamientos de dichas investigaciones, en el espacio rural no era factible tener acceso a dichos recursos; Cornelius señala en sus estudios, los efectos de dichos

asentamiento; el uso de suelo, la dotación de servicios y las características de la vivienda, son desde su enfoque, elementos que influyen la conducta y actitudes políticas de los migrantes rurales. Estos estudios desarrollados en la ciudad de México, señalaron que el grado de satisfacción de necesidades en colonias populares, disminuía los focos de *subversión* y ampliaba la integración de los migrantes al medio urbano.

Otra de las tendencias en esta época fue la de manifestar a través de la investigación, que la calidad de la vivienda de autoconstrucción poseía primacía sobre la vivienda de interés social. Es importante recordar que hasta la fecha el tema de la vivienda la autoconstrucción se relaciona con el carácter político y la planeación urbana dentro de la urbe, sin embargo hace hincapié en las posibilidades internas de la autoconstrucción como satisfactor de necesidades espaciales; el material, las dimensiones y los procesos constructivos, son elementos que hasta la actualidad ponen en entredicho la pertinencia de los conjuntos habitacionales masivos sobre los conjuntos de autodesarrollo. Por tal razón, Turner y Sudra (1971,1975), evalúan a través de trabajos realizados para instituciones públicas, la necesidad de estimular políticas de apoyo que refuercen constantemente la producción habitacional que es parte de las necesidades básicas de la urbe y provee de satisfactores a esta.

En la línea de los procesos rural-urbanos, estos trabajos referidos a la movilidad poblacional, señalan actitudes políticas relacionadas con los círculos de pobreza y marginalidad, debido a la falta de estrategias para el acceso a la vivienda digna y elementos de desarrollo urbano a través de la planeación.

Montaño (1976) es quien, de acuerdo a Schteingart, abre un puente de transición entre las investigaciones funcionalistas que describen la estructura de la vivienda, las características físicas del entorno espacial, los materiales y la magnitud del espacio físico; en contraposición de una nueva orientación de corte social.

La revisión teórica que hasta el momento se ha presentado señala que, las interpretaciones sociológicas y políticas de los espacios, así como la pertinencia de

sus connotaciones en el ámbito social son puntos clave que denota la problemática de las cuestiones de vivienda dentro la ciudad; no podemos olvidar que es justo a finales de esta década, donde se desarrolla una de las instituciones que hasta la fecha es parte aguas de las políticas públicas dirigidas a la vivienda de interés social; la creación del INFONAVIT, la adecuación de una política de estado dirigida a la satisfacción de la necesidad de vivienda por parte de la clase trabajadora permite que los estudios de vivienda dentro del país se multipliquen desde el ámbito de las instituciones públicas hacia instituciones académicas de estudios urbanos y habitacionales.

Anteriormente hemos mencionado a la escuela francesa que a inicios de los setentas impacto con la concepción de los estudios sociales de la ciudad; lo que conocemos como sociología urbana comienza a desarrollarse un enorme impacto en algunos países latinoamericanos por lo que es importante destacar a partir de estas fechas el desarrollo de la investigación y la reflexión alrededor de las cuestiones sociales del urbano en las ciudades mexicanas.

Entre 1975 y 1977 surgen lo que de acuerdo al investigación de Schteingart, fuera primer investigación sobre vivienda y desarrollo urbano conforme a este nuevo enfoque dentro del país; Emilio Pradilla coordina un trabajo dividido en cinco líneas claramente definidas; los agentes financieros, la industria de la construcción, el mercado del suelo urbano, las políticas del estado y las soluciones habitacionales propuestas; con esta investigación la problemática habitacional cobraba diferentes dimensiones que se presentasen desde la parte técnica hasta la social y sus diferentes matices. COPEVI desarrollaría con este trabajo un documento que constituyó uno de los primeros grandes esfuerzos por articular y comprender todas las aristas de la vivienda de interés social.

Los trabajos teóricos desarrollados en cuerpos académicos son sin duda uno de los logros más importantes al poder en tema de debate el espacio habitable y la vivienda. Sin haber transcurrido hasta la fecha 40 años, en 1975 la Universidad Autónoma Metropolitana (Azcapotzalco) desarrolla en el grupo de sociología urbana

una evaluación del recién creado INFONAVIT, donde nuevamente se analizan la intervención del estado y la política urbana para el desarrollo de la vivienda; lo sobresaliente de este trabajo fue el abordar los fenómenos sociales que se pueden generar en la inserción de grandes conjuntos habitacionales, aportando además una evaluación de una metodología para resolver preguntas fundamentales: cómo y por qué dentro de la creación de instituciones y la política de vivienda con los agentes sociales.

A partir de esos años la producción constante de investigación y trabajos dirigidos hacia la vivienda fue en aumento, durante ese periodo diversos iconos de la investigación urbana como Manuel Castells y Gustavo Garza fueron parte de la formación de equipos especializados en la producción del espacio habitable, la evaluación de políticas de vivienda, y el abordaje de la problemática social dentro de los conjuntos habitacionales. Nuevamente en este grupo de investigación se contraponen la percepción del estado con respecto a las políticas públicas y de gobierno al frente a las dimensiones sociales del espacio.

Schteingart, quien hace toda esta comprobación teórica, menciona el énfasis que tanto el colegio de México como otros grupos académicos, dan por los elementos económicos que constituyen la problemática de la vivienda de las sociedades capitalistas, nuevamente se contraponen al estado con las realidades surgidas de los procesos de introducción de los fraccionamientos de interés social. La parte medular de este proceso de consolidación de las líneas de investigación que convergen en la vivienda, no son únicamente la política urbana y de estado en conjunto con los fenómenos sociales que acontecen dentro del espacio habitable; a partir de este momento surge de investigación urbana un actor fundamental en la producción de vivienda, para finales de los años setentas los productores de vivienda están estrechamente relacionados con el sector promocional privado, un ente que sin lugar a duda es parte estructural de las articulaciones de la temática de investigación sobre vivienda.

Pese a los grandes avances de aquella época para definir los actores fundamentales dentro de la producción social de vivienda, la investigación desarrollada a partir de ese momento se multiplica de tal forma que las categorías de la investigación académica sobre vivienda pierden nuevamente límites; algunos proyectos generados dentro los grupos de sociología urbana hacen referencia a categorías como: políticas habitacionales, política acción habitacional General, asentamientos populares, uso de suelo, autoconstrucción, industria de la construcción, fraccionadores y promotores, vivienda en renta, y estudios coyunturales y comparativos. La gran concentración de estos estudios ponen a mesa de debate en aquella época trabajos que hacen referencia a políticas habitacionales, esto ha perdido peso en los últimos años puesto que sólo describía la situación habitacional General.

El tema de vivienda y las políticas de estado sitúan para los años ochenta nuevos trabajos en materia de vivienda diversos autores hacen énfasis en coyunturas históricas, crisis, aplicación de programas y la necesidad de profundizar en los fenómenos de vivienda que eviten la generalización de éstos a nivel nacional. Entre 1980 1985 se desarrollaron muchos trabajos de índole parcial y local, inclusive para 1985 surgen un lamentable episodio dentro de la investigación urbana y de vivienda, debido al sismo de 1985, la ciudad de México es observada como un laboratorio de investigación referente a los fenómenos sociales que se desarrollan con respecto a la necesidad de vivienda.

Muchos de los trabajos comenzaron a mostrar diversos matices con respecto a la vivienda popular; Moctezuma, Navarro y Legorreta (1980,1983) comienzan a involucrarse nuevamente no solo en los aparatos del estado para la resolución de los conflictos de vivienda, sino a los conflictos de los fenómenos de la organización popular. En 1980 ya había a nivel internacional discusiones importantes un referente al lado producción inmobiliaria y su promoción, Francia y España habían aportado ya, estudios sobre el sistema de agentes y la promoción inmobiliaria, destacando la

estructura interna y la centralidad de la ciudad capital como agente de desarrollo económico (Topalov, 1988).

La década de los ochentas es sin duda en el siglo pasado aquella que da parte aguas a estudios globales de asentamientos irregulares y estudios particulares de la problemática del uso de suelo y el agente capitalista dentro del proceso de producción de la vivienda, sin embargo, este último es más reducido.

Para 1982 se desarrolla una línea que aborda estudios en diferentes ciudades del país que pretendía conocer a detalle la organización del trabajo y su relación con la provisión de insumos en la producción de la vivienda, en el ámbito social dentro de diferentes colonias populares fue abordado en esquemas dentro los trabajos de Bazant (1982), Legorreta (1984), Castañeda, Villareal y Hernaux (1986); de esta forma se superen las generalidades en muchas de las investigaciones para llevar a cabo estudios de caso que planteo problemáticas particulares con respecto a la vivienda.

Para finales de los ochenta y principios de los noventa la producción de trabajos de investigación sigue ocupándose agentes capitalistas, sin embargo, este año últimas fechas cuando dichos agentes de producción de la vivienda en el ámbito de la inversión privada comienza a abordarse con mayor seriedad, no de las investigaciones más interesantes podría hacer la que aborda la venta de viviendas en asentamientos irregulares de la periferia de las ciudades y relacionado con el número considerable y creciente de familias de escasos ingresos, quien menciona la misma investigadora Schteingart entre 1983 y 1987 dentro de la Zona Metropolitana de la ciudad de México, y en 1986 por García y Martínez de Billar, refiriéndose a otros centros urbanos.

La síntesis a la que confluyen todos estos estudios describe en tres etapas, el desarrollo del investigación urbano un referente a la vivienda y el espacio habitable.

La primera etapa es descrita a partir de los años cincuenta, hasta mediados de los setenta; en dicha etapa es donde predomina la investigación con un enfoque

físico; la vivienda se percibe como satisfactor donde existe un déficit en relación a un número de necesidades de la población. Es importante señalar que las metodologías aplicadas estas investigaciones son de carácter cuantitativo y que relacionó el número de viviendas con la demanda de la población. En esta línea el entorno físico de la ciudad se toman como idea central del comportamiento de los actores políticos aislado lamentablemente, el fenómeno de la pobreza urbana pues aún más la describe.

La segunda etapa que se plantean en el desarrollo de estas investigaciones sólo abarca desde mediados de los setenta a principios de los ochenta, es en esta etapa donde surgen los cuerpos académicos y la investigación orientada a la influencia de la sociología urbana francesa, ya anteriormente se había descrito la vertiente más importante de nuestra investigación con referencia a las teorías marxistas y la definición estructural del problema de la vivienda con referente a la formación social capitalista, sin embargo nuevamente a hacemos hincapié en que dichas investigaciones realizaron aseveraciones generales con respecto al sector inmobiliario y su influencia en las políticas habitacionales del estado. Parece que lo trascendental de esta segunda etapa es sin duda de intervención científica de los grupos académicos.

Para la tercera etapa que se desarrollaría los últimos años la investigación ha logrado expandirse y consolidarse, muchas de las crisis del país permitieron el abordar la investigación de los desarrollos habitacionales como casos de estudio.

Es importante destacar que a principios del siglo XXI ya se habían concretado investigaciones sobre los antecedentes a nivel internacional de los estudios urbanos, la inclusión de conceptos como sociología urbana fueron aplicados desde un principio a estudios de percepción de los espacios públicos, sin embargo, la competencia de estas investigaciones es llevar de los estudios urbanos generales a los estudios particulares de vivienda, la influencia tanto de la ecología urbana desarrollada por la escuela de Chicago como los estudios urbanos marxistas con influencia de la escuela francesa.

Los estudios actuales referentes a los asuntos de vivienda, se relacionan con la percepción del espacio en el entorno habitacional; los aspectos metodológicos más importantes se presentan en relación a ligar elementos específicos no humanos (espacio, objeto arquitectónico, infraestructura) dentro la problemática de uso del espacio, de esta forma estricta con la consideración de situaciones específicas se ha evitado caer en generalizaciones dentro los fenómenos del desarrollo de la ciudad.

Las fuentes fundamentales formación nunca se desarrollan actualmente las investigaciones de vivienda son particularmente, en la datos censales y proveniente de documentos oficiales así como implicaciones periódicas, de esta forma puede llegarse de información General junto con otros elementos que forman parte de una muestra representativa de los agentes humanos analizados.

2. Contexto normativo de la vivienda y los desarrollos habitacionales

a. La política urbana sobre desarrollo de las ciudades a través de la vivienda en México y la entidad. Leyes y normativas.

“El problema actual de la vivienda en México es el resultado de las condiciones Histórico-estructurales por las que ha atravesado y atraviesa el país, por eso para comprenderlo se necesita analizar la estructura social y económica con una perspectiva primordialmente histórica y su efecto distributivo en la población; también es necesario analizar la dinámica de crecimiento demográfico y el proceso de urbanización que han hecho más crítico el problema de la vivienda para los sectores mayoritarios de la población” Jan Bazant, 1999

Hemos entendido el papel primordial de la vivienda como un elemento fundamental e inherente del ser humano, el acto de habitar brinda apropiación y sentido de pertenencia a la población. A través del tiempo se convierte en evidencia básica de desarrollo individual y social.

Dentro del marco legal nuestro país aborda la disposición de la vivienda como un derecho y es por tanto que se han generado un sinnúmero de alternativas y vías correspondientes para la implementación de estrategias de acceso a la vivienda digna.

La Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos indica:

Titulo Primero

Capítulo I De Los Derechos Humanos Y Sus Garantías (Reformada la denominación por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de Junio de 2011)

Artículo 4°... 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.

(Adicionado mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación el 07 de febrero de 1983. El decreto dice que es reforma).

El carácter universal de dicho derecho se enfatiza en los artículos 2 y 3.

“Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, las capacidades diferentes, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda” (Art. 3).

Su definición de la producción social de vivienda es precisa y no deja lugar a dudas:

“aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos,

procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones” (Art. 4)

Cabe destacar que el país entra en una etapa de crecimiento en su mancha urbana y de la industrialización de la construcción, se creándose así, los principales organismos nacionales de vivienda. En 1963, es constituido en el Banco de México, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), se incentiva con ello la construcción y de mejora de la vivienda de interés social y de paso, la intervención de la banca privada en el otorgamiento de sistemas de crédito, aparentemente eficaces.

Frente a la determinación del derecho a la vivienda digna y las condiciones en que se presenta dicho establecimiento, se da el avance más importante en la materia, la creación de los fondos de vivienda. En dicho programa se sustenta el derecho de todos a la vivienda y la producción social de vivienda, fundamentando el diseño de los programas y procedimientos que permitan concretarlos.

En febrero de 1972, resultado de la reforma al artículo 123 de nuestra Constitución, los patronos, mediante aportaciones, se les da por obligatorio, la constitución de un Fondo Nacional de la Vivienda, además de implementar sistemas de pago de bajo costo en la vivienda.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), mediante el Decreto de Ley respectivo, tuvo su origen el 24 de abril de 1972.

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) es establecido en el mismo año, para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores que se rigen por el apartado B de la Ley Federal del Trabajo

Debe enfatizarse que no es hasta 1983, cuando el derecho a la vivienda se estableció como una garantía individual.

Los planteamientos anteriores, fungen como instrumentos de carácter específico, recursos de crédito y subsidio, acceso a suelo y servicios además de la instrucción de los diversos actores que intervienen en los procesos de producción y gestión social del hábitat.

“La creación del Infonavit es resultado de la evolución histórica que establece el derecho de los trabajadores a adquirir una vivienda digna que se remonta a los postulados básicos que recogiera el Constituyente de Querétaro en 1917 y que dan sus frutos el 5 de febrero cuando se promulga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Se aprobó por unanimidad el Artículo 123, Fracción XII, Apartado A, donde se estableció la obligación de los patrones de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, obligación que no se hizo efectiva sino hasta 1971, después de más de 53 años de lucha por ese derecho.

El 1° de mayo de 1971 las grandes centrales obreras demandaban ante el Ejecutivo Federal buscar vías para resolver los principales problemas nacionales. Días después se integra la Comisión Nacional Tripartita a cuya quinta Subcomisión se le encomienda el estudio del problema de la vivienda. El resultado de los trabajos de los representantes de los tres sectores de esa Subcomisión propusieron reformas a la Fracción XII del Artículo 123 y la Ley Federal del Trabajo, así como la expedición de una ley para la creación de un organismo tripartita que sería el encargado de manejar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

El Ejecutivo Federal presentó las iniciativas de reformas a la Constitución y a la Ley Federal del Trabajo de 1970; para el 14 de

febrero de 1972 se publican en el Diario Oficial estas reformas propuestas por la Subcomisión de Vivienda; el 21 de abril, luego de ser aprobada, se promulga la Ley del Infonavit donde se establece que las aportaciones que el patrón haga a favor de sus trabajadores le dan derecho a obtener un crédito para vivienda o a la devolución periódica del fondo que se constituya, denominado de ahorro. El 24 de abril se publican en el Diario Oficial las reformas a la Ley Federal del Trabajo. La Asamblea Constitutiva del Infonavit se celebró el 1° de mayo de ese mismo año". Infonavit.

Tras el desarrollo del programa de Fondos para la Vivienda, se dieron diversas reformas y el seguimiento de estrategias y políticas para el desarrollo del sector constructivo habitacional.

Hasta la década de los ochenta, el eje de la política de vivienda había sido la intervención directa del Estado en la construcción y financiamiento de vivienda y aplicación de subsidios indirectos, con tasas de interés menores a las del mercado. En la primera mitad de la década de los noventa, se inició la consolidación de los organismos nacionales de vivienda como entes eminentemente financieros (Serna,2003).

En 1992, el cambio de visión sobre la vivienda como puntal económico, insidió 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 estos al punto de no alcanzar la condición de vivienda digna, además de dejar al libre mercado la atención del resto de la sociedad.

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, hecha 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.

Se dio apertura al libre mercado para evitar el descenso de capital de los fondos de vivienda. Esto aunado a la disminución de los subsidios, a la mercantilización libre de la tierra y otros insumos afectando las posibilidades de los sectores de bajo ingreso para acceder a la vivienda producida por el mercado.

Fue entonces por supuesto rebasado el entendido de que la población de bajo recurso, quien tiene necesidades imperiosas para el ingreso a la vivienda digna, se encuentra negado a dicho recurso por la solvencia económica que requiere un producto derivado, no de la política social sino del mercado inmobiliario, beneficiando solamente a los grandes promotores y desarrolladores de vivienda de interés social.

Se inhabilita el papel de los organismos públicos al 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.

Desde que en 1992, el presidente Carlos Salinas de Gortari, diera a conocer su política de *fomento y desregulación de la vivienda*. Se abre puerta a la actual política de estado que rige el sector habitacional.

Además 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 de 2001 se generaron en base a documentos que promovían desde el Banco Mundial, el 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.

El papel de la vivienda es actualmente el de ser producto estrictamente de mercado. Como nota importante, el primero de diciembre de 2005, un año antes de

terminar el sexenio de Vicente Fox, mil doscientos desarrolladores privados participaban en el mercado. Nueve de ellos concentraban el 25% de la producción total. Seis cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (ver mapa 1) y, de acuerdo a datos de la Revista Obras¹⁴, el Índice HABITA (IH) que las integra tuvo un rendimiento de 1118% de 2000 a marzo de 2007, muy por encima del sector construcción (447%), el índice de cotizaciones (370%) y el índice de rendimiento total (414%). En 2004 representaron el 4.69% del mercado accionario y en el primer trimestre de 2007 el 7.17%¹⁵.(Ortiz Luna,2008)

En el año 2004, la Empresa de Consultoría en Proyectos Inmobiliarios SOFTEC estimó que existen en el país un total de 25.1 millones de viviendas con un valor aproximado de 12.6 billones de pesos. Como se observa en la siguiente tabla, cerca del 64% del total de unidades habitacionales corresponden a viviendas de las categorías Mínima, Social y Económica, mientras que el 73% del valor del parque habitacional se concentra en las viviendas de los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus. Esta situación pone en evidencia la gran diferencia que existe en el valor de las diferentes categorías de vivienda. (EAVM, 2005 P. 23).

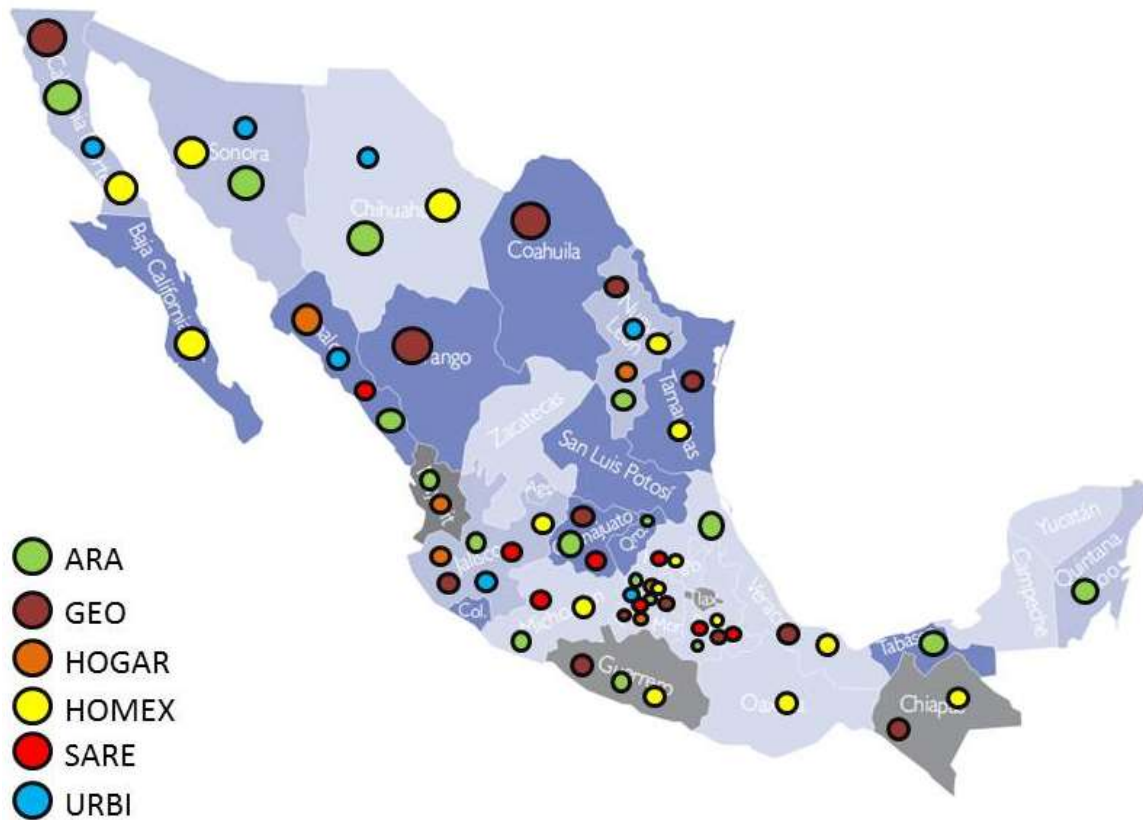
Dicho comportamiento incrementa la expectativa de la inversión trasnacional en el sector inmobiliario del país, y da por entendido sin lugar a dudas, la especulación de la vivienda.

Impera bajo este criterio el producir y vender masivamente casas sin importar mucho 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.

¹⁴ Revista Obras Número 413, mayo 2007. p. 40

¹⁵ Seis de sus principales accionistas aparecen también dentro del ranking de los 100 empresarios más importantes de México que publicó la revista Expansión en mayo de 2006. p. 69

Mapa 1: Distribución en México de las principales empresas constructoras que cotizan en la bolsa.



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Comisión Nacional de Vivienda 2007

Tabla 4: Parque habitacional por categoría de vivienda al 2004

Tipo de vivienda	Precio promedio en M.N.	Unidades en millones
Mínimo	74,000	1.9
Social	179,000	7.36
Económico	296,000	6.63
Medio	649,000	7.15
Residencial	1,451,000	1.21
Residencial Plus	3,330,900	0.83

Fuente Elaboración propia, Datos del SOFTEC, 2004

La producción mercantil de vivienda en México logró beneficiarse del otorgamiento de más de 3 millones de créditos hipotecarios durante el gobierno del presidente Vicente Fox (2000-2006), otorgados por los organismos que canalizan recursos de los fondos de vivienda de los trabajadores del sector privado (INFONAVIT), de los trabajadores al servicio del Estado (FOVISSSTE) y del ahorro social, vía diversas entidades hipotecarias privadas (bancos y sofoles principalmente) y el respaldo de la banca de desarrollo (Sociedad Hipotecaria Federal).

Todo este fenómeno desencadenó un comportamiento enfocado en la producción que para 2007 suma la autorización de cerca de 550 millones de dólares para el otorgamiento de 243 mil subsidios de CONAVI y FONHAPO ¹⁶.

La producción inmobiliaria y habitacional se desarrolla en tal dimensión que para finales del sexenio mencionado, alcanzó un total de 560 mil viviendas producidas en un año muy probablemente como resultado de este enfoque de las políticas de vivienda, alrededor de la mitad de la población más pobre del país quedó al margen por su incapacidad de acceder a este mercado (HIC-LA, 2008¹⁷).

¹⁶ La Comisión Nacional de Vivienda estableció un compromiso de colaboración con la Sociedad Hipotecaria Federal para la operación y distribución de algo más de 350 millones de dólares. El resto será aplicado por el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, restringido recientemente por ley al otorgamiento de subsidios a programas de mejoramiento y vivienda progresiva destinados a población con ingreso menor a 3.5 salarios mínimos tanto en el campo como en áreas urbanas.

¹⁷ La Coalición Internacional para el Hábitat, que inició sus actividades en 1976 en ocasión de la I Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos en Vancouver (Canadá), constituye una red internacional independiente y sin fines de lucro.

Hoy está conformada por más de 350 organizaciones populares y no gubernamentales, académicos, institutos de investigación y capacitación y activistas en derechos humanos que trabajan en el campo del hábitat y la vivienda en alrededor de 80 países de todo el mundo.

Actúa como grupo de presión en defensa de los sin techo, los pobres y los que habitan en condiciones inadecuadas. Con status consultivo frente a la ONU, constituye una voz fundamental en la definición, promoción, defensa y concreción del derecho a la vivienda a nivel internacional.

A la vez, sirve como plataforma en la formulación de estrategias de los sectores no gubernamentales para incidir en la formulación de políticas públicas y programas en materia de asentamientos humanos y vivienda. "La asociación está dedicada a actuar por el reconocimiento, la defensa y la plena realización del derecho de todo ser humano a un lugar seguro en el cual vivir en paz y con dignidad en todos los países" (Art. 2 de la Constitución de HIC, 1997). <http://www.hic-al.org/hic.cfm>
HIC-AL (Oficina de Coordinación Regional para América Latina)

Desde 2001, a propuesta de los miembros regionales y por decisión del Consejo de HIC, funciona en la Ciudad de México la Oficina de Coordinación Regional para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat

Sin embargo, y a favor de la sociedad, se da un vuelco al iniciar con las propuestas de reformas de Ley y la puesta en marcha de un debate continuo a lo interno del recién creado Consejo Nacional de Vivienda para reflexionar en torno a la vivienda destinada a los sectores ubicados por debajo de la línea de pobreza y a la producción social de vivienda. (CONAVI, 2010)

La producción social de la vivienda permite la concreción del derecho al acto de HABITAR y a coordinar esfuerzos de organización de una sociedad activa y participativa. El trabajo desarrollado por la Coalición internacional Hábitat, HIC por sus siglas en inglés, presenta el modelo de vivienda que marca CONAVI para el dimensionamiento de satisfactores (Ver tabulado siguiente), dicho tabulado y sus descriptores, tiene por objeto el dimensionamiento de objetivos ideales y el comportamiento, evaluación y rescate de elementos pertinentes en el diseño, ejecución y gestión de vivienda.

Conforme al programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, en su evaluación, se estima que al 2010 se tenía un déficit de satisfacción al demandarse 731 584 viviendas nuevas en todo el país, y 398, 162 acciones de mejoramiento, enfatizando la función de la vivienda en la sociedad y la familia como: escenario, patrimonio, refugio, lugar de convivencia, crecimiento, satisfactor de las necesidades individuales, personales y grupales (del niño, adolescente, madre, padre, anciano)

(HIC-AL). Se ha aprovechado así la infraestructura, la experiencia y el conocimiento acumulados durante los 11 años que la Secretaría General de HIC funcionó en esta misma ciudad y la cual se trasladó en 1999 a Ciudad del Cabo (Sudáfrica) y desde noviembre de 2003 funciona en Santiago de Chile.

HIC-AL reúne a más de un centenar de organizaciones de 19 países: Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa Rica, Cuba, Chile, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.

Tabla 5: Características de vivienda para el Programa de Desarrollo.

Tipología de vivienda	área de construcción en m2	Características	Costo de construcción al 2010 en M.N. (no incluye rendimientos ni impuestos)
Mínima	30	1-2 cuartos. Generalmente escrituradas, tal vez agua y drenaje. Autoconstruidas en su mayoría	60 000
Social	45	Cocina, sala-comedor, 1-2 recamaras, 1 baño, 1 cajón de estacionamiento, escriturada, todos los servicios, (casas o apartamentos).	60,000 a 145,000
Económica	50	Cocina, sala-comedor, 2-3 recamaras, 1 baño, 1 cajón de estacionamiento, escriturada, todos los servicios, (casas o apartamentos).	145, 000 - 270, 000
Media	100	Cocina, sala-comedor, 2-3 recamaras, 2-3 baños, 1-2 cajones de estacionamiento, escriturada, todos los servicios, (casas o departamentos en condominio).	270,000 - 680,000
Residencial	200	Cocina, sala-comedor, 3-4 recamaras, 3-5 baños, 2-4 cajones de estacionamiento, escriturada, todos los servicios, (casas o departamentos en condominio).	680,000 - 1,510,000
Residencial Alto nivel	200	Cocina, sala-comedor, 3-4 recamaras, 3-5 baños, 3-6 cajones de estacionamiento, escriturada, todos los servicios, (casas o departamentos en condominio).	1, 510,000 - 2,000, 000

Fuente: Elaboración propia con base en tabulado de Programas de Desarrollo CONAVI y SHF con normativas complementarias

Según datos de la CONAVI, en el periodo 2006-2012, la necesidad de vivienda a nivel nacional ascendía a más de 4 millones 427 mil viviendas nuevas y más de 2 millones 930 mil mejoramientos, cifras que indican un cambio trascendental en las políticas de vivienda actual y que además evidencia la continuidad de los modelos de mercado habitacional que se han desarrollado los últimos veinte años.

Además indica que de un total de 35 millones de viviendas, 18 millones están habitadas, 5 millones son de uso temporal (conmuting), y 5 millones están deshabitadas. Solamente del total del parque habitacional, se considera que aproximadamente el 52 % está catalogada como vivienda de buen nivel; un estimado del 40 % de estas, están en condiciones de recuperación (es decir que requiere acciones de mejora) y a partir de las mismas estimaciones, un importante 7 % es de muy mala calidad y entran a ciclo de reemplazo.

Sin importar el sistema de producción de la vivienda, su relevancia se lleva más allá de factores físico geográficos y densidad, sino que forma parte de la construcción del entretejido social y las políticas gubernamentales que apuntalan el mercado hipotecario, los financiamientos, el despunte económico y el capital.



Por tal motivo el avance paulatino de las políticas de vivienda se ha dado bajo un esquema que no estaba previsto durante la creación de los fondos de vivienda, que estaban dirigidos a darle acceso a la vivienda digna al trabajador, sino para el avance de los mercados habitacionales y la inyección de capital a las economías macro y micro, no solo del país, también a nivel mundial. Veamos en el siguiente gráfico, las dimensiones que posee a nivel socioeconómico, el desarrollo de la vivienda.

Ilustración 14: Infografía, Fuente: <http://contralinea.info/archivo-revista>

Tabla 6: Objetivos y estrategias para la vivienda en el país, y su alineación a los elementos del BM en 1994.

Programas actuales de Vivienda México		Banco Mundial 1994 Vivienda, un entorno propicio para el mercado habitacional BIRF 1994
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Consolidar mercado habitacional <input type="checkbox"/> Promover desarrollo y competitividad sectorial <input type="checkbox"/> Reactivar banca de desarrollo 		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Implantar industria habitacional coherente con la economía de mercado
Principales Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Consolidación jurídica del patrimonio de la población 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Desarrollo derecho de propiedad
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Desarrollo del Sistema Hipotecario Integrado 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Promoción financiamiento hipotecario
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Apoyo social a la población más necesitada Subsidio focalizado 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Racionalización de los subsidios
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Abasto de suelo con aptitud habitacional, infraestructura y servicios 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Suministro de infraestructura para desarrollo suelo habitacional
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Desgravación, desregulación habitacional y su marco normativo 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Desregulación, desarrollo de suelo y vivienda
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Abasto competitivo, insumos, normalización y certificación para crecimiento de producción 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Organización de industria de la construcción
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Activación institucional y fortalecimiento sectorial 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Desarrollo del marco institucional

Fuente: Elaborado con base a los datos obtenidos de los registros HIC-LA

La actual administración federal en el país ha desarrollado una serie de elementos de la Política Nacional de Vivienda que liga nuevamente su ejecución con la iniciativa privada.

La política de gobierno da paso a más de un millón de acciones de lotificación, construcción, ampliación y mejora de hogares tanto en el campo como

en la ciudad; donde más de la mitad de dichas acciones, serán de nueva construcción.



Ilustración 15: Economía de la vivienda. Fuente: Elaboración propia

Los 4 ejes del Plan Nacional de Vivienda:

1. **Coordinación Interinstitucional.** La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) será la instancia coordinadora de estas acciones, y suscribirá convenios con el Infonavit, los gobiernos estatales y autoridades municipales.

2. **Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente.** Los créditos y subsidios del Gobierno de la República serán reorientados al fomento del crecimiento urbano ordenado.

3. Reducir de manera responsable el rezago de vivienda.

4. **Vivienda digna para los mexicanos.** Se realizarán más de 320,000 acciones de mejoramiento; para el caso específico del campo, se realizarán más de 97,000 acciones.

Con lo anterior es evidente que la vivienda en el país, sin duda ha dado un parte aguas para el desarrollo de la economía del país, sin embargo, ha dejado por completo el tema de habitabilidad lo que produce una fractura importante entre la producción de vivienda y la satisfacción de necesidades de la población.

Las condiciones de la política de vivienda en el Estado de Hidalgo.

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, publica 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 solo 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.

Los principios que regirán en la observancia de esta Ley son: la equidad e inclusión social; el respeto a la legalidad y protección jurídica

de la propiedad y el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades y zonas rurales.

La política de vivienda en el Estado de Hidalgo, se regirá por los siguientes lineamientos:

I. Elaborar y conformar coordinadamente los programas de vivienda entre los diversos organismos federales, estatales y municipales, con la concertación de los sectores social y privado;

II. Atender al mayor número de personas, preferentemente a la población vulnerable de bajos recursos económicos a través de los programas de vivienda estatales y municipales;

III. Considerar que la construcción de vivienda para personas con capacidades diferentes, cumpla con las características dispuestas por la Ley de Discapacidad vigente en la Entidad;

IV. Generar diversos esquemas de financiamiento o cofinanciamiento cuya aplicación se base en el ahorro y el crédito, para la población que no es considerada como sujeto de crédito desde el esquema bancario, además de la población vulnerable de bajos recursos económicos;

V. Fomentar y concertar la participación de los diferentes desarrolladores de vivienda: personas, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado;

VI. Promover la producción de vivienda mediante la simplificación, reducción de trámites y requisitos en su gestión;

VII. Fomentar la asesoría y asistencia en materia de gestión financiera, legal, técnica y administrativa, para el desarrollo y ejecución de vivienda;

VIII. Integrar una red de productores y distribuidores de materiales y componentes de la vivienda, para que apoyen los procesos de producción de vivienda social preferentemente;

IX. Promover y estimular la producción y distribución de materiales y elementos para la construcción de vivienda de carácter innovador, a efecto de reducir costos de la misma;

X. Difundir la información de los programas públicos de vivienda, con el objeto de generar un mayor conocimiento para la población;

XI. Promover medidas de mejora regulatoria, encaminadas a fortalecer la política nacional, estatal y municipal;

XII. Propiciar que las acciones de vivienda sean un factor de sustentabilidad ambiental, de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XIII. Identificar, alentar y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda; y

XIV. Establecer en materia de vivienda las condiciones que garanticen esquemas seguros en desarrollos habitacionales, buscando la atenuación y amortiguamiento de riesgos tanto naturales como antropogénicos, así como

mitigar la vulnerabilidad de personas y bienes sujetos a la disposiciones legales aplicables.

En el sentido estricto de las necesidades de la población, dicha ley enumera las necesidades para la entidad en su sexta consideración; encontrando tres elementos en la problemática de vivienda: El primero corresponde al acceso a la vivienda para los migrantes que ingresan de otras regiones del Estado u otras entidades por cuestiones laborales. El segundo es, de cierta manera, asegurar el acceso a la vivienda para las generaciones jóvenes que encuentran las condiciones laborales y profesionales para la vida independiente, sea en un nuevo núcleo familiar o de manera individual. El tercer planteamiento es sobre la dificultad de la población no beneficiada por alguna institución social o programa de fondo para la vivienda y pretende acceder a una vivienda con aplicación de subsidios y con tasas de interés menores a las del mercado.

En la consideración séptima de esta ley, manifiesta que la construcción o promoción de vivienda popular, económica o social, debe basarse en resolver el problema de acceso a la vivienda de personas con bajos recursos económicos, que por una u otra razón se ven marginadas de la misma, sin embargo no deja de lado el hacer hincapié sobre el deseo prioritario de atender la falta de liquidez para la obtención del inmueble, *el enganche, los gastos asociados y tal vez una suma adicional que le permita aligerar los pagos mensuales de una hipoteca. Esta cantidad tiene que salir de alguna parte, y seguramente las instituciones financieras no están dispuestas a correr este riesgo.*

La Ley de Vivienda está dividida en nueve títulos que contienen una serie de especificaciones abocadas al financiamiento, condiciones de propiedad, alternativas de gestión e incentivos para la promoción de mejora, intervención y nuevos desarrollos. Enfatiza dentro de las estrategias de venta, el proporcionar facilidades extraordinarias y la puntual atención a los riesgos de financiamiento. Lo anterior sin duda puede observarse como un claro y determinante camino de la política de vivienda como elemento de desarrollo económico y de carácter privado.

La política de vivienda en el estado pretende a través de esta ley un desarrollo conjunto a mediano y largo plazo para la homologación de criterios de desarrollo dentro de la región, fomentando además, fuentes alternas de financiamiento como las cooperativas, sistemas de subsidio general para la población que no tiene acceso al fondo de vivienda y lo más trascendental, un sistema de estímulos a los productores de vivienda que permite reducir el tiempo de intervención en la generación de nuevas viviendas, además de poner en determinante, la intensidad de flujo económico que espera el estado, con respecto a la vivienda.

Queda entonces, el entendido de que la política actual de vivienda a través de su legislación, tiende a atender la prioridad de la generación de vivienda nueva, la delimitación del crecimiento no autorizado, el decremento de la autoconstrucción como vía de desarrollo en la adquisición de vivienda y el énfasis en los incentivos al sector privado para la inversión en sistemas de subsidio, financiamiento y delimitación de reservas de suelo para uso habitacional.

Todo lo anterior, no es más que la concreción de la vivienda como un producto de mercado en la estrategia de desarrollo de la entidad.

En margen del marco jurídico, el Programa Institucional de Vivienda, es el elemento que en respuesta, pretende ofrecer las garantías sociales dentro de la entidad, que determinan el desarrollo dentro de las normativas de acceso a la vivienda digna; tiene por objeto, mediante la ejecución de acciones de manera homogénea, involucrar a todos los niveles de gobierno.

La coordinación de todos los actores, precisa una serie de factores que desencadenen en la debida planeación urbana y sectorialización no solo del bien inmueble sino de la reserva territorial para dicho desarrollo.

Un tema fundamental, es el régimen jurídico de la tierra; ha jugado un papel preponderante en la configuración actual de las manchas urbanas. Como un patrón

de especificación territorial, en las periferias de la ciudad se localizan zonas ejidales afectadas por el empuje demográfico y el asentamiento irregular que es supuesto como una reacción de aquellos que no poseen las prestaciones adecuadas para la adquisición de vivienda, pero definiendo la expansión urbana.

Además del desarrollo jurídico de la tierra, viene como subsecuente la insuficiencia en el mercado de tierra regular, fenómeno del que solo se conoce a través de su incremento, los últimos 30 años. Una reacción en cadena fueron las reformas al artículo 27 de la Constitución Federal promovidas por el Gobierno Federal.

El instrumento a debatir es la medida que se ha tomado de expropiar definitivamente el cinturón de tierra social no urbanizable en la periferia de las ciudades, lo que deja nuevamente una brecha en la sustentabilidad del suelo y los alcances de una política unilateral hacia el mercado de suelo y vivienda.

CAPÍTULO 3 EL ÁMBITO ESTATAL: LA CONFIGURACIÓN METROPOLITANA Y LA INCLUSIÓN DE POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO

1. Desarrollo de las Zonas Metropolitanas del estado

Durante los últimos años el desarrollo urbano se ha producido a través de nuevos modelos de urbanización; dichos modelos están relacionados a las formas de ocupar y utilizar el territorio, y sus posibles efectos de interrelacionarse con la ubicación de la población y el mercado de vivienda.

A través de estos recientes desarrollos urbanos se ha dado auge a nuevos modelos de desarrollo residencial difusos y de esta forma al desarrollo de movimientos de metropolitización.

La metropolitización es un proceso de urbanización, crecimiento y desarrollo espacial, en el que la ciudad central denominada metrópoli, crece y

se desarrolla hacia afuera privilegiando su dinámica, englobando e influenciando los procesos de urbanización, crecimiento y desarrollo de los núcleos urbanos vecinos y generando confusión en la gestión de los procesos resultantes. En otras palabras, metropolización es el proceso de urbanización, crecimiento y desarrollo de las regiones, áreas o zonas metropolitanas¹⁸ (Tovar, 2010: 9).

Cuando las ciudades están rebasando el ámbito municipal y como resultado surge un replanteamiento de las potencialidades de las regiones para comprender las ventajas existentes en el territorio; los países en vías de desarrollo, han adoptado una postura práctica al reformular el sistema regional; la apertura comercial y reestructuración económica están teniendo como resultado una localización diversificada de las actividades productivas en el territorio; en esta línea las ciudades latinoamericanas han presentado una adecuación con respecto al proceso de globalización y por tanto; el considerar los recursos disponibles en cada región, es una forma de promover una distribución geográfica de la población y las actividades económicas, acorde con el desarrollo sustentable y la calidad de vida de las personas, tomando en cuenta el mejor aprovechamiento de los recursos de cada región y dando lugar a las conurbaciones.

De acuerdo con el INEGI (2012), las zonas metropolitanas, son los elementos de mayor jerarquía del sistema urbano nacional, en ellas se genera el 71% del producto interno bruto del país y tiene el potencial de incidir favorablemente en el desarrollo económico y social de sus respectivas regiones.

La formación de las zonas metropolitanas, de una manera general, responde desarrollo económico, social y tecnológico alcanzado por una sociedad. Como se ha

¹⁸ Luis Unikel, en 1976 definió el concepto de “zona metropolitana” como: “... la extensión territorial que incluye a la unidad político-administrativa que contiene la ciudad central, y las unidades político-administrativas contiguas a ésta que tienen características urbanas, tales como sitios de trabajo o lugares de residencia de trabajadores dedicados a actividades no agrícolas y que mantienen una interrelación socioeconómica directa, constante e intensa con la ciudad central, y viceversa” (Unikel, 1978 en SEDESOL ,2005).

mencionado anteriormente en las ciudades latinoamericanas responde a un acelerado desarrollo, que permite identificarle como una estructura territorial compleja.

La gestión de las zonas metropolitanas en el país han requerido de atención particular debido a la ausencia de mecanismos eficaces para la coordinación intersectorial e inter gubernamental; por esta razón ha sido los últimos años una temática central en los estudios urbanos.

A efecto de comprender la interpretación del ámbito metropolitano, es importante destacar dicho fenómeno señalando sus características fundamentales; Vinuesa en 1975 desarrolla una serie de puntos que permite la identificación del parámetro metropolitano entre la ciudad europea,

La metropolitanización:

- Se trata de un fenómeno supramunicipal, que involucra variaciones circunscripciones administrativas.
- El carácter metropolitano es propia de fases avanzadas en el proceso de urbanización, cuando esta organiza ámbitos de gran dinamismo y con intensas interacciones sociales y económicas.
- El ámbito metropolitano unifica mercados, siendo los más relevantes los de trabajo y de vivienda.
- Es importante destacar la producción de la alta movilidad cotidiana, especialmente desplazamientos domicilio-trabajo.

Se puede describir la metropolitanización como un rasgo de las ciudades que buscan vertiginosamente su desarrollo provocando fenómenos migratorios interregionales dentro de la urbe; recordando que en las últimas décadas, el flujo migratorio rural-urbano ha disminuido debido a la primacía de población urbana, de esta forma, los procesos urbanos se enfrentan al desarrollo de las grandes metrópolis.

Geográfica y demográficamente, ha sido fundamental la delimitación de dichas áreas ya que representa el surgimiento de nuevos fenómenos relacionados con la

administración, la aplicación de programas gubernamentales, condiciones políticas y asignación de recursos.

Existe una demanda sobre el análisis de las variaciones políticas, económicas y sociales dentro de las metrópolis y parece claro que las zonas metropolitanas son objetivos dinámicos que plantean ciertas particularidades. Es pertinente mencionar la existencia de dos problemas fundamentales (Newton, 2012), en el primer supuesto, es evidente que las fronteras de las metrópolis se encuentran en un cambio constante que se produce de manera orgánica, es decir, que responde los movimientos de su población, lo que pone en contradicción algunos métodos de análisis, especialmente geográficos.

Por otro lado, dentro de la zona metropolitana es factible identificar la confluencia de diversos municipios o sectores locales, esta situación presenta para una misma ciudad diferentes definiciones tanto ecología como de escala en los fenómenos urbanos dando mayor complejidad a la definición de lo local con respecto a lo global. Algunos estudios sobre metropolitanización indican que las metrópolis contemporáneas están transformándose con procesos no experimentados anteriormente; en México, se considera que los cambios demográficos de la población y su velocidad de cambio están ligados con un grado de desarrollo (CONAPO,2011); dichos crecientes experimentan procesos de polarización económica segmentación social y deterioro ambiental, las técnicas para identificar y medir las transformaciones que hasta el momento han surgido las grandes metrópolis

Tras comprender el desarrollo de las grandes ciudades y los movimientos urbanos que se generan dentro de las nuevas regiones, el país ha presentado una dinámica particular y relevante con respecto al desarrollo de zonas metropolitanas.¹⁹

¹⁹ El término *zona metropolitana* se acuñó y desarrolló en Estados Unidos a partir de los años veinte del siglo pasado y se utiliza la mayoría de las veces para referirse a una ciudad “grande” cuyos límites rebasan los de la unidad político-administrativa que originalmente la contenía; en el caso de México, dicha unidad es el municipio (Negrete y Salazar, 1986). En el país, este proceso se inició en la década de los cuarenta en las ciudades de México, Monterrey, Torreón, Tampico y Orizaba (Sobrino,1993).

El documento más reciente emitido por CONAPO, referente a la delimitación de las zonas metropolitanas del país, menciona que

desde los años cuarenta el país contaba con zonas metropolitanas, la formación de instituciones para la planeación y gestión metropolitana se encontró ausente en las diversas reformas económicas, políticas y en particular constitucionales, asociadas a las facultades de los municipios, pasando por alto la creciente tendencia del proceso de metropolización en diversas ciudades mexicanas. Fue hasta los años setenta, con la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos, que se reconoció el fenómeno de la conurbación, como "... la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población..." (Fracción IV del Artículo segundo) y consignó, en su Artículo 12, a los programas de ordenación de zonas conurbadas como uno de los instrumentos de planeación. El Capítulo IV de la misma ley muestra el procedimiento para emitir una declaratoria de conurbación, constituir una comisión de conurbación (integrada por autoridades de los tres órdenes de gobierno y encargada de delimitar la zona conurbada), y diseñar y ejecutar el programa de ordenación respectivo.

En respuesta a la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos, en 1976 se realizó la primera delimitación sistemática de las zonas metropolitanas; de esta manera se identifican ambos de zonas metropolitanas alrededor de otras tantas ciudades mayores de 100,000 habitantes para 1960. Este trabajo fue realizado por Luis Unikel, y 10 años después en 1986, se hace una delimitación de 26 zonas metropolitanas que incluía otras 14 unidades más que correspondía a un desarrollo metropolitano desde 1960 a 1980.

Parte de las observaciones realizadas por Negrete y Salazar (1986), al delimitar las zonas metropolitanas, es la definición de las etapas en el crecimiento de las ciudades mexicanas; para la primera etapa en la formación de una ciudad observar que la concentración de actividades económicas el desarrollo de la vivienda y los servicios urbanos se realiza en el centro de la mancha urbana, paulatinamente

las ciudades en su proceso de expansión física ampliar su radio de influencia y genera una suburbanización donde aparecen nuevos centros de trabajo y concentración de servicios, claramente identifican una segunda etapa de crecimiento de las urbes.

Para la integración de las zonas metropolitanas la metodología implica no sólo tomar en cuenta estudios geográficos y referenciados si no métodos de análisis multivariados. Para 1993 ya se habían identificado 37 zonas metropolitanas correspondientes a 1990 y más tarde en el año 2000 un total de 32 zonas metropolitanas que comprendían 205 municipios dentro del país.

En 1997, el Consejo Nacional de Población considera características socioeconómicas predominantes para la delimitación de las zonas metropolitanas y con estos indicadores, definió 31 zonas metropolitanas para 1995.

Durante la realización de dichos estudios la propuesta de delimitación de zonas metropolitanas abordaba en su metodología, los criterios de tamaño de población y conurbación; en últimos análisis, los resultados presentados en el Censo de población y vivienda del 2000 a partir de su cartografía base, incorporan también criterios de integración funcional relacionados con desplazamientos de población.

Tomando en cuenta esta definición operativa el CONAPO, identifica a un total de 42 zonas metropolitanas para el año 2000, formadas por 243 municipios y localidades que contaron con al menos una ciudad de 50,000 o más habitantes, es importante señalar el contraste que existe entre las 42 zonas metropolitanas identificadas de manera preliminar y las 32 zonas metropolitanas señaladas por INEGI.

Pese a las evidentes diferencias en la selección metodológica para la identificación de zonas metropolitanas entre INEGI y el Consejo Nacional de Población; el Programa Nacional De Desarrollo Urbano y Ordenación Del territorio, es quien se sustenta fundamentalmente en disposiciones de tipo jurídico programático que regulan el desarrollo urbano del país, como lo es la Ley General de Asentamientos Humanos, otorgando así un carácter anticipado en la definición de las regiones.

De entre los rasgos comunes que menciona el INEGI con respecto a la delimitación de zonas metropolitanas en México, existe el análisis de la denominada ciudad central y qué, de la definición de esta, parte todo criterio del análisis de la concentración de satisfactores en la urbe.

Tabla 7: Zonas Metropolitanas propuestas al año 2000 por cada institución.

Instituciones	INEGI	CONAPO	SEDESOL
Total de zonas metropolitanas	32	42	46
INEGI - CONAPO - SEDESOL	26 ¹	26 ¹	26 ¹
INEGI - CONAPO	5 ²	5 ²	-
CONAPO - SEDESOL	-	8 ³	8 ³
INEGI	1 ⁴	-	-
CONAPO	-	3 ⁵	-
SEDESOL	-	-	12 ⁶

¹ Monclova-Frontera, Saltillo, La Laguna, Colima-Villa de Álvarez, Valle de México, Pachuca, Guadalajara, Toluca, Zamora-Jacona, Cuautla, Cuernavaca, Monterrey, Oaxaca, Puebla-Tlaxcala, Querétaro, San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez, Tampico, Coahuila-Coahuila, Córdoba, Xalapa, Minatitlán, Orizaba, Poza Rica, Veracruz, Mérida y Zacatecas-Guadalupe.

² Piedras Negras, San Francisco del Rincón, Tulancingo, Ocotlán y Villahermosa.

³ Aguascalientes, Tijuana, Morelion-Uriangato, Tepic, Rioverde-Ciudad Fernández, Guaymas, Apizaco y Tlaxcala.

⁴ La Piedad.

⁵ Tuxtla Gutiérrez, San Martín Texmelucan y Acayucan.

⁶ Chihuahua, Juárez, León, Irapuato-Salamanca, Acapulco, Tula, Puerto Vallarta, Morelia, Cancún, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa-Río Bravo.

Fuente: INEGI Delimitación de Zonas Metropolitanas 2010

Era necesario través de todos los análisis realizados institucionalmente, el homogenizar los criterios de identificación y seleccionar las zonas metropolitanas dentro del país, ya que de esta forma, es factible el desarrollo de políticas adecuadas que permiten el incremento de la calidad de vida de la población, reflejada en el desarrollo humano y social; por lo tanto, dichas instituciones se dieron a la tarea de

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

compaginar criterios y como resultado del análisis se determinan las 59²⁰ zonas metropolitanas vigentes al día de hoy.

Tabla 8: Indicadores del proceso de metropolitanización en México de 1960 a 2010

Indicador	1960	1980	1990	2000	2005	2010
Zonas metropolitanas	12	26	37	55	56	59
Delegaciones y municipios metropolitanos	64	131	155	309	345	367
Entidades federativas	14	20	26	29	29	29
Población total (millones)	9.0	26.1	31.5	51.5	57.9	63.8
Porcentaje de la población nacional	25.6	39.1	38.8	52.8	56.0	56.8

Nota: Los datos no son estrictamente comparables.

Fuente: Para 1960, Unikel, et al. (1978), *El desarrollo urbano de México*, México, El Colegio de México.

Para 1980, Negrete y Salazar (1986), "Zonas metropolitanas en México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. I, núm. 1.

Para 1990, Sobrino (1993), *Gobierno y administración metropolitana y regional*, México, INAP.

Para 2000, SEDESOL, CONAPO e INEGI (2004), *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*, México.

Para 2005, SEDESOL, CONAPO e INEGI (2007), *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*, México.

Fuente: Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010, SEDESOL, CONAPO, INEGI

Para la delimitación de las zonas metropolitanas fue necesario establecer como punto de partida el estudio anterior que concluía en 56 zonas metropolitanas; en el análisis del marco geo estadístico nacional, los resultados por localidad del censo de población y vivienda 2010, se identificaron conurbaciones y ciudades mayores a 50000 habitantes; a este grupo correspondieron 46 ciudades identificadas como conurbaciones, además de dos ciudades que correspondían a 50000 habitantes en el 2005. Es importante destacar que se identificaron un total de 59 ciudades centrales de las cuales, 7 fueron definidas a través de políticas para el desarrollo urbano.

Luego de identificar el universo de municipios centrales, bajo el criterio de salto a que el municipio con al menos una localidad de carácter urbano y alto grado de integración funcional, se ubicaron 250 municipios más trece ciudades que no han

²⁰ Existe una discrepancia entre el documento emitido por INEGI y el que se considera como documento oficial institucional por lo que se tomará a este último como referencia. INEGI considera 55 zonas metropolitanas. Al iniciar los trabajos dirigidos por el INEGI cada institución reconoció un universo de distintas zonas metropolitanas. El INEGI identificaba 32 unidades, CONAPO 42 y SEDESOL 46; la unión de sus conjuntos dio como resultado total de 55 zonas metropolitanas de las cuales sólo 26 eran compartidas por las tres instituciones. Dentro del grupo se encuentra la conurbación de 44 ciudades entre unidades de dos o más municipios.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

rebasado su límite municipal llegando a un total de 263 municipios para las 59 zonas metropolitanas. Más adelante, de acuerdo a la metodología descrita tanto por el INEGI como por SEDESOL, para efectos de delimitación el conjunto de municipios centrales de cada zona metropolitana, se constituyó como unidad territorial de origen y destino para determinar el grado de integración funcional de estos respecto de cada municipio del país.

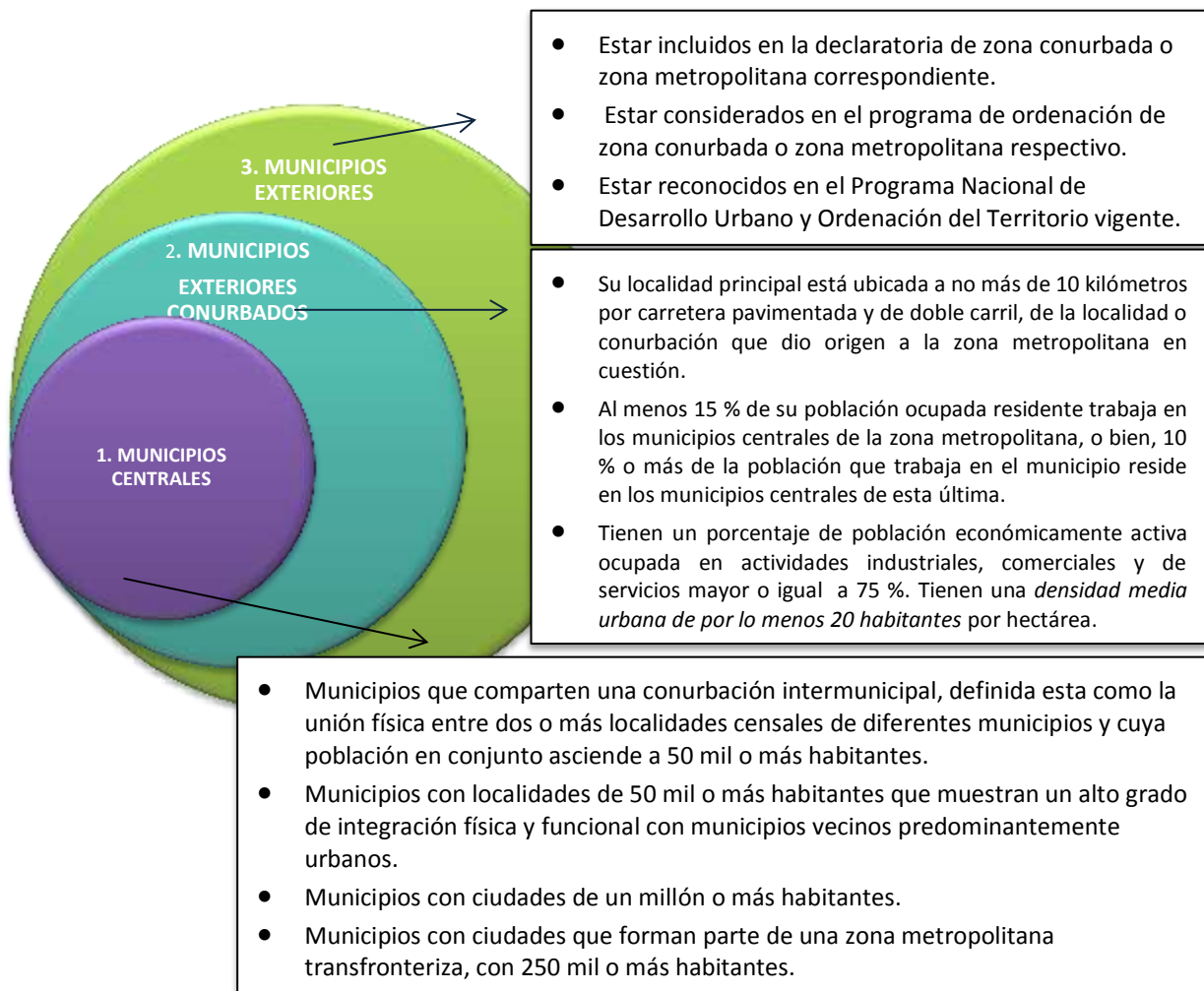


Ilustración 16: Esquema de conformación de municipios de carácter metropolitano. Elaboración propia.

Para tomar en cuenta el grado de integración funcional, se procede estimar grado de integración en términos laborales en cada uno de los municipios del país con los municipios entradas de cada zona metropolitana. De acuerdo a la descripción fue necesario tomar en cuenta una matriz con base de datos en la muestra del censo de 2000. En la primera como una población ocupada residente de cada municipio se distribuyó con respecto a su lugar de trabajo en cada uno de los 59 grupos municipales. Con esta matriz la posible la estimación del porcentaje de población que laboran los municipios centrales y la población ocupada que provienen grupo.

Otro de los factores primordiales de la delimitación de las zonas metropolitanas, es la medición del carácter urbano; los indicadores estimaron en forma exhaustiva y para todos los municipios existentes al 2000. El carácter urbano de la población se toma en cuenta a través de las actividades industriales comerciales y de servicios y la densidad media urbana de cada municipio obteniéndose partir de una base de cada una de las áreas geográficas básicas urbanas ponderadas por el tamaño de su población.

Se distribuyó respecto a su lugar de trabajo en:

- i) aquella que trabaja en el propio municipio*
- ii) aquella que trabaja en cada uno de los 59 grupos de municipios centrales, y*
- iii) aquella que trabaja en el resto del país.*

En la segunda se calculó la población que labora en cada municipio para desagregarla respecto a su lugar de residencia en las mismas unidades territoriales:

- i) la que reside en el mismo municipio,*
- ii) la que reside en cada grupo de municipios centrales, y*
- iii) la que reside en el resto del país.*

Toda vez que para estos estudios es necesario contemplar otros factores que comprueban el grado de urbanidad de los municipios, la distancia por carretera a la ciudad principal fue el único indicador que se estimó de forma selectiva sólo para aquellos municipios que no fueron definidos como centrales para que cumplan al criterio de integración funcional y carácter urbano señalados para la determinación

de la zona metropolitana. Para la medición de dicha distancia se hizo uso del sistema de información geográfica del propio INEGI.

Los indicadores que dan cuenta del carácter urbano de un municipio son: el porcentaje de población ocupada en actividades no primarias y la densidad media urbana. El porcentaje de población ocupada en actividades no primarias se calculó con base en los datos de la muestra del Censo de Población y Vivienda 2010, omitiendo a la población ocupada que no especificó su sector de actividad económica.

De esta forma, se estimó como el total de población ocupada en actividades del sector secundario (minería, industrias manufactureras, electricidad y agua y construcción) y terciario (comercio y servicios de transporte, comunicación, profesionales, financieros, sociales, gobiernos y otros), dividido por el total de población ocupada, tal y como se expresa en la siguiente fórmula:

$$PO_{NP} = \frac{PO_{Sec} + PO_{Ter}}{PO} \times 100$$

Donde:

PO_{NP} = Porcentaje de población ocupada en actividades no primarias

PO_{Sec} = Población ocupada en actividades del sector secundario

PO_{Ter} = Población ocupada en actividades del sector terciario

PO = Población ocupada que especificó el sector de actividad económica

Para concluir dicha delimitación fue importante tomar en cuenta los municipios exteriores que cumplen íntegramente con criterios de distancia, integración funcional y carácter urbano o que al menos, satisfacen uno de los criterios de planeación y política urbana. El documento de CONAPO menciona:

Una vez concluido el cálculo de los distintos indicadores, se procedió a delimitar las 59 zonas metropolitanas, agregando a cada grupo de municipios centrales, primero, a aquellos municipios exteriores que cumplen íntegramente con los criterios de distancia, integración funcional y carácter urbano; y después, a aquellos que no cumplen con el criterio de distancia pero sí con al

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

menos uno de los criterios de planeación y política urbana. En la primera condición se incorporaron 43 municipios y en la segunda 61 para un total de 104 municipios exteriores en 37 zonas metropolitanas, mientras que la delimitación de las 22 restantes se restringió únicamente a los municipios en los que se ubica la ciudad central. De esta forma, un total de 367 delegaciones y municipios quedaron integrados en las 59 zonas metropolitanas.

La finalidad de esta metodología, es tomar en cuenta dos elementos fundamentales; el primero, la identificación de las zonas metropolitanas y segundo la delimitación de las unidades político administrativas que integran cada uno de ellas.

Mapa 2: Zonas Metropolitanas de México, 2010.



Fuente: INEGI

La actual delimitación ha identificado 59 zonas metropolitanas (tres más que las identificadas en 2005). La población que reside en ellas asciende a 63.8 millones de personas, lo que representa 57% de la población nacional. De éstas, once sobrepasan el millón de habitantes (dos más que en 2005).

En este último estudio, se reitera que en el estado de Hidalgo existen tres zonas metropolitanas: Pachuca, Tula y Tulancingo. Dicha evolución ha sido paulatina, de acuerdo con Tovar (2010), en 1990 se identificó la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP), en el año 2000 el fenómeno metropolitano se habría manifestado en la región de Tulancingo y Tula.

Además, de haberse identificado con dichas zonas se delimitó que, 29 municipios del sur de Hidalgo se encuentran ligados a la influencia de la Ciudad de México y el desarrollo de la megalópolis²¹; identificando un municipio estatal que

²¹ La crisis de mediados de los setentas del siglo pasado, produjo un cambio significativo en la orientación de las políticas territoriales, como el papel y concepto de ciudad donde las políticas de desarrollo regional incentivar la reinversión promoviendo el desarrollo endógeno y buscando la articulación entre elementos locales y nacionales.

Los cambios económicos sociales y espaciales que se fueron produciendo dieron como resultado de la organización del sistema productivo y un cambio al funcionamiento del territorio, aun considerando un modelo jerárquico exista un modelo de organización flexible y variable en forma de red, que permite el soporte de ciudades a nivel global.

Si bien en Latinoamérica lo los fenómenos urbanos han tenido un desarrollo acelerado, la importancia de tomar aspectos dinámicos de la urbe, más allá de los elementos cuantitativos, permite identificar al espacio urbano en sus funciones de intermediación y una lógica que favorece la capacidad para integrar de articular amplias áreas territoriales. Una ciudad intermedia no se define ni se condiciona por la cantidad de población ni su densidad, sino por la capacidad de articular recursos locales y territoriales en políticas de nivel regional.

La conservación de las ciudades grandes, como centros de focalización urbana, es una característica del mundo actual que se desarrollara en pleno siglo XX y se ve consolidada en el siglo XXI. Las dimensiones socioeconómicas, históricas y geográficas, junto a la interpretación de la realidad de las imágenes urbanas, provocan tensión y contradicción. Las ciudades metropolitanas de entre 2 y 8 millones de habitantes son focos que concentran el fenómeno urbano. Una megalópolis puede identificarse a través de diversos descriptores. El primero es una realidad policéntrica, dicha condición abarca una ciudad central y elementos satelitales con sus propias funciones urbanas e incluso metropolitanas, pero que a través de los flujos poblacionales y las actividades productivas, dan prioridad a una gran ciudad central. Además, existe una articulación entre densidad y

pertenece a la dinámica de la Zona Metropolitana del Valle de México, el municipio de Tizayuca.

En este territorio de la región centro del país, la megalópolis de la ciudad de México representa 98,517 km² e interactúa, con mayor o menor intensidad, un conjunto de 12 zonas metropolitanas, la de mayor jerarquía es la ZMVM, por su influencia de primer orden en el territorio nacional. De menor jerarquía, pero de gran importancia para sus estados y en ocasiones las entidades federativas aledañas, son las siguientes: ZM Pachuca, ZM Tula, ZM Tulancingo, ZM Toluca, ZM Cuernavaca, ZM Cuautla, ZM Puebla-Tlaxcala, ZM San Martín Texmelucan, ZM Tlaxcala, ZM

concentración, ya que las áreas urbanas son diversas y especializadas, principalmente por el proceso de absorción geográfica de los territorios, mezclando ciertos círculos de dispersión y centros de alta densidad poblacional.

Otro de los factores primordiales para la identificación de una megalópolis, son los grandes flujos territoriales realizados a través de transporte movilidad y redes de comunicación de ámbito local, regional o internacional (cuestiones de ciudades virtuales). El último criterio genérico puede basarse en el marcaje simbólico sea por su arquitectura singular, la compleja forma urbana, y lo que complementa una función de centralidad cultural.

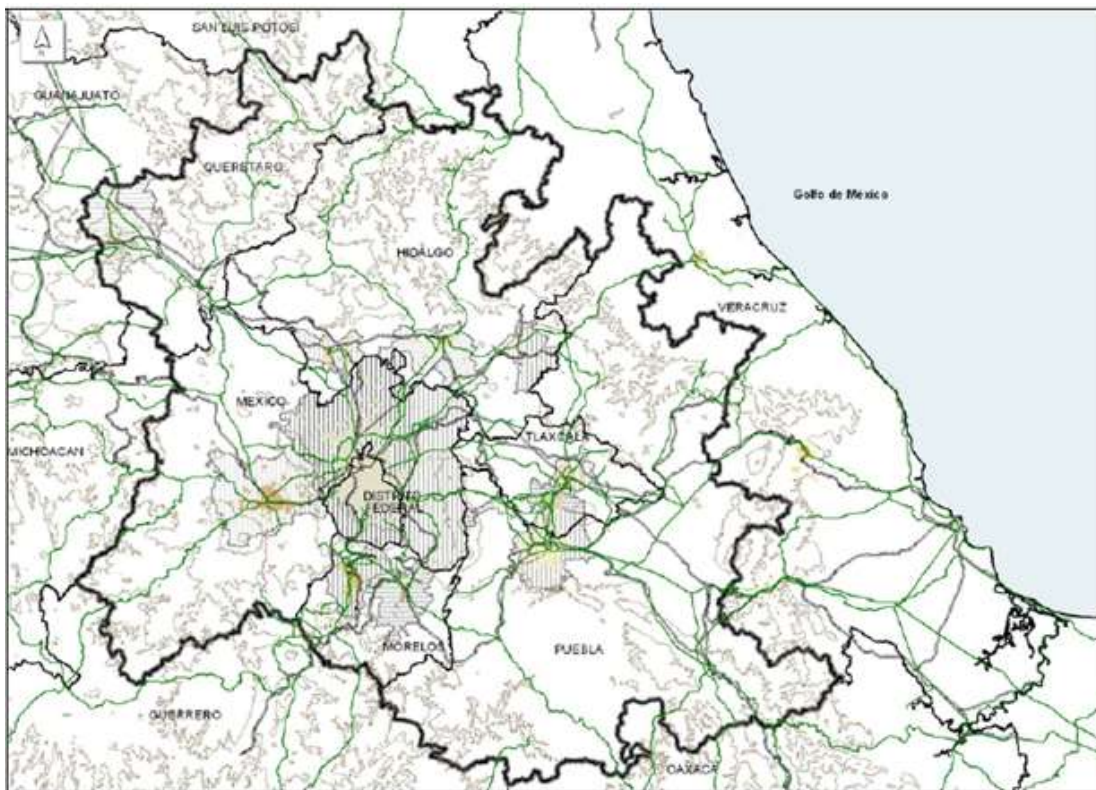
Podría describirse que una megalópolis puede compararse a través de seis criterios simples. Las megalópolis reflejan una tendencia a la aglomeración, grandes crisis ecológicas y territoriales, combinan heterogeneidad cultural, acentúan las crisis de gobernabilidad local y poseen diversas funciones selectivas en cada uno de sus núcleos; además, siendo una de las características fundamentales de la formación de las nuevas megalópolis, se encuentra el carácter lúdico propiciado no solo por la función organizadora de los centros urbanos terciarios, sino que se hace presente la alta tecnología y la ingeniería derivada de las telecomunicaciones, más allá de lo preestablecido para lo urbano. (derivado del estudio de Cumbre Mundial del Habitat y los reportes de Josep M. Llop Torné, director de la Unión Internacional de Arquitectos con respecto a CIMES, 2006). En el marco del desarrollo de la Cumbre Mundial del Hábitat de Estambul de 1996, a raíz de los 3 Congresos de la UIA (Unión Internacional de Arquitectos), Barcelona 1996, Beijing 1999 y Berlín 2002, se está desarrollando un programa de trabajo sobre el tema de las ciudades intermedias en el mundo. Apoyado por un gobierno local el de la Paeria o Ayuntamiento de Lleida, denominado Programa UIA-CIMES. Tiene su Dirección y Secretaría Técnica de Trabajo en Lleida (Lérida-España) y se base en una red de colaboradores, expertos (unos 50) y miembros locales ligados a unas 250 ciudades intermedias, de todo el mundo. Con ellos se ha redactado dos textos base publicado en colaboración con la UdL y la UNESCO.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Apizaco y ZM Querétaro; la población de éstas para el 2005 fue de 27 millones de habitantes, el 76% con respecto a la mesorregión Centro (Ver mapa).

La mesorregión Centro incluye las siguientes siete entidades de la República Mexicana: Estado de México, Tlaxcala, Hidalgo Morelos, Distrito Federal Puebla Morelos y Querétaro. Esta región tiene características muy particulares, de acuerdo con las proyecciones de CONAPO, la población que se concentró en ella, el 2005 fue de 35 millones de habitantes lo que representó el 33% del total nacional; para el 2030 se estima que albergará a 42 millones de personas, que representarán una tercera parte del total nacional (33.4%).

Mapa 3: Mesorregión del centro del país



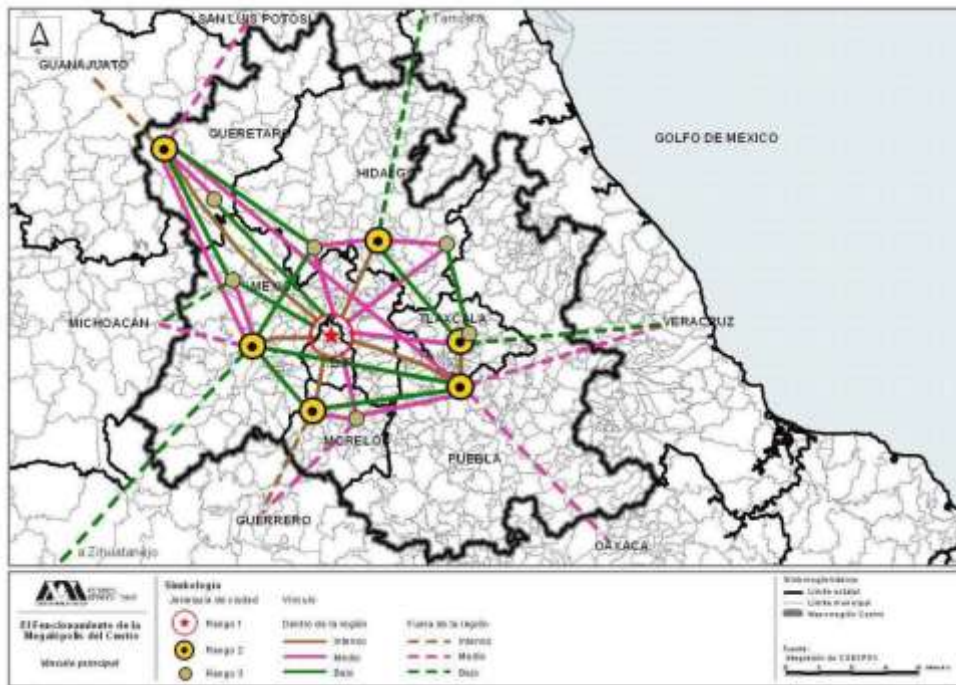
Fuente: Carreteras SCT, Guía Rojí "Gran Atlas de Carreteras 2005", INEGI 2000 y Delimitación de las Zonas Metropolitanas Sedesol-Conapo-INEGI 2004.

Para comprender el alto impacto del vínculo entre las zonas metropolitanas del estado y la mesoregión, es importante destacar que la integración de los municipios hidalguenses a la megalópolis, se ha dado a través de diversos flujos de

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

migración. Así, para el año 1990, cerca de 540 mil habitantes originarios de Hidalgo residían en otra entidad del país, concentrándose mayormente en el Estado de México (40.29%) y el D. F. (35.40%); en Veracruz (5.14 %) y Puebla (3.47 %). A su vez en este mismo año, residían en Hidalgo poco más de 191 mil habitantes nacidos fuera del estado. Con esto se tuvo un saldo neto de migración absoluta ínter censal en 1990 fue negativo, con una pérdida de 348.9 mil habitantes y una tasa neta de migración absoluta interestatal de -17.81% ; y el total de inmigrantes fue de 9.92% (194.9 mil), (Reyna, 2006).

Mapa 4: Funcionamiento de la Megalópolis del Centro del País.



Como es posible ver en el diagrama del funcionamiento de la megalópolis del centro del país, Pachuca posee un vínculo de rango intenso con respecto de la ciudad central, y es puntal con las ciudades de Tula y Tulancingo, en un rango medio para generar una red de desarrollo de la mesoregión del centro del país.

Desde ese umbral hasta la fecha, la ZM de Pachuca ha sido parte del apuntalamiento regional de la consolidación de la Megalópolis de la Ciudad de México, de esta forma ha logrado integrarse al gran desarrollo urbano del país; ha

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

sido evidente los últimos años que la región centro es uno de los puntos medulares para el desarrollo, optimizando los recursos en cuestión social económica poblacional y medioambiental.²²

Mapa 5: Mapa de ubicación de las Zonas Metropolitanas del Estado de Hidalgo



Fuente: Elaboración con base a datos cartográficos del informe de delimitación de zonas metropolitanas dentro del país, CONAPO, SEDESOL, INEGI 2010

²² Se prevé que para el año 2030, el 60% de la población mundial se encontrará habitando grandes ciudades, la ONU ha enlistado un grupo de ciudades que han conformado un perfil de alta concentración de población, grandes cúmulos de producto interno bruto, y principalmente tasas de crecimiento elevadas. De esta forma la planeación de las ciudades implica grandes retos y desafíos condicionando la planeación urbana o una visión amplia con respecto a las condiciones de bienestar. Las grandes ciudades actualmente consagran problemáticas internas relacionadas con el equipamiento y la dotación de infraestructura. Aparentemente la ciudades medias que apuntalan las grandes zonas metropolitanas y en esta caso una metrópoli de características macro, son el punto focal para el impulso del desarrollo de la población. Idealmente las ciudades que forman parte de una megalópolis deberá esperar a servicios de mayor calidad, actividades financieras, servicios de gobierno y profesionales, los mejores mercados de bienes, servicios y empleo, así como los grandes procesos de cambio, innovación y dinámica de la economía, sociedad y cultura. La oferta y esperanza de vida ofrecidas en este tipo de ciudades se enfrenta al hecho de que una de cada diez personas en el mundo forman parte de una mega ciudad (López, 2010).

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Los criterios de integración de los municipios que conforman la ZMP son los siguientes:

Tabla 9: Criterios de integración de ZMP

Clave	Municipio	Criterios				
		Municipio central	Conurbación física	Distancia, integ. funcional, carácter urbano	Tamaño de la población	Planeación y política urbana
13022	Epazoyucan					•
13039	Mineral del Monte			•		
13048	Pachuca de Soto	•	•			
13051	Mineral de la Reforma	•	•			
13052	San Agustín Tlaxiaca					•
13082	Zapotlán de Juárez					•
13083	Zempoala					•

Fuente: Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en la cartografía y los datos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, declaratorias y programas de ordenación de zonas conurbadas y zonas metropolitanas, y Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006.

La zona metropolitana de Pachuca es identificada en 1990 por Jaime Sobrino, sin embargo, de acuerdo al análisis que realiza Tovar en el 2011, uno de los rasgos fundamentales entre las 3 zonas metropolitanas del estado es que; la declaratoria de cada una de las tres zonas metropolitanas hidalguenses contienen básicamente los mismos puntos y acuerdos. La declaratoria de creación de las zonas metropolitanas señala, que el crecimiento en los centros de población comprendidos en la totalidad del territorio de los municipios involucrados a rebasando algunos de ellos un límite es municipales, con un desarrollo desproporcionado que ha propiciado el compartimiento de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

La ZM Pachuca se conforma por los municipios de Epazoyucan, Mineral del Monte, Pachuca de Soto, Mineral de la Reforma, San Agustín Tlaxiaca, Zapotlán de Juárez y Zempoala. Con un total de 512,196 habitantes para el año 2010 y una tasa de crecimiento media anual de 3.1% y con una superficie de 196.5 Km²., con 76.3 hab/ha de densidad media urbana.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

Las transformaciones que han surgido en la conformación de la zona metropolitana, son visibles cuantitativamente²³:

Tabla 10: Transformaciones de la ZMP

Clave	Municipio	Población			Tasa de crecimiento medio anual (%)			Superficie (km ²)	DMU* (hab/ha)
		1990	1995	2000	1990-1995	1995-2000	1990-2000		
Zona metropolitana de Pachuca		276 512	330 838	375 022	3.2	3.0	3.1	1 181	91.7
13022	Epazoyucan	9 302	10 146	11 054	1.5	2.0	1.8	134	13.4
13039	Mineral del Monte	13 043	13 340	12 885	0.4	-0.8	-0.1	51	42.6
13048	Pachuca de Soto	180 630	220 488	245 208	3.6	2.5	3.1	158	109.9
13051	Mineral de la Reforma	20 820	28 548	42 223	5.7	9.6	7.4	109	52.0
13052	San Agustín Tlaxiaca	19 941	21 571	24 248	1.4	2.8	2.0	292	8.8
13082	Zapotlán de Juárez	11 481	13 597	14 888	3.0	2.1	2.7	119	16.1
13083	Zempoala	21 295	23 148	24 516	1.5	1.4	1.4	318	11.7

*Densidad media urbana 2000.

Fuente: Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en los Censos Generales de Población y Vivienda de 1990 y 2000, y el Censo de Población y Vivienda 1995.

Dichas transformaciones de la ZMP están explicadas a través de la reestructuración productiva y la reconversión industrial que ha sufrido el país, lo cual generó la declinación de actividades mineras y la concentración en las actividades terciarias.

Con respecto al desarrollo laboral de la zona, al 2010 el 91.7% de su población residente en la ciudad central, trabaja en Pachuca-Mineral de la Reforma y sólo se desplaza un 8% hacia la ciudad de México y el resto que es 0.3% a otro municipio de la misma ZM. Con respecto a los otros municipios se puede decir que, la población de Epazoyucan cuenta con un 60.04% que reside y trabaja en el municipio. San Agustín Tlaxiaca aporta población laboral a Pachuca a través del desplazamiento diario (10 Km. Aprox.), es decir el 34.5% y un 26.5% se desplaza a los municipios contiguos. La población laboral de Zempoala se desplaza hacia la

²³ El 14 de diciembre de 2006, el Congreso del estado emitió el Decreto Num 242, en que se aprueba el convenio de modificación, reconocimiento y la fijación de límites territoriales celebrado por los Ayuntamientos de Pachuca y Mineral de la Reforma, Hidalgo; por lo tanto, para estos municipios el conteo de población en 2010 no es comparable, particularmente, con el conteo de 2005, y anteriores; porque aproximadamente 20% de la población que hasta 2005 pertenecía a Pachuca, pasó a formar parte del municipio de Mineral de la Reforma.

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

zona de Pachuca (7.9%) o a la Ciudad de Sahagún (11.6%) y realiza actividades secundarias en la zona industrial y terciarias hacia la ciudad de Pachuca. Un poco menos del 20% de su población laboral se dedica a actividades primarias.

De tal manera que se concreta la facultad de la zona metropolitana, por ser puntal como ciudad media, para el soporte de la región centro del país.

Con respecto a la conformación de las zonas metropolitanas del estado, es importante puntualizar la existencia de dos líneas que no conjugan un papel intenso y directo con la mesoregión del centro del país; sin embargo con respecto al desarrollo urbano regional del estado, son el soporte primordial para los corredores industriales y las actividades primarias que hasta la fecha son un factor estructural de la entidad.

En el año 2000 se identificaron, la zona metropolitana de Tulancingo y la zona metropolitana de Tula; ésta última por su importancia para la política urbana y al ser reconocido como aglomeración urbana en el Programa Nacional de Desarrollo urbano y ordenación territorial 2001- 2006.

La zona metropolitana de Tulancingo está compuesta de los municipios de Cuautepec de Hinojosa, Santiago Tulantepec de Lugo Verduzco y Tulancingo de Bravo. Estos tienen una población al 2010 de 239,579 habitantes, dentro de una superficie de 613.1Km², con una densidad media urbana de 63.5 hab/ha, y han tenido diversas tasa de crecimiento, destacando Tulantepec el cual tuvo 4.2% de tasa de crecimiento media anual en el año 1990-1995, con 3.4% en el año 1995-2000 y 1.9% en el periodo 2000-2005, y que en promedio en 2010 registrara una tasa de crecimiento de 2.1.

Tabla 11: Desarrollo de la ZM de Tulancingo de 1990 al 2000

Clave	Municipio	Población			Tasa de crecimiento medio anual (%)			Superficie (km ²)	DMU* (hab/ha)
		1990	1995	2000	1990-1995	1995-2000	1990-2000		
Zona metropolitana de Tulancingo		147 137	176 784	193 638	3.3	2.2	2.8	679	68.5
13016	Cuautepec de Hinojosa	36 519	43 906	45 110	3.3	0.6	2.2	381	13.9
13056	Santiago Tulantepec de Lugo Guerrero	18 048	22 738	26 254	4.2	3.4	3.8	66	24.3
13077	Tulancingo de Bravo	92 570	110 140	122 274	3.1	2.5	2.8	232	86.7

*Densidad media urbana 2000.

Fuente: Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en los Censos Generales de Población y Vivienda de 1990 y 2000, y el Censo de Población y Vivienda 1995.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Tabla 12: Criterios de delimitación municipal para la ZM de Tulancingo

Clave	Municipio	Municipio central	Criterios			
			Conurbación física	Distancia, integ. funcional, carácter urbano	Tamaño de la población	Planeación y política urbana
13016	Cuautepec de Hinojosa	●	●			
13056	Santiago Tulantepec de Lugo Guerrero	●	●			
13077	Tulancingo de Bravo	●	●			

Fuente: Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en la cartografía y los datos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, declaratorias y programas de ordenación de zonas conurbadas y zonas metropolitanas, y Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006.

Tabla 13: Criterios de delimitación municipal para la ZM de Tula

Clave	Municipio	Municipio central	Criterios			
			Conurbación física	Distancia, integ. funcional, carácter urbano	Tamaño de la población	Planeación y política urbana
13010	Atitalaquia					●
13013	Atotonilco de Tula					●
13070	Tlahuelilpan					●
13074	Tlaxcoapan					●
13076	Tula de Allende	●				●

Fuente: Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en la cartografía y los datos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, declaratorias y programas de ordenación de zonas conurbadas y zonas metropolitanas, y Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006.

La zona metropolitana de Tula está formada por los municipios de Atitalaquia, Atotonilco de Tula, Tlahuelilpan, Tlaxcoapan y Tula de Allende, con una población total al año 2010 de 205,812 habitantes en una superficie de 591.4 Km²., la densidad media urbana es una de las más bajas a nivel nacional, ya que es a penas de 30.1 hab/ha y una tasa de crecimiento anual de 1.9%, ésta última presentó un incremento de 0.5 % y es un indicador del desarrollo industrial-urbano presentado a últimas fechas en la región.

Tabla 14: Desarrollo de la ZM de Tula de 1990 al 2000

Clave	Municipio	Población			Tasa de crecimiento medio anual (%)			Superficie (km ²)	DMU* (hab/ha)
		1990	1995	2000	1990-1995	1995-2000	1990-2000		
Zona metropolitana de Tula		140 438	159 293	169 901	2.3	1.5	1.9	586	29.5
13010	Atitalaquia	17 626	19 794	21 636	2.1	2.1	2.1	62	17.8
13013	Atotonilco de Tula	19 327	22 607	24 848	2.8	2.2	2.6	122	12.5
13070	Tlahuelilpan	11 508	13 400	13 936	2.7	0.9	1.9	30	41.2
13074	Tlaxcoapan	18 264	21 159	22 641	2.6	1.6	2.2	40	25.8
13076	Tula de Allende	73 713	82 333	86 840	2.0	1.3	1.7	332	35.1

*Densidad media urbana 2000.

Fuente: Elaborado por el Grupo Interinstitucional con base en los Censos Generales de Población y Vivienda de 1990 y 2000, y el Censo de Población y Vivienda 1995.

En 2010, las zonas metropolitanas de Hidalgo albergaban aproximadamente 36% la población estatal. El reconocimiento legal de los procesos metropolitanos hidalguenses se da en 2008 mediante una publicación en el Periódico Oficial del estado de las zonas metropolitanas y los municipios que las integran. El municipio de Tizayuca es uno de los ejemplos claros del proceso de crecimiento y migración de la población perteneciente a las zonas metropolitanas hacia la periferia metropolitana. Anteriormente se ha explicado el desarrollo de una gran zona metropolitana que funciona como elemento central de la mesorregión del centro del país, dicha zona metropolitana es la Zona Metropolitana del Valle de México, de acuerdo a Tovar (ídem), la relación entre Tizayuca y la ciudad de México es evidente ya que al desarrollo urbano de Tizayuca se condiciona por el Distrito Federal y los núcleos urbanos del estado de México.

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Municipios hidalguenses con procesos de metropolización (2010)

Tabla 15.-

Zona metropolitana y municipio	Población 2010	MC (1)	CF (1)	Tipo de municipio (2)
Zona metropolitana de Pachuca	512 196			
Epazoyucan	13 830	0	0	3
Mineral del Monte	13 864	0	0	2
Pachuca de Soto*	267 862	1	1	1
Mineral de la Reforma*	127 404	1	1	1
San Agustín Tlaxiaca	32 057	0	0	3
Zapotlán de Juárez	18 036	0	0	3
Zempoala	39 143	0	0	3
MUNICIPIOS INTEGRADOS AL FONDO DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO				
Tizayuca	97 461	0	0	4
Tolcayuca	13 228	0	0	4
Villa de Tezontepec	11 654	0	0	4
Zona metropolitana de Tulancingo	239 579			
Cuautepec de Hinojosa	54 500	1	1	1
Santiago Tulantepec de Lugo Guerrero	33 495	1	1	1
Tulancingo de Bravo	151 584	1	1	1
MUNICIPIOS INTEGRADOS AL FONDO DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO				
Emiliano Zapata	13 357	0	0	4
Singuilucan	14 851	0	0	4
Tepeapulco	51 664	0	0	4
Tlanalapa	10 248	0	0	4
Zona metropolitana de Tula	205 812			
Aritalaquia	26 904	0	0	3
Atotonilco de Tula	31 078	0	0	3
Tlahuelilpan	17 153	0	0	3
Tlaxcoapan	26 758	0	0	3
Tula de Allende	103 919	1	0	1
MUNICIPIOS INTEGRADOS AL FONDO DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO				
Ajacuba	17 055	0	0	4
Chapantongo	12 271	0	0	4
Nopala de Villagrán	15 666	0	0	4
Tepeji del Río de Ocampo	80 612	0	0	4
Tepetidán	9 940	0	0	4
Tetepango	11 112	0	0	4
Tezontepec de Aldama	48 025	0	0	4

* En diciembre de 2006 el Congreso del estado emitió el Decreto núm. 242, que aprobó el convenio de modificación, reconocimiento y fijación de límites territoriales celebrado por los ayuntamientos de Pachuca y Mineral de la Reforma, Hidalgo. Por lo tanto, para estos municipios el conteo de población en 2010 no es comparable, particularmente, con el conteo de 2005, porque aproximadamente 20% de población que en 2005 pertenecía a Pachuca, pasó a formar parte de Mineral de la Reforma.

MC: Municipio central.

CF: Conurbación física.

(1) 1 equivale a "Sí" y 0 a "No".

(2) 1 - Municipio central.

2 - Municipio exterior definido con base en criterios estadísticos y geográficos.

3 - Municipio exterior definido con base en criterios de planeación y política urbana.

4 - Municipio integrado al Fondo Metropolitano del Valle de México.

Dentro del Estado de Hidalgo se cuenta con trece municipios que amortiguan el funcionamiento de las regiones metropolitanas del centro del país, a esos municipios se les considera igualmente municipios metropolitanos²⁴ se encuentran ubicados en el sur del estado y concentran 309,743 habitantes al 2010, dichos municipios son villa de Tolcayuca, Emiliano Zapata, Singuilucan, Tepeapulco, Tlanalapa, Ajacuba, Chapantongo, Nopala, Tepeji del Río, Tepetitlán, Tetepango y Tezontepec de Aldama. Estos municipios junto con los 15 municipios que conforman las ZMs del estado y Tizayuca como municipio metropolitano que pertenece a la ZMVM, conforman los 29 municipios que forman parte del proceso metropolitano de la entidad.

Tras reconocer la existencia del fenómeno del Metropolitización en el sur de la entidad, ha sido importante reforzar el papel municipal de las políticas públicas y de gobierno que determinan facultades, funciones y capacidades para la prestación de servicios públicos. Hasta el momento las líneas están dirigidas a la legalización que promueve, favorece y permite procesos de coordinación y cooperación intermunicipal sin embargo al ser un proceso reciente no existe, de acuerdo a los últimos estudios sobre el desarrollo de las metrópolis dentro del estado, un mecanismo equilibrado que gestione la cooperación intermunicipal. No solo en la entidad sino entre diversas entidades que ya tienen antecedente de desarrollarse a través de coparticipación en su desarrollo, como el caso de Hidalgo al respecto de la ZMVM a través del municipio de Tizayuca.

²⁴ El fondo metropolitano del Valle de México se encuentra integrado por los municipios que cuentan con la categoría de “metropolitanos”, correspondientes a los estados de México, Hidalgo, y Distrito Federal.

En el considerando no.5 de la Gaceta de Gobierno Periódico Oficial de Gobierno del Estado Libre y Soberano de México Registro DGC NUM. 0011021 Características 113282801 cita:
Que el desarrollo metropolitano de los municipios del Estado de México, ubicados en la zona Norte de la metrópoli del Valle de México y las colindantes presentan índices de crecimiento de su población muy superiores al promedio nacional en la zona de conurbación con el Estado de Hidalgo (Tecamac 8.2%, Teoyuca 5.4% y Pachuca 9%) y la intensa movilidad de bienes y personas en dirección y desde el Distrito Federal y los diferentes Municipios del de México conurbados con este, dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México, hacia el Estado de Hidalgo y sus municipios colindantes con el Estado de México, permiten establecer previsiblemente que el crecimiento urbano tiende a formar continuidad demográfica en esa región periférica y limítrofe entre la Zona Metropolitana del Valle de México y el Estado de Hidalgo.
<http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/gct/2008/ago183.pdf>

En septiembre de 2007 se publicó en el Periódico oficial del Estado de Hidalgo la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, en su capítulo III que se titula “De la coordinación autoridades en los fenómenos de conurbación y Metropolización” reconoce el fenómeno metropolitano y da pie a la creación en el 2008, de la primera comisión permanente de centros metropolitanos. Esta ley refuerza la creación de la “Ley de coordinación para el desarrollo metropolitano del Estado de Hidalgo” publicada en 2009.

De alguna forma el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento territorial de algunos municipios involucrados ha hecho mención del fenómeno del Metropolitanización.

Tovar (2011), insiste en las prioridades del desarrollo urbano a través del fenómeno de Metropolitanización, de manera integral con la integración de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo (LAHDUOT).

El PMD de Pachuca 2006-2009 insistía en la necesidad de tener una visión metropolitana, y entre sus metas estaba la elaboración, por parte del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, de un Plan Metropolitano a 25 años, que finalmente no se concluyó. Pero debe rescatarse que el plan mencionaba la necesidad de una Comisión Metropolitana y de legislación para la zona metropolitana, mismas que aparecerían hasta que el gobierno del estado envió las iniciativas de ley para la LAHDUOT y la Ley de Coordinación para el Desarrollo Metropolitano del Estado de Hidalgo.

El PMD de Pachuca 2009-2102, reafirma el carácter metropolitano de Pachuca, se enuncian los problemas de límites, la necesidad de coordinación para solucionar problemas y de normatividad para el ordenado desarrollo de la zona. Se plantea el eje integral: Pachuca con más integración a su región, lo que implica una serie de programas, sistemas y acciones de índole metropolitano.²⁷

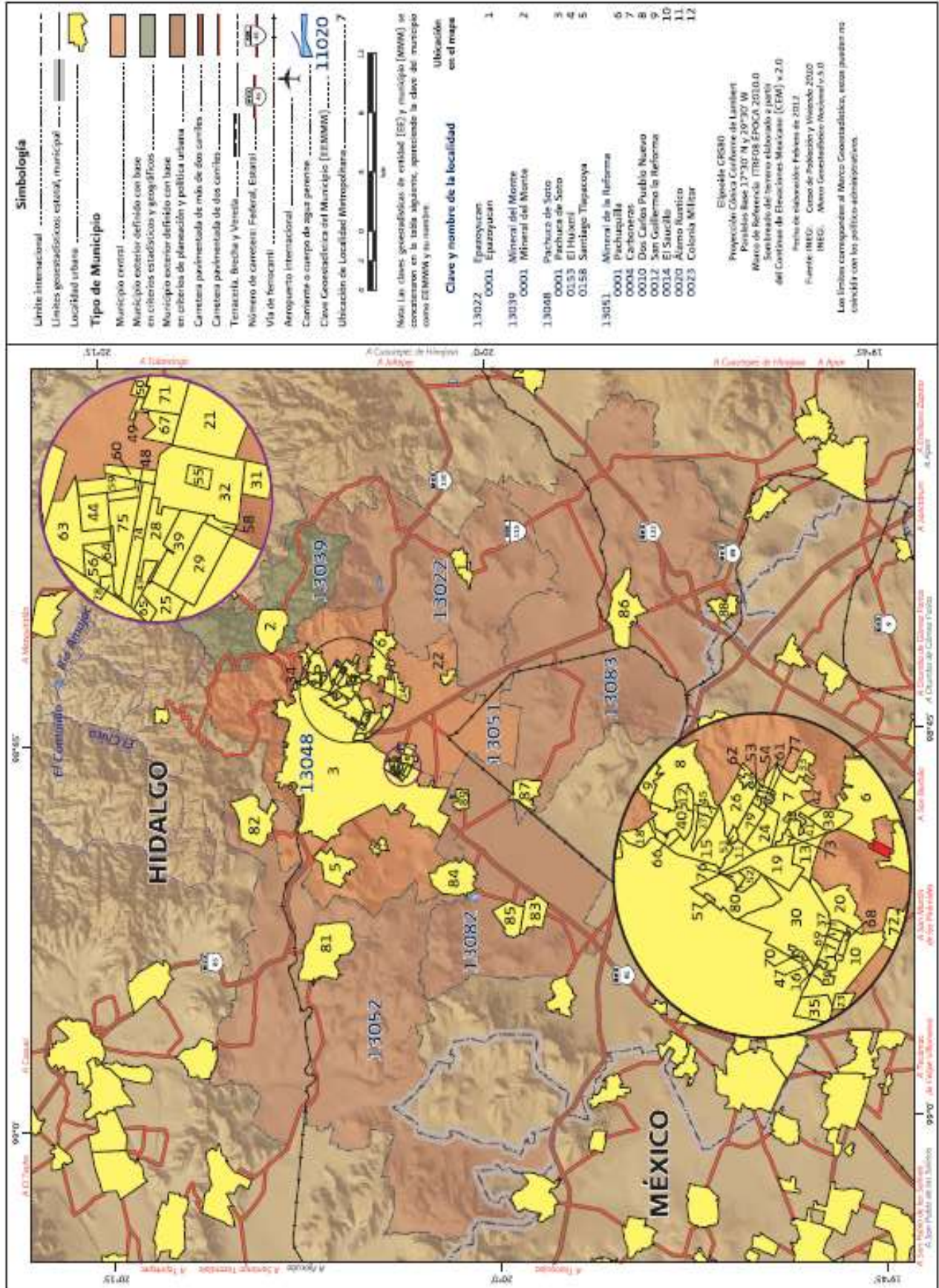
No obstante, es un hecho que los avances en materia metropolitana, como el Consejo Metropolitano y el Fondo Metropolitano surgen más como resultado

de los deseos y esfuerzos del nivel estatal de gobierno, que de los planes municipales de Pachuca.

Por otro lado, el Plan Municipal de Desarrollo de Tulancingo 2006-2009 señala que el municipio vive un proceso de metropolización, que busca resolver los problemas de movilidad urbana con enfoque metropolitano (incluso se señala la posibilidad de construir un metrobús), y que existe disposición para trabajar con los órganos de coordinación de carácter regional y metropolitano. No hay más referencia a la cuestión metropolitana, ni insistencia en elaborar diagnósticos y programas con esa visión. El enfoque metropolitano del PMD de Tulancingo 2009-2012 es prácticamente inexistente, sólo hay un par de menciones aisladas sobre el proceso de conurbación que vive el municipio.

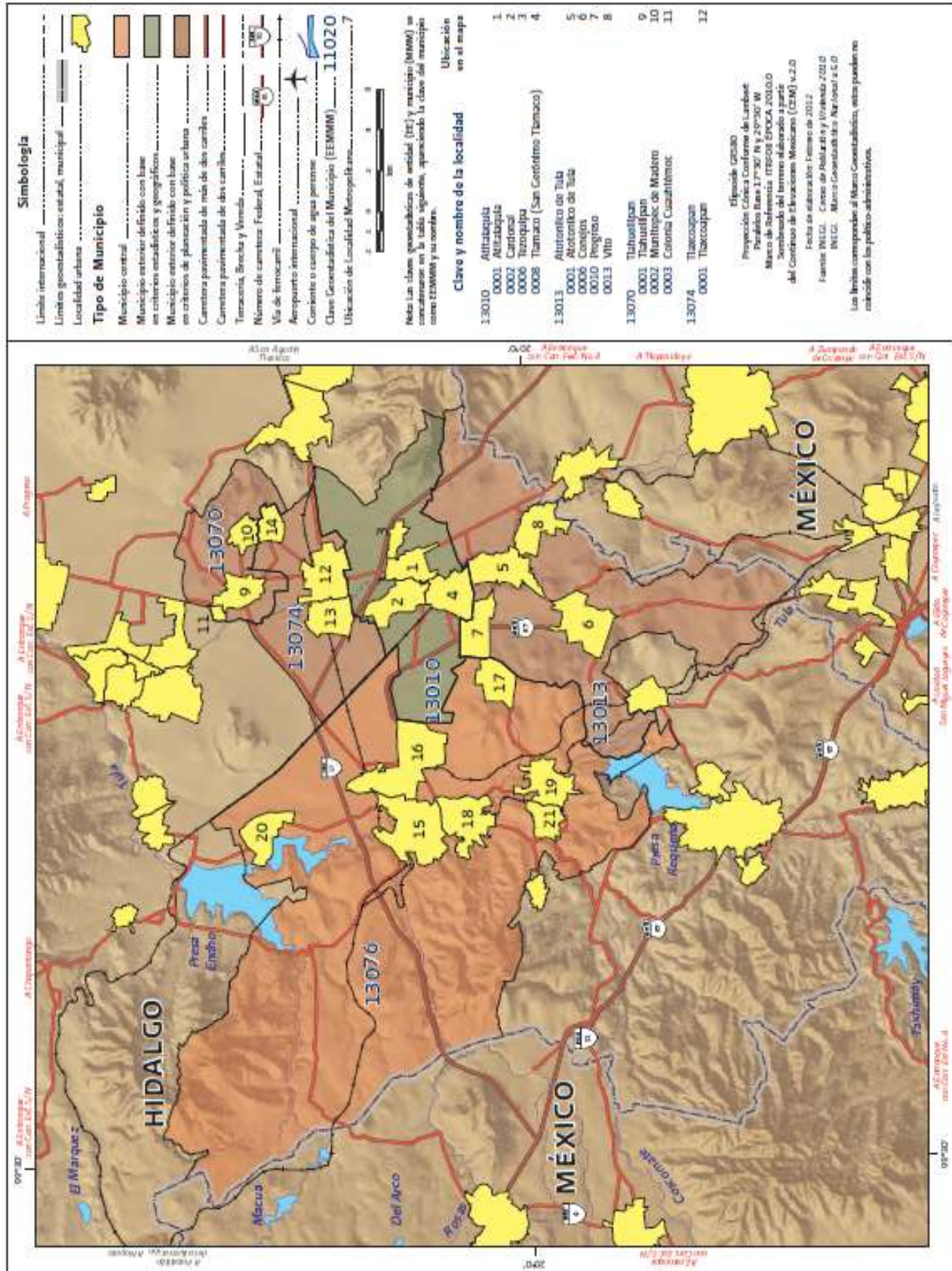
En cuanto a Tula, su PMD 2006-2009 enuncia la necesidad del desarrollo metropolitano, pero los objetivos, líneas de acción y estrategias contienen menciones mínimas sobre los aspectos metropolitanos. Es interesante encontrar en el PMD 2003-2006 múltiples menciones de la influencia de la Ciudad de México, por lo que recalca su papel y estrategias ante la megalópolis, pero nulas menciones con respecto a los municipios que integran su zona metropolitana. El PMD 2009-2012 incluye el sub-eje 3.4 Municipio con perspectiva metropolitana, cuyo objetivo único es propiciar una visión metropolitana, la estrategia es crear un programa metropolitano y plantea siete líneas de acción (redactadas en menos de media cuartilla) donde se proponen actividades diversas, desde un sistema de información geográfico, pasando por la creación de un marco jurídico para la coordinación y convenios de colaboración, hasta el establecimiento de plantas para el tratamiento de aguas residuales. Por lo tanto, al igual que en el caso de Pachuca, los avances en materia metropolitana, particularmente en cuanto a normatividad, son resultado de la injerencia del ámbito de gobierno estatal, y no del trabajo municipal.

Mapa 6



La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
 Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
 del Estado de Hidalgo.

Mapa 7

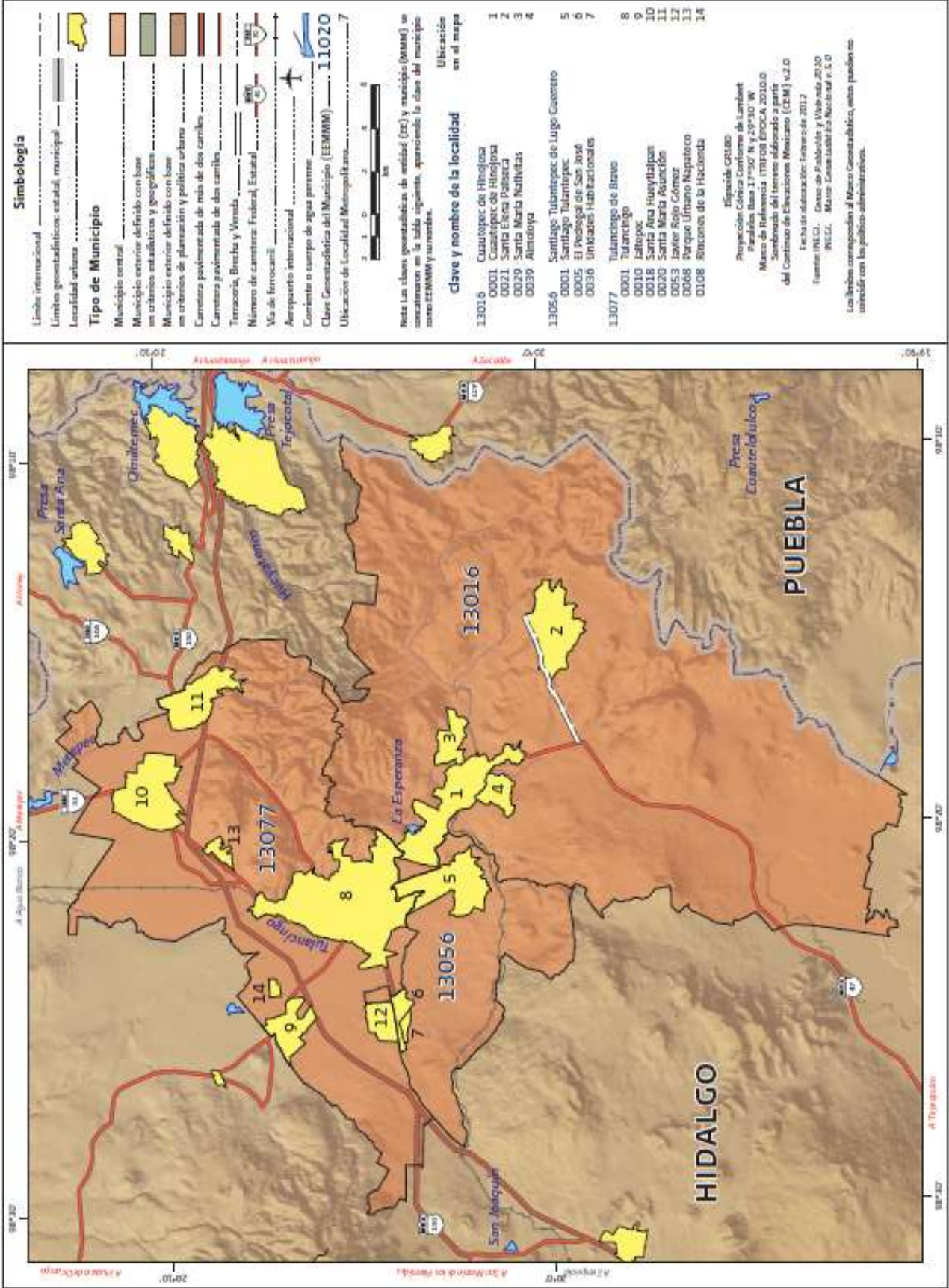


20. ZONA METROPOLITANA DE TULA

CAPÍTULO 3: EL ÁMBITO ESTATAL: LA CONFIGURACIÓN METROPOLITANA Y LA INCLUSIÓN DE POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
 Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
 del Estado de Hidalgo.

Mapa 8



La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

La metropolización ha resultado un proceso creciente e irreversible, sin instrumentos suficientes para regularlo.

Tabla 16: Esquema de desarrollo de la política de vivienda en México.

Las reformas de 1983 al Artículo 115 Constitucional	La Ley General de Asentamientos Humanos.	Las reformas al Artículo 27 Constitucional en 1992	La política de impulso al crédito hipotecario para la adquisición de vivienda
<p>Fortalecieron las facultades municipales para la creación de reservas territoriales, el control y la planeación del desarrollo urbano; además de facultarlos para asociarse a fin de lograr una más eficaz prestación de los servicios públicos.</p> <p>Las autoridades municipales no parecen haber tomado en cuenta la facultad de asociarse, de tal manera que hoy día, el asociacionismo intermunicipal es una práctica poco frecuente en las zonas metropolitanas</p>	<p>Consigna en su Artículo 12 a los programas de ordenación de zonas conurbadas como uno de los instrumentos de planeación. Capítulo IV, trata el procedimiento para emitir una declaratoria de conurbación, constituir una comisión de conurbación integrada por autoridades de los tres órdenes de gobierno y encargada de delimitar la zona conurbada, diseñar y ejecutar el programa de ordenación respectivo</p> <p>Dicho capítulo se centra en las conurbaciones interestatales, pues la Ley fue concebida en un contexto en el que el fenómeno de metropolización era la excepción.</p>	<p>Concebida bajo la idea de aumentar la productividad del campo</p> <p>No previó que los ejidatarios localizados en las periferias de las ciudades preferirían incorporar sus parcelas al desarrollo urbano, cientos de veces más rentable que el uso rural.</p>	<p>Poderoso incentivo para la construcción de desarrollos habitacionales.</p> <p>Facilitar el crédito y el acceso a vivienda a importantes sectores de la población</p> <p>No se toma en cuenta la aptitud territorial en términos de disponibilidad hídrica, impacto ambiental, gestión de riesgo y vulnerabilidad ante fenómenos naturales, ni la capacidad de los municipios para hacerse cargo de los equipamientos e infraestructura urbana básica que demandan conjuntos habitacionales de tales dimensiones</p>

Fuente: Elaboración propia

El esquema anterior muestra el marcado interés de la política de gobierno, para incrementar el desarrollo urbano metropolitano, a través de la inclusión de alternativas de crecimiento sobre los densos desarrollos habitacionales dentro de una línea que apuntale y de pie a la consolidación de la red urbana del centro del país.

De acuerdo al Programa Institucional de Vivienda, en la entidad, *“.. La posibilidad de cambiar el régimen jurídico al ejido estimuló el interés de vender parcelas y en consecuencia, prácticamente ha desaparecido la tierra cultivable en ciudades como Pachuca”*.

Un factor que no ha dejado de considerarse en el contexto de la planeación urbana dentro del estado, es la proximidad de la zona metropolitana de la Ciudad de México en los corredores Tepeji del Río -Progreso y Tizayuca – Pachuca, ya que los efectos son notables, propiciando el crecimiento acelerado de la mancha urbana, específicamente en uso de suelo habitacional y con poca o nula planeación urbana, lo que incrementa la problemática.

No es en este caso, solo la cuestión del indiscriminado otorgamiento de suelo para uso habitacional, sino la ausencia de un plan que gestione la dotación de servicios y la implementación de infraestructura.

Conceptualmente, el Poder Ejecutivo del Estado, a través del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo (COPLADEHI), es quien lleva a cabo la coordinación de la planeación participativa de en los procesos propios de la entidad, permitiendo el ingreso en la toma de decisiones, a los actores sociales de índole no gubernamental y la generación de convenios que convengan a los diversos municipios y sus actores sociales.

Sin embargo, tomando en cuenta el papel del mercado y la oferta contra demanda; la oferta de vivienda que existe en la entidad se limita a la capacidad que tengan principalmente los organismos nacionales de fondo para la vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, CONAVI) para el otorgamiento de créditos y captan el mayor grupo de derechohabientes a dichos créditos. Es importante resaltar que de acuerdo con los informes que presenta el Programa de vivienda, la

participación bancaria se incrementó del año 2004 al 2007, lo que dio un contraste al otorgamiento de créditos para adquirir vivienda.

Entre las instituciones que registran incremento en la participación del otorgamiento de créditos, se encuentran; PEMEX, la extinta CFE, BANOBRAS, ISSFAM, SOFOLES y LFC además de instituciones altruistas como HABITAT MÉXICO que fomenta programas para el otorgamiento de apoyos para adquirir vivienda que sin embargo no tiene ni el 1% de representatividad, este último.

El Programa Institucional de Vivienda 2011-2016 menciona que, de acuerdo a los registros de la Comisión Estatal de Vivienda desde el 2004 la tendencia ha sido que el 91% de la oferta de vivienda se ha concentrado en solo 6 municipios: Pachuca, Mineral de la Reforma, Tizayuca, Tulancingo, Tula de Allende y Zempoala.

Lo que deja en claro el papel de la vivienda en la entidad como detonante de la mancha urbana y la consolidación de los municipios metropolitanos.

De acuerdo a CONAVI, al analizar la vivienda y el producto inmobiliario como un elemento activo en la región, 19,942 viviendas activas por contorno del producto están destinadas a los siguientes municipios: Mineral de la Reforma, Atotonilco de Tula, Pachuca de Soto y Tizayuca (Ver Tabla 17), lo que concentra un 29.5% de la actividad en este último; es posible observar que el 88.9% (Ver Grafica 2) de las acciones destinadas a vivienda activa dentro de la región se encuentran destinadas al corredor Tizayuca-Pachuca, lo cual destaca los movimientos que se están realizando e implica que el fenómeno de desarrollo de vivienda reciente, se encuentra altamente concentrado en la zona de estudio.

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

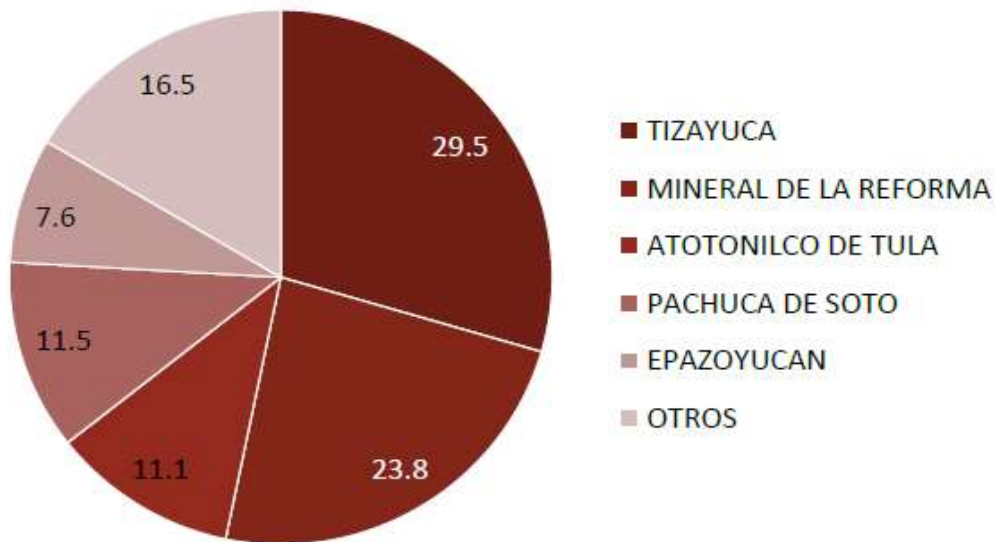
Tabla 17.

Municipio	Inventario de viviendas activas por contorno y principales municipios				Total	Contorno Ponderado		
	Contorno U1	Contorno U2	Contorno U3	Fuera de contorno		U Pond	vs. Edo. (%)	vs. Nal. (%)
TIZAYUCA	766	1,083	2,418	1,614	5,881	2.83	-11.0	-3.3
MINERAL DE LA REFOR	117	686	2,793	1,145	4,741	3.05	-4.2	4.1
ATOTONILCO DE TULA	0	0	0	2,218	2,218	4.00	25.7	36.7
PACHUCA DE SOTO	46	500	910	840	2,296	3.11	-2.3	6.2
EPAZOYUCAN	0	0	0	1,508	1,508	4.00	25.7	36.7
OTROS	128	752	998	1,420	3,298	3.12	-1.8	6.8
TOTAL	1,057	3,021	7,119	8,745	19,942	3.18	0.0	8.7

Fuente: Elaborado por CONAVI con Información de los Organismos de Vivienda.

NOTA: Una vivienda puede estar financiada por más de un organismo debido a los cofinanciamientos y créditos con subsidio. Por ello, el número de financiamientos no equivale al número de viviendas.

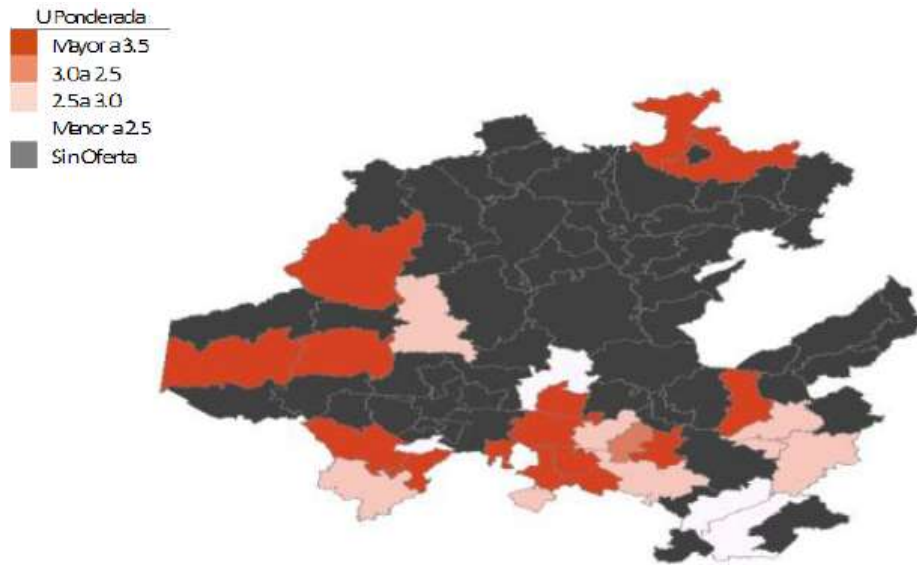
Gráfica 2. Porcentaje de Viviendas Activas, Distribución por municipio



Fuente: Elaborado por CONAVI con Información de los Organismos de Vivienda.

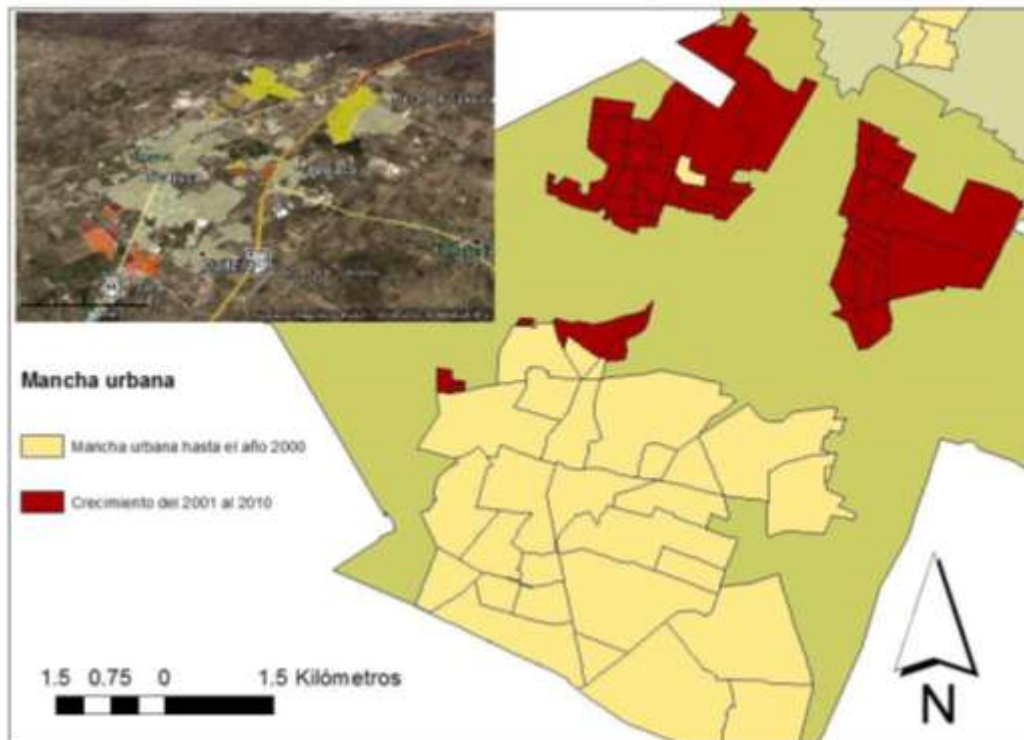
La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

Mapa 9. Contorno ponderado por municipio



Fuente: Elaborado por CONAVI con Información de los Organismos de Vivienda.

Mapa 10. Crecimiento de la mancha urbana a través de la vivienda del año 2000 al 2010, Tizayuca



Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO 4 ÁMBITO LOCAL: EL CORREDOR HABITACIONAL PACHUCA -TIZAYUCA: CONFIGURACIÓN ESPACIAL Y CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS.

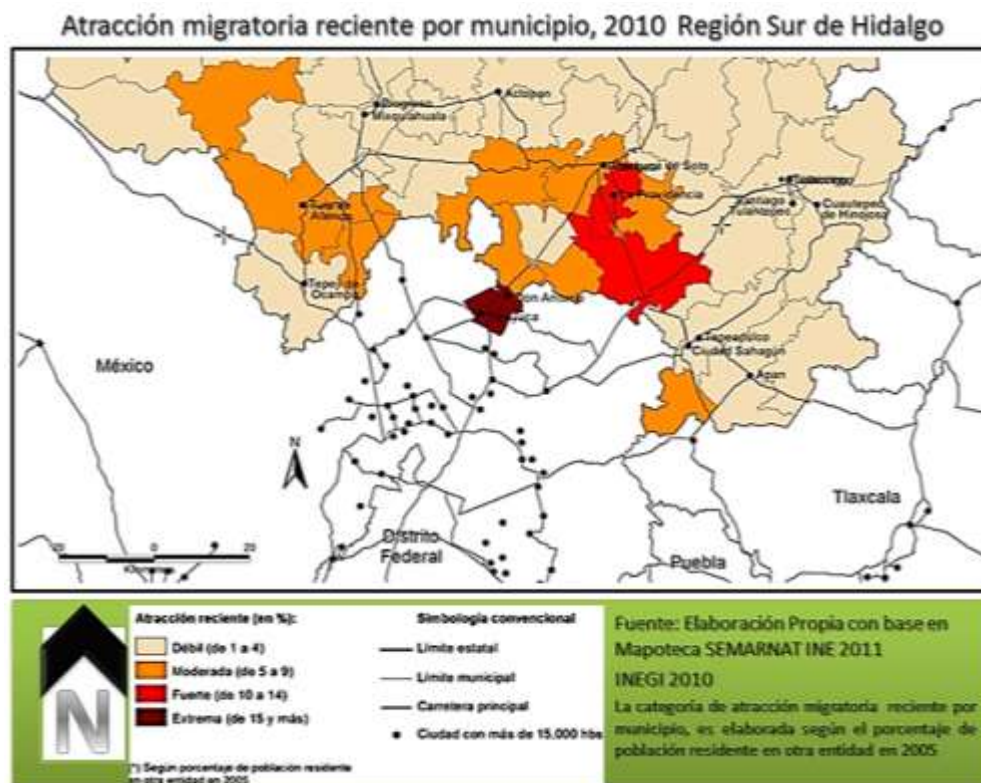
1. El perfil del Corredor Pachuca-Tizayuca

Es importante considerar en los estudios de vivienda, Los elementos que determinan la configuración espacial de la región, y el ámbito sociodemográfico que delimita a nuestra zona de estudio; de esta forma es factible comprender de antemano, las condiciones generales en que se presentan los fenómenos inmersos en el desarrollo de conglomerados habitacionales en la urbe.

En la entidad se ha desarrollado una política que pretende a través del desarrollo de la mancha urbana, configurar un puente que conecte a la Zona Metropolitana de Pachuca con la Zona Metropolitana del Valle de México²⁵; de antemano dicha política, parece redundante por la alta migración inter urbana que se presenta en dichos municipios (Ver Mapa 9).

²⁵ El programa institucional de vivienda 2005-2011, La Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo publicada en el Periódico Oficial de la federación el 18 de julio de 2011, y El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial desarrollado para Tizayuca, son parte de los documentos más recientes, que plantean la existencia de dicho corredor, haciendo hincapié en la proximidad de la ZMVM y la cercanía del Estado de Hidalgo con cuatro de los siete estados con mayor crecimiento urbano que contienen el 50% de la totalidad de la población que hay en el país: Distrito Federal, Estado de México, Veracruz y Puebla. La inmigración a los municipios de Huejutla, Tizayuca, Tepeapulco, Tula de Allende, Tepeji del Río, Mineral de la Reforma y Pachuca; son parte de la zona sur que recibe el impacto migratorio de dichos estados.

Mapa 11



Principalmente Tizayuca que registra entre 2005 y 2010, el mayor índice de atracción migratoria en la entidad con más del 15% de su población al 2010, residente en otra entidad en 2005, y la concentración poblacional visible en la región (ver Mapa 10), fundamentalmente en los extremos de dicho corredor, donde los 3 municipios que presentan muy alta densidad poblacional en la entidad, son Mineral de la Reforma, Pachuca de Soto y Tizayuca; estos municipios encabezan los extremos geográficos de dicho puente de conexión entre la ZMP con Mineral de la Reforma y Pachuca de Soto, y la ZMVM que cuenta con un municipio hidalguense que es Tizayuca.

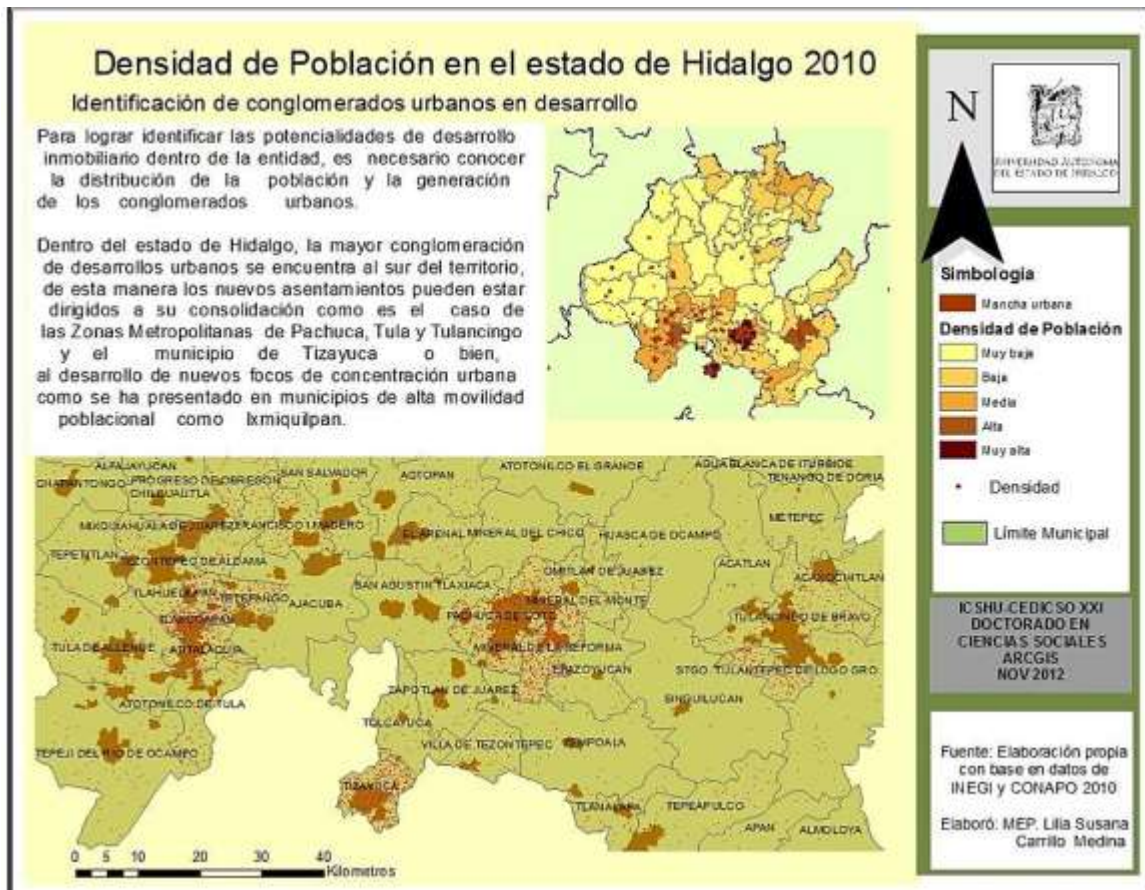
Debido a este crecimiento notable de las zonas urbanas al sur de la entidad por cuestiones migratorias y de consolidación urbana, destaca su impacto en el desarrollo de líneas de acción diseñadas directamente en destinar fondos públicos para la construcción de aglomerados habitacionales, en la cantidad suficiente para

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

abatir el rezago habitacional existente en el estado de acuerdo al Programa Estatal de Vivienda 2005-2011 en la entidad.

La Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo vigente, señala en su consideración décimo séptima, que el alto índice de crecimiento demográfico en el estado ha sido provocado por la migración inter estatal proveniente de la ZMVM, lo que acentúa el carácter del desarrollo de dicho corredor.

Mapa 12



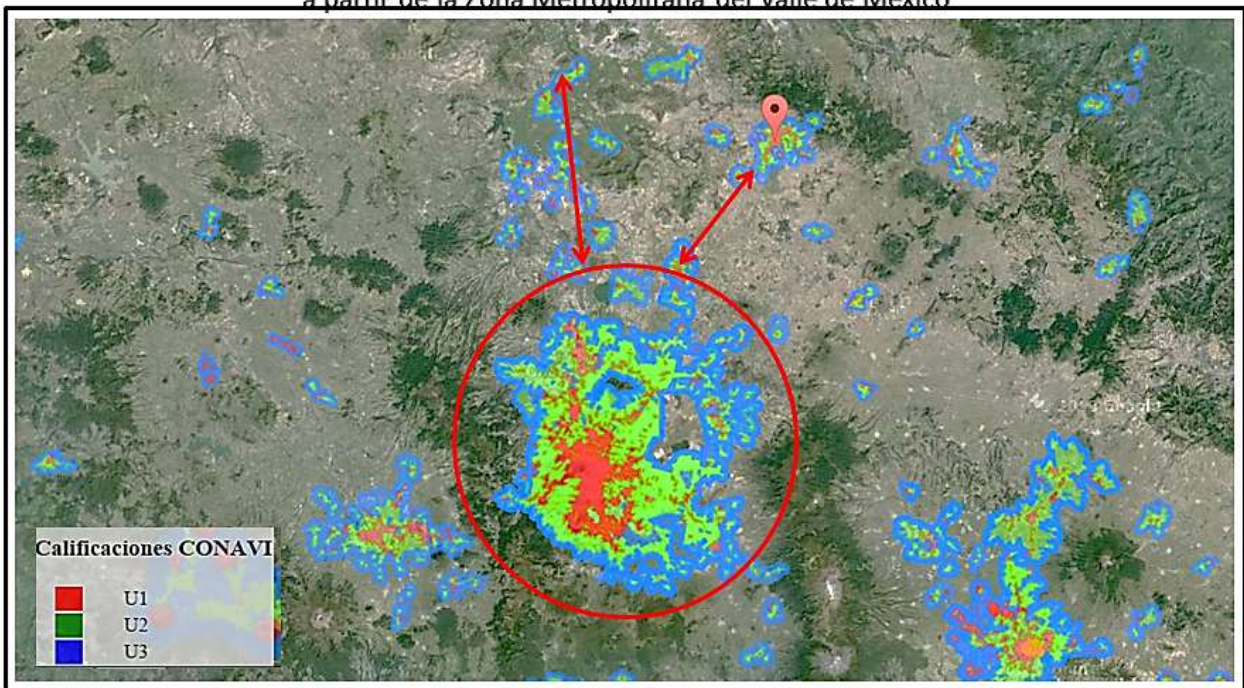
La proximidad de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ha producido efectos notables en toda la franja sur del estado; el Programa Estatal de Vivienda 2005-2011 menciona las reformas al artículo 27 de La Constitución Federal promovidas por el gobierno de la república, las cuales rompieron definitivamente con la posibilidad de mantener un cinturón de tierra social no urbanizable en la periferia

de las ciudades. De esta forma la vivienda ha ganado terreno en las cuestiones del ordenamiento territorial y la planeación urbana del estado.

El desarrollo de corredores de consolidación de la mancha urbana en la entidad, está previsto a través de la designación de perímetros de consolidación; dichos conglomerados forman parte de los programas de registro de reserva de territorio urbano y de vivienda que dirige el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI). (Ver Mapa 13).

Mapa 13

**Desarrollo de Corredores de urbanización, Perímetros de consolidación 2014
a partir de la Zona Metropolitana del Valle de México**

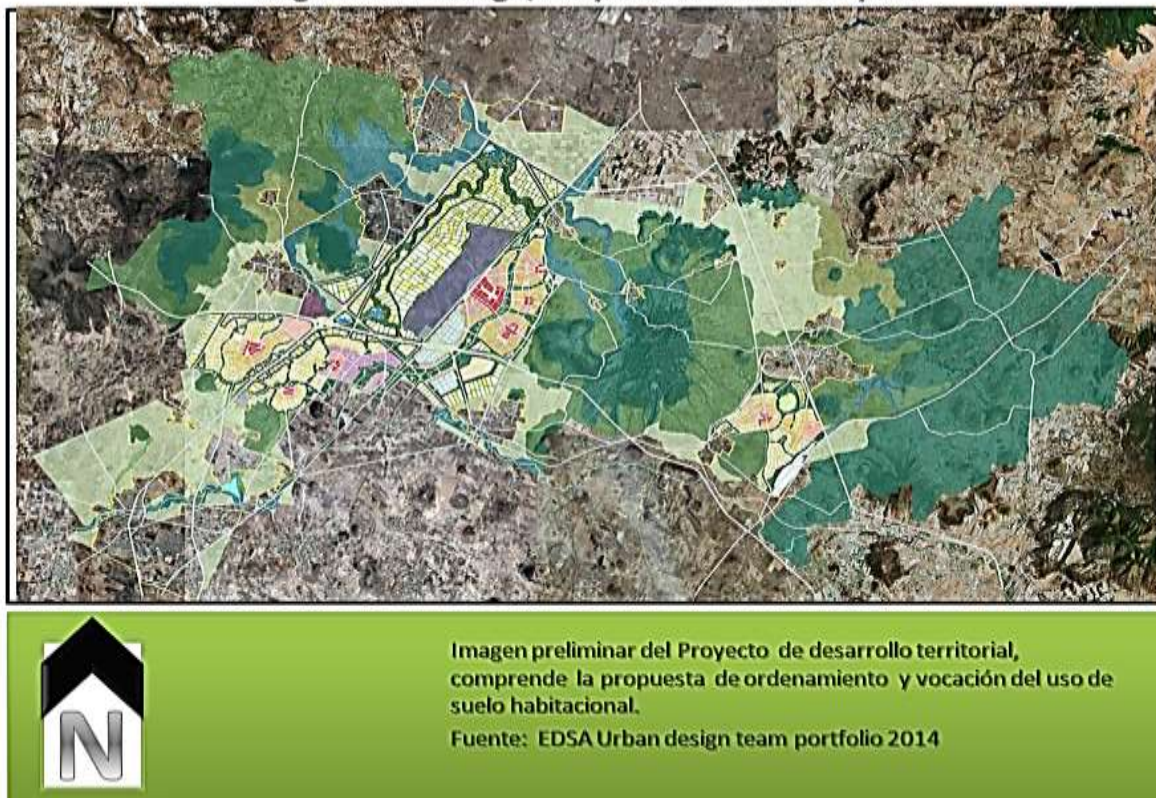


Actualmente, la entidad se ve notablemente impactada por esta consolidación, a través del corredor que conecta a la ZMVM con la ZM de Querétaro; sin embargo no posee un soporte habitacional de alto impacto como lo es en el caso del corredor Tizayuca-Pachuca donde se concentra el 73% de las acciones de vivienda entre

2005 y 2013 de la entidad²⁶, respondiendo en el orden de primacía de las ciudades que viene de la Ciudad de México hacia la aglomeración urbana de Pachuca.

Mapa 14

Región Sur Hidalgo, Proyecto Valle de Tizayuca



El corredor Tizayuca- Pachuca, está ubicado geográficamente como Valle Pachuca-Tizayuca o también denominado Valle de Tizayuca, es un valle a las orillas del Valle de Cuautitlán y el Valle de Apan, delimitado por la Sierra de Pachuca y forma parte de la Cuenca de México. Además de Tizayuca, Pachuca, Zapotlán, Tolcayuca y Villa de Tezontepec; se le integran los municipios: Epazoyucan, Mineral del Chico, Mineral del Monte, Mineral de la Reforma, San Agustín Tlaxiaca, Singuilucan²⁷, y Zempoala, ocupando una superficie de 2,106 km²²⁸.

²⁶ De acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento territorial de Tizayuca, publicado en El Diario Oficial de la Federación en agosto de 2013

²⁷ Es importante destacar que por las condiciones orográficas, el municipio de Singuilucan no está conectado a la región, que ha sido designada bajo condiciones de ordenación territorial que pueden ponerse a discusión; el

El Valle de Tizayuca²⁹ concentró al año 2010 una población total de 657,370 habitantes, aportando casi un 25% de la población total de la entidad y donde Pachuca de Soto conserva su primacía como capital del estado, sin embargo, es importante destacar que el municipio de Mineral de la Reforma es parte de la dinámica de la ZMP por lo que registra igualmente una dinámica alta en su población de 127,404 habitantes al 2010. Además, el municipio de Tizayuca, que funge como el puente de conexión con el Valle de México, registra para el mismo año, una población total de 97,461 habitantes (Ver tabla 18).

Tabla 18: Población total por municipio al 2010

Municipio	Población total
1 Epazoyucan	13830
2 Mineral del Chico	7980
3 Mineral del Monte	13864
4 Pachuca de Soto	267862
5 Mineral de la Reforma	127404
6 San Agustín Tlaxiaca	32057
7 Singuilucan	14851
8 Villa de Tezontepec	11654
9 Tizayuca	97461
10 Tolcayuca	13228
11 Zapotlán de Juárez	18036
12 Zempoala	39143
Fuente: Elaboración propia con base al Censo 2010	

Dentro de la delimitación de la región VT, es importante resaltar el carácter de sus municipios; en la estrategia de conformación del centro del país como gran megalópolis, el VT juega un papel importante, pues es puntal para el soporte de la configuración de la ciudad central y periféricas, de esta forma, dichos municipios conforman el 93% del territorio de la región, restando 4 municipios: Singuilucan, Tolcayuca, Zempoala y Villa de Tezontepec; que de cualquier forma son considerados como municipios de reserva urbana para la ZMVM.

municipio de Singuilucan aporta soporte a la ZM de Tulancingo por sus condiciones geográficas de cercanía y relieve.

²⁸ Programa de ordenamiento ecológico territorial. Consejo Estatal de Ecología de Hidalgo. Consultado el 10 de octubre de 2014

²⁹ Para efecto de esta investigación, los términos: Corredor Tizayuca-Pachuca y Corredor Pachuca-Tizayuca, se emplearán de manera indistinta y con la nomenclatura VT. Recordando que el municipio de Singuilucan no aporta al programa de desarrollo de vivienda pero es parte del Programa ecológico de ordenamiento territorial en el apartado del Valle de Tizayuca por lo que se ha empleado demográficamente algunos datos de este último.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

Gráfica 3 Porcentaje de aporte poblacional por municipio al total de la entidad al 2010

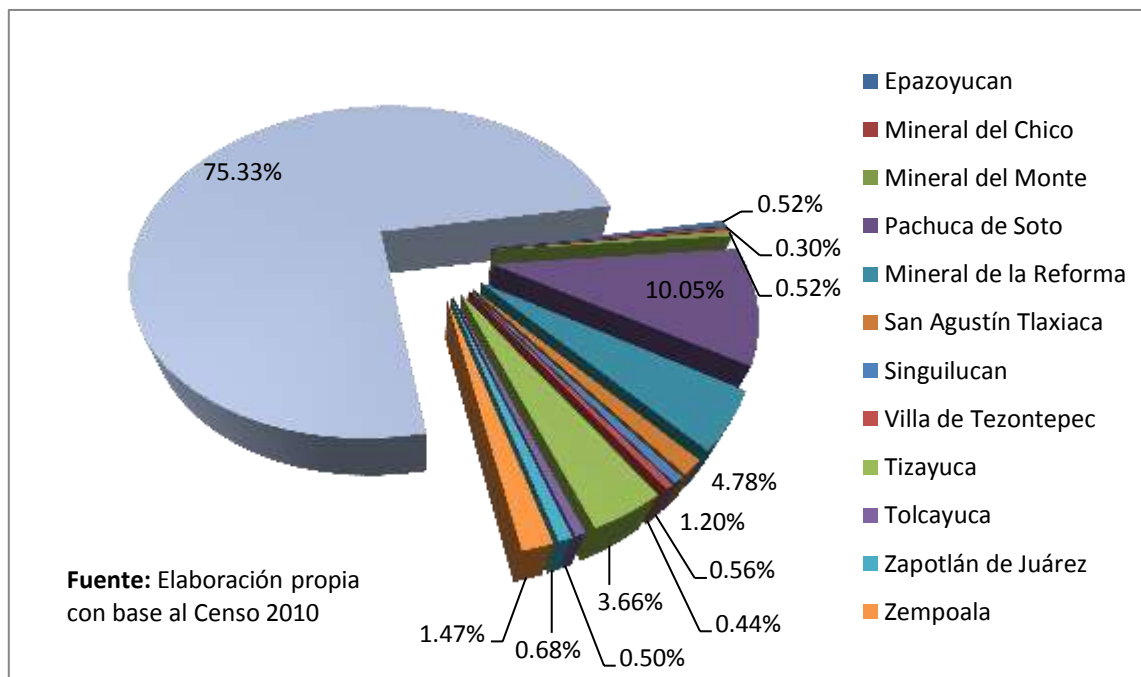


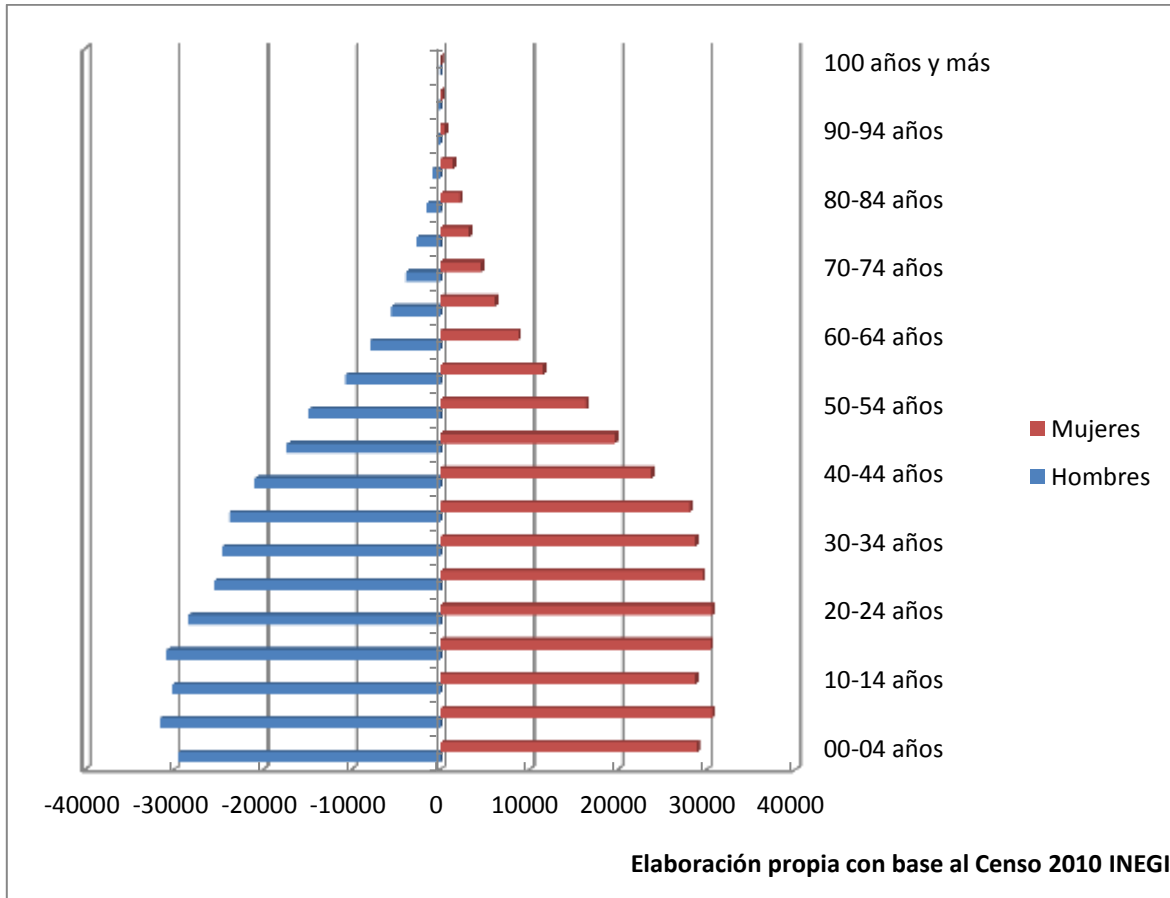
Tabla 19

Proyecciones de la población de los municipios del Valle de Tizayuca que forman parte de alguna Zona Metropolitana , 2010-2030						
MUNICIPIO	ZONA METROPOLITANA	2010	2015	2020	2025	2030
Tizayuca	Valle de México	98 339	126 766	140 727	150 188	158 151
Epazoyucan	Pachuca	13 952	15 183	16 090	16 870	17 554
Mineral del Monte	Pachuca	13 972	15 102	15 959	16 675	17 271
Pachuca de Soto	Pachuca	270 168	271 099	281 702	292 662	301 836
Mineral de la Reforma	Pachuca	128 475	168 218	187 701	199 922	209 059
San Agustín Tlaxiaca	Pachuca	32 380	34 977	37 100	39 020	40 767
Zapotlán de Juárez	Pachuca	18 185	19 006	19 918	20 787	21 561
Zempoala	Pachuca	39 550	46 821	50 736	53 568	55 980

Fuente: Elaboración propia, estimaciones del CONAPO con base en Proyecciones de la población de los municipios de México, 2010-2030.

Dicha población ha registrado en 2010, la siguiente distribución:

Gráfica 4: Distribución poblacional por grupo de edades del corredor Tizayuca-Pachuca al 2010



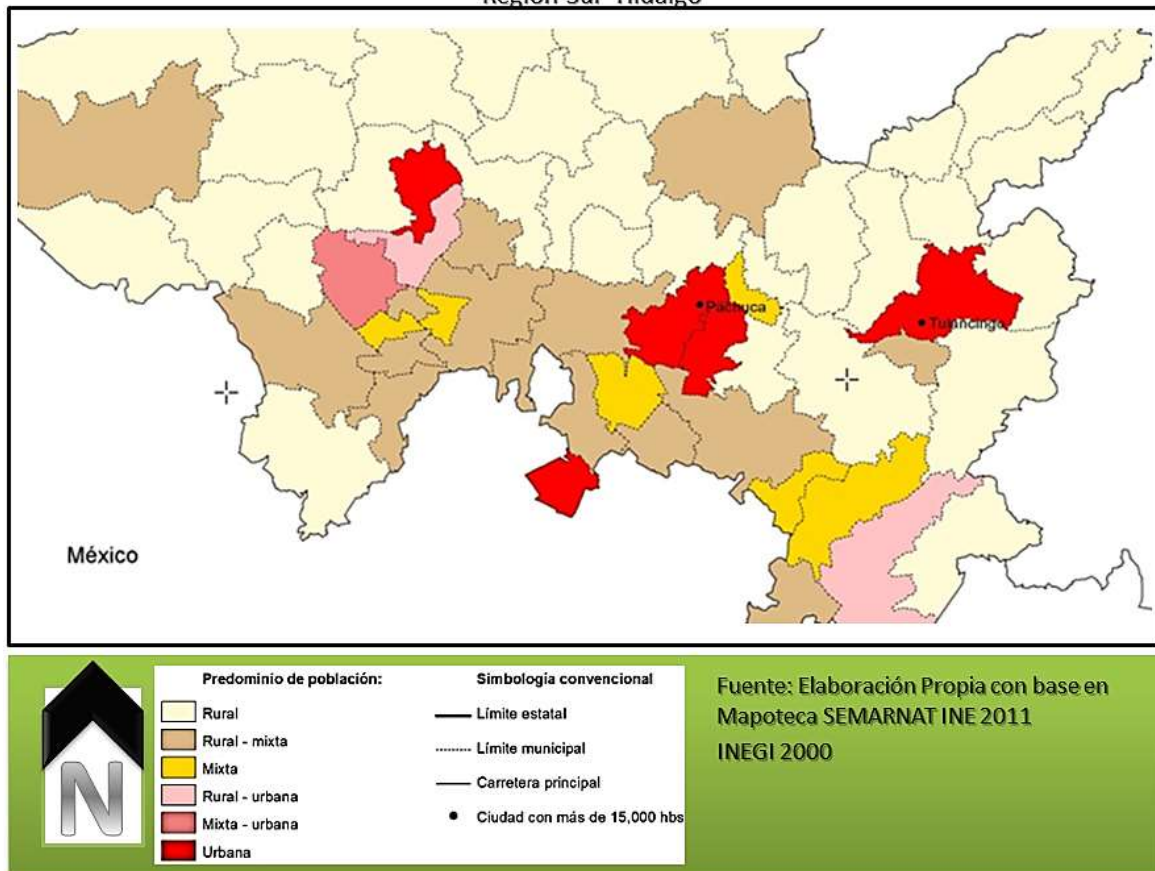
La importancia de la región en el centro del país, trasciende con el crecimiento acelerado de su población, pues las ciudades se consolidan como centros urbanos de alto impacto.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

La población que conforma el corredor Tizayuca-Pachuca, se encuentra ubicada en territorio de carácter no homogéneo, y presenta el comportamiento de las ciudades metropolitanas latinoamericanas, con una distribución en su pirámide de edades con un acortamiento ligero en su extremo inferior, lo que representa la disminución de la natalidad y un incremento en la población a edades económicamente productivas, este incremento se produce en ambos sexos a partir del registro de 15 a 20 años de edad en la fecha censal.

Mapa 15

Distribución de la población según categoría rural, mixta o urbana por municipio, 2000
Región Sur Hidalgo



A este fenómeno se debe agregar el crecimiento social de la población. Recordando que las zonas urbanas del corredor, son las que han registrado un alto índice de atracción migratoria proveniente en gran medida, de los municipios del

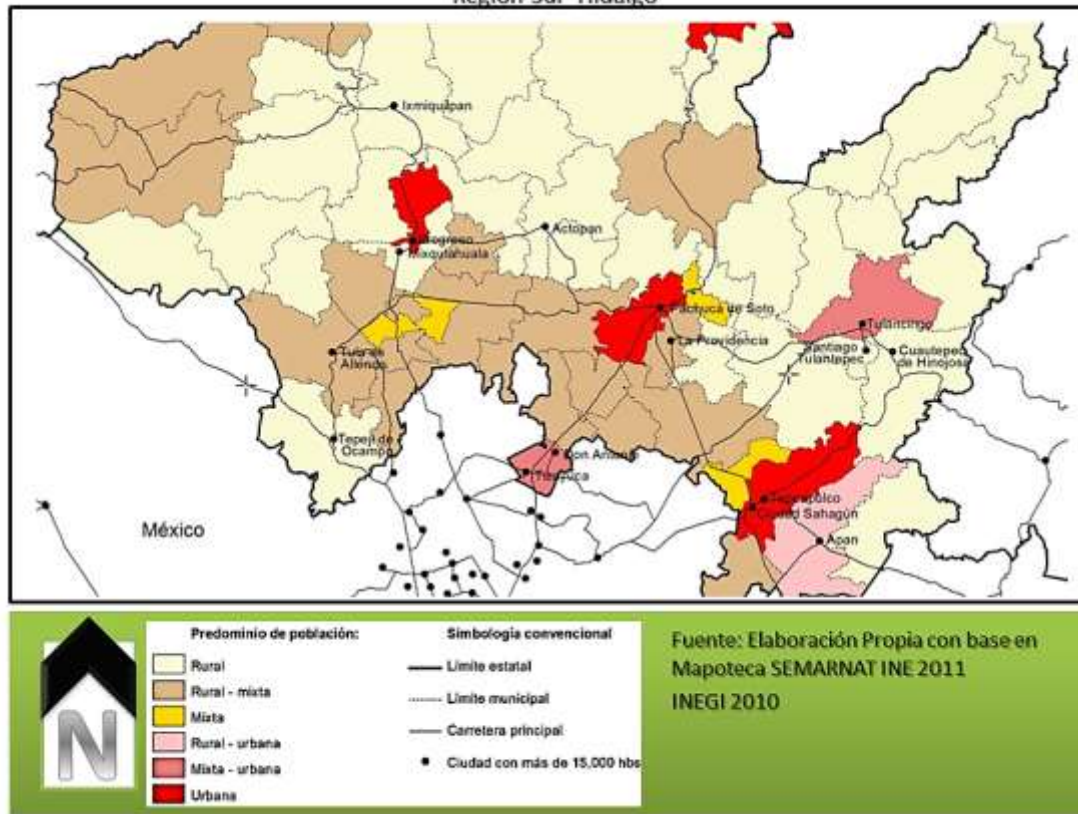
La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

centro del país. Dichos municipios son los que comprenden el soporte de la gran megalópolis de la ciudad de México.

El fenómeno migratorio, es capaz de ser observado a través de diversos elementos dentro del análisis de la población de nuestra región; con base al análisis de predominio de población dentro de las localidades, ha habido un cambio significativo que refiere a la concentración y atracción de población en los centros urbanos primordialmente Tizayuca como acceso al estado de Hidalgo, y Pachuca de Soto siendo capital de la entidad.

Mapa 16

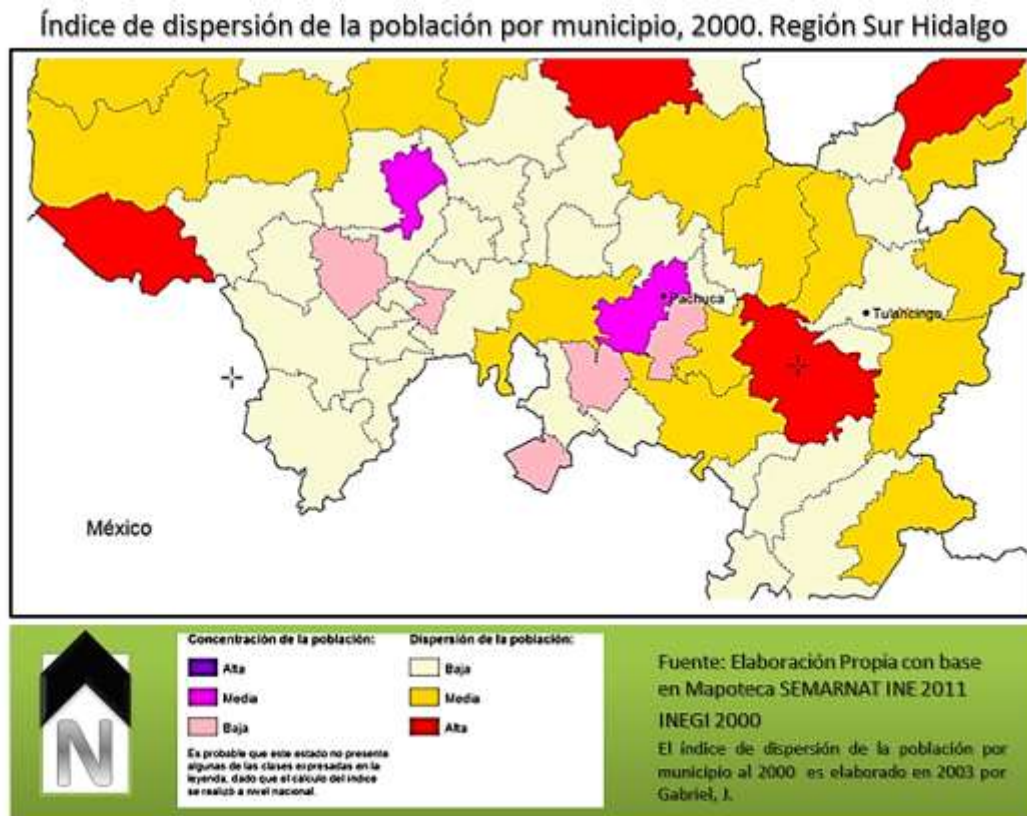
Distribución de la población según categoría rural, mixta o urbana por municipio, 2010
 Región Sur Hidalgo



En el año 2000 el registro de población urbana se concentraba dentro de la región en tres municipios, para el mismo registro en el año 2010 dicha concentración de población urbana solo se registró en dos municipios, lo que permite identificar la

pérdida de concentración poblacional del municipio de Mineral de la Reforma hacia la capital del estado y solamente concentra población urbana en las conurbaciones de la zona metropolitana. El resto del territorio el municipio, en el registro del 2010, presenta características de uso mixto y rural (Ver Mapas 13,14 y 15).

Mapa 17



La atracción migratoria de la región es de alto nivel, un poco más de 11% de la población al 2010, es decir 66,825 habitantes, no radicaban en la región al 2005. De la población de migración reciente el 87% es proveniente de los estados de: México, Puebla, Querétaro, Tlaxcala, Morelos y por supuesto el Distrito Federal. Sin embargo, el caso más importante es el del municipio de Tizayuca, al 2010 su población registraba casi el 40% de su población, con condición de migración reciente. Esto representa un total de 32,660 habitantes que radicaban 5 años atrás en otra entidad, de los cuales casi el 96% son migrantes del centro del país (Tabla 20).

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Dicha intensidad migratoria es totalmente opuesta a la intensidad de migración reciente que recibe la capital del estado y el municipio de Mineral de la Reforma, los cuales presentan un 6 y 10%, de atracción migratoria reciente para el 2010, respectivamente.

Tabla 20: Población de 5 años y más por municipio de residencia actual y lugar de residencia en junio de 2005 según sexo

Entidad federativa	Municipio de residencia actual	Lugar de residencia en junio de 2005	Otra entidad	Población de 5 años y más	Sexo	
					Hombres	Mujeres
13 Hidalgo	Total	Total	Total	2,388,657	1,145,156	1,243,501
13 Hidalgo	Total	En la entidad	Total	2,216,463	1,050,822	1,165,641
13 Hidalgo	Total	En otra entidad	Total	122,511	59,633	62,878
13 Hidalgo	022 Epazoyucan	Total	Total	12,457	6,048	6,409
13 Hidalgo	022 Epazoyucan	En la entidad	Total	11,603	5,595	6,008
13 Hidalgo	022 Epazoyucan	En otra entidad	Total	587	273	314
				483	227	256
		Porcentaje de población migrante	4.712210002	82.28279387	46.99793	53.0021
13 Hidalgo	051 Mineral de la Reforma	Total	Total	113,541	54,008	59,533
13 Hidalgo	051 Mineral de la Reforma	En la entidad	Total	100,482	47,467	53,015
13 Hidalgo	051 Mineral de la Reforma	En otra entidad	Total	11,737	5,722	6,015
				9,447	4,592	4,855
		Porcentaje de población migrante	10.33723501	80.48905172	48.60802	51.392
13 Hidalgo	038 Mineral del Chico	Total	Total	7,114	3,431	3,683
13 Hidalgo	038 Mineral del Chico	En la entidad	Total	6,813	3,240	3,573
13 Hidalgo	038 Mineral del Chico	En otra entidad	Total	141	78	63
				111	66	45
		Porcentaje de población migrante	1.98200731	78.72340426	59.45946	40.5405
13 Hidalgo	039 Mineral del Monte	Total	Total	12,598	5,941	6,657
13 Hidalgo	039 Mineral del Monte	En la entidad	Total	12,172	5,685	6,487
13 Hidalgo	039 Mineral del Monte	En otra entidad	Total	165	85	80
				101	52	49
		Porcentaje de población migrante	1.309731703	61	51	49
13 Hidalgo	048 Pachuca de Soto	Total	Total	241,940	114,153	127,787
13 Hidalgo	048 Pachuca de Soto	En la entidad	Total	225,929	105,988	119,941
13 Hidalgo	048 Pachuca de Soto	En otra entidad	Total	13,493	6,671	6,822
				9,757	4,802	4,955
		Porcentaje de población migrante	5.577002563	72.31156896	49.21595	50.7841
13 Hidalgo	052 San Agustín Tlaxiaca	Total	Total	28,715	13,924	14,791
13 Hidalgo	052 San Agustín Tlaxiaca	En la entidad	Total	26,730	12,838	13,892
13 Hidalgo	052 San Agustín Tlaxiaca	En otra entidad	Total	1,486	720	766

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

				1174	557	617
		Porcentaje de población migrante	5.174995647	79.00403769	47.44463	52.5554
13 Hidalgo	057 Singuilucan	Total	Total	13,228	6,405	6,823
13 Hidalgo	057 Singuilucan	En la entidad	Total	12,503	5,992	6,511
13 Hidalgo	057 Singuilucan	En otra entidad	Total	379	164	215
				295	130	165
				77.83641161	44.0678	55.9322
13 Hidalgo	069 Tizayuca	Total	Total	84,195	41,347	42,848
13 Hidalgo	069 Tizayuca	En la entidad	Total	50,695	24,789	25,906
13 Hidalgo	069 Tizayuca	En otra entidad	Total	32,660	16,056	16,604
				31,187	15,316	15,871
		Porcentaje de población migrante	38.7909207	95.4898959	49.11021	50.8898
13 Hidalgo	075 Tolcayuca	Total	Total	11,913	5,790	6,123
13 Hidalgo	075 Tolcayuca	En la entidad	Total	10,920	5,272	5,648
13 Hidalgo	075 Tolcayuca	En otra entidad	Total	852	409	443
				747	363	384
		Porcentaje de población migrante	7.151850919	87.67605634		
13 Hidalgo	066 Villa de Tezontepec	Total	Total	10,459	5,126	5,333
13 Hidalgo	066 Villa de Tezontepec	En la entidad	Total	9,799	4,806	4,993
13 Hidalgo	066 Villa de Tezontepec	En otra entidad	Total	553	259	294
				470	217	253
		Porcentaje de población migrante	5.287312363	84.99095841	46.17021	53.8298
13 Hidalgo	082 Zapotlán de Juárez	Total	Total	16,255	7,777	8,478
13 Hidalgo	082 Zapotlán de Juárez	En la entidad	Total	15,285	7,266	8,019
13 Hidalgo	082 Zapotlán de Juárez	En otra entidad	Total	709	345	364
				580	283	297
		Porcentaje de población migrante	4.361734851	81.80535966	48.7931	51.2069
13 Hidalgo	083 Zempoala	Total	Total	34,592	16,831	17,761
13 Hidalgo	083 Zempoala	En la entidad	Total	30,109	14,584	15,525
13 Hidalgo	083 Zempoala	En otra entidad	Total	4,063	1,976	2,087
				3,673	1,785	1,888
		Porcentaje de población migrante	11.74549029	90.40118139	48.59788	51.4021
	Total de habitantes en la Región	587,007				
	Total de Migrantes recientes en la región	66,825	Total de migrantes recientes provenientes de MP del centro del país.			58,025
	Porcentaje con respecto al total de la población en la región	11.38402097	Porcentaje con respecto al total de migrantes			86.83128

Fuente: INEGI

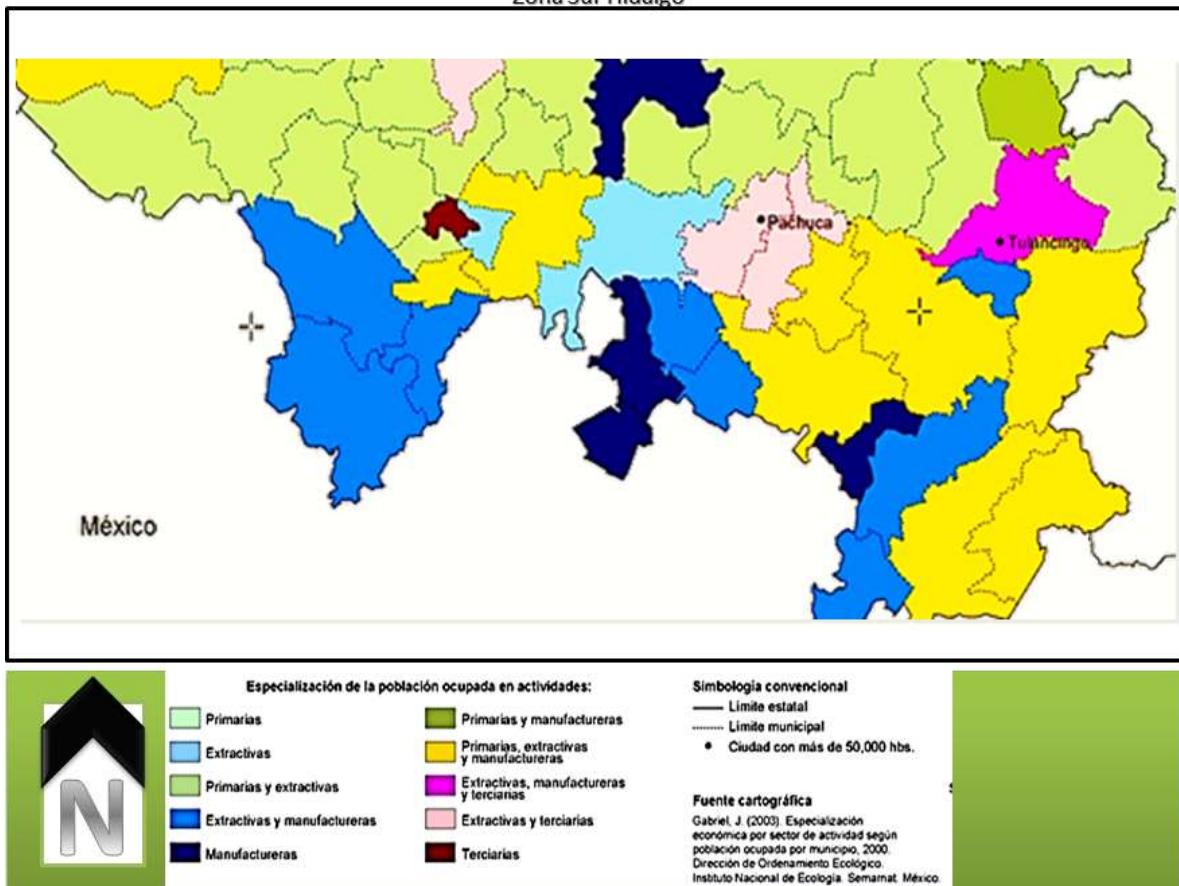
**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Este fenómeno puede ser propiciado por las condiciones de densidad poblacional que posee el aglomerado urbano de Pachuca, pero sobre todo por particularidades sobre la política de desarrollo económico, la inversión industrial y el desarrollo metropolitano.

De esta forma es posible interpretar la especialización económica de la región VT, que han sido direccionadas a la actividad extractiva y manufacturera, en un corredor industrial; y de manera evidente, concentran en la capital del estado las actividades terciarias.

Mapa 18

Especialización económica por sector de actividad según población ocupada 2000
Zona Sur Hidalgo



Para poder comprender el comportamiento de la población y las características en que se desarrolla la cuestión laboral dentro de la región, es importante analizar las condiciones en que se desarrollan el ámbito de la población

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

económicamente activa, la población en edad productiva y el acceso a la educación. Evidentemente dentro del estudio es posible confirmar las características de la Zona Metropolitana de Pachuca como la que registra mejores condiciones en el acceso a los servicios educativos; sin embargo, hemos observado que dentro del VT la migración constante hacia el municipio de Tizayuca se encuentra probablemente influenciada por cuestiones de carácter laboral.

Tabla 21: Población en edad productiva y su condición educativa dentro de la región del valle de Tizayuca y la entidad al 2010

Valle de Tizayuca										
		Sin escolaridad y preescolar	Primaria ¹	Secundaria incompleta	Secundaria completa	Estudios técnicos o comerciales con primaria terminada	Educación media superior ²	Educación superior ³	No especificado	TOTAL
Población de 12 años y más		17,295	108,235	34,985	112,322	3,225	108,374	103,841	1,564	489,841
Población económicamente activa	Total	6,498	50,847	9,059	71,327	1,496	60,997	73,256	732	274,212
	Ocupada	6,164	48,476	8,496	68,071	1,456	58,268	70,253	701	261,885
Población no económicamente activa		10,516	56,846	25,886	40,721	1,716	47,178	30,408	745	214,016
No especificado		281	542	40	274	13	199	177	87	1,613
ESTATAL										
Población de 12 años y más		174,573	627,313	152,288	468,442	7,137	334,547	239,786	7,924	2,012,010
Población económicamente activa	Total	60,805	288,041	34,582	279,883	3,329	174,705	163,606	3,864	1,008,815
	Ocupada	57,511	268,902	31,915	262,146	3,231	165,007	155,664	3,696	948,072
Población no económicamente activa		110,968	335,514	117,483	187,338	3,783	159,231	75,778	3,644	993,739
No especificado		2,800	3,758	223	1,221	25	611	402	416	9,456

Fuente: INEGI

Tomando en cuenta el corredor industrial Tizayuca Pachuca dentro de la entidad, es importante comprender el tipo de especialización de la población con respecto al trabajo industrial. El acceso a la educación casi siempre se encuentra estrechamente ligado al desarrollo humano y social dentro de una población.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

El rezago educativo dentro de la región no es una de las cuestiones sobresalientes en la zona sur de la entidad, desde los registros del año 2000 ya era evidente que tanto el municipio de Tizayuca como el aglomerado urbano de Pachuca, no presentaban grados considerables de rezago educativo. Y en sus alrededores sólo existe un rango bajo de rezago.

Tabla 22: Comportamiento de la población EA en el Valle de Tizayuca

	Población de 12 años y más	Población económicamente activa		Población no económicamente activa	No especificado
		Total	Ocupada		
022 Epazoyucan	10,551	5,843	5,602	4,667	41
051 Mineral de la Reforma	96,385	56,498	54,066	39,670	217
038 Mineral del Chico	5,917	2,980	2,909	2,902	35
039 Mineral del Monte	10,804	5,806	5,660	4,947	51
048 Pachuca de Soto	210,661	120,029	114,638	89,981	651
052 San Agustín Tlaxiaca	24,148	12,481	11,936	11,567	100
057 Singuilucan	11,086	5,347	5,174	5,677	62
069 Tizayuca	69,349	37,575	35,789	31,568	206
075 Tolcayuca	10,186	5,475	5,222	4,659	52
066 Villa de Tezontepec	8,767	4,617	4,391	4,077	73
082 Zapotlán de Juárez	13,784	7,612	7,293	6,100	72
083 Zempoala	29,289	15,296	14,379	13,878	115
ESTATAL	2,012,010	1,008,815	948,072	993,739	9,456
REGIONAL	1,511,083	729,256	681,013	774,046	7,781
FUENTE: INEGI					

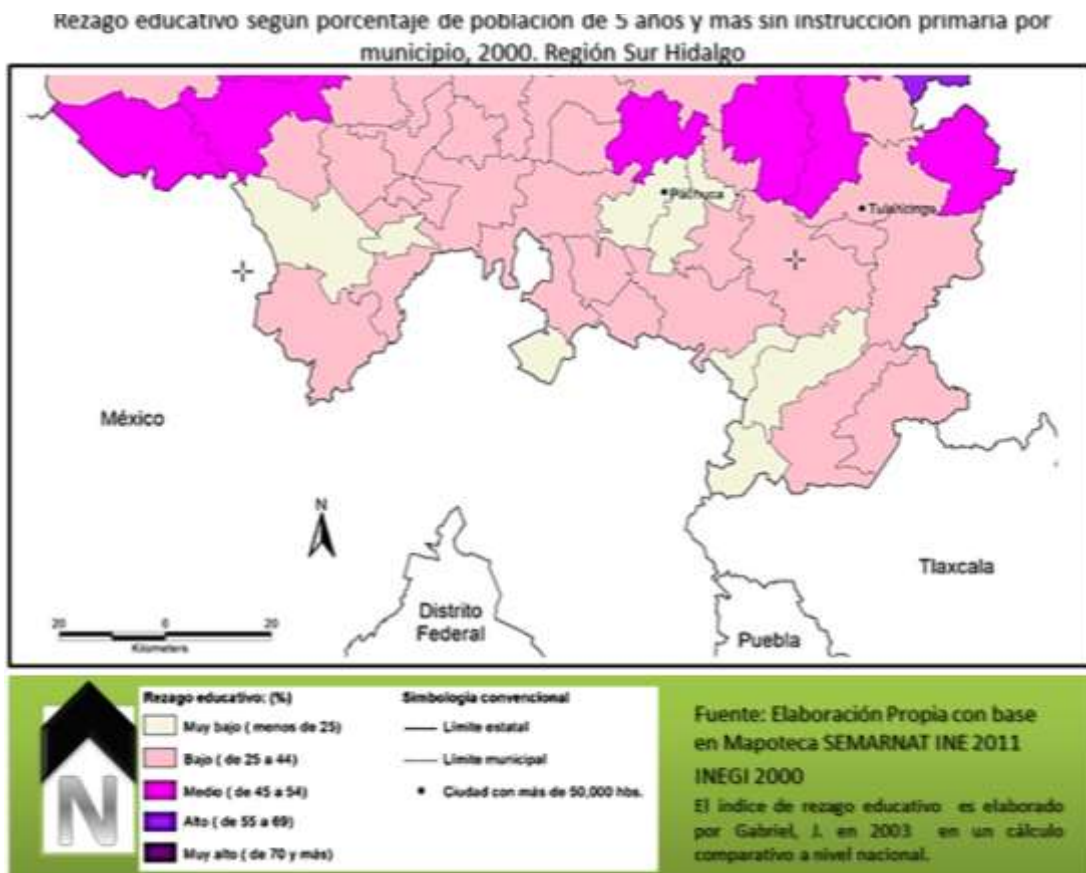
La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Sólo es posible observar el municipio de Mineral del Chico como uno de los municipios que presenta un grado importante de rezago educativo, de esta manera es importante aclarar que pese a ser parte de la zona metropolitana de Pachuca el municipio de Mineral del Chico es en general de carácter rural.

Al observar los tabulados en la página anterior, podemos comprender el comportamiento de la población en edad productiva, tanto en el valle de Tizayuca como en la entidad.

El estado de Hidalgo registra una población en edad productiva al 2010, en un rango de doce años y más, con poco más de dos millones de habitantes, de los cuales una cuarta parte se encuentra concentrada en la región del valle de Tizayuca.

Mapa 19.



De la población a nivel estatal se observa que 75 mil habitantes no tienen escolaridad, de los que el 10% se encuentra en los municipios del corredor VT; al mismo año en la región VT, cerca de 500 mil habitantes representan la población en el rango de doce años y más; una población de la que solamente se encuentra ocupada en un 56%.

En la región, 261885 habitantes se encontraban ocupados, al registro del 2010; de esta población sólo entre el 2 y 3% no posee escolaridad alguna. En un contraste con respecto a la población que no poseen instrucción básica, podemos encontrar que el 22% de la población en edad económicamente activa que se encuentra ocupada, poseen formación de educación media superior, además más de 70000 habitantes en edad económicamente activa que están ocupados, son parte del capital humano conformación en educación superior. De esta forma el 24% la población puede considerarse como población de alta calificación.

De la misma manera en que se desarrolla el análisis de la condición de acceso a la educación, el acceso a los servicios de salud, es una de las condiciones más importantes para el desarrollo humano y social dentro de la población. Para un total de 2,665,018 habitantes, más del 65 % al registro del año 2010, poseía la condición de derechohabiente a servicios de salud; de estos, el seguro popular o para una nueva generación, otorgó cerca de un millón de adscripciones; entre los beneficiarios del seguro social se concentra una población de medio millón de personas.

Dentro de las instituciones privadas tan sólo 190,00 habitantes contarán de 2010 con acceso a servicios de salud además de la representación de tan sólo 1% en otras instituciones (Ver Tabla 23). De tal forma que la cobertura de la región en cuanto a servicios de salud continúa teniendo deficiencias sin embargo es importante señalar que dicha carencia se presenta muy apegada a los niveles de acceso a servicios de salud a nivel estatal.

Como ha sido posible observar a través de un análisis socio demográfico, la región sur de la entidad posee cualidades de alta capacidad para el desarrollo de

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

bienestar y el acceso a las condiciones de vida digna. El corredor Tizayuca - Pachuca, provee hasta el momento de los instrumentos óptimos para el desarrollo no solo de los habitantes de la entidad, sino de aquellos que a través de la política de desarrollo urbano y de la configuración de los conglomerados macro, han seguido líneas migratorias establecidas hacia las ciudades del centro del país que sirven como puntal de la megalópolis de la Ciudad de México.

Tabla 23. Condición de derechohabiencia a servicios de salud

Municipio	Población total ¹	Derechohabiente ²						No derechohabiente	No especificado
		Total	IMSS	ISSSTE	Seguro Popular o para una Nueva Generación ³	Institución privada	Otra institución ⁴		
Total	2,665,018	1,739,207	523,788	175,387	988,166	19,058	20,820	900,595	25,216
Epazoyucan	13,830	9,354	2,757	772	5,774	55	55	4,407	69
Mineral de la Reforma	127,404	88,861	48,291	20,243	17,131	2,152	1,028	36,068	2,475
Mineral del Chico	7,980	6,183	407	140	5,594	30	12	1,776	21
Mineral del Monte	13,864	9,336	3,906	1,126	4,256	88	51	4,451	77
Pachuca de Soto	267,862	172,867	85,487	38,521	39,917	6,413	1,539	89,746	5,249
San Agustín Tlaxiaca	32,057	19,769	3,983	1,210	14,123	186	350	12,117	171
Singuilucan	14,851	9,431	1,163	234	8,025	20	6	5,292	128
Tizayuca	97,461	61,013	39,064	4,083	14,257	1,086	1,181	33,036	3,412
Tolcayuca	13,228	8,288	3,785	393	4,280	34	36	4,902	38
Villa de Tezontepec	11,654	6,944	1,078	385	5,375	37	23	4,591	119
Zapotlán de Juárez	18,036	10,857	2,992	903	6,856	71	61	6,987	192
Zempoala	39,143	24,477	8,496	3,741	11,762	266	172	13,915	751

Fuente: INEGI

De esta manera, es necesario comprender el perfil de los dos aglomerados más importantes dentro de la región, ya que a partir de estos extremos se producen los puntales para el desarrollo del corredor habitacional del sur de la entidad.

Tanto el aglomerado urbano de Pachuca como la ciudad de Tizayuca son puntos clave en la actualidad, para crecimiento urbano y social, a través de políticas bien delimitadas.

2. El perfil del aglomerado urbano de Pachuca.

a. Diagnóstico sociodemográfico

Como capital del estado, la ciudad de Pachuca, ubicada al sur del estado, funge un papel predominante dentro de la configuración de los ejes administrativos y de crecimiento de la región, además de ser considerada como una de las ciudades satélite del gran conglomerado urbano de la ciudad de México.³⁰

Colindando al este con Mineral de la Reforma y Epazoyucan, y oeste con San Agustín Tlaxiaca, logra soportar un puente de crecimiento urbano, que le conduce a articularse con otras zonas metropolitanas.

Sus condiciones orográficas resultan preponderantes en la configuración de la ciudad ya que la sectorialización y dotación de servicios así como la condición de crecimiento de la ciudad ha sido generada de forma orgánica con una trama urbana de plato roto.³¹

El crecimiento urbano que ha sufrido el aglomerado urbano de Pachuca en los últimos 25 años, ha llegado a cubrir los pastizales y el poco bosque existente en la región. De acuerdo a las actividades del municipio, la superficie urbana utilizada es de 68%, debido a la utilidad extensiva e intensiva de la tierra que gradualmente ha ido incrementándose por la demanda de vivienda, lo que corresponde a un aspecto demográfico que vincula la ocupación de áreas anteriormente destinadas al cultivo. El tipo de suelo del que goza el municipio es de buena calidad, de tipo Feozem en

³⁰ La forma de las ciudades está definida por su dimensión o extensión física que recae en los trazos de sus vías de circulación que van desde las arterias principales hasta las pequeñas calles de vecindario. Cada tipo de traza determina la ciudad aunque en una sola ciudad pueden contener varios tipos de estas y en su mayoría así sucede. Los tipos de planos de una ciudad tienen un concepto definido de forma y son moldeados por el medio natural y se presentan un gran número de variantes. De acuerdo con su función la ciudad puede fungir un papel se sustentó sobre otras de mayor tamaño. A este sistema se le considera como de estructura satelital. Gustavo Adolfo Aceves Torres.
<http://www.arghys.com/arquitectura/ciudades-forma.html>.

³¹ Las formas fundamentales son: rectilínea, reticular o cuadrícula, radio céntrica o radial, malla y desordenada o de plato roto.

90%, Cambisol en 5%, Litosol en 4% y Regosol en 1% lo que en parte ha favorecido las condiciones para la concentración de conglomerados urbanos.³²

El crecimiento urbano de las localidades que conforman la Zona Metropolitana de Pachuca ha ocurrido en forma anárquica³³ debido a los patrones en el proceso de urbanización y la desarticulación entre las localidades periféricas y la capital del estado, así como fuertes carencias en los equipamientos y servicios de las localidades urbanas y fraccionamientos residenciales, además de grandes conflictos por la definición de límites municipales, así como, la aparición de grandes desarrollos educativos de nivel superior integrados a ofertas de oficinas y negocios de cobertura regional fuera de los límites de crecimiento planeados, así como las diversas autorizaciones de fraccionamientos habitacionales de gran impacto con ofertas de suelo suficientes para alojar más de 115,000³⁴ nuevos pobladores, en áreas no consideradas en el Plan de Ordenamiento para aperturas a corto plazo, impactarán a la estructura de desarrollo y por ende a las necesidades de inversión y gasto público de las autoridades correspondientes.

El municipio de Pachuca de Soto cuenta con una densidad de 1,636 hab/km² y una superficie total de 195.30 km que representa el 0.93% del total de la superficie del estado; en cuanto al crecimiento de la aglomeración urbana esta corresponde en sus diversas etapas a factores muy específicos determinados en su mayoría por efectos de los cambios de organización laboral y actividades económicas. Así mismo por la implementación de políticas explícitamente destinadas a mejorar la calidad de vida y las prestaciones otorgadas a los trabajadores del estado como lo fue la creación de los fondos de vivienda.

En su primera etapa (ver mapa 1), la ciudad se concentró gracias a la actividad económica que desempeñaba. Y por esta razón sus primeros centros

³² Enciclopedia de los municipios INAFED E-local <http://www.e-local.gob.mx>.

³³ Sin Planeación

³⁴ Cantidad que resulta de la construcción de más de 35 fraccionamientos con una capacidad promedio de 1477 lotes.

habitacionales fueron barrios alineados sobre los accidentes topográficos cercanos a las minas.

Para la segunda etapa de su configuración encontramos paralelamente con la creación del fondo de vivienda INFONAVIT en el año de 1972 y posteriormente en 1980 el inicio de la construcción de los primeros fraccionamientos de interés social que determinaron un nuevo tipo de conglomerado.³⁵

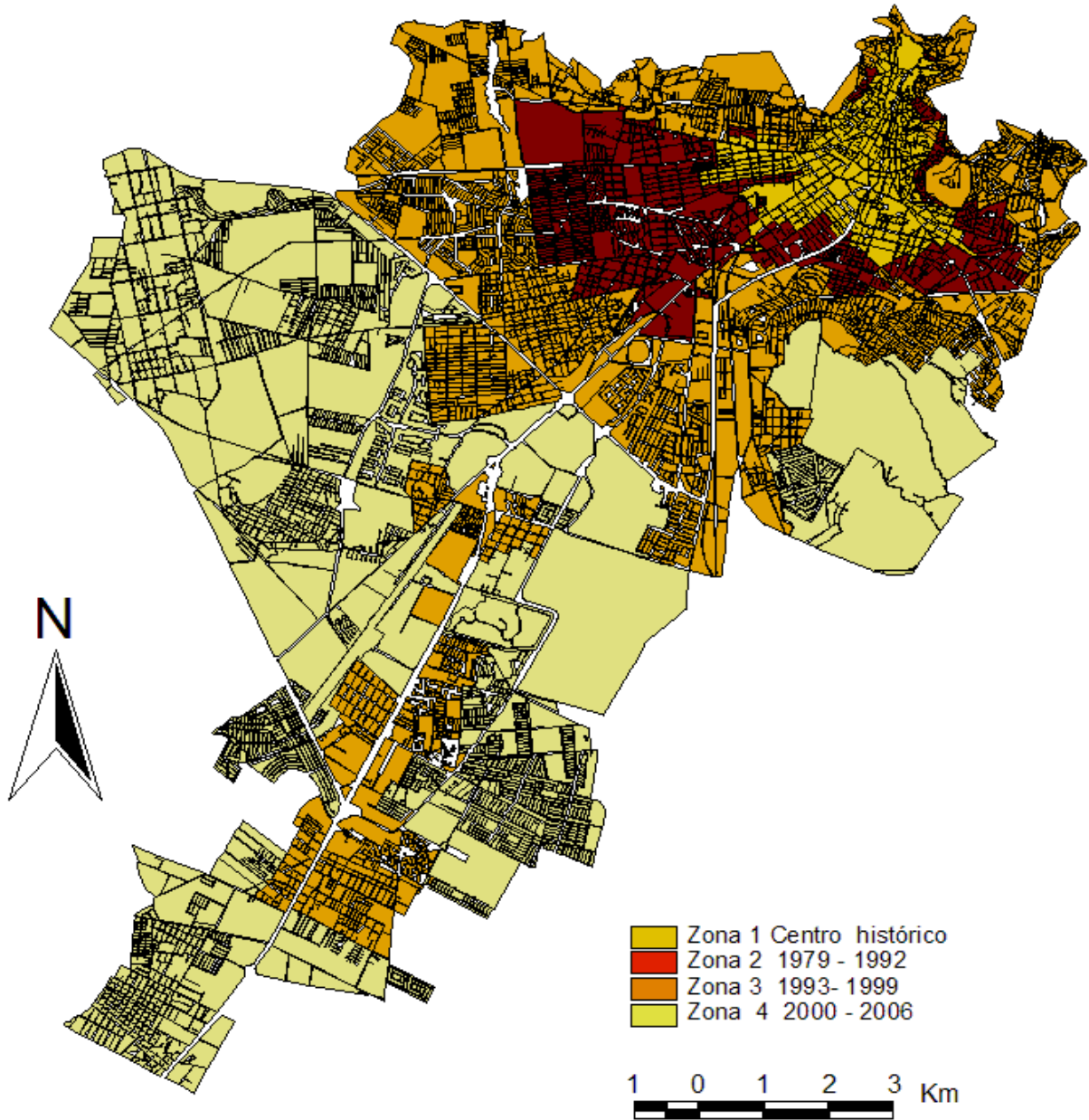
“Durante gran parte del siglo XX la ciudad de Pachuca dormitó en sí misma en un letargo que duró hasta la década de los 80's. El declive de la minería como principal actividad económica” Monterrubio (1995); condujo a dicho estancamiento lo que influyó a un cambio de actividades productivas basadas en el comercio y la prestación de servicios públicos que desencadenó en una transformación contundente en la situación laboral local; de ser una clase obrera predominante con bajo nivel de estudios y un lento desarrollo urbano, se produjo un cambio en la especialización de la población local, y detono una caída en la demanda de fuerza laboral obrera que fue forzada a la mejora de su calidad y nivel educativo y a la prestación de servicios profesionales que en lo anterior era ocupado por población migrante de la capital del país, todo esto fue visible en la vivienda que determinaba sectores económicos dentro de la ciudad, como ejemplo de esto tenemos la creación de fraccionamientos destinados a sectores profesionistas como lo fueron las colonias Doctores, Magisterio, Periodistas, y Real de Minas que estaban alejados de los barrios altos de la ciudad.

Como se puede percibir el mercado laboral y las actividades económicas en la Aglomeración Urbana de Pachuca determinan los factores de los movimientos poblacionales y el crecimiento de las demandas para la mejora de las condiciones de bienestar de la población dentro del aglomerado urbano.

La población se encuentra inmersa en este cambio de la estructura económica de la ciudad. Granados (2010), este fenómeno se liga a la demanda generada por el acelerado crecimiento.

³⁵ Archivo Histórico SOPDUEH.

Mapa 20. Crecimiento del Aglomerado Urbano de Pachuca. Etapas



Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos obtenidos del INEGI y el IMIP. En el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pachuca 2002.

Todo lo anterior ha contribuido al crecimiento acelerado de la población, al deterioro del ordenamiento urbano, la creciente oferta de vivienda y la oleada de población inmigrante. Destacaremos que el 61.3 % del territorio de la Aglomeración Urbana está destinado al uso habitacional y de equipamiento lo que constituye demandas para el incremento de las condiciones de bienestar en la población pues muestra un perfil de la población en desarrollo constante y ciertas áreas excluyentes en sus capacidades de satisfacer tales necesidades.

Gracias a la densificación de la oferta de vivienda y las actividades administrativas que se concentran en ésta, la Aglomeración urbana de Pachuca presenta la más alta concentración poblacional del Estado de Hidalgo, Contiene importante oferta de equipamiento regional y estatal, así como relevantes zonas de desarrollo. Conjuntamente con las localidades de San Agustín Tlaxiaca, Pachuquilla y Zapotlán, pertenecientes a los municipios de San Agustín Tlaxiaca, Mineral de la Reforma y Zapotlán, conforma La región de Pachuca como un sistema funcional regional de soporte, al ofertar satisfactores de índole regional, estatal y metropolitano en el sistema de ciudades.

Estas características le configuran como una de las 56 zonas metropolitanas del país dentro del sistema de ciudades lo que le liga con otros municipios de acuerdo con el grado de supremacía y urbanización con que cuenta.

La zona metropolitana de Pachuca en 2010, cuenta con una población de 487, 450 habitantes y una superficie de 1,202 km². De acuerdo con datos del Consejo Estatal de Población (COESPO), se cuenta con, una tasa de crecimiento media anual de 2.8%, cuenta y con 405.5 habitantes por km², como densidad media urbana.³⁶

La densidad de población determina la demanda de esta; para el año 2005 el surgimiento de nuevos fraccionamientos de interés medio y social fueron

³⁶ Se obtienen del cuaderno estadístico 2006 generado por el IMIP con base al II Censo de Población y Vivienda 2005

preponderantes. El promedio de construcciones habitacionales que se dieron de entre el 2000 y el 2005 de acuerdo con el Plan Metropolitano de desarrollo Urbano fue de 22,845 específicamente sobre los municipios de Pachuca y Mineral de la Reforma. Obteniendo un registro de 71,321 viviendas con un promedio de 4.6 ocupantes por unidad básica en el municipio de Pachuca y en Mineral de la reforma un aproximado de 18369 viviendas con una densidad de ocupación de 6.9 habitantes lo que logra conglomerar el mayor porcentaje de viviendas estimadas en condiciones regulares.

Cuando analizamos el papel de la ciudad de Pachuca, comprendemos que su conformación da solidez a un proyecto de inserción de vivienda, sin embargo, como municipio se ve apuntalado por sus colindantes, específicamente al sur de la entidad.

3. El perfil de la Ciudad de Tizayuca.

a. Diagnóstico sociodemográfico

Con el desarrollo de las zonas metropolitanas del país, diversas morfologías y evoluciones han sufrido las ciudades dentro del territorio nacional.

Bajo este mismo proceso, ha surgido una creciente movilización de la población del centro del país, generando un fenómeno de expansión y configuración de zonas metropolitanas que se extienden sobre más de una entidad federativa. Un caso particular dentro del Estado de Hidalgo, es la configuración de la Zona Metropolitana del Valle de México, que ha logrado densificarse de manera acelerada desde el Distrito Federal, sobre el Estado de México y hasta su territorio.

De esta forma la complejidad del nuevo desarrollo de áreas metropolitanas se presenta en constante aumento, no solo en el interior del estado de Hidalgo como es el caso de las ZM de Tula, Tulancingo y Pachuca; sino que interactúa con otras entidades federativas para configurar la intensificación de este fenómeno urbano.

El municipio de Tizayuca ubicado al sur de la entidad, se encuentra inmerso en una dinámica particular dentro de los municipios metropolitanizados ya que forma parte de la configuración de la Zona Metropolitana del Valle de México, contando con una extensión de 76.8 Km² urbanizados de un total de 95.2 km² que corresponde al 0.004% de superficie del estado de Hidalgo y al 0.01% de superficie urbanizada de la ZMVM. A partir de 1990 contando con una población de 30 293 habitantes ³⁷, ha sufrido un acelerado proceso de densificación propiciado por el desarrollo de la sexta zona industrial del estado y la inserción de nuevos complejos habitacionales sumando al municipio a la dinámica de acceso a la vivienda como una estrategia de desarrollo de la mancha urbana de ciudades y áreas conurbadas del centro del país.

Para el año 2010 el municipio de Tizayuca registra una población de 97,461 habitantes³⁸, de los cuales el 44.3% se ve concentrado en la cabecera municipal, ciudad con el mismo nombre, ya que corresponde a un registro de 43,250 habitantes y distribuida territorialmente en densidades de 1,262 habitantes por kilómetro cuadrado, considerada para el 2010 una de las zonas con mayor tasa de crecimiento a nivel municipal registradas en la zona centro del país, que a nivel estatal ocupa el segundo lugar, solo después de Mineral de la Reforma que

³⁷ El 8 de septiembre de 1993, es constituido como municipio independiente ya que anteriormente era considerado como parte del distrito de Pachuca.

³⁸ El Plan de Desarrollo Municipal de Tizayuca menciona que instituciones como el Instituto Municipal de Vivienda y Ordenación Territorial así como CATASTRO, indican una población municipal de hasta 200,000 habitantes; sin embargo se carece de elementos instrumentales y de orden científico que verifiquen dicho cálculo, argumentando la pendularidad de la población y en procesos de lo que técnicamente es llamado flujo de commuting o los movimientos diarios de población, generalmente ocasionados por cuestiones laborales.

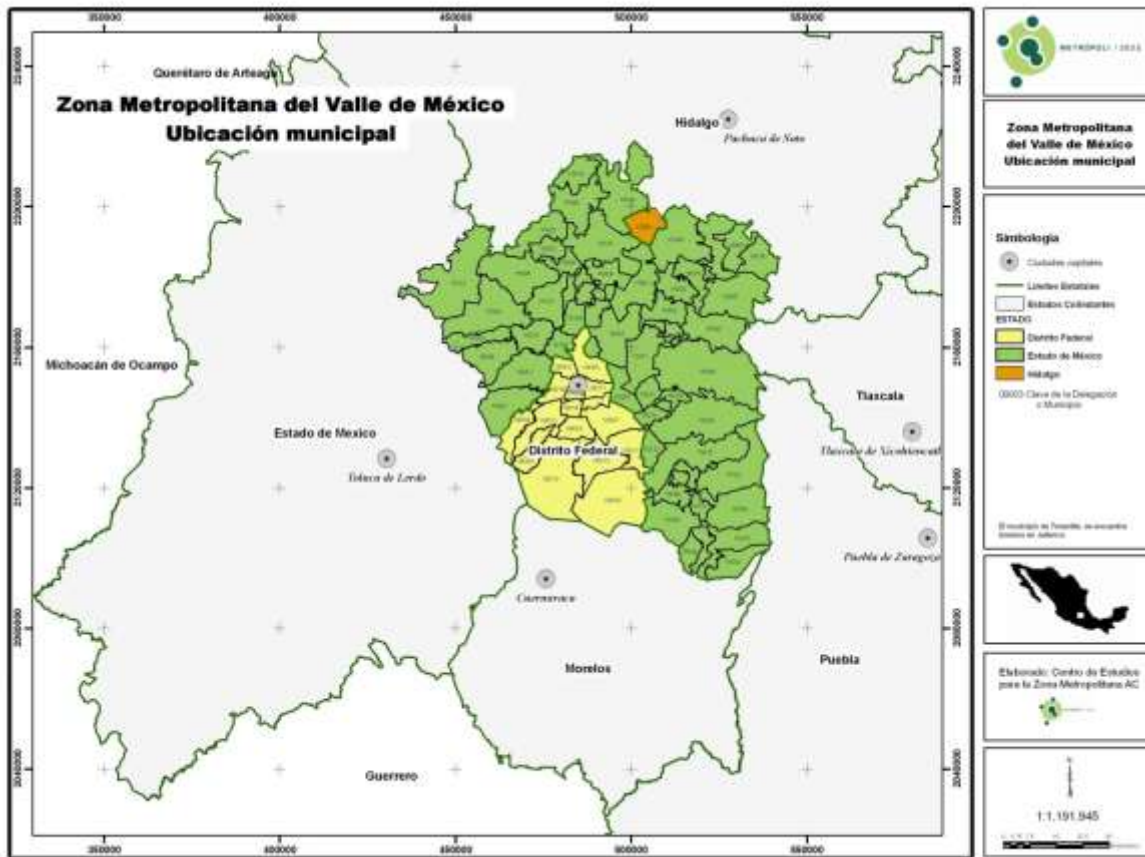
Fernando Rubiera Morollón menciona que "...Este es el procedimiento mediante el cual economistas y geógrafos delimitan áreas locales integradas socioeconómicamente, que nos puede dar una idea clara de cuáles son las zonas que podría plantearse fusionar. Una nueva estructura que logre contener dentro de las fronteras administrativas las dinámicas locales reflejadas por los flujos de commuting podría conseguir que las políticas urbanísticas, laborales, o sociales fuesen mucho más coherentes y racionales, de modo que no sólo reduciríamos gasto público sino que mejoraríamos la eficiencia local de la administración del Estado."

<http://frubiera.blogspot.mx/2012/06/el-commuting-como-aportacion-al-debate.html>

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

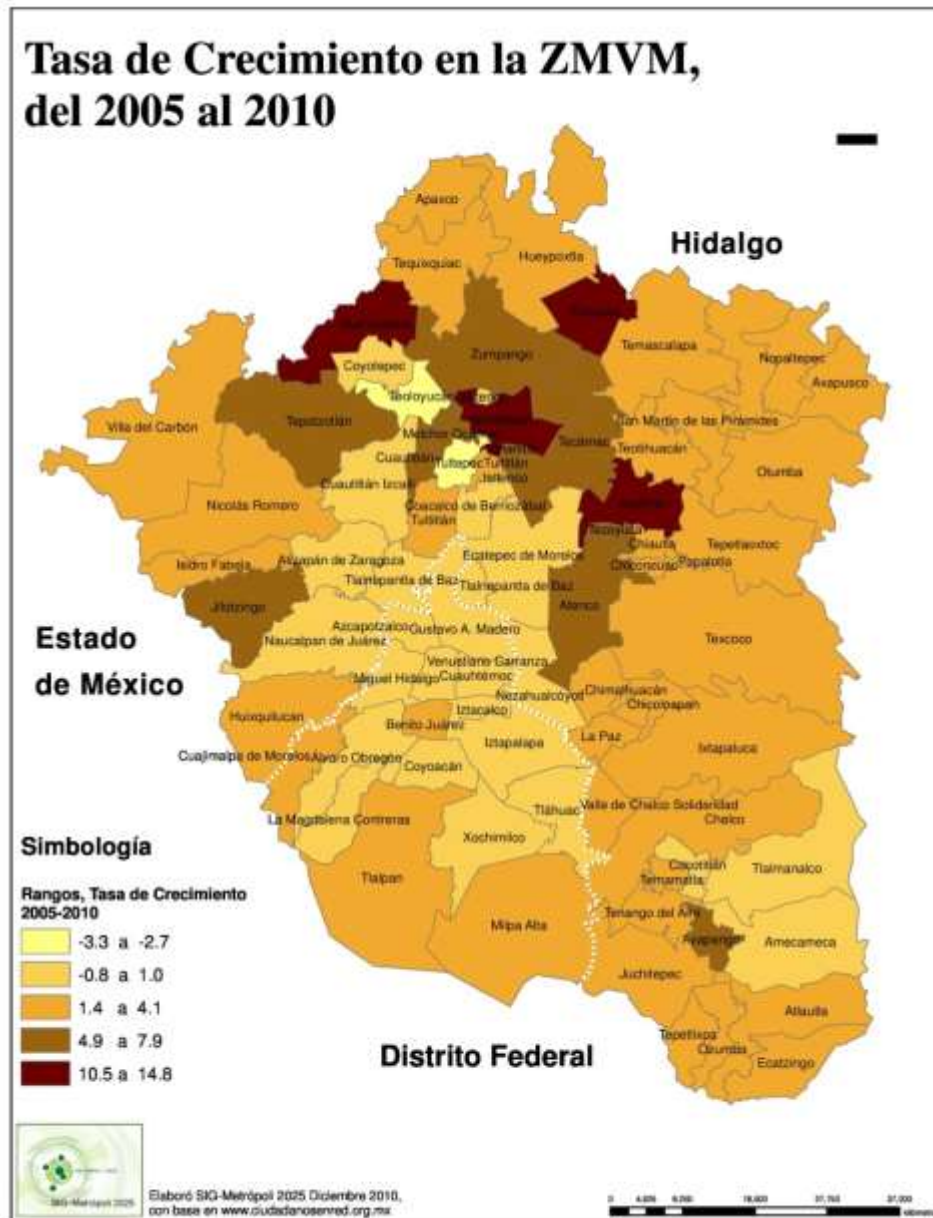
juega una dinámica importante dentro de la conjugación de la Zona Metropolitana de Pachuca. La tasa de crecimiento medio anual al 2010 en el municipio de Tizayuca es de 10.87 puntos (Ver mapa 11).

Mapa 21. Zona Metropolitana del Valle de México. Ubicación municipal.



Dentro de este crecimiento acelerado es notable que en el periodo de 1990 a 2000, la población aumentó un 53 %, y para el periodo de 2000 a 2010 el registro es de un aumento del 110%, es decir que en menos de diez años la población logró duplicarse (Ver Grafica 5). De acuerdo al reporte realizado para el anexo de evaluación del Plan de Desarrollo Municipal de Tizayuca, La cabecera municipal se apoya de las localidades semi urbanas de: Tepojaco, Huitzila, Emiliano Zapata y el Chopo; en conjunto con los fraccionamientos de Las plazas y El Cid.

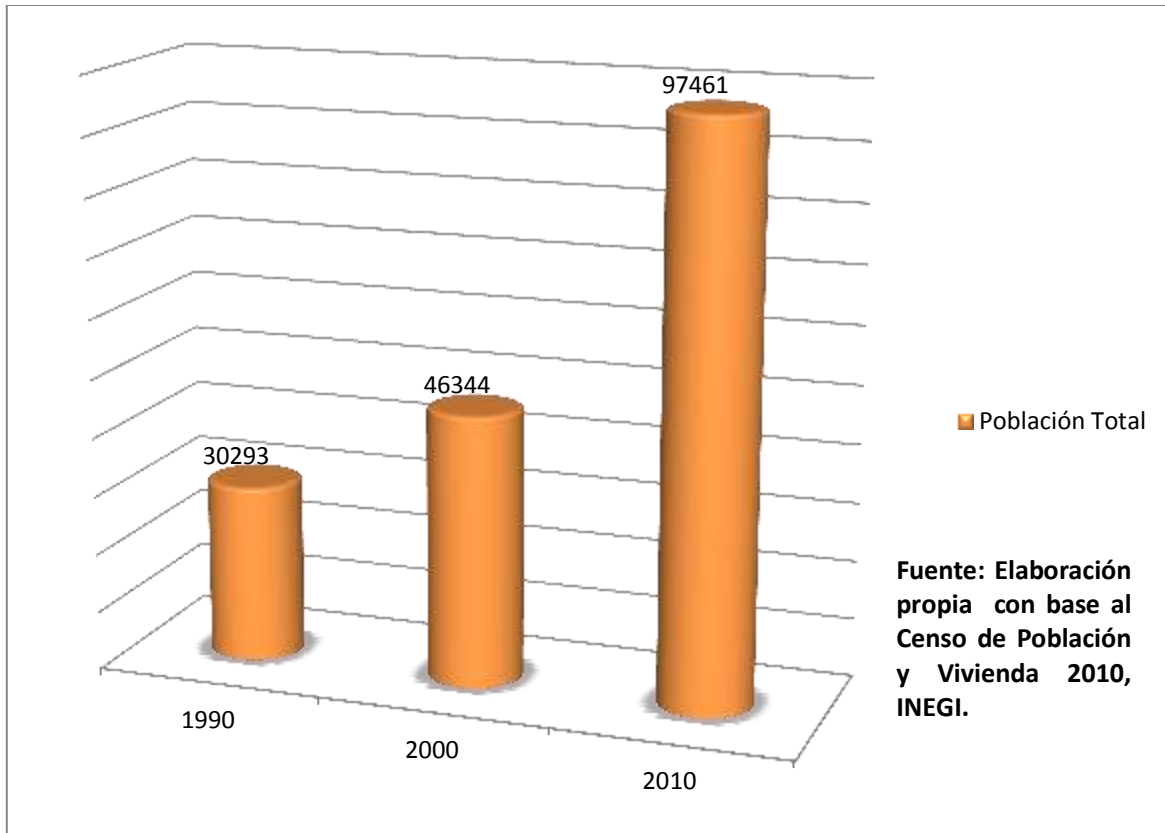
Mapa 22. Tasa de crecimiento media anual para la ZM del Valle de México entre los años de 2005 y 2010.



De igual forma el crecimiento de la mancha urbana ha provocado una conurbación importante con los municipios de Tolcayuca, Zapotlán de Juárez, Villa de Tezontepec y Zempoala, conjuntamente con algunos de los municipios del estado de México, ya que ha logrado dicha relación con localidades situadas en Zumpango, Tecamac y Temascalapa.

De esta forma, la población urbana³⁹ del municipio comprende un 92%, con un registro de 89,952 habitantes.

Gráfica 5: Población total en el municipio de Tizayuca de 1990-2010

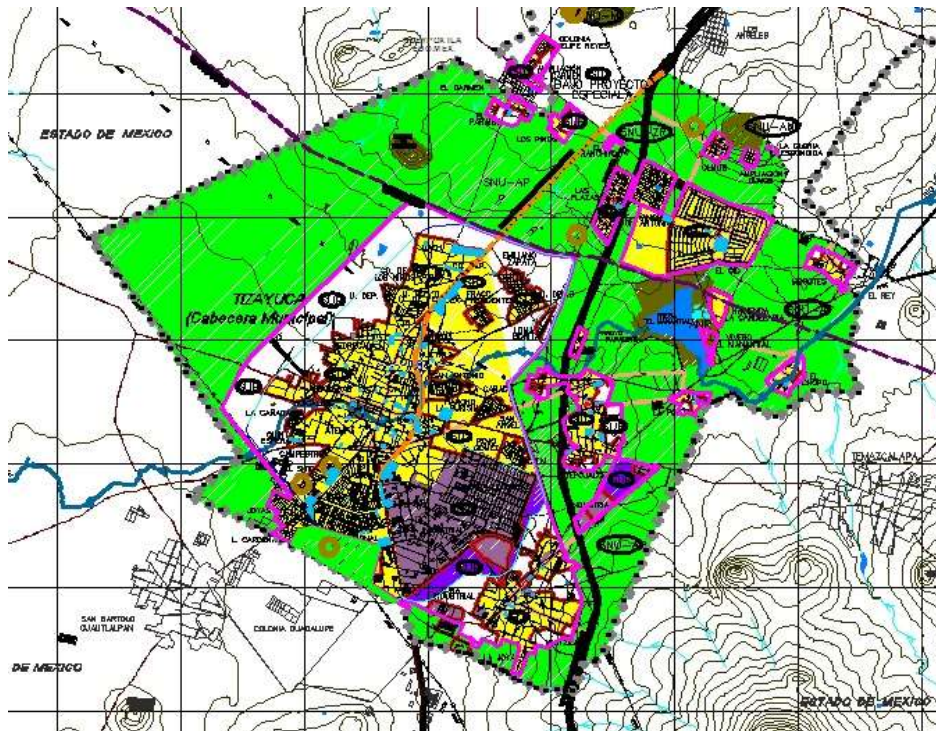


Tizayuca tiene sus orígenes en los años 1940 donde su principal objetivo fue el de concentrar las actividades agrícolas de las comunidades aledañas, posteriormente en los años 70's y 80's se despunta como uno de los aglomerados urbanos más prominentes por la industria láctea, llegada a considerarse como la cuenca lechera más importante del país y la segunda a nivel américa latina de acuerdo al reporte oficial del Plan de Desarrollo Municipal de Tizayuca.

³⁹ Población urbana se refiere a las personas que viven en zonas urbanas según la definición de la oficina nacional de estadísticas. Se calcula utilizando las estimaciones demográficas de cada región, entidad o nación.

Fuente. El Banco Mundial. <http://datos.bancomundial.org/indicador/SP.URB.TOTL>

Mapa 23. Crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de Tizayuca, se aprecia el entramado y la evolución de la mancha urbana hasta 2010.



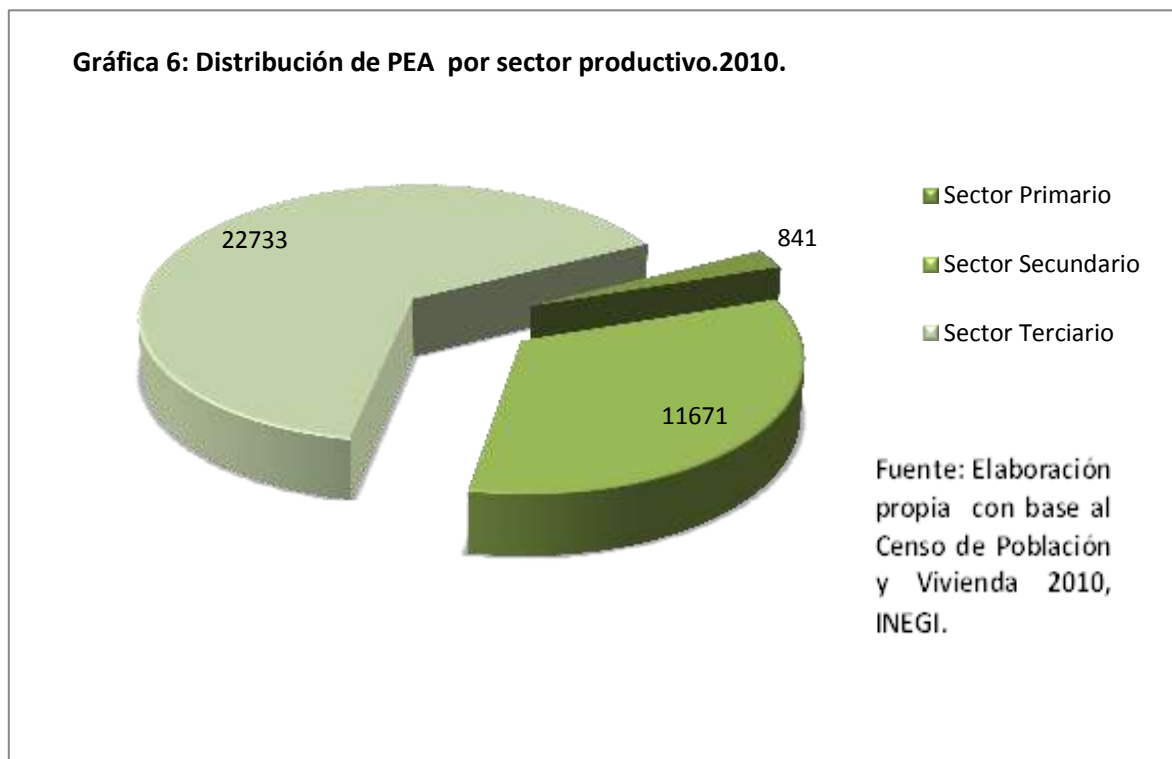
(Fuente: Anexo gráfico del informe de evaluación de proyectos para el crecimiento del estado de Hidalgo. ITP 2011).

Trabaja como uno de los puntales extremos de la ZMVM ya que a partir de 1970 recibe la implementación del Complejo Agropecuario Agroindustrial Tizayuca y la construcción de la Cuenca lechera, sin embargo no cuenta con una planeación en su configuración por lo que, como la mayoría de las ciudades del país, se ha desarrollado sin retícula y con entramado de plato roto(Ver gráficos 1,2) .⁴⁰

⁴⁰ La forma de las ciudades está definida por su dimensión o extensión física que recae en los trazos de sus vías de circulación que van desde las arterias principales hasta las pequeñas calles de vecindario. Cada tipo de traza determina la ciudad aunque en una sola ciudad pueden contener varios tipos de estas y en su mayoría así sucede. Los tipos de planos de una ciudad tienen un concepto definido de forma y son moldeados por el medio natural y se presentan un gran número de variantes. De acuerdo con su función la ciudad puede fungir un papel de sustento sobre otras de mayor tamaño. A este sistema se le considera como de estructura satelital. Gustavo Adolfo Aceves Torres. Las formas fundamentales son:

Las principales actividades económicas desarrolladas en la ciudad se dirigen al sector secundario y a la distribución, manejo y transformación de los productos lácteos. De esta forma para el año 2000 se consolida como la puerta de entrada del estado que da lugar al ingreso de inversionistas en este campo industrial.

Sin embargo es importante considerar algunas cuestiones sobre la estructura de la población y las actividades industriales que se llevan a cabo dentro de la zona. A partir de la intensificación de la innovación tecnológica en dicha zona industrial, fue propicio hacer uso de personal cualificado y altamente cualificado que permitiese el mayor rendimiento y producción.



En el municipio existe una población económicamente activa registrada al 2010 de 37,575 habitantes. De los cuales 35,245 comprenden una población ocupada y distribuida de la siguiente manera por sector productivo:

rectilínea, reticular o cuadrícula, radio céntrica o radial, malla y desordenada o de plato roto.

<http://www.arqhys.com/arquitectura/ciudades-forma.html>.

Un dato importante de la gráfica anterior es que siendo un puntal importante de la región como centro industrial, solo el 33% de la población económicamente activa ocupada, se dedique al sector de la industria y la transformación. Lo que indica nuevamente un importante antecedente del *commuting* o traslado diario de la población que pertenece a los roles de la zona metropolitana.

La demanda de trabajadores especializados produjo un alto tránsito de población que al paso del tiempo ha tenido actitudes importantes ante la inclusión de infraestructura, servicios y lo que es sumamente importante, la vivienda. Para el 2010, 63 de cada 100 habitantes (Ver gráfica 6), en el municipio no son nacidos en la entidad contrastando con 16 de cada 100 que en promedio registra el estado, y entre 2005 a 2010 el aumento poblacional fue de 90.47%, destacando que de la población total de la cabecera municipal registrada al 2010 que es de 43,250, el 46% no radicaba en la entidad 5 años atrás, lo que le convierte en el municipio con mayor población no nativa de la entidad.

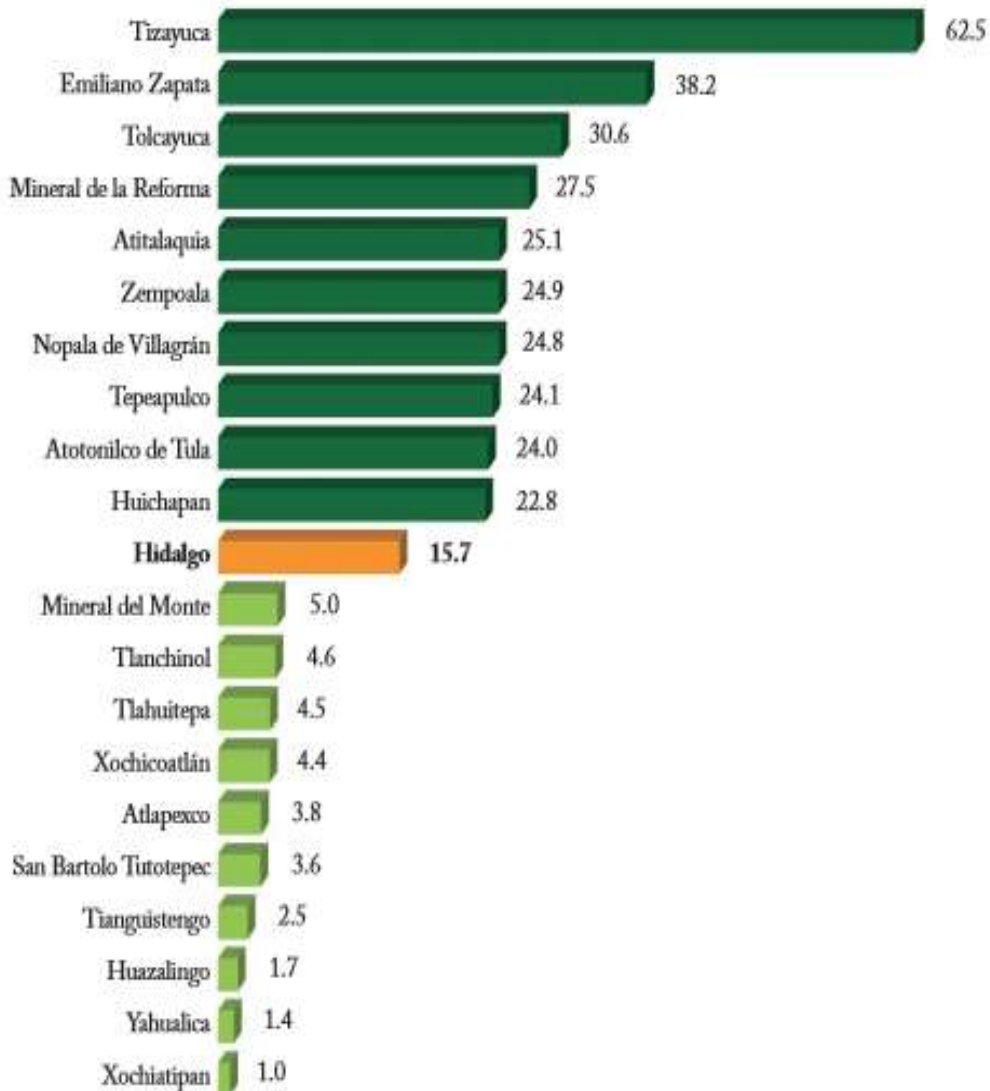
Con el desarrollo de una forma de vida industrial y la constante demanda de grupos de trabajadores especializados, se destacan las condiciones educativas y laborales de la población nativa y formalmente asentada en la franja de la mancha urbana.

Podemos observar que en su mayoría los habitantes del municipio se avocan a las actividades del sector terciario lo que da principio al desarrollo de circunstancias particulares a nivel de la estructura laboral, evidenciando la ausencia de dicho personal cualificado y en caso de no satisfacer las demandas laborales de los habitantes de la ciudad, llega a generarse un proceso de expulsión poblacional por cuestiones laborales y de baja especialización, mencionando que, de acuerdo con los datos proporcionados por el registro de empleos municipal, un recién egresado del nivel superior, tardará dos años en promedio para situarse en un empleo.

Un dato importante es que la población al 2010 en el municipio era de 58336 de la cual solo 38% tiene estudios post- básico.

La problemática que se ha planteado en el desarrollo de la ZMVM se ha abordado desde diversas aristas, la creciente de la población repercute en la demanda de abasto, servicios de salud, sistemas educativos, recreación, y por supuesto lo que compete a satisfacer la demanda de vivienda.

Gráfica 7: Porcentaje de población no nacida en la entidad para 2010



Fuente: INEGI Elaboración Propia

4. El corredor habitacional Tizayuca- Pachuca, perfil de la vivienda.

Como se ha analizado anteriormente, la región del valle de Tizayuca es una zona primordial dentro de los programas de ordenación del territorio y desarrollo urbano; la política de vivienda actual, dentro de la entidad, enmarca la importancia de la generación del corredor habitacional Tizayuca- Pachuca⁴¹.

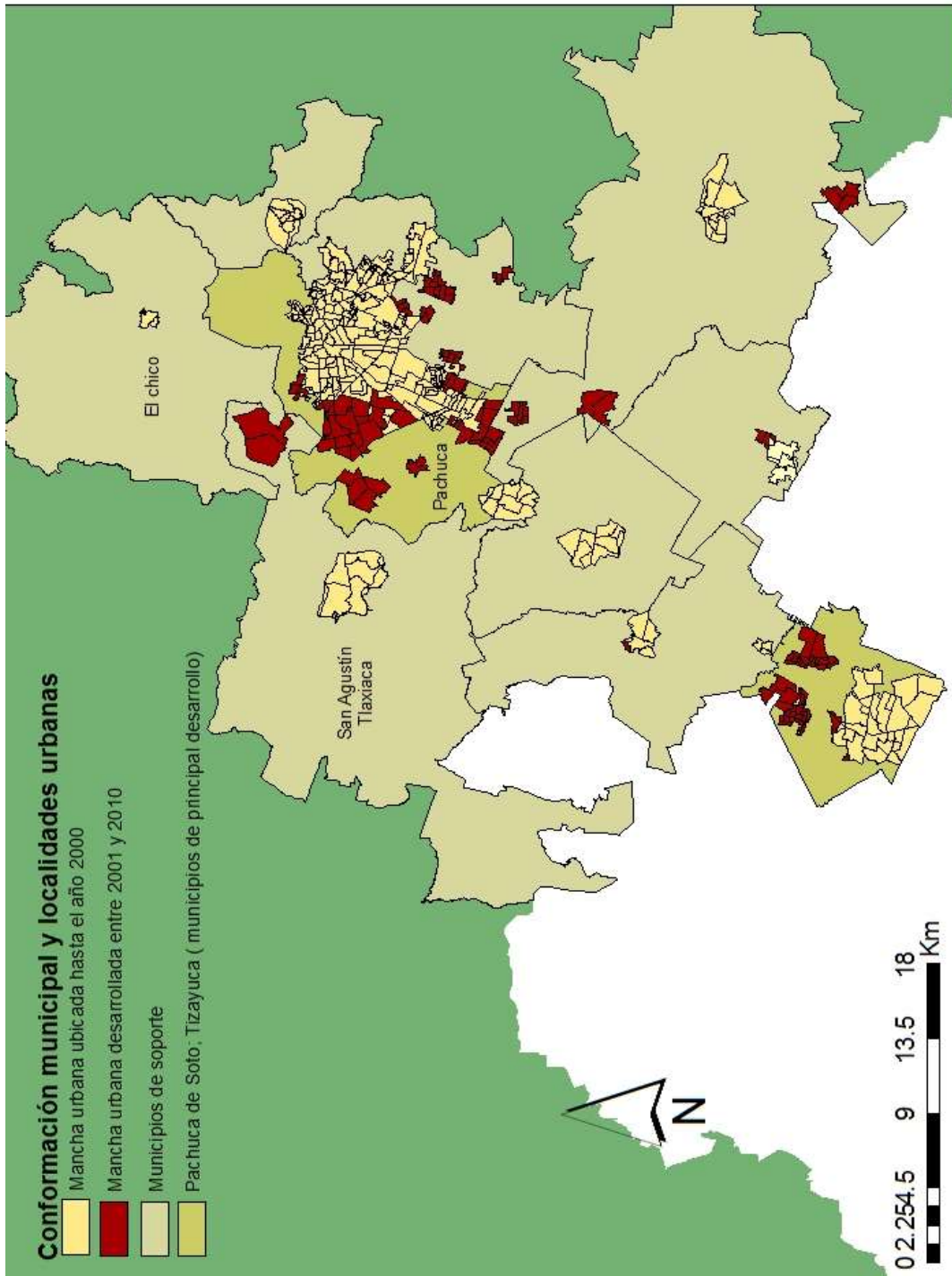
Luego de la determinación de hacer uso de la vivienda como producto de mercado, a partir del año 2000 y a la fecha, la mancha urbana que compone dicho corredor se ha transformado de manera significativa y esto es visible en el paisaje, por tanto las demandas de la región se han visto modificadas y aumentan considerablemente.

Con respecto a las características de habitabilidad y número de viviendas, el Estado de Hidalgo cuenta con 892,760 viviendas de las cuales 204,019 son de carácter urbano; del total de viviendas de la entidad el 30% se encuentran distribuidas dentro del corredor; es decir que de los 84 municipios que conforman la entidad, 12 de estos, concentran casi una tercera parte del total de viviendas.

Pese a las consideraciones que muchos de los programas como el de desarrollo urbano y territorial del estado y la Ley de vivienda del Estado de Hidalgo, donde se enfatiza el déficit en la cobertura de vivienda, es importante destacar que 61,578 viviendas dentro de la región no están habitadas es decir, el 34% de las viviendas particulares desarrolladas dentro del corredor Tizayuca-Pachuca registran al 2010 la condición de no estar habitadas. Del total de viviendas deshabitadas de la entidad, el 40% se ubican, al 2010, dentro de la región sur del estado, lo que evidencia la fractura entre el objeto satisfactor y la solución de las necesidades de la población.

⁴¹ que comprende la región dominante del Valle de Tizayuca sin incluir el municipio de Singuilucan que no aporta desarrollo a la región pues da soporte a la ZM de Tulancingo.

Mapa 24. Configuración del corredor Habitacional Tizayuca-Pachuca al año 2012

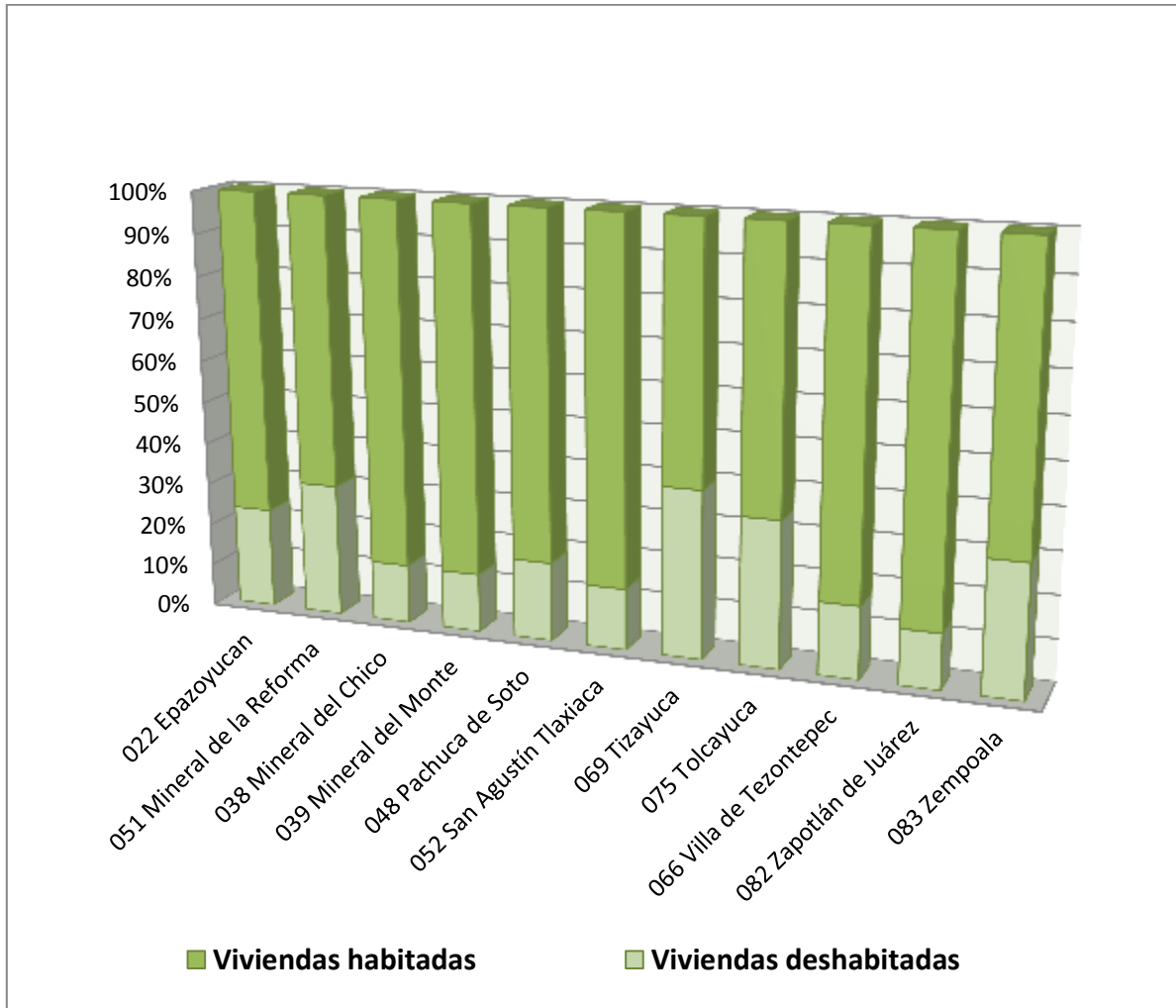


Fuente: Elaboración Propia

Tabla 24. Total de viviendas a nivel municipal y condición de habitación en el corredor habitacional Tizayuca- Pachuca al 2010

Entidad federativa	Municipio	Viviendas particulares	Condición de habitación		
			Habitadas ¹	Deshabitadas	De uso temporal
13 Hidalgo	Total	892,760	669,408	152,339	71,013
13 Hidalgo	022 Epazoyucan	5,280	3,720	1,160	400
13 Hidalgo	051 Mineral de la Reforma	59,050	35,924	16,472	6,654
13 Hidalgo	038 Mineral del Chico	3,111	2,089	340	682
13 Hidalgo	039 Mineral del Monte	4,335	3,360	539	436
13 Hidalgo	048 Pachuca de Soto	98,536	72,903	16,711	8,922
13 Hidalgo	052 San Agustín Tlaxiaca	10,065	7,702	1,308	1,055
13 Hidalgo	069 Tizayuca	47,483	25,327	16,564	5,592
13 Hidalgo	075 Tolcayuca	5,498	3,380	1,783	335
13 Hidalgo	066 Villa de Tezontepec	3,600	2,775	569	256
13 Hidalgo	082 Zapotlán de Juárez	5,610	4,559	686	365
13 Hidalgo	083 Zempoala	18,023	10,517	4,726	2,780
13 Hidalgo	Total Regional	265,431	175,991	61,578	27,862
	% total Entidad	29.7315068	66.3038605	33.6961395	
Fuente:	Elaboración propia, datos del Censo 2010 INEGI				

Gráfica 8. Proporción de habitación a nivel municipal en el Corredor Pachuca Tizayuca al 2010



Fuente: INEGI. Elaboración Propia

La Ley de vivienda del Estado de Hidalgo, señala en su apartado decimoséptimo, que toda familia debe de contar con una vivienda y que esto constituye uno de los grandes problemas a resolver dentro de la entidad pues no únicamente se trata de dotar de vivienda las familias existentes para abatir el déficit actual, sino quedado al alto índice de crecimiento demográfico del estado, debe perderse en que las nuevas familias cuentan con una vivienda digna. El principal problema que señala la ley de vivienda dentro de nuestro estado, es la actual

migración inter estatal proveniente de la zona metropolitana del Valle de México, esta cuestión ya había sido observada anteriormente al analizarse la atracción migratoria registrada desde el año 2005 a la fecha.⁴²

Al analizar los requerimientos de oferta de vivienda debido a las cuestiones migratorias, destaca el caso particular del municipio de Tizayuca ya que presentar entre el registro del año 2000 al año 2010 un incremento de su población de más del 40 % representada por población migrante reciente de los municipios aledaños, tanto del estado de Hidalgo como principalmente del estado de México, además de la fuerte corriente migratoria recibida de la gran megalópolis de la ciudad de México.

Sin embargo, pese al fenómeno migratorio intenso que se registra en el municipio de Tizayuca, es este mismo el que presenta el más alto porcentaje de viviendas deshabitadas lo que acentúa un fenómeno de desarticulación entre las acciones para el otorgamiento de vivienda y el acceso a esta.⁴³

Otra condicionante importante para el cumplimiento de las expectativas del otorgamiento de vivienda y la cobertura de las necesidades de la población, es el análisis de las condiciones para el acceso a la vivienda digna punto fundamental en el desarrollo social y el índice de desarrollo humano establecido por el consejo nacional de población. En la región el promedio de ocupantes por vivienda es de 4 habitantes, dichas viviendas cuentan con un promedio de cuartos por unidad en el rango de los 3 a 4 elementos. Un dato importante es la medición del hacinamiento, el porcentaje de viviendas con más de 2.5 ocupantes por cuarto dentro de la región es de 6.36, si bien este porcentaje es aparentemente no representativo, indica que pese al alto desarrollo industrial, de equipamiento y de servicios con que cuenta la región del corredor Tizayuca Pachuca, el desarrollo urbano tiene pequeños focos de

⁴² Sigue quedando inconclusa la relación que existe entre el déficit de vivienda y el marcado registro de viviendas deshabitadas; esta situación puede deberse a que la vivienda deshabitada no cuente con la satisfacción de las necesidades del propietario lo que evidencia mayormente la des adecuación de la actual política de vivienda.

⁴³ El censo de población y vivienda, que es la institución que registra el número de viviendas deshabitadas no posee un registro de la propiedad, lo que no permite observar un paralelo entre vivienda deshabitada con vivienda sin propietario.

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

atención por atender en las viviendas actuales ya existentes a las que se les debe de dar seguimiento mantenimiento y corrección.

En cuanto al porcentaje de viviendas en que sus habitantes disponen de agua entubada, al 2010 el registro es de 90.66% en la región, los municipios de Tizayuca, Tolcayuca, Villa de Tezontepec y Zapotlán de Juárez, son los que adquieren casi 100 % de cobertura del servicio. Destaca que lamentablemente el municipio Mineral del Chico solamente posee una cobertura del 85 %, sin embargo este municipio en general, cuenta con condiciones de ruralidad y pese a que este estudio hace referencia a una región donde el municipio de Mineral del Chico amortigua el crecimiento de la zona metropolitana de Pachuca, éste no ha presentado gran desarrollo de complejos urbanos.

Este estudio está dirigido a las zonas urbanas de la entidad y a los conglomerados que pretenden un desarrollo metropolitano, sin embargo, es importante destacar nuevamente que el municipio de Mineral del Chico es quien presentó la menor condición de satisfacción de acceso a vivienda digna

Tabla 25. Condiciones básicas de acceso a Servicios en la vivienda para determinar acceso a vivienda digna, 2010

Municipio	Total	022 Epazoyucan	051 Mineral de la Reforma	038 Mineral del Chico	039 Mineral del Monte	048 Pachuca de Soto	052 San Agustín Tlaxiaca	057 Singuilucan	069 Tizayuca	075 Tolcayuca	066 Villa de Tezontepec	082 Zapotlán de Juárez	083 Zempoala
Promedio de ocupantes por vivienda	3.98	3.72	3.56	3.82	4.13	3.67	4.17	3.98	3.88	3.89	4.21	3.97	3.73
Promedio de cuartos por vivienda	3.76	3.58	4.21	3.25	3.95	4.42	3.73	3.34	3.78	3.58	3.52	3.74	3.77
Porcentaje de viviendas con más de 2.5 ocupantes por cuarto	6.36	5.83	1.97	7.82	5.47	3.61	6.31	6.87	4.93	6.23	8.70	6.10	4.67
Porcentaje de ocupantes en viviendas que disponen de agua entubada ²	90.66	97.80	98.64	85.00	90.55	96.92	94.04	94.06	99.13	99.57	98.86	97.34	97.33
Porcentaje de viviendas con piso de tierra	7.12	4.13	1.53	12.47	3.62	2.30	4.92	4.47	2.16	3.02	4.40	2.75	3.33
Porcentaje de ocupantes que disponen de excusado y drenaje ³	84.30	88.57	98.77	75.90	92.92	98.58	83.33	77.88	98.62	97.06	93.81	95.56	93.95

Fuente: INEGI, Elaboración Propia

. Por último el acceso de los ocupantes de la vivienda a la disposición de excusado y drenaje, es también un indicador de acceso a la vivienda digna. En este caso a nivel regional el 84% de la población tiene acceso a esta condición, de los cuales los más sobresalientes evidentemente son Pachuca de Soto, Mineral de la Reforma y Tizayuca (Ver Tabla 25).

Para reforzar los datos anteriores se realiza un análisis a través de un índice derivado de la construcción del Índice de Rezago Social⁴⁴, presentado por CONEVAL⁴⁵ y basado en la estratificación.

Cristina Alzate (2006) define que la estratificación es un método por el cual se identifica y clasifica a la población y sus condiciones de vida; a través del empleo de la vivienda como parámetro para determinar estas características, lo que permite identificar en donde habita tanto la población con mayor capacidad socio económica y espacial, como aquella que requiere mayor atención y focaliza las demandas dentro de la ciudad.

De esta forma se permite identificar con base a áreas específicas; los recursos y parámetros para la identificación de zonas vulnerables.

Dentro de la metodología de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) expuesta en diversas ocasiones por Hernández Laos y Boltvinik (1999) se define el concepto de pobreza como “necesidad”. Por lo tanto a partir de este elemento, se

⁴⁴ “El Índice de Rezago Social (IRS) permite ordenar las entidades federativas, municipios y localidades de mayor a menor grado de rezago social en un momento del tiempo.

Es una medida en la que un solo índice agrega variables de educación, de acceso a servicios de salud, de servicios básicos en la vivienda, de calidad y espacios en la misma, y de activos en el hogar. Es decir, proporciona el resumen de cuatro carencias sociales de la medición de pobreza del CONEVAL: rezago educativo, acceso a los servicios de salud, acceso a los servicios básicos en la vivienda y la calidad y espacios en la vivienda.

No se trata de un medición de pobreza, ya que no incorpora los indicadores de ingreso, seguridad social y alimentación, permite tener información de indicadores sociales desagregados hasta nivel localidad, con lo que CONEVAL contribuye con la generación de datos para la toma de decisiones en materia de política social, especialmente para analizar la desigualdad de coberturas sociales que subsisten en el territorio nacional”. <http://www.coneval.gob.mx/Medicion/Paginas/%C3%8Dndice-de-Rezago-social-2010.aspx> Revisado: Enero 2015

⁴⁵ Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.

identifica la carencia de los bienes que permiten a un hogar satisfacer sus necesidades básicas.

Es un método de identificación de aglomerados o “clúster”, de medición directa puesto que identifica y evalúa si un hogar cuenta con los bienes y servicios que le permitirán satisfacer efectivamente sus necesidades.

“ El método de clusters Se caracteriza por identificar la carencia de tipo estructural, debido a que las variables que lo conforman varían lentamente a lo largo del tiempo; no captura situaciones de carencia reciente o coyuntural dado que, no incorpora variables como el ingreso o el empleo que pueden ser muy volátiles”.(Morales , Gajardo y Ormazábal, 2008)

Para la fijación de los niveles mínimos, se hará uso de las variables relacionadas con la construcción del índice de necesidades básicas insatisfechas, y se adaptará tanto a los requerimientos básicos de la construcción del indicador de vivienda digna para el índice de desarrollo social y cierta normativa especificada por SEDESOL en cuanto equipamiento e infraestructura, así como los propios reglamentos de construcción.

La CEPAL recomienda construir el índice de necesidades básicas en la vivienda, a partir del siguiente esquema:

Necesidades básicas	Dimensiones	Variables Censales
Acceso a la vivienda	Calidad de la vivienda	Materiales de construcción utilizados en piso, paredes y techo
	Hacinamiento	a) Número de personas en el hogar b) Número de cuartos de la vivienda
Acceso a servicios sanitarios	Disponibilidad de agua potable	Fuente de abastecimiento de agua en la vivienda
	Tipo de sistema de eliminación de excretas	a) Disponibilidad de servicio sanitario b) Sistema de eliminación de excretas

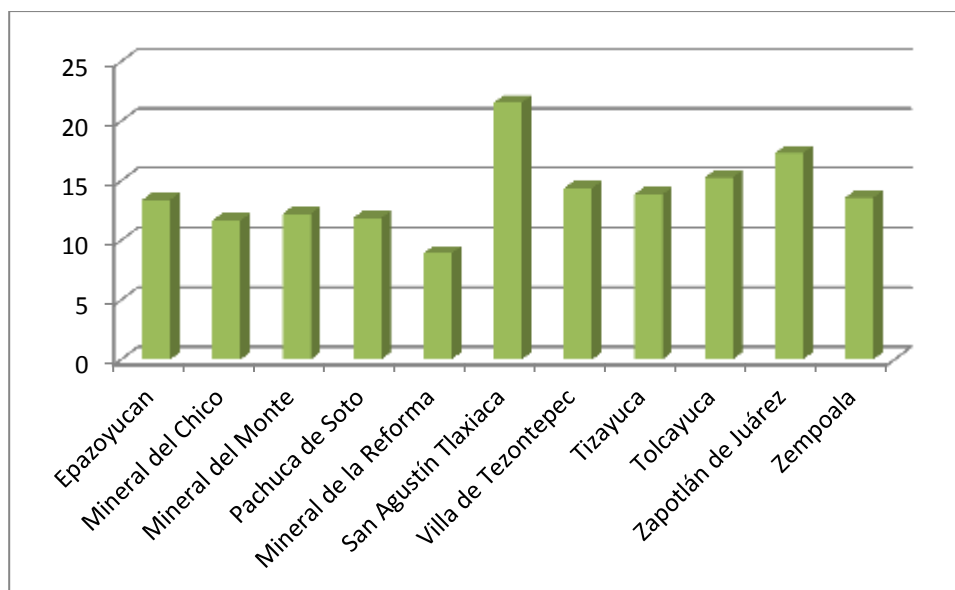
Fuente: CEPAL / PNUD

Por lo que a partir de los porcentajes de cobertura se ha realizado una estratificación de 5 y 3 niveles por AGEB, únicamente para localidades urbanas⁴⁶, y a escala municipal.

Al observar el tabulado de grado de cobertura en condición de vivienda digna para la región de estudio, es importante destacar que en general las localidades urbanas se caracterizan por su alta satisfacción; esto es posible observarse al considerar la cobertura de servicios primarios, secundarios, acceso a equipamiento y servicios.

Bajo las condiciones anteriores, los 11 municipios⁴⁷ poseen alta cobertura y bajo grado de rezago. El municipio de Mineral de la Reforma es el que posee menor grado de rezago con tan solo un 9% en condición de necesidad latente.

Gráfica 9: Porcentaje de Insatisfacción de vivienda Digna 2010 por municipio



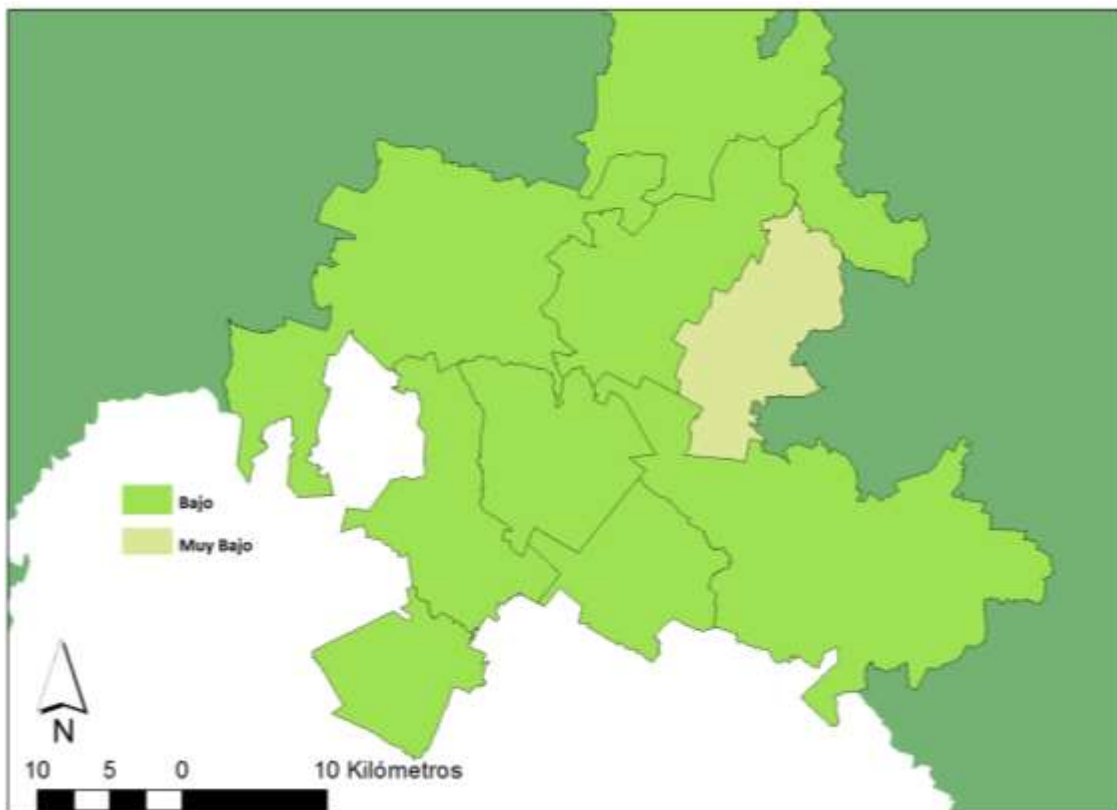
Elaboración Propia. CONEVAL

⁴⁶ La presente investigación tiene carácter a nivel urbano por que la estratificación no considera ninguna localidad rural, y muestra el nivel de carencia en desarrollos urbanos recientes.

⁴⁷ Epazoyucan, Mineral del Chico, Mineral del Monte, Mineral de la Reforma, Pachuca de Soto, San Agustín Tlaxiaca, Villa de Tezontepec, Tizayuca, Tolcayuca, Zapotlan de Juárez y Zempoala.

Se observa que los municipios de Pachuca y Tizayuca registran un porcentaje de insatisfacción de necesidades básicas bajo, del 11 y 13% respectivamente y que sobresale el municipio de San Agustín Tlaxiaca a tan solo 4 puntos porcentuales de ser considerado un municipio con carencia de tipo medio, pues al registrar un 21% de necesidades insatisfechas, la vivienda de carácter urbano en el municipio, muestra dificultades para el acceso a la vivienda digna.

Mapa 25: Porcentaje de insatisfacción en condiciones de vivienda digna, 2010 a nivel municipal



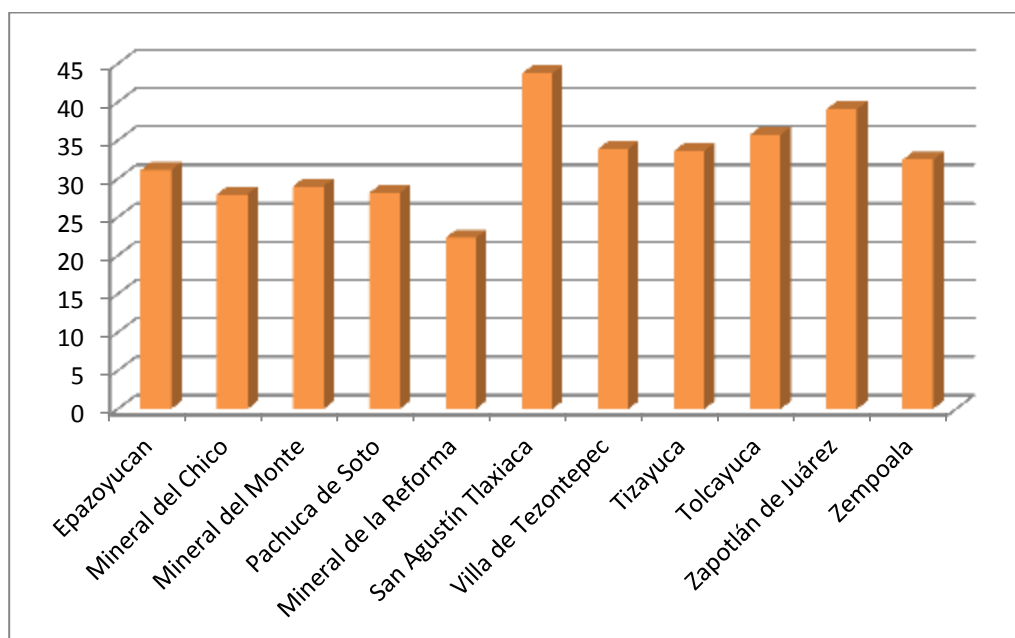
Fuente: Elaboración propia. CONEVAL.

Al eliminar los indicadores de acceso a servicios primarios para el 2010, donde la entidad satisface al 98% la disposición de energía eléctrica, disposición de drenaje y agua entubada de la red pública, los indicadores muestran un mediano índice de insatisfacción y rezago, donde Mineral de la Reforma presenta un grado de rezago del 22% considerándose bajo, y las localidades urbanas de los municipios de Tizayuca y Pachuca con un 33 y 28 % de insatisfacción para la

vivienda digna en los indicadores de servicios secundarios y acceso a infraestructura y servicios.

En este apartado es posible observar que nuevamente Mineral de la Reforma, es el municipio con menor registro de insatisfacción de necesidades básicas y un 23 y 32 % respectivamente, en los municipios de Pachuca y Tizayuca. Este contraste en los indicadores, muestra las carencias evidentes en el desarrollo de los aglomerados habitacionales dentro de las zonas urbanas de la región.

Gráfica 10: Porcentaje de Insatisfacción en acceso a servicios secundarios e infraestructura 2010 por municipio

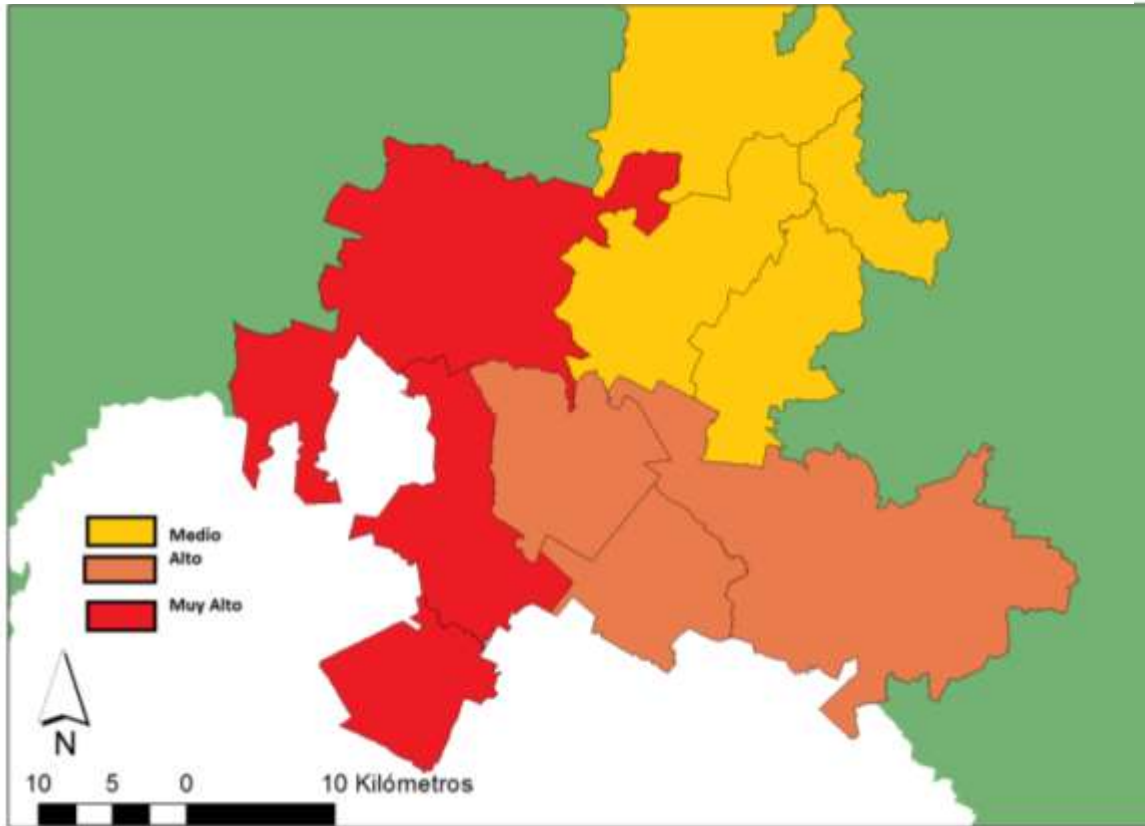


Fuente: Elaboración propia. CONEVAL

Los municipios que tienen mayor cercanía a la capital del estado poseen menor registro de carencia en condiciones de acceso a servicios de telecomunicación y respecto a los municipios que se alejan de esta, se incrementa el grado de insatisfacción.

Al disminuir las condiciones de satisfacción en localidades urbanas del sur de la entidad, se pone nuevamente a evaluación las acciones destinadas al desarrollo del corredor habitacional.

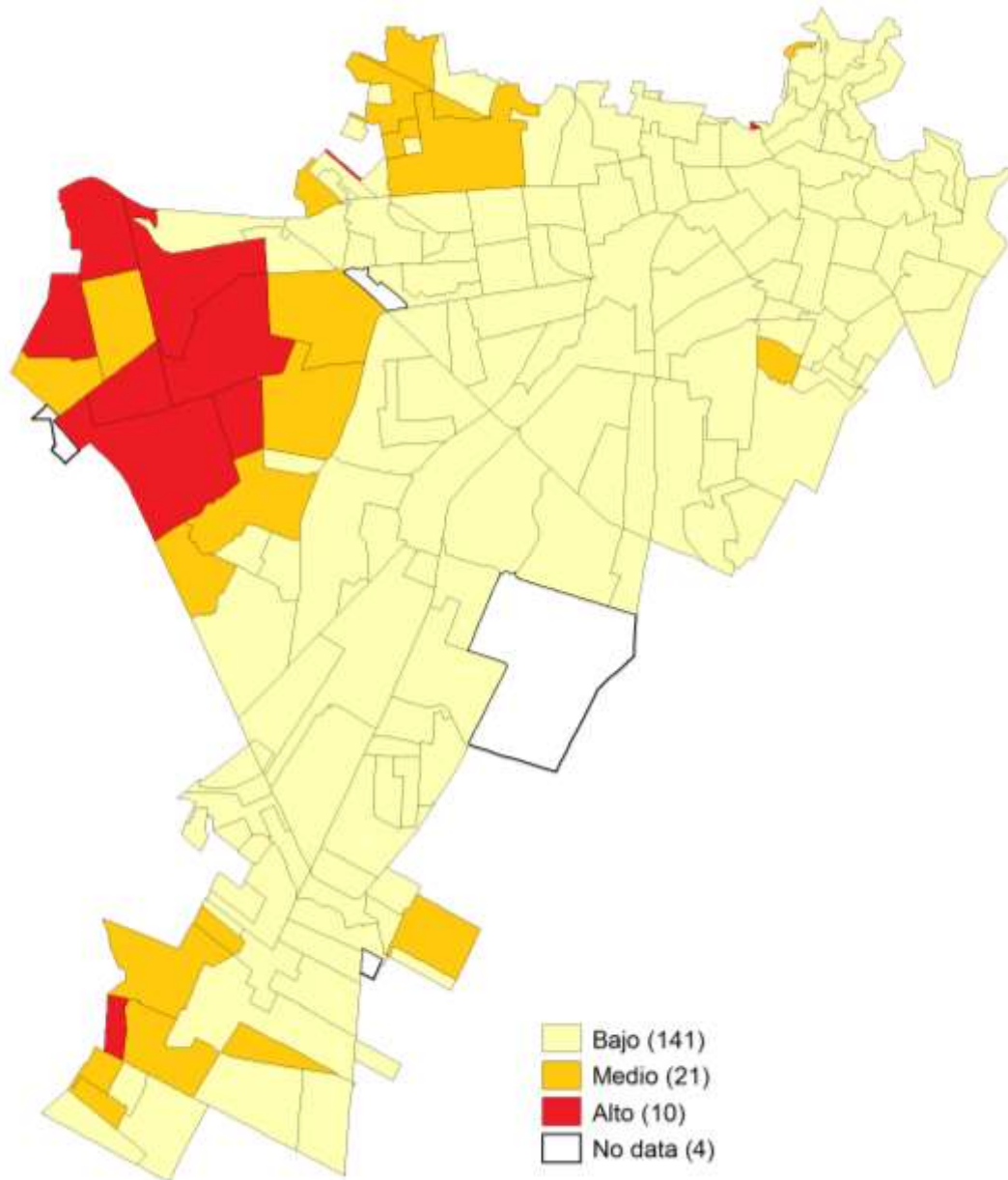
Mapa 26: Grado de insatisfacción de servicios de telecomunicación en localidades urbanas dentro de los municipios al 2010



Fuente: Elaboración propia. CONEVAL.

De manera general, las localidades urbanas de la zona, poseen características homogéneas, al observar por AGEB, dichas condiciones no fueron representativamente diferentes, exceptuando los municipios articuladores que presentan rezago en condiciones de alta densidad de carencia, y particularmente en las zonas de vivienda de reciente creación.

Mapa 27: Grado de insatisfacción en condición de vivienda digna a nivel AGEB, 2010 Pachuca



Fuente: Elaboración propia. CONEVAL.

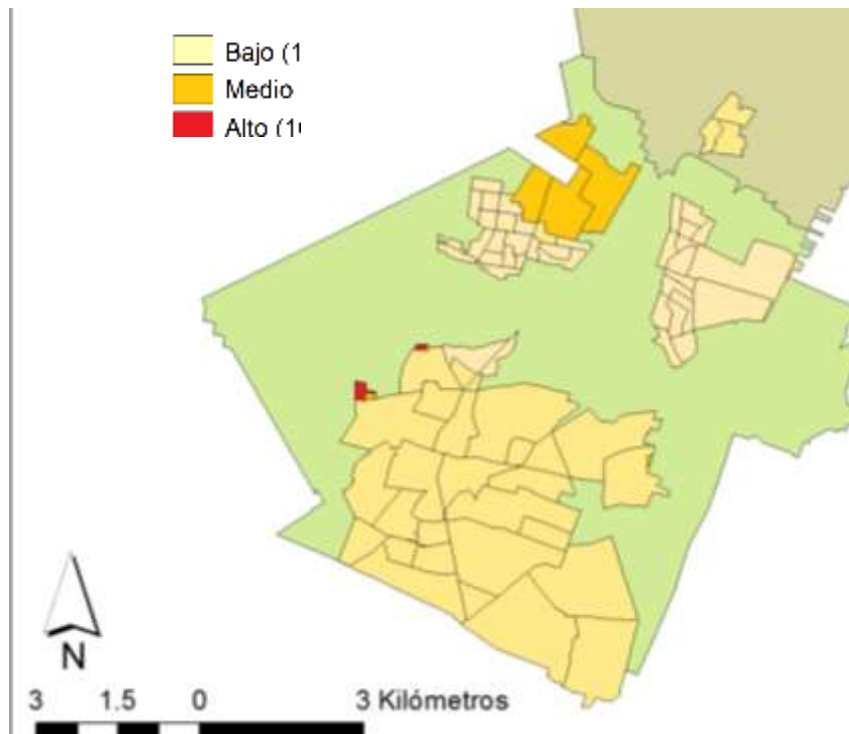
Es importante observar de manera específica los extremos del corredor de vivienda; aparentemente los municipios en sus localidades urbanas poseen alta y aceptable calidad de satisfacción de necesidades básicas, sin embargo al hacer

el análisis por AGEB, se identifica en el municipio de Pachuca una zona importante en condiciones de rezago e insatisfacción de necesidades básicas.

Al este del municipio se ubican asentamientos habitacionales con más del 55% de grado de insatisfacción, dicha zona corresponde junto con la zona sur de la ciudad que presenta un grado de insatisfacción medio, a nuevos aglomerados habitacionales.

Pachuca posee en estas zonas una serie de asentamientos de auto construcción, gestionados a través de comisiones ejidales y otros fenómenos políticos que no competen a esta investigación, sin embargo es importante resaltar el fenómeno como una razón para el deterioro de las condiciones de habitabilidad en áreas habitacionales dentro de la ciudad, además de nuevos fraccionamientos de interés social, que al parecer no disponen del equipamiento establecido para su total funcionamiento.

Mapa 28: Grado de insatisfacción en condición de vivienda digna a nivel AGEB, 2010 Tizayuca



Fuente: Elaboración propia. CONEVAL.

Respecto a las localidades urbanas del municipio de Tizayuca, el fenómeno está totalmente dirigido a la zona urbana habitacional de reciente creación. Los fraccionamientos ubicados sobre la franja carretera que se han generado del año 2002 a la fecha y que en general presentan deficiencias en servicios básicos.

Se debe recordar que la ley de vivienda del Estado de Hidalgo establece en su artículo 52 que tanto el estado como los municipios a través de las dependencias organismos correspondientes, habrán de impulsar el desarrollo de acciones de viviendas en sus distintas modalidades y utilización de recursos y servicios. De esta forma pretende disminuir riesgos de salud, seguridad estructural, sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres. En su artículo 55 promueve acciones de uso de suelo y vivienda financiados con recursos de los sectores públicos sociales y privados, que observando los elementos de la materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno permitan al desarrollo urbano y social de la población.

En su título sexto, el estado y el municipio adquieren la competencia legal para administrar los recursos de autogestión habitacional, convenios de colaboración entre diversos organismos públicos y privados y considerados conforme a la ley federal las cooperativas de vivienda.

Para la consolidación del corredor habitacional Tizayuca Pachuca, fue necesario evaluar a nivel estatal los municipios con mayor incidencia tanto poblacional como concentración vivienda. De ellos se deriva un crecimiento visible en la mancha urbana del corredor, y totalmente acelerado en la cantidad de población. Los municipios que han registrado mayor incidencia en el crecimiento poblacional fueron Pachuca, mineral de la reforma y por supuesto Tizayuca. Este último, el municipio de Tizayuca es el que ha sufrido el mayor crecimiento poblacional y en su mancha urbana, en el año 2000 tenía un registro de 10,622 viviendas, para el año 2005 el número de viviendas de 13526, y para el año 2010 el registro de viviendas

habitadas fue de 25,329; de esta forma en tan sólo diez años la densidad de vivienda dentro de la urbe de Tizayuca se ve prácticamente duplica.

Partiendo de algunas cifras del año 2000 es posible percatarse del evolución de la aplicación de estrategias programas y acciones dirigidas a la vivienda dentro de la entidad y principalmente dentro de nuestra región, cabe señalar que dichas acciones fueron dirigidas a determinados municipios por lo cual no existe registro de acciones en toda la región pero nos permite observar cuál fue la línea de acción durante los últimos años para poder alcanzar el estado actual de la vivienda y por tanto nos permite evaluar cuáles son las adecuaciones y inadecuaciones en las propias líneas y políticas de vivienda dentro del estado y nuestra región.

Tabla 26. Municipios con mayor número de Población y Viviendas al 2000

MUNICIPIO	POBLACION	VIVIENDAS	PROMEDIO OCUPANTES
Pachuca	245,208	59,789	4.10
Tizayuca	46,344	10,622	4.36
Mineral de la Reforma	42,223	10,313	4.09
Resto de los Municipios	1,901,816	410,758	4.57

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Existió del año 2000 hasta el 2005 una serie de acciones de subsidio dirigidas a la vivienda, a través de diversas instituciones, la inversión total fue de casi 107 millones de pesos distribuidos en 2,894 viviendas entre los municipios de la entidad; para la región del corredor habitacional, la inversión fue de casi 23 millones, lo que significa que el 21.4% de las acciones dirigidas al subsidio de vivienda en este periodo, se concentraron en tres municipios; Tizayuca, Mineral de la Reforma y Pachuca, con esto 1,085 acciones fueron realizadas únicamente en el Valle de Tizayuca.

Tabla 27. I Vivienda Subsidiada

AÑO	MUNICIPIO	VIVAH	INVERSION	PROVIVAH	INVERSION	%
2000	TIZAYUCA	500	13,659,477.50			
2001	MINERAL DE LA REFORMA	160	4,800,000.00			
2002	TIZAYUCA	88	3,300,000.00	37	1,387,500.00	
2004	PACHUCA			300	21,600,000.00	
SUBTOTAL		748	21,759,477.50	337	22,987,500.00	21.4%
TOTAL			VIVIENDAS	2,894	106,942,775.18	100%

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Dentro de las competencias que fueron establecidas en la ley de vivienda estatal, existe también el diseño de créditos para la vivienda; diferentes organismos han sido encargados de dichas acciones, para el 2005 habían sido acumuladas desde el año 2000, 44,453 acciones con una inversión de 8356 millones de pesos. De igual manera para la vivienda emergente, aquella que satisface cuestiones de sostenibilidad, situación de desastre y contingencias se vio, beneficiada con 17 millones de pesos en 776 líneas de acción.

Tabla 28. II Vivienda Crediticia del 2000 al 2005

ORGANISMO	MODALIDAD	ACCIONES	INVERSIONES
FONHAPO	VIVIENDA TERMINADA	937	213,691,750.00
INFONAVIT	INTERES SOCIAL	32,956	6,291,686,568.00
FOVISSTE	INTERES SOCIAL	7,574	1,194,536,555.00
SHF(FOVI)	FINANCIAMIENTO	2,986	656,701,000.00
TOTAL		44,453	8,356,615,873.00

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 29. III Vivienda Emergente

ORGANISMO	MODALIDAD	ACCIONES	INVERSIONES ESTIMADAS
FONDEN	VIVIENDA BASICA	743	16,559,984.00
CRUZ ROJA MEXICANA	VIVIENDA BASICA	31	690,928.00
TOTAL		776	17,250,912.00

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

La proporción de viviendas subsidiadas respecto de las viviendas de crédito fue de 6%

Para la ejecución del programa estatal de vivienda fue necesario realizar un esquema de líneas de acción y de esta forma de administrar ciertos recursos.

INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO y la SHF, fueron los organismos encargados en dicha planeación para ejecutar la aportación de vivienda dentro de la entidad.

Tabla 30. Esquema de distribución de recursos requeridos 2005-2011

Las necesidades y el rezago fueron los elementos que determinaron que en el umbral 2005-2011 la aportación de vivienda por institución fue:

ORGANISMO	PROMEDIO ANUAL REQUERIDO	TOTAL REQUERIDO	PROMEDIO ANUAL REAL	TOTAL REAL ESPERADO
INFONAVIT	11,936	71,618	5,492	32,952
FOVISSSTE	2,808	16,850	1,262	7,572
FONHAPO	1,756	10,534	638	3,828
SHF	1,053	6,319	497	2,982
TOTAL	17,553	105,321	7,889	47,334

*No se incluye viviendas construidas con recursos del FONDEN

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

De acuerdo al diagnóstico realizado sobre vivienda, para la aplicación del programa de vivienda estatal, las principales necesidades se ubicaron en los siguientes municipios.

Tabla 31. NECESIDADES DE VIVIENDA NUEVA 2005-2011

MUNICIPIO	UNIDADES
Mineral de la Reforma	2,476
Pachuca	14,367
Tizayuca	3,549
Resto del estado	30,464
Rezago al 2004	34,317
Total de Necesidades de Vivienda	85,173

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

De estos datos es importante observar que el programa de desarrollo urbano y de vivienda estatal menciona que entre el año 2005 y 2011 debía de cubrirse una necesidad de vivienda en el municipio de Tizayuca e 3,549 unidades, sin embargo en el año 2005 existía un registro de 13,526 viviendas habitadas lo que significa que de ser cubierta la demanda proyectada, para el año 2010 el registro no debía rebasar las 18,000 unidades; el registro del censo de población y vivienda al 2010 maneja una cifra de 25,329 unidades de vivienda habitadas lo que representa un incremento de 11,803 viviendas. Además del número de viviendas particulares habitadas al 2010 es importante destacar el número total de viviendas que existen dentro del municipio, puesto que se ha mencionado anteriormente que el 40% del total de viviendas registradas en ese año, se encuentran deshabitadas.

Así que se observa que el establecimiento de medidas sobre el rezago de vivienda en la entidad ha sido superado por la especulación del suelo y la vivienda, principalmente en dicho municipio, esto es posible observarse a través de las estimaciones realizadas al 2005, donde se acentuó el aporte de suelo urbanizable habitacional al municipio de Tizayuca, particularmente.

A partir del año 1999 y hasta el registro del 2005, una superficie de 2 mil km² fueron enajenados para el uso habitacional, distribuidos en 21,366 lotes.

Tabla 32. LOTES ENAJENADOS PARA PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE VIVIENDA

AÑO	LOTES	SUPERFICIE M2	PROGRAMA
1999	1,520	159,600	Subasta y línea II Infonavit
2000	778	81,690	Desarrolladores
2001	2,492	261,660	Desarrolladores
2002	8,819	925,995	Desarrolladores
2003	3,897	409,185	Desarrolladores
2004	3,860	346,500	Desarrolladores y población abierta
TOTAL	21,366	2,184,630	

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Tabla 33. LOTES APORTADOS PARA PIES DE CASA EN EL PERIODO 2000-2005, PARA EL CORREDOR HABITACIONAL

AÑO	LOTES	SUPERFICIE (M2)	MUNICIPIO	PROGRAMA
2000	500	52,500	Tizayuca	VIVAH
2001	160	16,800	Mineral de la Reforma	VIVAH
2002	88	9,240	Tizayuca	VIVAH
	37	3,885	Tizayuca	PROVIVAH
TOTAL	785	82,425		

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Ade

Tabla 34. NECESIDADES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 2005-2011 VT

MUNICIPIO	ACCIONES
Pachuca	6,022
Total de Necesidades de Mejoramiento	6,022

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 35. PROYECTO: ADQUISICION DE RESERVA TERRITORIAL

ACCION	METAS	UNIDAD DE MEDIDA	INVERSION GENERAL	FUENTE DE FINANCIAMIENTO	
Adquisición de reserva territorial	825	Hectareas Adquiridas	247,500,000.00	FEDERAL	79,422,750.00
				ESTATAL	45,119,250.00
				MUNICIPAL	29,774,250.00
				INVIDAH	93,183,750.00
				247,500,000.00	

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 36 PROGRAMA: APOYO Y FOMENTO, PROYECTO: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

METAS	UNIDAD DE MEDIDA	INVERSION GENERAL	FUENTE DE FINANCIAMIENTO	BENEFICIARIOS
58,269	Crédito Otorgado	11,124,000,000.23	INFONAVIT	233,076
7,572	Crédito Otorgado	1,194,221,160.24	FOVISSTE	30,288
			Federal 669,740,000.00	
			Estatal 270,276,000.00	
13,057	Vivienda Edificada	1,420,097,684.00	Inic. Riv. 211,104,000.00	52,288
			Infonavit 223,299,000.00	
			Benef. 45,678,684.00	
2,982	Crédito Otorgado	655,821,300.12	SHF	11,928
8,000	Vivienda Edificada	424,000,000.00	424,000,000.00	32,000
89,880	14,818,140,145		14,818,140,145	359,520

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Sin embargo, el mejoramiento de la vivienda es también competencia de las unidades administrativas, y los programas ejecutores de ordenación de uso de suelo, desarrollo urbano y habitacional en la entidad.

Otro en los elementos importantes dentro de la planeación el desarrollo urbano a través de la vivienda ha sido la reserva urbanizable a corto y largo plazo, esta última localizada en el municipio de Tolcayuca que funcionará como amortiguador del corredor habitacional con un total de 168.5 km².

Tabla 37. Reserva Urbanizable a largo plazo

Lote 1 Tolcayuca	69,920.58
Lote 2 Tolcayuca	98,590.55
Sub-Total	168,511.13

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 38. Reserva Urbanizable a corto plazo (2006-2011)

Villa Margarita Mineral de la Reforma	224,572.70
Saucillo Mineral de la Reforma	72,640.96
Pachuquilla Mineral de la Reforma	374,976.50
Rancho Grande Mineral de la Reforma	419,874.09
Sub-Total	1,092,064.25

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

El estado ha provisto a través de programas de fondo para acceso a la vivienda, diversas líneas de acción con respecto a la inversión en el rubro habitacional; en un total de 21,057 acciones ha invertido casi 2000 millones de pesos.

Las metas generales previstas para el último período fueron destinadas a:

Vivienda terminada a crédito, tu casa adquisición, tu casa edificación, vivienda rural y parques de poblamiento.

Para los años comprendidos entre 2005 y 2011 las acciones autorizadas y presupuestadas para ejecución por parte del ámbito estatal a la reconstrucción, mantenimiento y soporte en la zona del corredor habitacional, fueron un total de 1450 distribuidas en cuatro municipios de los doce municipios que comprenden el corredor habitacional: Pachuca de Soto, Mineral de la Reforma, Villa de Tezontepec y Tizayuca; el programa *tu casa adquisición* destinó para el corredor habitacional 881 acciones, estas fueron reflejadas en los municipios de mineral de la Reforma, Tolcayuca y Tizayuca, de manera general se implementó una serie de acciones de adquisición de vivienda económica distribuidos como vía de pie de casa entre Pachuca y Tizayuca sumando un total de 750 acciones o viviendas.

Tabla 39. Programas Fonhapo-Invidah

Metas Generales

ACCION	METAS	UNIDAD DE MEDIDA	INVERSION GENERAL
Vivienda Terminada Crédito	4,300	Crédito Otorgado	718,100,000.00
Tu Casa Adquisición	1,731	Vivienda Subsidiada	285,615,000.00
Tu Casa Edificación Provivah	1,602	Vivienda Subsidiada	115,344,000.00
Tu Casa Edificación	3,450	Vivienda Subsidiada	248,400,000.00
Vivienda Rural	1,974	Vivienda Subsidiada	52,638,684.00
Parques de Poblamiento	8,000	Vivienda Edificada	424,000,000.00
Total	21,057		1,844,097,684.00

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 40. Vivienda Terminada (FONHAPO)

AÑO	MUNICIPIO	ACCIONES	TOTAL
2005	Pachuca	550	550
2006	Tizayuca	500	500
2010	Mineral de la Reforma	250	250
2011	Villa de Tezontepec	150	150
Total de Acciones		1450	

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 41. Adquisición (INFONAVIT)

Vivienda Económica

AÑO	MUNICIPIO	ACCIONES	TOTAL
2005	Mineral de la Reforma	131	181
2006	Mineral de la Reforma	250	250
2007	Tizayuca	100	100
2008	Mineral de la Reforma	50	100
	Tizayuca	50	
2009	Mineral de la Reforma	50	100
	Tizayuca	50	
2010	Mineral de la Reforma	50	150
	Tizayuca	50	
	Tolcayuca	50	
Total de Acciones en el Periodo			881

Fuente: Diagnostico Estatal de Vivienda Estado de Hidalgo

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 42. EDIFICACION (PROVIVAH)

Unidad Básica de Vivienda (Pie de Casa)

AÑO	MUNICIPIO	TOTAL ACCIONES	FONHAPO	INICIATIVA PRIVADA
2007	Pachuca	300	112	188
2008	Pachuca	300	112	188
2011	Tizayuca	150	56	94
Total de Acciones en el Periodo		750	280	470

Fuente: Diagnostico Estatal de Vivienda Estado de Hidalgo

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 43. EDIFICACION (GOBIERNO DEL ESTADO)

Unidad Básica de Vivienda (Pie de Casa)

AÑO	MUNICIPIO	ACCIONES	TOTAL
2006	Tizayuca	100	100
2008	Tizayuca	50	200
	Tolcayuca	50	
	Villa de Tezontepec	50	
	Zempoala	50	
2009	Mineral de la Reforma	100	100
2010	Pachuca de Soto	100	200
	Tizayuca	100	
2011	Pachuca de Soto	100	250
	Mineral de la Reforma	100	
	Zapotlan de Juarez	50	
Total de Acciones en el Periodo			850

Fuente: Diagnostico Estatal de Vivienda Estado de Hidalgo

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Tabla 44. EDIFICACION (GOBIERNO DEL ESTADO)

Parques de Poblamiento

AÑO	MUNICIPIO	ACCIONES	TOTAL
2006	Tizayuca	730	730
2008	Tolcayuca	460	460
2009	Mineral del Chico	200	200
Total de Acciones en el Periodo			1390

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

Tabla 45. Obras Reprogramadas

ACCIÓN	U. DE MEDIDA	META	PRESUPUESTO AUTORIZADO	PRESUPUESTO REPROGRAMADO
Parque Cultural y Recreativo David Ben Gurion Segunda Etapa	Infraestructura Terminada	1 Lote	27,251,416.30	4,905.254.93
Urbanización Programa Tu Casa 2003 Fracc. La Providencia. Mineral de la Reforma	Lote Urbanizado	48	704,310.60	61,027.36
Electrificación Programa Tu Casa 2003 Fracc. La Providencia, Mineral de la Reforma	Lote Electrificado	48	304,370.98	672,000.00
Electrificación Programa Tu Casa 2003 Fracc. El Mineral, Mineral de la Reforma	Lote Electrificado	524	2,414,305.40	72,429.16
Edificación de Vivienda Fraccionamiento La Providencia, Mineral de la Reforma	Vivienda Construida	48	1,919,904.02	812,676.49
Construcción Colector Pluvial Fraccionamiento Tizayuca	Colector Construido	1	111,239.88	76,729.28
Construcción de Superpostes Parque Recreativo David Ben Gurion Cuarta Etapa, Pachuca	Poste Terminado	22	13,403,471.91	5,201,735.90
Mantenimiento de Áreas Verdes Parque Urbano David Ben Gurion Cuarta Etapa, Pachuca.	Áreas Atendidas	1	2,364,120.16	2,354,120.16
Electrificación Fraccionamiento Pitahayas Huixmi, Pachuca.	Lote Urbanizado	294	1,164,592.10	136,500.00
Ejecución de Pruebas de Laboratorio Escalinatas Centro de Convenciones Parque Urbano David Ben Gurion Pachuca	Prueba Realizada	1	50,000.00	50,000.00
Construcción de Escalinatas Centro de Convenciones Parque Urbano David Ben Gurion Pachuca.	Escalinatas Construidas	1 Lote	4,328,638.34	4,328,638.34
Obra Complementaria Estampado Andadores Parque Urbano Ben Gurion Cuarta Etapa, Pachuca	Estampado Terminado	1 Lote	549,860.24	549,860.24
Obra Complementaria Estampado Pista Parque Urbano Ben Gurion Cuarta Etapa, Pachuca	Estampado Terminado	1 Lote	940,481.84	804,893.36
Obras Complementarias Fraccionamiento El Huixmi, Pachuca	Obra Complementada	1 Lote	545,982.38	545,982.38
Total			15,666,592.67	

Fuente: Programa Estatal de Vivienda 2005-2011, Elaboración Propia

En total las acciones dirigidas para el período 2005 el 2011 fueron programadas directamente por el gobierno del estado, y estas dieron una suma de 5,331 unidades distribuidas en municipios pertenecientes a la región del Valle de Tizayuca. Si nosotros contrastamos esta cifra, con las registradas en el número de

viviendas habitadas que fueron 13,526 para el 2005 y el año 2010 que registró 25,329 la diferencia entre estas, evidencia al más del 200% de superávit en las necesidades habitacionales, solamente con el registro de viviendas habitadas en Tizayuca.

De esta manera es evidente el desarrollo del corredor habitacional como un punto de confluencia de acciones para el desarrollo urbano del estado.

CAPÍTULO 5 CUALIDADES DE LA VIVIENDA Y SU ANÁLISIS SOCIAL

*La casa en la vida del hombre suplanta contingencias,
multiplica sus consejos de continuidad. Sin ella, el
hombre sería un ser disperso. Lo sostiene a través de
las tormentas del cielo y las tormentas de la tierra.*

Es cuerpo y alma.

Gastón Bachelard. Poética del espacio

1. La percepción de la vivienda

La vivienda es un constructo concebido y realizado por el ser humano como producto de un sistema cultural; no puede ser considerada como un elemento aislado del espacio y tampoco es factible el planteamiento de los estudios urbano residenciales, sin tomar en cuenta los conceptos que se construyen como escenario de la vida cotidiana, ya que, la sociedad otorga una perspectiva de la experiencia de habitar sobre la vivienda como elemento material y por tanto da soporte a la construcción del entretejido urbano.

La habitabilidad hace referencia a la relación entre los individuos y el entorno dentro de la vivienda; puede referirse a la habitabilidad como un concepto que refiere a la satisfacción de diversas necesidades que pueden ser parte del constructo objetivo-subjetivo del individuo tanto en la parte social como la individual.

Monzalvo y Vital en 1998 hacen referencia al interés por mejorar la vivienda tomando en cuenta el concepto de habitabilidad interior de la casa que construye la relación directa con el usuario y provee de refugio; además se refiere al habitabilidad exterior que toma como elemento fundamental de la vivienda, contenedora del constructo familiar y que le proyecta a relacionarse intrínsecamente como sistemas de construcción de la sociedad.



**Ilustración 17: La vivienda como ideal es el soporte de la construcción del habitar.
Fuente: Indignados-España,2011**

La casa, la residencia, la vivienda: son conceptos que presentan una variedad de formas de adaptación, ocupación y apropiación; todo esto parte de las condiciones

territoriales, socioeconómicas, culturales y espaciales que interpretan a la sociedad. De manera individual, cada persona posee experiencias dentro de la vivienda, pues dentro de ella se llevan a cabo diversas actividades que representan un acervo importante en el transcurso de la vida.

De esta manera es importante dar paso al estudio de percepción⁴⁸, que nos permitirá interpretar y comprender la experiencia del usuario al interactuar con el entorno habitacional.

a. Análisis del entorno espacial observado: arquitectura del paisaje.

Para una reflexión con respecto a la formación de la mancha urbana dentro del entorno del corredor Tizayuca - Pachuca, es importante hacer una consideración práctica referente al entorno espacial.

El término paisaje según la RAE (Real Academia de la Lengua Española), es la extensión de terreno que puede apreciarse desde un sitio. Puede decirse que es todo aquello que ingresa en el campo visual desde un determinado lugar. En el campo de la geografía, el paisaje es el objeto de trabajo, englobando aspectos estéticos, así como elementos tanto naturales como antrópicos. Muñoz-Criado (2012) se inclina por comprender al paisaje como un compuesto de elementos que se articulan entre sí, situando la actividad humana como el factor principal de impacto en el espacio y por lo tanto el sujeto que propicia la transformación de mayor evidencia en la visión de este concepto.

⁴⁸ *Según la psicología clásica, la percepción es un proceso activo-constructivo en el que el receptor, antes de procesar la nueva información y con los datos archivados en su conciencia, construye un esquema informativo anticipatorio, que le permite contrastar el estímulo y aceptarlo o rechazarlo. Todo esto apoyado del aprendizaje.*

La psicología moderna, indica que la interacción con el entorno no es posible en ausencia de un flujo informativo constante, al que se denomina percepción. Puede definirse como el conjunto de procesos y actividades relacionadas con la estimulación que alcanza los sentidos, mediante los cuales obtenemos información respecto a nuestro hábitat, las acciones que efectuamos en él y nuestros propios estados internos. <http://www.um.es/docencia/pguardio/documentos/percepcion.pdf>

En la visión que pone como premisa el efecto transformador de la visión individual sobre el espacio, se define que:

“El paisaje se define como un espacio con características morfológicas y funcionales similares, teniendo en cuenta una escala y una localización. La escala es esencial para la delimitación del paisaje, ya que de ella depende que se muestren como elementos del paisaje algunos elementos y no otros. Así, en el paisaje de la ciudad vista desde el aire, aparecen como relevantes la estructura de sus calles, la forma de sus manzanas, los cursos de agua, las zonas verdes, algún monumento emblemático, etc. Sin embargo desde otra escala, vista a pie de calle, destacaría por el aspecto de sus edificios, la circulación de automóviles y personas, la presencia de comercios instituciones y viviendas, etc. La localización nos dice dónde podemos encontrar ese paisaje, objetivamente con sus coordenadas terrestres, y como se relaciona con el entorno, es decir la posición ocupar dentro de un sistema mayor de paisajes” (Di Siena, 2009 p.63).

Desde el punto de vista de la subjetividad, Carrasco (2008) menciona que el paisaje no tendría identidad fuera del marco de la percepción y por lo tanto este lugar es aislado por la mirada; un sitio contemplado, “una elaboración cultural de un específico ambiente natural, sometido a una mirada que lo cadena de significados que el observador le atribuye”.

A la observación de las comunidades edificadas bajo el concepto de la adaptación al entorno, se le llama arquitectura del paisaje. El paisajismo forma parte de una línea académica que maneja el espacio abierto y los elementos que lo conforman, en busca de otorgar una relación de significados al medio observado.

Entre las posturas modernas más importantes que pueden identificarse con respecto a los estudios de paisajismo, se encuentra la interpretación del espacio a través del entorno cultural donde el ser humano decodifica su entorno, con el fin de propiciar identidad y marcando de esta forma, la relación del individuo con el sitio

Esta tendencia nace en Alemania y es nombrada Kulturalandschaft, donde se aborda como elemento fundamental, la construcción de la cultura de la región (Bolgiano, 1983).



Ilustración 18: Paisajes transformados, la vivienda como entorno. Fuente: web

La ciudad posee un territorio complejo, que responde en sus modificaciones a la acción de una sociedad sobre el medio; el grado de integración que existe entre lo social, los elementos culturales y los núcleos urbanos; nos permite comprender la alta capacidad de transformación que tienen los habitantes de la urbe sobre el entorno y la jerarquía que resulta de dichas transformaciones sobre el espacio.

“Nada se experimenta en sí mismo, sino siempre en relación con sus contornos, con las consecuencias de acontecimientos que llevan a ello y con el recuerdo de experiencias anteriores. Así establecemos vínculos con partes de la ciudad y su imagen está embebida de recuerdos y significados.

No somos solo espectadores sino actores que compartimos el escenario con todos los demás participantes. Nuestra percepción del medio ambiente no es continua, sino parcial y fragmentaria. Casi todos los sentidos entran en acción y la imagen es realmente una combinación de todos ellos”.

Kevin Lynch (2006).

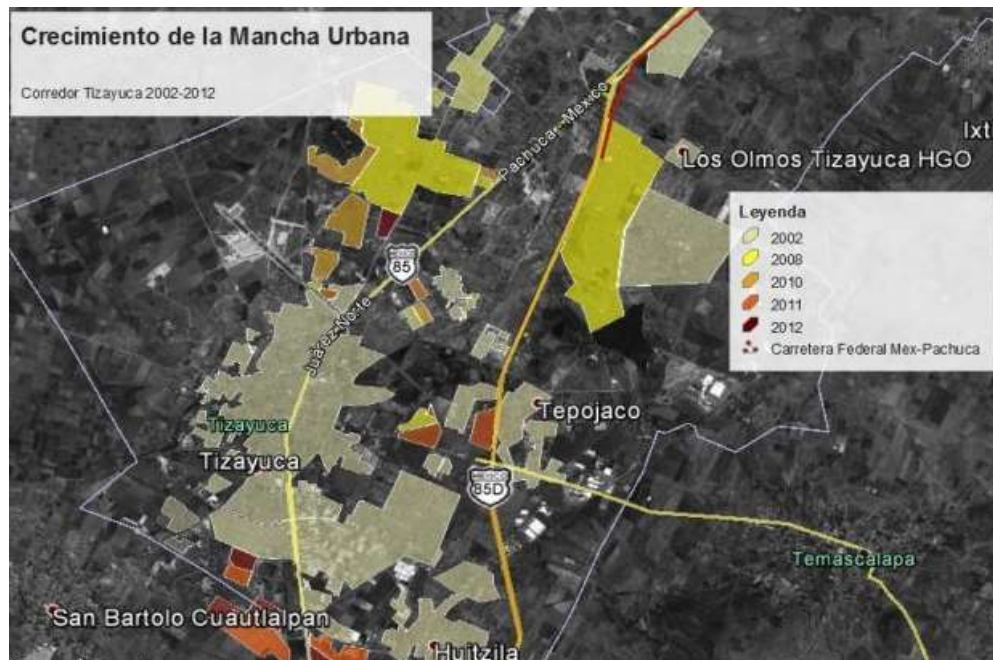
La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Rocío Silva (2010) menciona que es posible emitir juicios acerca de las crisis de un *paisaje*, lo que significa que determinadas estructuras que forman parte del espacio observado, han entrado en un fenómeno de desadecuación o ruptura con su entorno.

La ciudad posee diversidad en la jerarquía y morfología de sus espacios; éstos son consecuencia de nuestra cultura y el establecimiento de relaciones sociales, por lo que se le considera un elemento de estudio dentro de la investigación social; donde los fenómenos que derivan del estudio del espacio observado, se pueden identificar a través de la aplicación de diversos instrumentos de análisis, primordialmente de la imagen, y se logra identificar modelos capaces de ser codificados o intervenidos.

El siguiente mapa, muestra el alcance transformador de la población sobre el territorio a través del uso del espacio como medio habitable; el efecto en el municipio de Tizayuca tiene escala superlativa, no por el incremento de su población en este caso, sino por casi duplicar la superficie ocupada, solo a través de la vivienda.

Mapa 29: Crecimiento de la mancha urbana con respecto a la vivienda en el municipio de Tizayuca del año 2002 al 2012



Fuente: Elaboración propia, Google earth, 2014

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

La actividad habitacional generada entre 2002 y 2008, por ejemplo, puede semejarse a la del nacimiento de pequeñas ciudades, debido a su capacidad de albergar a más de 2500 habitantes por fraccionamiento; tomando en consideración fraccionamientos como el de Villa los Milagros que cuenta con 1477 lotes y bajo la idea de una media de 2.9 habitantes por vivienda en el municipio, de acuerdo con los registros del Censo de Población y Vivienda del 2010; representa la capacidad de albergar 4283 habitantes. Lo anterior se traduce en la producción de fraccionamientos con escala de pequeñas ciudades ya que el INEGI adopta la definición de urbe a toda localidad con 2500 o más habitantes.

Al observar este mapa, se debe considerar que la vivienda es un espacio formal al que se le asigna los roles sociales y costumbres, se le añaden significados y hasta un sentido de identidad, que por otra parte está propenso de ser alterado, o simplemente fracturado al no poseer características que permitan la construcción de una vida cotidiana.

La generación de espacios habitacionales, propicia que el entorno urbano se vea influenciado de manera dominante, por la presencia de viviendas.



Ilustración 19: Intensidad del relieve urbano, paisaje urbano y la vivienda Fuente: el informador web, 2012

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Observando las ilustraciones, los conjuntos habitacionales que se han desarrollado recientemente dentro de los aglomerados urbanos del corredor Tizayuca-Pachuca, cuentan con la característica de ser homogéneos; sin embargo y de manera paulatina, la mancha de las ciudades presenta evidencia de que el avance del tiempo, permite al usuario manifestar su propio lenguaje a través de los inmuebles, dando nuevo carácter al paisaje de la urbe, permeando de sentido de pertenencia, haciendo del entorno un conglomerado heterogéneo.



Ilustración 20: Fraccionamiento unifamiliar Tizayuca. Homogeneización del entorno en desarrollo urbano. Fuente: Web, 2014



Ilustración 21: Modificaciones paulatinas del perfil paisajístico de la vivienda, Fraccionamientos unifamiliares Tizayuca. Fuente: elaboración propia, 2014

La heterogeneidad de los aglomerados habitacionales, como una propuesta frecuente en el diseño de la vivienda de interés social, permite al desarrollador ofrecer un estándar con el supuesto de cubrir la necesidad habitacional de la población; sin embargo, esta oferta permite al factor económico el disminuir los

costos de ejecución de obra, y por tanto incrementar los beneficios al sector inmobiliario.

Esta es la razón de los desarrollos habitacionales de reciente creación, que poseen una reproducción masiva de modelos volumétricos básicos, la expresión “cajas de zapatos”, que muchos usuarios y espectadores logran describir, para hacer referencia de sistemas modulares básicos, repetitivos y carentes de elementos estéticos que brinden al espacio propuesto, la individualidad o particularidad en cada uno de sus elementos.

Se puede observar en el caso de estudio que del año 2000 al 2010 los conglomerados urbanos destinados al uso habitacional llegaron a cubrir una superficie que corresponden al más del 35% de la mancha urbana actual; bajo esta situación es evidente que los valles y zonas de cultivo que anteriormente ocupaban estos espacios fueron drásticamente alterados y en consecuencia una cadena de elementos unifamiliares fueron superpuestos en el área.



Ilustración 22: Muros y bardas que delimitan socioespacialmente. Fuente: propia, 2014

Otro punto que se aprecia a través de la observación del paisaje es la alta promoción de ofertas de vivienda en el corredor Tizayuca-Pachuca, esto permite identificar barreras visuales y espaciales que existen desde el entorno hacia el interior de los fraccionamientos, muestra una clara delimitación de funciones; sugiriendo una forma de espacio privado, perceptible a través de elementos cerrados y definidos como lo son muros, bardas y enrejados.

Una de las contradicciones con respecto a la ciudad y la forma en que los individuos son partícipes de la construcción de esta, son justo estas limitantes entre relaciones socio espaciales, construyendo una dualidad más allá de espacio público y privado.

En algunos casos las barreras físicas representan una forma de proveer percepción de seguridad.

Para ciertos elementos de carácter habitacional, es indispensable la existencia de barreras físicas que permita delimitar una clasificación de carácter social puesto que no todos los fraccionamientos en la actualidad, responden solo al concepto de interés social sino que son parte de una oferta de vivienda de alta esfera, incluyendo el interés medio y residencial.⁴⁹

Las formas cerradas son un camino generalizado para enfrentar cuestiones de habitar, brindando una alternativa a los usuarios para satisfacer las necesidades sociales e individuales, pero sobre todo, brindando plusvalía a muchos modelos de fraccionamiento que ofrecen micro aglomerados habitacionales que incrementan el rechazo al entorno y la fractura con el medio.



Ilustración 23: Muchos de los elementos de diseño se ven inmersos al delimitar el acceso a nuevos espacios, ajenos al entorno como una partícula social aislada. Fuente: propia, 2014

⁴⁹ Haciendo uso de la clasificación de tipología de vivienda de interés social y básica, medio residencial y residencial.

Bauman (2004) menciona que la sociedad toma en cuenta diversas vertientes al contemplar el individual frente al miedo social, por las condiciones imperantes en su entorno urbano. “*El vecino es encerrado, protegido del <<afuera>> adverso*”. La mayor parte de las nuevas periferias en las ciudades han sido ocupadas por este tipo de elementos generalizados como *vecindarios defensivos*. Todo lo anterior está justificado contraponiendo un estilo de vida de encierro como símbolo de seguridad.

Hiernaux (2002), muestra la aparición de un nuevo espacio observado, híbrido, una manera reciente en que el paisaje es integrado mas no integrador, de alguna manera se justifica la necesidad de fijar límites con elementos permanentes y es el uso de espacios transitorios.

En este caso es importante proponer trabajos que aborden el análisis de dicha hibridación, donde el espacio público dentro de los fraccionamientos es particularmente parte también de lo privado. La función de estos espacios es articular pequeños grupos sociales que conviven en un vecindario; el elemento que organiza territorialmente estas relaciones.

Es evidente que una conexión entre espacio público y privado se ha roto puesto que el espacio social que articula las relaciones entre vecinos dentro de la unidad habitacional, puede parecer matizado como una propiedad privada comunitaria.

Por tanto, el paisaje urbano intervenido por la población, muestra dos características en los fraccionamientos de interés social de reciente creación; el primer panorama es la estandarización que paulatinamente es modificada hasta una nueva interpretación de carácter cultural que dará seguramente, un panorama compositivo heterogéneo; similitudes propias de los constructos sociales y particularidades adecuadas a la individualidad del usuario.

Por otro lado la segunda característica evidente tras la observación del paisaje, es que, los elementos habitacionales presentan una segmentación, que es

semejante a porciones fractales en todo el territorio, extendiéndose a partir de cada fraccionamiento.

b. Elementos técnicos del desarrollo habitacional: el caso del Fraccionamiento Villa Los Milagros.

Para destacar las particularidades de los fenómenos sociales que se desarrollan en la vivienda, y sus condiciones como conjunto al momento de su construcción; en este apartado se presenta el caso de estudio de los fraccionamientos de reciente creación en el municipio de Tizayuca, un ejemplo fundamental en el desarrollo de estos nuevos conglomerados habitacionales y las condiciones en que se organizan dichos espacios al momento de entrega llave en mano.

Se eligió hacer un análisis⁵⁰ formal del Fraccionamiento Villa los Milagros, Tizayuca, Hgo. Llevado a cabo por la constructora Kn y Asociados Architectum.

Dentro de su desarrollo se identifican las siguientes características:

El fraccionamiento se encuentra desplantado en un terreno alineado a la franja principal de la carretera México-Pachuca km 53.5, dirección Norte-Sur.

Su trazo comenzó en el 2008, encontrándose en su etapa final al 2015; cuenta con un terreno de 255,762.28 m² (100%) con un total distribuido de 1477 lotes que constan de un área de lotificación de 135,230.40 m² (52%) del terreno total, 75,315.03 m² (29%) en vialidades y 45,216.85 m² (17%) que corresponde al equipamiento de las viviendas y área de donación.

Una retícula a 90° sobre la directriz de la línea carretera, permite la ordenación sistemática de las viviendas de manera en que el espacio sea compacto y la correspondencia de los distintos tipos de vivienda sea a través de un lote fraccionario estandarizado, esta condición facilitará el otorgamiento de servicios a cada uno de los lotes de manera eficiente, sin embargo, una de las contraposiciones de esta

⁵⁰ Es posible observar la ficha técnica de los diversos fraccionamientos intervenidos en el apartado de anexos

condición es el hecho de que el diseño arquitectónico de la vivienda no corresponde al beneficio óptima de las características climatológicas de la región, ya que no toma en

Ilustración 24: Ubicación y acceso Fracc. Villa los Milagros, Tizayuca, Hgo.



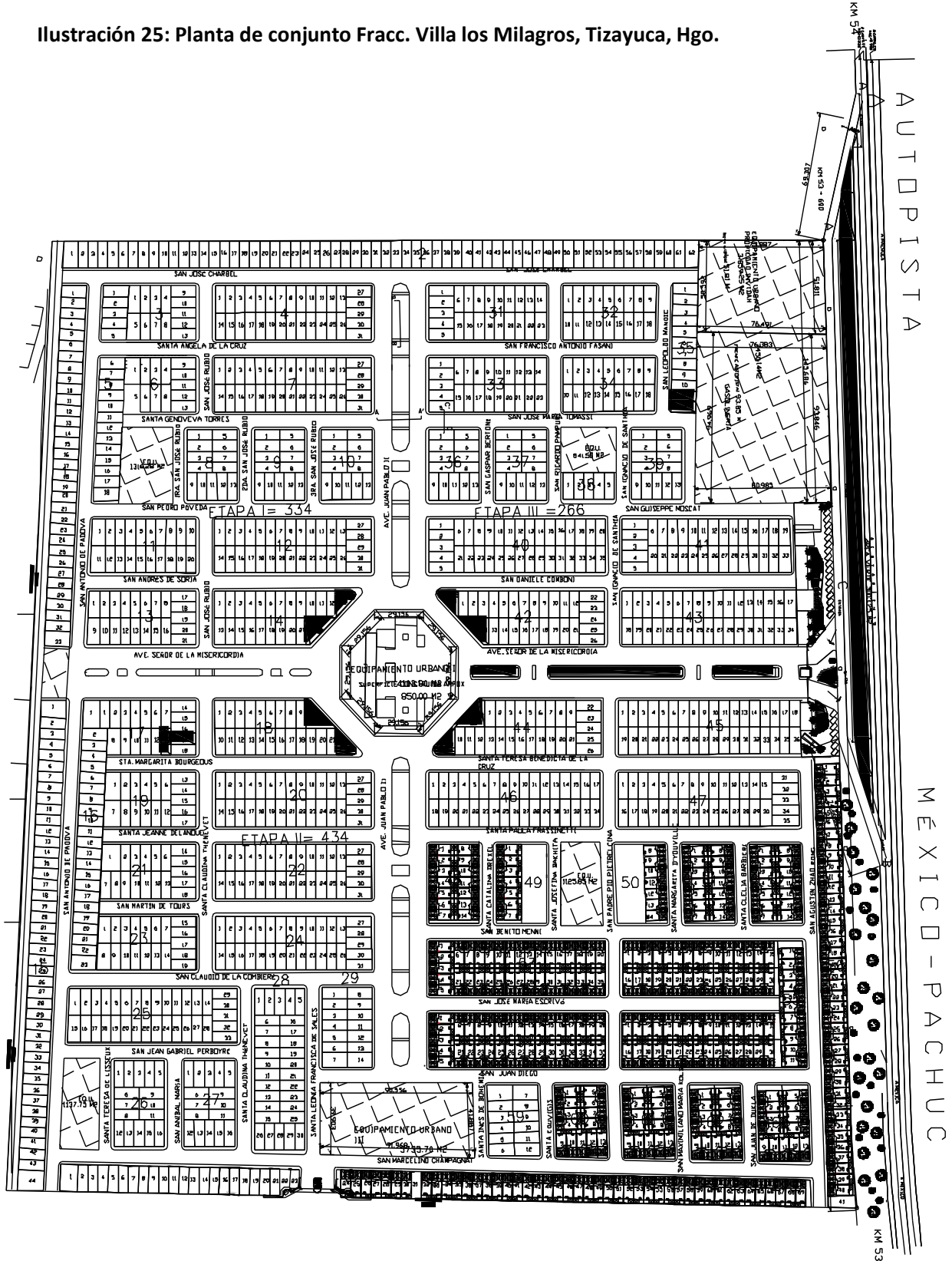
Fuente: Elaboración propia, Google earth. 2014

Los porcentajes de ocupación con respecto a lotificación, equipamiento y área de donación cumplen de acuerdo al Reglamento de Construcción de Tizayuca y Pachuca, en el capítulo IV, Obligaciones del Fraccionador, destacando el área de donación que marca el Art. 82.

El fraccionamiento no cuenta con las características necesarias para el óptimo funcionamiento de una vivienda, debido a que debe de tomarse en cuenta el asoleamiento, así como los vientos dominantes para permitir la correcta iluminación y establecer una condición de confort en la temperatura de cada una de las viviendas.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
 Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
 del Estado de Hidalgo.

Ilustración 25: Planta de conjunto Fracc. Villa los Milagros, Tizayuca, Hgo.



La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.



Ilustración 27: Raster 28 de marzo de 2008



Ilustración 26: Raster 11 de noviembre de 2011



Ilustración 28: Raster (de mayo de 2014

El reglamento del Distrito Federal⁵¹ con respecto al asoleamiento menciona en el artículo 89 que en conjuntos habitacionales con más de cincuenta viviendas, el proyecto arquitectónico deberá garantizar que cuando menos el 75% de los locales habitables reciban asoleamiento a través de aberturas como puertas, ventanas y domos de manera natural, durante una hora diaria como mínimo en el mes de enero; y con respecto a la ventilación (Vientos dominantes) en el artículo 90 menciona que los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior, así como la iluminación diurna y nocturna en los términos que fijen las Normas Técnicas Complementarias.

A pesar de que cada vivienda cumple con determinado asoleamiento y ventilación por parte de los vientos dominantes, no todas las viviendas tienen los mismos privilegios climáticos, debido a su ubicación; de

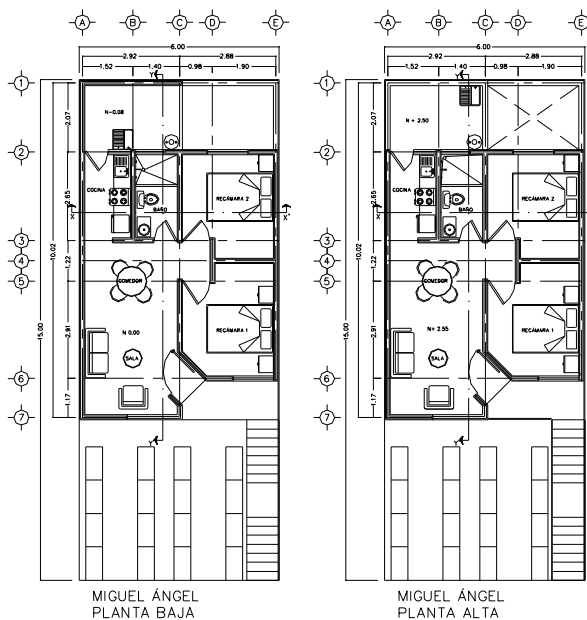
⁵¹ La insuficiencia en los recursos jurídicos y reguladores en materia de la construcción, han generado el uso del Reglamento de construcción del Distrito Federal como una base normativa que regule los requerimientos básicos de diseño en todo inmueble. La práctica se da de manera general dentro del estado. Fuente: Colegio de Arquitectos del Estado de Hidalgo.

ahí que la reticulación de un fraccionamiento habitacional se debe de tomar de una manera más compleja y analizada para satisfacer cada una de las necesidades climáticas de los usuarios de la vivienda.

- El complejo habitacional cuenta con dos tipologías de Vivienda, la vivienda dúplex y la vivienda Unifamiliar, con las siguientes características:

Vivienda Dúplex

El modelo de la casa dúplex se llama Miguel Ángel, cuenta con un terreno de 6m x 15m (90 m²) y tiene una superficie de construcción de 45 m² con el siguiente partido:



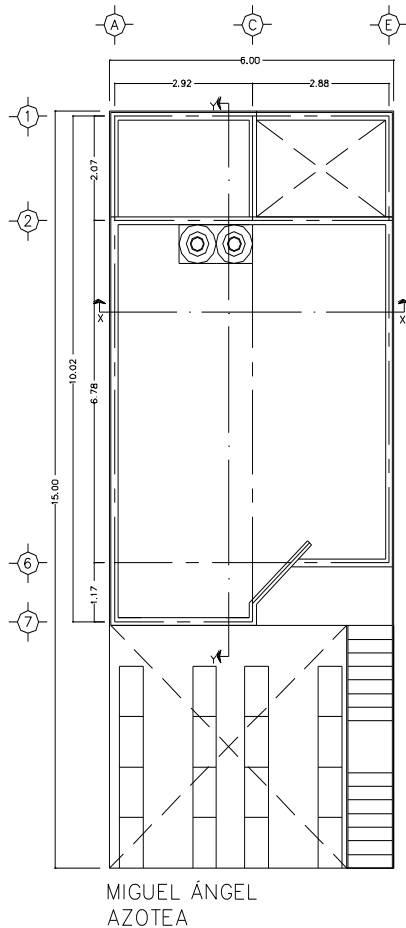
- Sala
- Comedor
- Cocina
- Baño Completo
- Patio de Servicio
- Recamara 1
- Recamara
- Garaje (1 Cajón de estacionamiento)

Ilustración 29: Planta arquitectónica Fuente: Elaboración propia

Estas viviendas cuentan con los servicios de Agua, Luz, y Drenaje; de igual forma se entregan con el mobiliario de los baños, y un tinaco de agua de 1100 lts, la instalación de Gas regularmente está contemplada para un tanque portátil de gas, dejando así a disposición del usuario el más adelante colocar un tanque de gas fijo; de la misma forma la instalación especial para el cable de Tv corre a cargo del usuario.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Dentro del Fraccionamiento se encuentran 334 lotes Dúplex, que cumplen con los requerimientos de superficie de 90 m² y un frente de 6m hacia la vía pública que marca el reglamento de construcciones de Tizayuca en su artículo 341.



AREA LIBRE: 29.87M²
AREA CONSTRUIDA: 4.67M²
TOTAL AREA USO COMUN: 34.54M²



Ilustración 30: Planta arquitectónica e imagen tipo Fuente: Elaboración propia,2014

La casa Unifamiliar cuenta con dos modelos el modelo “Raffaello” y el modelo “Picasso”, que se describe a continuación:

Cuenta con un terreno de 6m x 15m (90 m²) y tiene una superficie de construcción de 59 m² con opción a crecimiento y el siguiente partido arquitectónico:

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

- Sala
- Comedor
- Cocina
- Baño Completo
- Patio de Servicio
- Recamara Completa con Baño
- Recamara 1
- Recamara 2
- Garaje 1 Cajón de Estacionamiento

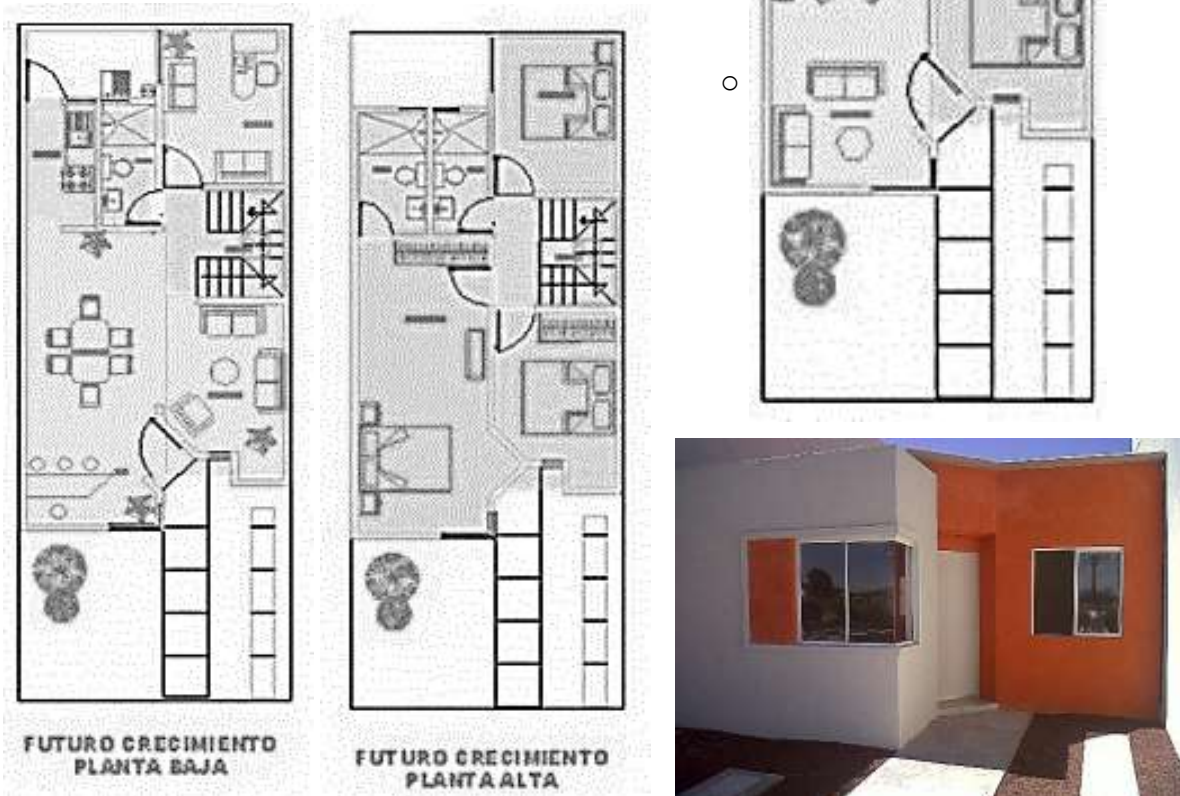


Ilustración 31: Planta arquitectónica e imagen de vivienda tipo. Fuente: elaboración propia. 2014

Al igual que el modelo de casa dúplex, estas viviendas también cuentan con los servicios de Agua, Luz, drenaje y las instalaciones que le corresponden al usuario de la vivienda.

Estas viviendas se desarrollan con el siguiente partido arquitectónico:

- Piso de loseta vidriada
- Muros con acabados de lujo
- Calentador semiautomático
- Azulejo en zonas húmedas
- Ventanera en aluminio blanco y vidrio tintex
- Alfombra en recamaras
- Carpintería en puertas y marcos

Dentro del Fraccionamiento se encuentran 1143 lotes de vivienda unifamiliar, que de igual manera que la casa duplex, cumplen con los requerimientos de superficie de 90 m² y un frente de 6m hacia la vía pública que marca el reglamento de construcciones de Tizayuca en su artículo 341.

El fraccionamiento, como se dijo previamente en las características de las viviendas, cuenta con: redes de drenaje, agua potable y electricidad además de tanques elevados particulares; sin embargo, no cuenta con un tanque elevado de agua potable ni una planta de tratamiento, como se pide actualmente en la mayoría de los fraccionamientos, al contrario de eso en el predio cerca de la lotificación de viviendas unifamiliares se tiene considerado construir una gasolinera, lo cual podría resultar perjudicial para las personas que habitan esas viviendas.

Se ha observado en este caso, una reiterada generalización formal que homogeneiza el entorno espacial y permite que la empresa inmobiliaria disminuya los costos de producción. La calidad de los materiales y acabados son de nivel básico y el método de construcción tradicional, lo que le otorga la categoría de interés social.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

A continuación se presenta el desglose ejecutivo de costos de una casa habitación tipo⁵².

- **Fecha: 2008/11/19**
- **Duración: 90 días Naturales**

Tabla 46: Resumen de costos de obra en vivienda tipo de interés social.

PARTIDA	CONCEPTO	IMPORTE
A01	TRABAJOS PRELIMINARES	6 928.87
A02	CIMENTACIÓN	37 486.51
A03	DRENAJES	10 328.87
A04	INSTALACIÓN HIDROSANITARIA	20 494.17
A05	MUROS, CASTILLO Y COLUMNAS	48 125.45
A06	LOSAS	42 933.16
A07	AZOTEAS	21 224.05
A08	ALBAÑILERÍA	34 420.71
A09	CARPINTERÍA	20 060.11
A10	ALUMINIO Y CRISTAL	6 082.84
A11	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	6 902.52
A12	ACABADOS EN PLAFONES Y MUROS	29 866.60
A13	ACABADOS EN PISOS Y ESPECIALES	8 011.07
A14	MUEBLES SANITARIOS	4 784.68
A15	CISTERNA	33 183.50
A16	TERMINACIÓN DE OBRA	1 818.34
	TOTAL GENERAL	332 651.29

Fuente: Elaboración propia, con datos del Manual de administración de obra para residente. Cámara Estatal de la Construcción. 2014.

⁵² Ver detalle en anexos

El costo total de la vivienda se valúa en casi 380 mil pesos. (Ver anexo para desglose de costes por ejecución de obra), con una ganancia del 30% en el costo de contado, es ofertada actualmente en 500 mil pesos⁵³.

Es posible, después de este análisis, comprender el proceso de diseño y las características básico-arquitectónicas que permiten conjugar el conglomerado habitacional; los fraccionamientos de interés social poseen particularidades que le diferencian de otro tipo de generadores de vivienda, como lo es la autoconstrucción o fraccionamientos de interés medio residencial, que adaptan la oferta a la satisfacción particular del usuario y pueden carecer de infraestructura, equipamiento o elementos complementarios.

c. Calidad de vida percibida.

Existe una noción que permite la construcción del concepto de bienestar; como se ha mencionado anteriormente, el acceso a la vivienda digna pertenece a una de las condiciones que permitan la medición y análisis del desarrollo social.

El estado de bienestar se puede interpretar como el conjunto de condiciones satisfechas para el buen vivir (Verdugo, 2003); entre las condicionantes que determinan el bienestar, se encuentra la vivienda y una serie de conceptos que permiten interpretar, verificar y medir indicadores en diversas dimensiones que pertenecen al campo de la percepción y lo social.

El modelo de percepción de satisfacción del bienestar que construye Schalock en 2003 junto con Verdugo, permite identificar ocho dimensiones a través de la valoración personal de los usuarios para la determinación de la calidad de vida y el entorno.

⁵³ Es importante considerar que este precio es de lista, al que se le agrega servicio de gastos administrativos, escrituración y sistemas de crédito; lo que incrementa en créditos básicos de 850 mil pesos a un plazo de 30 años en pagos fijos para trabajadores con ingresos mayores a 3 salarios mínimos.

Para este análisis, el criterio de elección de la muestra fue intencional, es decir, el mayor interés es destacar rasgos significativos de todos los modelos y tipologías originales en la construcción de la vivienda, dentro de los fraccionamientos identificados por su fecha de ejecución a partir del año 2002, posteriormente se efectuó la fase de entrevista con los propietarios o usuarios de la vivienda.

A través de las percepciones, expectativas y la satisfacción, el individuo permite identificar las características de su entorno habitable:

- Bienestar emocional
- Relaciones interpersonales
- Bienestar material
- Desarrollo personal
- Bienestar físico
- Autodeterminación
- Inclusión social
- Derechos

De acuerdo a estudios que hacen uso de este modelo, se marcan pautas referentes a conceptos e indicadores de cada una de las dimensiones que se dirigen a la calidad de vida, bajo la siguiente clasificación:

- **Bienestar emocional:** hace referencia a sentirse tranquilo, seguro, sin agobios, no estar nervioso. Se evalúa mediante los indicadores: satisfacción con la vida, auto concepto y ausencia de estrés o sentimientos negativos.
- **Relaciones interpersonales:** relacionarse con distintas personas, tener amigos y llevarse bien con la gente (vecinos, compañeros y otros). Se mide con los siguientes indicadores: relaciones sociales y relaciones familiares.

- **Bienestar material:** tener suficiente dinero para comprar lo que se necesita y que desea tener, tener la vivienda y lugar de trabajo adecuados. Los indicadores que sirven para su evaluación, son los siguientes: ingresos, posesiones, condiciones de la vivienda y condiciones de lugar de trabajo.
- **Desarrollo personal:** se refiere a la posibilidad de aprender distintas cosas, tener conocimiento y realizarse personalmente. Se mide con los indicadores trabajo, educación y actividad de la vida diaria. Tener buena salud, sentir seguridad física, tener hábitos de alimentación saludables. Incluye los indicadores: atención sanitaria, sueño, consecuencias en la salud y de salud general.
- **Autodeterminación:** decidir por sí mismo y tener oportunidad de elegir las cosas que quiere, como quiere que sea su vida, su trabajo, su tiempo libre, el lugar donde vive, las personas con las que estar. Los indicadores con los que se evalúa, son: metas y preferencias personales, decisiones, autonomía y elecciones.
- **Integración social:** ir a lugares de la ciudad bajo del barrio donde van otras personas y participar en sus actividades como uno más. Sentirse miembro de la sociedad, sentirse integrado, contar con el apoyo de otras personas. Evaluado por los indicadores: inclusión, participación y apoyos.
- **Derechos:** se ha considerado igual que el resto de la gente, que le traten igual, que respecta a su forma de ser, opiniones, deseos, intimidad, derechos. Evaluado por los indicadores: derechos humanos y derechos lugar (Verdugo; Arias, Schalock, 2009, pp 10-11).

Tras hacer un análisis de la información contenida en la investigación, es posible identificar cuáles son las aportaciones de la experiencia de habitar la vivienda de interés social de reciente creación, para incrementar las condiciones de bienestar propias de la población.

Este planteamiento contribuye a interpretar las demandas y necesidades que tiene la sociedad con respecto a la vivienda y por tanto incrementar la calidad de vida de la población a través de la identificación de procesos de habitabilidad.

Analizando el contenido de las entrevistas se identifica las mejoras o en su caso, el deterioro de la calidad de vida de los habitantes abordados, las problemáticas manifestada y las aportaciones de la vivienda a la condición de bienestar.

Como resultado de las entrevistas realizadas y el análisis de estas, se pueden identificar ciertas percepciones sobre el significado de la calidad de vida, las condiciones de vida anteriores a la entrega llave en mano de la vivienda y las aportaciones que hace el uso del espacio habitable de una vivienda de interés social a la percepción del desarrollo social y el bienestar.

Apuntes del significado de la calidad de vida:

“ ..Sentir que tengo la libertad para mejorar mi vida, tener estabilidad y estar sin la presión de que no sé cómo vendrá el futuro” (Joaquín García, 42 años).

“ Yo siento que calidad de vida es tener una casa, trabajo, mi vida más tranquila y no sentir los problemas tan a pecho; porque al final yo creo que la vida se nos va”. (Arturo Sánchez, 37 años).

“ Pues calidad de vida... tener una calidad de vida mejor es cubrir más o menos lo que nos hace falta, siento que se tiene calidad de vida cuando la salud y la economía nos permiten hacer lo que deseamos”. (Sergio Arizmendi, 38 años).

“Yo pienso que tener calidad de vida es tener mejores condiciones, tener en mi casa, no preocuparme por el dinero, porque ahora la crisis deja mucha gente en la calle y sin trabajo; la verdad es que el dinero es importante, tener salud y un techo para vivir”. (Loreto, 27 años).

“ Así como yo veo la vida, tener estabilidad y lo más que se pueda, eso están en calidad de vida, la seguridad de que no te limita nada para seguir creciendo”. (Gerardo Castillo, 42 años)

“ Estar bien, sentir la calma; eso es tener calidad de vida”. (Carlos Méndez, 46 años).

“ Cuando pude estabilizarme en mi casa y tener un trabajo, es cuando pude afirmar que tenía en mi vida algo de calidad, creo que es eso”. (Eugenia Hernández, 53 años).

En esta breve exploración de las condiciones sobre el significado de calidad de vida para los usuarios entrevistados, podemos observar que el modelo de dimensiones empleado en la investigación, es totalmente compatible. Las respuestas están dirigidas concretamente al bienestar emocional <<sentir calma>>; bienestar físico <<estabilidad, salud, tener... lo más que se pueda >>; desarrollo <<trabajo, crecer lo más posible>>; bienestar material <<tener casa, dinero>>; además de tomar en cuenta la integración social y el desarrollo interpersonal que se concreta en la posibilidad de interactuar de manera saludable con la familia, los vecinos y los amigos.

Observaciones sobre las condiciones de bienestar previas a la entrega de la vivienda.

En el entorno de estudio; los fraccionamientos de interés social, presentan condiciones específicas que permiten construir no solo el lenguaje que otorga el usuario sino la posibilidad de construir el concepto de bienestar.

Los usuarios expresan diversas líneas que refuerzan la observación de malas condiciones de habitabilidad antes de la adquisición de la nueva vivienda. Lo que se ha definido como el acto de entrega llave en mano. Destaca la búsqueda del bienestar material y emocional, donde no existe la propiedad, se describen

condiciones de hacinamiento y mayoritariamente la familia como factor de soporte para cubrir de manera precaria o primaria la necesidad de habitabilidad.

La imposibilidad de hacer uso de un espacio propio, evidencia la ruptura en las relaciones interpersonales, de manera primordial por la imposibilidad de poseer espacios propios, no compartidos, es decir la falta de privacidad.

“Nosotros vivíamos en la casa de mis Padres, es una casa mediana; el problema fue que nosotros buscamos privacidad; es un gran apoyo poder contar con un sitio donde dormir y adonde llegaré, un sin embargo se pasaban demasiadas incomodidades al no tener un espacio propio”. (Salvador Narváez, 31 años).

“ Antes de llegar aquí vivíamos en una casa de renta, la casa era amplia cuando éramos sólo dos, necesitábamos hacer familia y el espacio ya no era suficiente, además la sensación de vivir en un sitio ajeno no era nuestro ideal”. (Ana Vargas, 34 años).

“ Mi esposo y yo buscábamos un patrimonio, estuvimos viviendo en varios sitios durante seis o siete años, cada lugar tenía sus particularidades, puedo decirte que a veces las casas eran muy pequeñas, una familia nueva busca un espacio propio, un lugar donde nadie te diga que quizás el siguiente mes tengas que desocupar”. (Ángeles Morales, 33 años).

“Vivíamos en el estado de México, las distancias entre el trabajo de mi esposo y la casera muy largas además de que la casa no es nuestra sino de mis sueños, decidimos utilizar la porque no contábamos con el crédito de mi esposo, a veces no es sencillo con un salario bajo tener una casa propia”. (Loreto, 27 años).

“Rentábamos, no es fácil encontrar un sitio estable para vivir(Jazmín Arriaga, 27 años).”

“ Mi hermano me recomendó un departamentito”. (Sergio Arizmendi, 38 años).

Para tener acceso a una vivienda de interés social, los fondos de crédito para el otorgamiento de la vivienda se centran principalmente en créditos Infonavit, Fovissste y la intervención de éstos en conjunto de instituciones bancarias

Los créditos otorgados actualmente son 10, 15 y 30 años, en relación a factores de tiempo de cotización, salario neto percibido y otras cualidades del trabajador. Esta investigación se realizó en fraccionamientos de reciente creación por lo que no se encontró casos de compra o adquisición de viviendas donde se adquiriese la calidad de segundo propietario.

Tras la obtención de la vivienda los habitantes logran expresar sensaciones y sentimientos con respecto a la satisfacción de la necesidad de bienestar.

“ Tener la posibilidad de no estar sujeto a un contrato, saber que esta es mi casa y aunque la vayan pagando este es el patrimonio de mi familia”. (Gonzalo Roa, 33 años).

“ Antes no nos sentíamos felices, ahora se tiene una esperanza para mejorar la vida”. (Joaquín García, 42 años).

“Yo he estado muy cómoda, estar cerca del trabajo y tener un espacio propio, es incrementar no solo el patrimonio sino adquirí seguridad del futuro”. (Ángeles Morales, 33 años).

La calidad de vida tiene en cuenta no solo la percepción sino los elementos que causan expectativas y su satisfacción. El individuo hace uso de la vivienda, y a partir de esto, le otorga significantes; expectativas que habrán de ser resueltas y satisfechas.

2. Vivencias al momento de la recepción de la nueva vivienda

La adquisición de una nueva vivienda, ha sido el parteaguas del incremento de la percepción del estado de satisfacción y bienestar; sin embargo, el planteamiento de este trabajo pretende dejar a mesa de debate, las contrariedades que se presentan tras la adquisición de la vivienda.

Los modelos estandarizados como una respuesta a necesidades individuales pueden ser parte del debate dentro de la inclusión de cualquier política dirigida a satisfacer las necesidades de grupos poblacionales diversos. La asignación de recursos, la dotación de infraestructura o servicios, entre otros.

“ La mejor sensación que tengo fue cuando me dieron las llaves de mi casa, lo único negativo fue la espera, porque después de ese momento ya sabes que la casa es para ti y no te le quitarán” (Sergio Arizmendi, 38 años).

“ Es un sueño, sí... Es un sueño poder tener mi propia casa, porque me cambia la vida”. (José Carrasquel, 38 años).

Sin embargo al abordar al usuario de la vivienda de interés social e identificar puntualidades en las observaciones que hacen hacia las vivencias positivas y negativas luego de la adquisición de la vivienda, es evidente que estos coinciden en las percepciones que construyen el concepto de calidad de vida y bienestar y sobre todo en las carencias que poseen los aglomerados habitacionales al momento de la recepción del inmueble.

“ Debo decir que no todo fue fácil, el momento más importante es sin duda cuando nos dieron las llaves, pero ahí comenzaron las preguntas para ver que ya nos íbamos a aquella casa... Los gastos seguían porque había cosas incompletas la casa todavía no podría ser habitada”. (Gonzalo Roa, 33 años).

Haciendo referencia a la ubicación del fraccionamiento y el acceso a servicios básicos, la población identifica ciertas contrariedades en el suministro de red eléctrica que debe ser tramitada por parte del usuario y no del fraccionador, la falta de agua potable debido a la ausencia de la toma domiciliaria y el tandeo provocado por licitaciones inadecuadas donde el fraccionador no da alternativas de almacenamiento y tratamiento de agua potable de uso doméstico.

“ Sí, cuando llegamos tuvimos que llenar algunos tinacos de agua, mi esposa se puso de acuerdo con los vecinos y la constructora nos ofreció un cable directo al poste mientras teníamos luz” (Erwin Chávez, 26 años)

“ Yo no sabía nada de eso, los de la compañía de agua pasaron a la casa y dejaron un papel con los requisitos para tramitar el contrato de agua, me acuerdo que pasaban las pipas y así teníamos para la semana”. (Eugenia Hernández, 53 años).

“ No teníamos luz; pero creo que se solucionó tres o cuatro semanas después de que llegamos”. (Jazmín Arriaga, 27 años).

“Le dije a mi esposa que esto no me gusta, pero al final aunque de la constructora me dijera que todos los servicios estaban cubiertos, aunque no tuviera tiempo tuve que hacerlo”.(Sergio Arizmendi, 38 años).

“ No está fraccionamiento no tienen tanque elevado, tampoco tenemos sistemas; la mayoría de las veces el agua llegar un día sí y un día no, siempre lo hace por las mañanas; creo que al final pasa en todos lados”. (Joaquín García, 42 años).

Otro tema importante es la cobertura de infraestructura en transporte de servicio público, que en su inicio no posee rutas establecidas para la cobertura de los nuevos fraccionamientos, los horarios de ruta son escasos y esto limita a la población para realizar actividades de abasto, educación y recreación.

“Ahorita lo veo bien, aunque no me acuerdo tanto de cómo era antes, lo que sí recuerdo es que tuvimos que ponernos de acuerdo para pedir que pavimentaran la entrada, las combis no querían subir a dejarnos al menos en la entrada de la privada” (Loreto, 27 años).

“Cuando debía llevar a mis hijos a la escuela, era difícil esperar la ruta, porque además era solo una o dos camionetas cada media hora, imagina cómo se llenaba” (Ana Vargas, 34 años).

“No había transporte directo a la colonia, caminábamos al fraccionamiento de a lado para tomar una combi que nos dejara cerca de la tienda” (Gina Gracia, 43 años).

“Mi esposo tiene auto y a veces cuando no está, es preferible tomar taxi, o... no salir”. (Ángeles Morales, 33 años).

Al interior del fraccionamiento, las condiciones de abasto en enceres básicos propicia comercio emergente que en algunos casos crea redes de soporte vecinal, esto pese a la contrariedad de la escases de servicios, muestra la capacidad de asimilación de dichas contrariedades y el trabajo por un bien común entre los vecinos.

“Por aquí hay de todo, con el embarazo no salía casi y los vecinos pusieron una tiendita, la Sra. Marthita siempre tiene lo de la despensa”. (Gonzalo Roa, 33 años).

“De momento funciona bien, algunas veces ha habido problemas, cuchicheos, críticas, se juntan y aunque algunos lo saben convivir otros sí”. (Carlos Méndez, 46 años).

“ mi hijo se cayó la otra vez y mi vecina me ayudó a llevarlo al centro de salud, yo creo que al paso del tiempo los vecinos son parte de la familia”. Arturo Sánchez, 37 años

“Bueno, ahorita todo va bien, nos estamos acostumbrando al ritmo de vida; es frecuente ver nuevos vecinos y eso no está mal, porque cada vecino hace por ahora lo suyo”. (Eugenia Hernández, 53 años).

“Creo que el inconveniente son las áreas comunes, los niños no siempre juegan en los parquecitos y puede ser que al principio todos limpiaban sus calles pero poco a poco dejan de hacerlo, yo dejé de salir tanto porque no me gusta ser observada”. (Salvador Narváez, 31 años).

Las expectativas del usuario en esta etapa con respecto a la percepción de la vivienda son muy amplias; se representa la búsqueda de la estabilidad en la calidad de vida, y se incentiva al bienestar, pero es solo el parteaguas para el inicio de las intervenciones particulares de la vivienda que a partir de su uso, va cobrando un lenguaje social asignado por los usuarios para la satisfacción del habitar.

La expresión de satisfacción al recibir la vivienda está ligada a la cobertura de la necesidad de un patrimonio, un espacio propio que representa para muchos de los usuarios la expresión de desarrollo, sin embargo la expectativa de calidad de vida abarca otras dimensiones que determinan la dinámica actual en la inclusión y uso de dichos fraccionamientos.

3. La vivienda transformada: el lenguaje de la sociedad

Según Bachelard, la *casa onírica* hace referencia a la ensoñación, el espacio que se idealiza y se conserva para ser no solo parte de lo material, “no puede seguir siendo el espacio indiferente entregado a la medida y a la reflexión del geómetra. Es vivido. Y es vivido no en su positividad, sino en todas las parcialidades de la imaginación” (Bachelard, 1999-28).

Es en la vivienda donde se vive en la intimidad y que representa las raíces, los ideales e incluso los antagónicos de la posibilidad del acto de habitar, como la carencia de privacidad, refugio, cobijo, intimidad, percepción de seguridad o la imposibilidad de realizar actividades de recreación, aseo o desarrollo individual.

En el análisis psicológico de las relaciones que posee la vivienda con el usuario, se puede comprender a mayor profundidad lo que las necesidades espaciales del individuo representan.

En la interpretación de “la casa”, la vivienda es expuesta como un vínculo de los deseos de satisfacer las necesidades de lo que se puede contemplar como la expresión primitiva de refugio. El incremento de detalles implica una mayor interacción con el entorno y una idea clara de la capacidad de la vivienda para resolver las prioridades del individuo.

Turner (2000), menciona que si bien es cierto que la vivienda es un escenario importante en el desarrollo de las actividades de la vida diaria, es muy cierto también, que el hombre valora su vivienda como el marco privilegiado de los actos mayores de la existencia humana; la importancia de esta no es lo que ella es, sino lo que hace en la vida de las personas influenciadas por el contexto cultural al que pertenecen, permitiendo otorgar un significado a la imagen con valores inconscientes.

Este mismo fenómeno permite concientizar aspectos estructurales de la actividad social, características de relación de propiedad y distribución, consumo y

nivel de vida en el usuario, vida privada y sociocultural, así como particularidades del ser y actuar de los sujetos, lo que puede interpretarse como estilo de vida.

Como se ha mencionado desde el desarrollo inicial de esta investigación, en este análisis del imaginario social con respecto a la vivienda, estamos acostumbrados a observar las casas y los edificios al momento de su entrega, antes del acto *llave en mano* a sus usuarios; parte de la crítica en la investigación social de la vivienda como la que realizan Maycotte, Maya y Schteingart (2005, 2003, 2009), radica la configuración formal y la reorganización de los espacios, que da lugar sólo a partir de que el usuario se convierten en habitante profundo de dichos espacios; lejos de apreciar el diseño del complejo de viviendas según fue concebido, el verdadero lenguaje del espacio habitable surge a partir de los protagonistas y usuarios quienes conciben el espacio conforme a sus necesidades y otorgan lenguajes propios a partir de su desarrollo como parte de la sociedad. Los objetos siempre dejan entrever fragmentos de historias familiares y personales de aquellos actores que construyen la sociedad.

Un ejercicio práctico es el dibujo de la casa, el cual, es un elemento recurrente y de alta presencia en los dibujos infantiles, es probable dicha asociación debido a la expresión gráfica de un sentimiento como es el de la necesidad y el deseo de vivir protegido por la seguridad de la casa y evitar los peligros del mundo exterior. La experiencia en el psicoanálisis permite que desde la presencia de esbozos muy esquemáticos y simples, sea posible comprender la presencia de asociaciones entre el individuo y el espacio.

De acuerdo a los apuntes de claves interpretativas⁵⁴, la búsqueda de una casa grande puede interpretarse como la interiorización del confort y calidad de esta. No obstante, la disposición de otros elementos como puertas, ventanas, techumbres,

54

<http://www.psicodiagnosis.es/areaespecializada/instrumentosdeevaluacion/testdelacasa/index.php>

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

áreas verdes y cada uno de los detalles representados, denotan el arraigo y la construcción personal del entorno y el elemento habitado.



Ilustración 32: Percepción de "la casa" en niño de 12 años. Fuente: Web, 2012

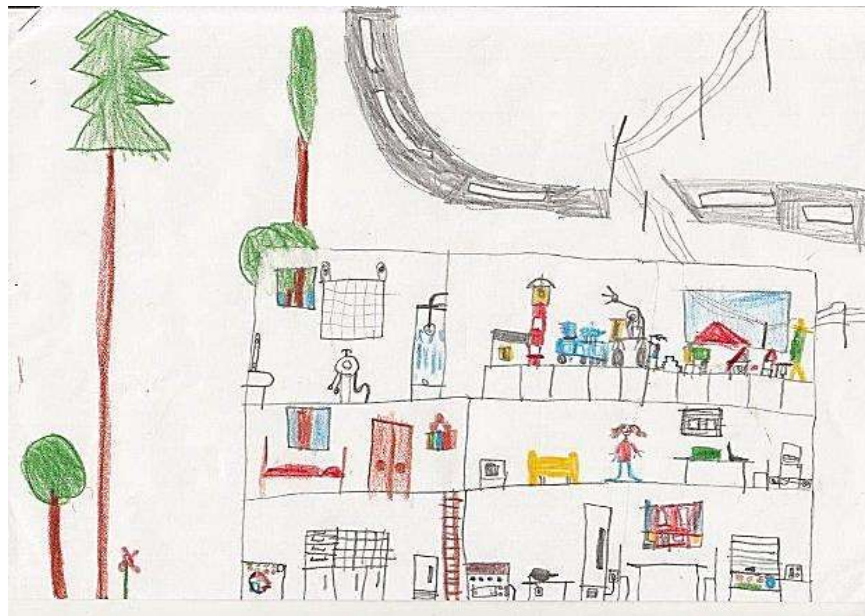


Ilustración 33: Percepción de "la casa" niño de 9 años. Fuente: Web, 2012

La vivienda al momento de su entrega, responde a necesidades básicas y estandarizadas, que puede interpretarse como la presentación de un modelo básico, y ajusta de manera forzada las condiciones de la población.

A partir de este momento el individuo o usuario comienza el proceso de apropiación y por tanto de adaptación del entorno; ya sea que éste cumpla con las necesidades fundamentales del acto de habitar o bien que al no cumplir las expectativas, inicia las etapas de transformación.

En este estudio ha sido posible evaluar las etapas en que se han llevado estas transformaciones dentro de fraccionamientos de interés social donde la población interactúa visiblemente con su entorno.

Posterior a la etapa inicial de adecuación de la vivienda, es importante destacar que existe una serie de transformaciones que determinan un punto de partida para el análisis de estas acciones con respecto a la oferta de vivienda de interés social.



Ilustración 34: Ejemplo de adecuación del espacio Fuente: elaboración propia, 2014

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Cada una de las transformaciones responde a fenómenos y percepciones, esta manifestación es parte primordial de la construcción social del entorno.

Hacer hincapié en las modificaciones que sufre en su evolución, la vivienda, permite identificar los modelos de adecuación del entorno que construyen los usuarios.



Ilustración 35: Adecuación al entorno. Fraccionamiento de interés social. Tizayuca. Fuente: propia, 2014



Ilustración 36: Adecuación al entorno, contrastes en etapas de transformación fraccionamiento de interés social. Tizayuca. Fuente: propia, 2014

Analizando el caso de las aglomeraciones residenciales que se han desarrollado recientemente en el corredor Tizayuca Pachuca, los recorridos visuales permiten identificar cinco tipologías de vivienda:

- Vivienda unifamiliar de una planta
- Vivienda unifamiliar de dos plantas
- Vivienda dúplex planta superior
- Vivienda dúplex planta inferior
- Pie de casa

El programa básico solicita viviendas de dimensiones ajustadas a un máximo de tres recámaras en el caso de la vivienda unifamiliar de dos plantas y un mínimo de una recámara para el caso de la vivienda unifamiliar de una planta. En el caso de pie de casa podemos ubicar una recámara con opción a crecimiento sobre 2.^a planta.



Ilustración 37: Planta tipo de vivienda con ampliación. Fuente: propia, 2014

El modelo básico presenta: recamara, cocina, baño, sala, comedor y patio de acceso; algunos modelos comprenden volúmenes que conectan el patio frontal con el patio de servicio a través de un pasillo, sin embargo es poco representativo.

En el siguiente diagrama se observa el funcionamiento de una vivienda de interés social; a partir de la entrada o acceso principal es posible acceder a un vestíbulo o espacio de distribución, este espacio puede ser interpretado como un pasillo que dirige hacia demás espacios; el baño o sanitario, la sala, escaleras, cocina y comedor están directamente relacionados con este espacio distribuidor, la cocina a su vez es el elemento que conecta a un patio de servicio. Es posible observar los espacios justificados o ajustados a un funcionamiento básico, propio de la vivienda de interés social.



Ilustración 38: Diagrama de funcionamiento de casa habitación Fuente: propia, 2014

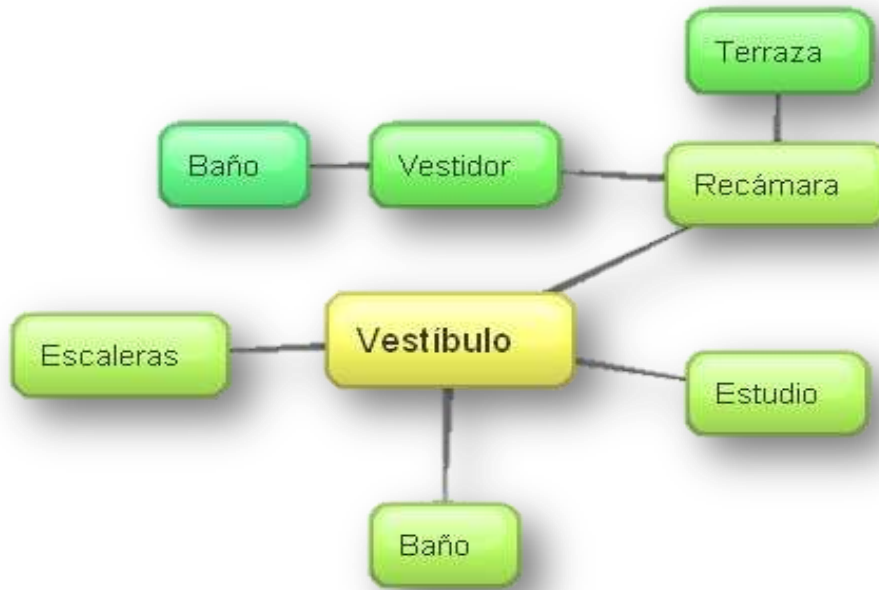


Ilustración 39: Diagrama de funcionamiento de ampliación o segunda etapa de vivienda. Fuente: propia, 2014

El segundo diagrama muestra el funcionamiento de la vivienda de interés social en una segunda etapa, a partir de este vestíbulo distribuidor que está conectado a las escaleras, es posible conectar a un siguiente vestíbulo que nos lleva a las diferentes recámaras, un baño común y lo que es poco usual en viviendas básicas, el estudio.

Para evaluar de manera general las características de la vivienda que adquiere el lenguaje del usuario, es importante comprender las transformaciones que recibe el inmueble a partir de que los habitantes hacen uso de este; la vivienda es el reflejo de las actividades y necesidades de quien le habita, es por esto que existen fenómenos particulares que no se pueden agrupar, sin embargo, existen elementos de identificación sencilla en la gran mayoría de los inmuebles habitados.

La observación y la realización de entrevistas a los usuarios de la vivienda, permitieron identificar patrones que describen los motivos generales por los que se realizan las transformaciones del objeto arquitectónico. Hay documentos que

abordan factores físicos del entorno como: ruido, temperatura, humedad; todos estos influyen de manera directa a la estructura y operatividad de cualquier objeto espacial; sin embargo, la presente investigación aborda un lenguaje percibido a través del análisis visual y la experiencia del usuario al intervenir y transformar su vivienda.

Dentro de los argumentos más representativos a los que hace referencia el usuario al sugerir modificaciones y necesidades en su actual vivienda, están los siguientes:

- Necesidad de barreras o elementos que den seguridad a la vivienda y a sus habitantes.

-“Siento que mi casa es insegura, y no me gusta que los vecinos vean lo que hago...” (Salvador Narváez, 31 años).

- Mayor iluminación, aumentar dimensión en ventanas, domos y tragaluces.

-“...Aquí no llega el sol y me deprimó, siento que está oscuro...” (Ana Vargas, 34 años).

- Particularidades de la vivienda, búsqueda de diferenciación de la vivienda con respecto a la de los vecinos.

-“¿Por qué mi casa está igual a la de la vecina?, yo compré mi casa para mí, y me gusta hacerla a mi gusto” (Gina Gracia, 43 años).

- El espacio sala-comedor es insuficiente, requerimiento de sala y comedor independientes entre ellos.

-“Cuando como, no puedo recibir a nadie, aquí no cabemos, tuve que vender la sala, ahora tengo un sofá” (Loreto, 27 años).

- Mejor solución de la circulación entre la puerta principal y la escalera. Esta no debe ser cruzada porque disminuye el espacio para los muebles.

-“no caben mis muebles al subir” (Eugenia Hernández, 53 años).

- Mejores acabados en pisos y rodapiés
-“La compré porque se veía bonita, pero a los 3 meses, todo el zoclo se cayó” (Arturo Sánchez, 37 años).
- Más recamaras (aumento de partido arquitectónico).
-“Tuve que hacer otro pisito porque las niñas crecen y no pueden dormir con su hermano” (Gerardo Castillo, 42 años)
- Mejor calidad de loza, sistemas de construcción e impermeabilización.
-“cada verano es la misma canción, impermeabilizar” (Arturo Sánchez, 37 años).
- Si la vivienda tiene un solo baño, que esté ubicado en el segundo piso (o en espacio no visible) y con el lavamanos en el interior.
-“¿A quién le gusta salir del baño en toalla y ver que mi hermana está haciendo la tarea en la mesa con sus amigas?” (Erwin Chávez, 16 años).

Al realizar las observaciones en el estudio de campo es evidente identificar cómo a partir de las generalidades de una vivienda estandarizada es posible llegar a modificar de manera contrastante las características estructurales y estéticas que otorgan al objeto arquitectónico diversos significados.

Los bocetos describen de manera General, cómo en una exploración de campo pueden observarse: la adición de muros, en la nueva configuración de los espacios, adquisición de servicios secundarios, implementación de elementos para eficientar servicios básicos, y muchos otros elementos que forman parte de la formalidad y estética, evidenciando de esta manera diversas necesidades que no son cubiertas por el elemento original.

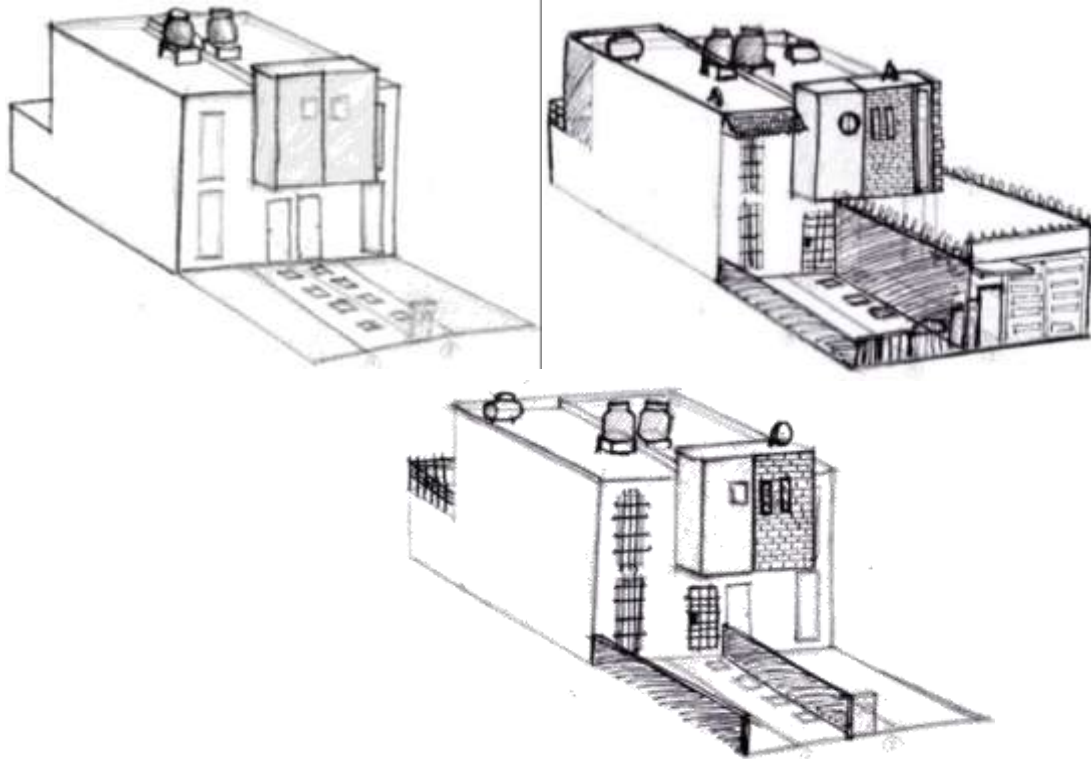


Ilustración 40: Modificaciones en la vivienda de interés social
Fuente: Propia, 2014

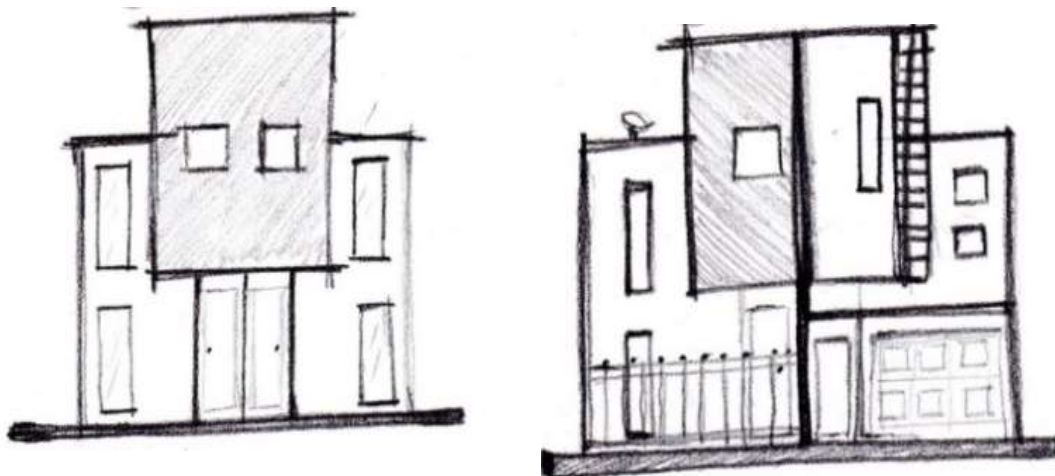


Ilustración 41: boceto de intervenciones evidentes de la vivienda Fuente: Propia, 2014

Existen algunos elementos dentro de la vivienda que influyen en la construcción de significados y por tanto un lenguaje propio: actividad, valores,

operatividad y sensación de bienestar. Estas construcciones individuales que son atribuidas a la casa-habitación son parte de la experiencia.

Tipología de intervención.

Las transformaciones que sufre la vivienda a través de sus intervenciones pueden ser clasificadas a partir de la tipología de intervención o de las necesidades requeridas a satisfacer.

Respecto a las características de intervención pueden ser formales, funcionales, o por adición de espacios.

Una transformación formal es aquella donde cualquiera de los elementos que conforman la base estructural del objeto, es alterado. Este tipo de transformaciones se pueden identificar, debido a que requieren estructuralmente la adición o demolición de elementos, principalmente los planos verticales, en muros, ventanas, puertas, entre otros; son los elementos que en este tipo de transformaciones sufren intervenciones más drásticas, además de ser perceptibles en la observación.



Ilustración 42: Transformación formal que incluye muros colindantes y marquesina. Fuente: elaboración propia, 2014

Se observa en las imágenes que las transformaciones de carácter formal son perceptibles incluso a través de la observación de fachadas y muchas veces permite otros a sensaciones de seguridad y la satisfacción de intimidad.

Se registra en la ilustración 44, la adición de elementos protectores, ya sean puertas o ventanas, la modificación de muros colindantes y algunos elementos en fachada como cortinas,

marquesinas, y alguna modificación a las alturas de los muros y otorgando por tanto, la percepción de seguridad.



Ilustración 43: Elemento original Fuente: elaboración propia, 2014



Ilustración 44: contraste entre elemento original y una vivienda transformada a través del pórtico de entrada principal Fuente: propia, 2014

Ciertas modificaciones de este tipo permitirán identificar cualidades totalmente diferentes dentro de la estructura del inmueble, como en el caso de la colocación de pórticos.

La transformación funcional es básicamente aquella en que el destino de la función original del espacio es alterado; un ejemplo fácil de identificar es la hibridación de espacios como la sala comedor; en algunos casos los cubos de escalera son interpretados como áreas de estudio en o en casos más contrastantes este cubo de escalera, básico en las viviendas de interés social de una sola planta, es utilizado como una recámara adicional.

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

En este tipo de transformaciones poco visibles a simple vista dentro de la vivienda, es donde la transformación hubo intervención del espacio es mucho menor, ya que únicamente hace uso del espacio de manera diferente a la propuesta original.



Ilustración 45: Algunos elementos pierden tradicionalmente su función y se crean hibridaciones, ejemplo de uso de garage como patio de servicio. Fuente: propia, 2014



Ilustración 46: Adición de segunda planta Fuente: Propia, 2014

En esta tipología de transformación también es factible el observar las modificaciones que refieren a instalaciones especiales o de carácter básico, por ejemplo: modificaciones a las

instalaciones de gas hidráulicas y sanitarias; de

igual forma se incluía tanques elevados, sistemas, telefonía, internet y televisión por cable, ya que estos últimos representan modificaciones que no alteran la estructura constructiva del objeto arquitectónico.

Las transformaciones por adición de espacios suelen ser frecuentes además de representar cambios integrales dentro de la vivienda ya que ésta debe ser intervenida no únicamente en los elementos ya existentes a nivel estructural sino que reciben nuevos elementos y por tanto requiere de una planeación ejecución mucho más laboriosa. Es fácil de identificar este tipo de transformaciones ya que es de las más frecuentes en viviendas tipo de una sola planta, al recibir la adición de una segunda planta o inclusive una tercera.

Motivaciones para la intervención y transformación de la vivienda



Ilustración 47: Intervención en la vivienda por motivos de percepción de seguridad Fuente:propia, 2014

Otra de las transformaciones que pertenecen a este tipo de clasificación son aquellas en donde se intervienen los partidos frontales y de servicio dentro de las viviendas, haciendo uso del espacio abierto asignado a zonas de absorción y/o garage con el fin de ampliar las posibilidades de uso del espacio. La mayoría de estas intervenciones ajusta el número de recámaras, áreas de estudio, área de servicios o estancias.

Con respecto a la clasificación de las intervenciones que hace referencia a la vivienda, existen de manera generalizada cinco motivaciones por las cuales se realiza dicha transformación.

La primera motivación responde a un estímulo de carácter externo, haciendo hincapié a la percepción de seguridad, en este caso se refiere a la posibilidad de evitar factores que influyen la pérdida de confianza y la capacidad de control con respecto a eventos del entorno. Esta es una de las motivaciones más importantes en cualquiera de las transformaciones que se pueden generar tanto en la vivienda como en otros bienes inmuebles; responde además a la capacidad de *vigilabilidad*, un concepto que construyen Newman en 1972 y hace referencia a la estructuración de la teoría de los espacios defendibles que son aquellos que poseen la capacidad de observar sin ser vistos y percibir sin ser percibidos.

“Cuando llegué aquí, yo venía de donde mis papás nos prestaron para vivir, la inseguridad crece y quiero que mis hijos estén en el patio sin que los vecinos los molesten.” (Sergio Arizmendi, 38 años).

“...lo primero que hice fue buscar un albañil, para que metiera unas cadenas y la barda, no sé por qué me pasa pero no me gusta que los vecinos entren a mi casa, así nomás sin avisar. Para como están las cosas, prefiero ser ‘punto y a aparte’..”. (Carlos Méndez, 46 años).

“... Lo primero que hicimos cuando llegamos mi marido y yo, fue meterle protecciones a la casa, la verdad es como están las cosas aquí... no

quiere que un día llega una y resulta que las cosas ya no están; una se siente realmente segura en su casa, en lo que's de uno..” (Gina Gracia, 43 años).

Newman describe que ciertas características del diseño como las barreras reales o simbólicas que dividen los territorios públicos de los privados, facilitan a los usuarios la capacidad observar las actividades que pudieran parecer sospechosas en sus espacios, es decir vigilar; de esta manera se incrementa la percepción de seguridad y de manera ideal se disminuye el riesgo a ser víctima.

Esta capacidad de apropiación del espacio permite los individuos resguardarse y por tanto cumplir con la necesidad básica y primitiva de cobijo que todo individuo asigna a la vivienda. La percepción de intimidad otorga el individuo la capacidad de abstraerse o alejarse de todo su entorno, incluyendo la familia.

La vivienda al ser parte del reflejo primitivo del cobijo, recuerda lo que en el análisis psicológico se ha determinado como una proyección del refugio previo al nacimiento, de esta forma el individuo va a formalizando las características de un espacio vital, por tanto dentro la seguridad en el ámbito interno, tenemos una motivación determinada como espacio íntimo.

Todo elemento capaz de generar una barrera física visual o psicológica, es un elemento que satisface la motivación de transformación por seguridad. En este apartado se encuentran: bardas, mallas, rejas de protección, jaulas, cercas y alambrados, además de pequeñas transformaciones en materiales de puertas y ventanas o cualquier abertura en muros y plafones.

En una consideración de origen diferente, tenemos una motivación de carácter estético, toda vez que entra la construcción de la individualidad, el usuario de la vivienda otorga la cualidad al inmueble de transformarse, a través de intervenciones que modifican el aspecto visual de su entorno; muchas de estas acciones se ven impulsadas por la necesidad de distinguir su entorno del resto, la individualidad es parte del carácter y personalidad del usuario; de esta manera la producción

inmobiliaria pierde el carácter frente a la estandarización, de lo cual ya se había hablado anteriormente.



Ilustración 48: Apropiación de la vivienda por medio de la estética. Fuente: propia, 2014

“Nosotros vinimos a buscar nuestro patrimonio, la verdad es que se siente muy frío cuando todas las casas son iguales; para mí lo mío... Lo mío, es que se distinga con harto color” (José Carrasquel, 38 años).

Muchas de las modificaciones que sufre la vivienda, pueden ser aparentemente de origen estético; sin embargo, responden no solo a la individual concepción del espacio si no a la necesidad del usuario por ampliar reformar o cambiar las funciones propuestas originalmente. Este tipo de intervenciones está relacionada con aberturas en muros sea desde la fachada para propiciar cambios de iluminación o bien en el interior para ampliar las funciones de determinado espacio.



Ilustración 49: Apropiación total de la vivienda Fuente: propia, 2014



Ilustración 50: Aumento del partido arquitectónico Fuente: propia, 2014

Dentro de la descripción de las motivaciones para la transformación de la casa-habitación, es importante resaltar los cambios funcionales y la evolución del propio usuario; el resultado de esta investigación propone que si bien es muy probable que la vivienda los primeros dos o tres años de uso que solo a las necesidades de los usuarios, es importante comprender que para un tiempo de vida de aproximadamente 30 años como lo marcan los diversos reglamentos de fraccionamientos en las entidades dentro de nuestro país, al paso del tiempo los individuos evolucionaron y cambian sus necesidades a razón del aumento de habitantes dentro de la vivienda, transformación de las organizaciones dentro del hogar, o la edad de los usuarios. Un ejemplo básico de estas transformaciones son las que se requieren cuando los hijos cambian del estatus de niño pequeño - adolescente, joven o adulto.

“Cuando mi esposo y yo llegamos aquí, todo era nuevo, casi no había vecinos y nos conocíamos bien, ya luego crecieron los hijos y hasta la casa tuvo que crecer; yo la traía de brazos a mi niña pero ya casi es una señorita y la verdad sus necesidades son otras; la he tenido que meter dinero para el final esta es mi casa” (Salvador Narváez, 31 años).



Ilustración 51 Aumento del partido arquitectónico Fuente: propia, 2014

Existen otras consideraciones a las transformaciones que sufre la vivienda, pese a parecer poco significativo, en realidad son las transformaciones más frecuentes que se presentan en los inmuebles.

Motivaciones como las transformaciones estructurales y la suma de infraestructura, servicios y equipamiento, no solo ha evidenciado la implementación de servicios secundarios, sino la existencia de deficiencias en el abasto y la solución de las necesidades de los aglomerados habitacionales.



“llega uno cansado y lo que le pide uno a la vida es algo de distracción, ‘hora los hijos tienen que hacer la tarea y siempre el internet, tiene uno que ajustarse al mundo”

Ilustración 52 aparición de servicios secundarios Fuente: propia, 2014

(Gonzalo Roa, 33 años).

“ lo primero que le dije a mi esposo, fue lo del agua; aquí las dicen que sí hay pero en serio que la que mandan no alcanza. Yo sólo vi que lo importante era tener otro tinaco porque nomás me mandaron agua miércoles y viernes; bueno... Otra que es igual nos mandaron pero era nada más hasta las ocho de la mañana y así no se puede vivir” (“Ángeles Morales, 33 años).

Si bien, una motivación estructural puede ir tomada de la mano de la ampliación de los espacios, es también importante tomar en cuenta que esto podría ser un signo de que los elementos de carácter constructivo no son suficientes para el objeto arquitectónico, además debemos considerar que la implementación de



Ilustración 53: Sistema de calentamiento de agua adicional Fuente: Propia



Ilustración 54: Sistema de servicio de agua potable complementario, almacenamiento Fuente: propia

infraestructura y servicios tienen proyección dentro de la vivienda, es decir las instalaciones, lo que hace evidente muchas de las problemáticas frecuentemente acentuadas y mencionadas entre los usuarios de estos nuevos fraccionamientos, como por ejemplo el abasto de agua. La gran mayoría de las fuentes de registro sobre la dotación de servicios como agua y drenaje, registran una cobertura total en el servicio, sin embargo en la

práctica se reconoce el llamado fenómeno 2 a 1 de tandeo.

Tomando en cuenta los apuntes anteriores, de las transformaciones más importantes son aquellas estructurales que adicionan espacios a la vivienda original, toda vez que las necesidades de los usuarios también son susceptibles a cambiar al paso del tiempo y la vida útil de la vivienda.

Evidentemente estas etapas responden a la forma en que la vivienda se adecúa⁵⁵ a los nuevos

⁵⁵ Desambiguación: En algunos de los casos las transformaciones previstas fueron más evidentes conforme a la tipología morfológica en que se clasifican, ya sea de manera formal, funcional o por adición de espacios; sin embargo, es importante comprender las motivaciones que derivaron a esta tipología de intervención. De acuerdo a nuestro análisis, en algunas ocasiones las

espacios en relación de las actividades propias del usuario

Etapas de transformación de la vivienda.

Dentro de esta investigación fue posible observar diversos comportamientos respecto a las transformaciones de la vivienda, sin embargo estas poseen ciertos patrones en común lo que se puede agrupar en cinco etapas de transformación llevadas a cabo de manera paulatina o en algunos casos, en lo que pudiera ser una sola etapa.

Lo que esta investigación ha pretendido más que identificar los tiempos de realización de estas transformaciones, o estandarizar las etapas en que se dan las modificaciones, es comprender las motivaciones por las cuales los usuarios, en su proceso de apropiación del espacio, no solo llevan a cabo una adecuación, sino que, otorgan de tal grado un lenguaje a la vivienda de interés social, que esta se ve intervenida de manera notable.

intervenciones de carácter funcional, es decir, donde es simplemente se alteró el uso del espacio, pueden coincidir con una motivación de carácter igualmente funcional; toda vez que un espacio puede ser intervenido únicamente al modificar la propuesta del partido arquitectónico original como la interpretación de cambio de uso, o en un caso opuesto, puede un espacio ser intervenido de manera funcional, pero con una motivación de carácter íntimo o por estética. Por lo que se hace énfasis en la diferencia entre la tipología de la intervención y las motivaciones que dan pie a esta transformación dentro del inmueble.

De igual manera es posible encontrar la motivación de carácter funcional en la intervención al inmueble pese a que la tipología morfológica de esta transformación sea de carácter formal. Un ejemplo de este tipo es el demoler algunos muros divisorios para convertir una sala comedor en únicamente comedor, y el espacio asignado a una recámara principal en planta baja cambiar su función a sala de estar. De esta manera la alteración formal donde únicamente implicó una intervención menor, no significa la adición de nuevos espacios.

Gran parte de las transformaciones que recibe la vivienda de interés social son producto de la asignación de un lenguaje, toda vez que el individuo otorga esta construcción a los objetos, sin embargo, no deja de ser evidente la evolución de estas percepciones y motivaciones. Mucho de lo anterior está relacionado con la manifestación de inconformidad y de insuficiencia al satisfacer la necesidad de habitabilidad en la población.



Ilustración 55: Etapa 1, percepción de seguridad, adición de protecciones en puertas y ventanas, delimitación de barda colindante Fuente: propia, 2014

Al realizar una observación directa en campo, parte de los objetos arquitectónicos fueron manifestaciones claras de construcciones sociales independientes, donde inclusive, el uso de suelo fue modificado; en estos casos, la vivienda fue empleada para ofrecer servicios de abasto y comercio.

Parece que la estandarización de una vivienda puede funcionar cuando este elemento es objeto de producto, que al ser generado en serie otorga grandes beneficios a los productores inmobiliarios, sin embargo es fundamental la observación de la vivienda a través de los usuarios quienes son los que deben representar el grupo social con mayores beneficios a través del otorgamiento de créditos para la vivienda. Hasta el momento las manifestaciones de insatisfacción pueden llegar a producir problemáticas y no solo de escala individual sino social pues las demandas cada vez son más directas.

.Esta investigación arroja que todas las viviendas intervenidas ponen en primer lugar la necesidad de seguridad, la primera etapa de transformación de la vivienda está relacionada con elementos formales que permiten al usuario satisfacer la percepción de seguridad e intimidad.

“ lo primero que le dije al arquitecto fue que yo quería un las protecciones en mis puertas y la jaula para la tendida de la ropa; la verdad es que sin eso no podíamos entrar a vivir en la casa” (Ana Vargas, 35 años).

En esta primera etapa la mayoría de los elementos que se observan son:

- *Construcción de jaula para patio de servicio en zona posterior de la vivienda, transformación de aberturas como ventanas y puertas al adosarles sistemas de protección o guardas, construcción de muros colindantes y en algunas ocasiones, donde la vivienda es intervenida en grado mayor, es posible identificar puerta garaje y marquesina.*

Para la segunda etapa de intervención dentro de la vivienda, se observó que ésta era casi de manera inmediata o a la par de la primera etapa sólo que esta transformación de carácter formal responde a cuestiones de función y estéticas.

“ yo sentí que mi casa ya estaba lista, cuando mi marido le puso el nuevo tinaco; ¿a poco no, a ti te gusta que haya agua siempre?” (Jazmín Arriaga, 27 años).

Con respecto a las intervenciones que responden a motivaciones de carácter funcional, tenemos la adición de elementos que permitan la transformación y eficiencia de las instalaciones de carácter básico, en este sentido encontramos:

- Construcción de cisternas e implementación de bomba y tanque de almacenamiento para agua potable, modificación de la instalación de gas con la implementación de un tanque estacionario, implementación

de servicios secundarios como: antena de televisión por cable e internet, además de telefonía.



Ilustración 56: Un ejemplo de transformación en tercera etapa, los espacios son transformados respondiendo a la percepción de seguridad, la estética y el aumento del partido arquitectónico
Fuente: propia

Respondiendo a la motivación de la individualidad del espacio y el otorgamiento de significantes particulares, encontramos transformaciones de carácter formal que incluye características estéticas al entorno, en esta etapa que es posible identificar:

- Cambio de colorimetría interior y exterior, ampliación de aberturas en ventanas y puertas, modificaciones en estilo de fachadas, aplicación de firme de concreto en área verde o transformación de áreas ajardinadas.

Para la identificación de una tercera etapa en las transformaciones que se hacen a la vivienda de interés social, debemos considerar que es la etapa que marca diferencia en la funcionalidad del espacio. Recordando que de la primera a la tercera etapa, pueden darse a la par en las transformaciones de la vivienda o separadas por

lapsos de periodos entre tres y cinco años, lo más importante por identificar, son las motivaciones de esta intervención.

En esta etapa del proceso de transformación de la vivienda podemos encontrar cuestiones de carácter formal y funcional, ya que el usuario ha experimentado la habitabilidad de su espacio y comienza a efectuar modificaciones dirigidas a la funcionalidad de su entorno; al observar es posible identificar las intervenciones al interior de la vivienda; entre los elementos más recurrentes dentro de esta etapa se encuentra:

- Demolición de muros interiores divisorios, con el fin de hacer cambios en el partido arquitectónico ya sea la hibridación de espacios como la sala-comedor, la ampliación de dimensiones del espacio como en el caso de la sala a la que se le da prioridad para ampliar su zona de confort, o en algunos casos la inclusión de muros divisorios que permiten dar percepción de intimidad a través de las barreras físicas.



Ilustración 57: ejemplo de cambio de función en los espacios, adición de partido arquitectónico en planta alta y cambio de uso de suelo vivienda-comercio Fuente: propia

- “ ¿Ves?, ese muro lo tiramos porque así la luz es directa a la sala, y ya puedo poner mi sillón para descansar” (Joaquín García, 42 años).

- *“Yo vi que aquí nos falta algo cerca y la verdad es que mi marido encontró trabajo en la cuenca pero uno no tiene nada seguro, ‘tonces me puso este localito y ya va saliendo” (Eugenia Hernández, 53 años).*

Para la cuarta etapa, es posible identificar modificaciones para la adición de espacios nuevos, en este momento de la intervención de la vivienda ha dejado de satisfacer, a partir de su partido arquitectónico original, las necesidades del usuario y por lo tanto este decide agregar espacios nuevos a su entorno que pueda satisfacer motivaciones que brinden confort.

- La característica fundamental de esta intervención proviene de la implementación de una segunda planta, ya sea en pie de casa o viviendas de una sola planta, inclusive en la proyección de planos verticales que principalmente cubre la función de agregar recámaras a la vivienda.
- En casos muy particulares también fue posible observar la adición de una 3.^a planta, pero en condiciones menores ya que la motivación estructural y la intervención formal requirieron modificaciones en cimentación, trabes y refuerzo de columnas.

“ Mi papá quiere una casa con otros cuartos, porque dice que esto es lo que nos va a tocar, me siento mejor con mi recámara nueva” (Erwin Chávez, 16 años).

La última etapa de transformación de la vivienda, fue poco usual en las viviendas observadas, sin embargo es pertinente considerarla pues en realidad se refiere a una revisión de las transformaciones anteriores, ya que el usuario conforme hace uso del espacio va evolucionando y transformándose, por lo que muchas veces, las reformas responden a nuevas concepciones de su individualidad, como la modificación del número de usuarios o simplemente mantenimiento de su entorno.

- En esta etapa es posible observar, modificaciones funcionales en algunas instalaciones, sistemas de seguridad como alambrado, malla ciclónica en

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

azotea, que nuevamente responde a motivaciones para la percepción de seguridad, áreas ajardinadas que permiten la modificación del estética del inmueble, y de entre las más comunes, la modificación de acabados en interiores.

- “Aunque llegamos y todo era lo mismo, la verdad que ahora si siento que mi casa es mía. Yo pensé que no podría darle esto a mi familia, pero aquí estamos” (Sergio Arizmendi, 38 años).



Ilustración 58: Total transformación de la vivienda Fuente: web

Otros aspectos a considerar en las necesidades sobre vivienda



Ilustración 59: modelo de vivienda estandar, se observa cambio de mobiliario tipo, circulaciones cruzadas y falta de privacidad en area de baño, Casa Geo, 2012



Ilustración 60: Hibridación de espacios, sala-comedor, casa ARA, 2014

Con respecto al análisis de la vivienda en sus internalidades, es importante observar la disminución de los espacios otorgados, anteriormente se ha hablado de la necesidad de intimidad y privacidad, además de la construcción de un entorno vital donde la vivienda al ser representante de refugio también es el elemento satisfactor de actividades propias de la construcción del individuo.

Al hablar de la vivienda onírica o de aquel elemento que cubre la satisfacción de cobertura seguridad e intimidad, estamos hablando de un elemento capaz de influencia en la construcción psicosocial de las personas.

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

Un estudio realizado por la organización mundial de la salud que refiere a la sostenibilidad a la vivienda, asigna énfasis a las cualidades de esta y refiere a las condiciones en que sea ha restringido el estudio de áreas y la antropometría, esta situación influye en ciertos comportamientos y estados de bienestar. En el reporte “Estrategias de vivienda saludable” se menciona que el hacinamiento es una característica que se acumula a nivel psicológico, mientras que en el ser humano posee la capacidad dado de adaptabilidad a su entorno; mientras las experiencias hacinamiento, falta de privacidad y la intimidad se acumula, el individuo comienza a producir sensaciones de rechazo su entorno e inclusive generación de violencia.



Ilustración 61 Espacios interiores reducidos, visibilidad obstruida e hibridación en sala-comedor Fuente: propia, 2014

Otros estudios importantes que refieren a la medicina espacial editados y publicados por la NASA en 1982, ya observaban y hacían hincapié en los efectos de los espacios reducidos sobre el individuo, en este caso se registraron los comportamientos de las pruebas de vuelo de los candidatos a transportarse en cápsulas espaciales; al hacer referencia en un espacio donde la habitabilidad tendría que ser reforzada en un entorno aislado, se hace en anotaciones sobre la vida cotidiana, en este caso se seguro que más del 50% del tiempo, los individuos desarrolla sus actividades dentro del hogar y por tanto los espacios reducidos pueden influenciar en la calidad de todas sus actividades. Inclusive pese a estar rodeados de otros individuos que forman parte del hogar, puede producir zonas sensación de soledad, alteraciones del estado de ánimo, depresión e irritabilidad.

Muchas ocasiones en los recientes complejos habitacionales, la insistente reducción de espacios ha influenciado en la antropometría del mobiliario, actualmente es difícil encontrar estancias completas haciendo uso de sillones de tres, dos y una plaza, las salas sólo posee en elementos modulares y en algunos casos sofá y sillón. Así como éste exista el caso de comedores reducidas anteriormente llamados antecomedores, la inexistencia de islas o barras de corte dentro de las cocinas, por nombrar algunos ejemplos.

Los fenómenos que pueden derivar de esta constante reducción de espacios habitables, se traducen en expresiones de la fenomenología y problemática social dentro de lo urbano, muy comunes.

“Cuando llegamos, todo estaba en orden, pero con los días empezaron a salir cosas, no hay agua y tardaron en poner la luz. Me queda un poco lejos todo, y nadie me dijo que habiéndome entregado la casa, ya no habría marcha atrás” (Ana Vargas, 34 años).

Es con lo anterior que se representa la existencia de un lenguaje en los espacios, de igual manera la necesidad imperante de verificar a través este lenguaje que las necesidades de los usuarios sean satisfechas; ya que, el derecho a la

habitabilidad y el acceso a la vivienda digna sigue siendo un argumento utilizado para abordar cuestiones de política de vivienda dentro de la planeación urbana y territorial de las entidades.



Ilustración 62 Un lenguaje explícito sobre las realidades inmersas en la vivienda Fuente: propia

Todo lo anterior destaca el estado de la vivienda como un satisfactor, y permite a través de su evaluación la comprensión de una sociedad en constante búsqueda de la obtención de calidad de vida y bienestar. Se acentúan visiblemente, las carencias que posee la vivienda al ser entregada al usuario y las condiciones actuales tras el proceso de adecuación que es realizado por el usuario. El bienestar físico, material y emocional es evidente tras la intervención de la vivienda:

“Independencia y seguridad, sin duda soy independiente y me siento segura; esta tranquilidad de poder tener no solo un patrimonio para mi familia sino la sensación de sentirme protegida y en un sitio que ha mejorado”. (Ana Vargas, 34 años).

“Ahora cada uno tiene su propio cuarto, tenemos momentos compartidos y respeto por los espacios privados, mis hijos tienen la posibilidad de realizar sus tareas con calma y en espacios adecuados para ellos; mi esposo y yo no nos preocupamos por la sensación de que la casa pueda ser insegura”. (Gina Gracia, 43 años).

“ Aunque aún no logro construir un cuarto más en el segundo piso, siento que mi casa es segura, que tenemos espacios suficientes y amplios, además de que mi relación con los vecinos es armónica” Sergio Arizmendi, 38 años).

“ Con la construcción de la cisterna y la adaptación de un tanque más de agua, la carencia de agua es pasajera; es cierto que nos faltan cosas, las combis pasan frecuentemente, han construido algunos comercios y parece que crece muy rápido la ciudad , pero ahora estamos más tranquilos”. (Arturo Sánchez, 37 años).

Analizando la vivienda transformada, la mejora es evidente en la calidad de vida percibida y destaca el fortalecimiento de la sociedad donde la vivienda supone una mejora notable en la satisfacción del bienestar luego de las transformaciones de la vivienda original por parte de los usuarios. Destaca entonces, por otro lado, la inadecuada oferta de vivienda a través de los productores inmobiliarios, una práctica común y sin cambios aparentes en el sector.

Las desadecuación entre la política de satisfacción del derecho de habitar y la oferta de vivienda es clara.

CONCLUSIONES

La investigación social con respecto a la vivienda otorga la responsabilidad de poner a mesa de debate diversas líneas que convergen dentro de esta, como medio satisfactor no solo de la población sino de la implementación o complementación de elementos que provean al espacio urbano de carácter, estructura, y la posibilidad de ser un producto integral dentro de una sociedad cambiante y en constante evolución.

La vivienda es un elemento que juega un papel trascendental en la conformación de la urbe y como tal, ha adquirido en la investigación social urbana una línea amplia para la investigación.

Este trabajo ha permitido abordar de manera esquemática, el lograr comprender factores que convergen en un objeto como parte de la construcción del lenguaje de la sociedad; el debate sigue abierto para comprender, analizar y proponer vertientes que otorgan a la vivienda un lenguaje amplio ante el diseño de políticas destinadas al desarrollo de conglomerados de tipo habitacional.

1. La apropiación del espacio urbano a través de la vivienda y sus efectos

La problemática que se ha planteado en el desarrollo de Zonas Metropolitanas del centro del país, se ha abordado desde diversas aristas, la creciente de la población repercute en la demanda de abasto, servicios de salud, sistemas educativos, recreación, y por supuesto lo que compete a satisfacer la demanda de vivienda.

La proximidad de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ha producido efectos notables en toda la franja sur del estado; el Programa Estatal de Vivienda 2005-2011 menciona las reformas al artículo 27 de La Constitución Federal promovidas por el gobierno de la república, las cuales rompieron definitivamente con la posibilidad de mantener un cinturón de tierra social no urbanizable en la periferia de las ciudades. De esta forma la vivienda ha ganado terreno en las cuestiones del ordenamiento territorial y la planeación urbana del estado.

El desarrollo de corredores de consolidación de la mancha urbana en la entidad, está previsto a través de la designación de perímetros de consolidación; dichos conglomerados forman parte de los programas de registro de reserva de territorio urbano y de vivienda que dirige el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI).

Actualmente, la entidad se ve notablemente impactada por esta consolidación, a través del corredor que conecta a la ZMVM con la ZM de Querétaro; sin embargo no posee un soporte habitacional de alto impacto dentro del estado, como lo es en el caso del corredor Tizayuca-Pachuca donde se concentra el 73% de las acciones de vivienda entre 2005 y 2013 de la entidad⁵⁶,

⁵⁶ De acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento territorial de Tizayuca, publicado en El Diario Oficial de la Federación en agosto de 2013

respondiendo en el orden de primacía de las ciudades que viene de la Ciudad de México hacia la aglomeración urbana de Pachuca.

En ciertos casos, la vivienda ha sido un elemento particular para el deterioro de las líneas de frontera entre municipios, que aparentemente no son obstáculo funcional pero limita los poderes locales en materia de lo urbano y la capacidad de cada uno de los ayuntamientos que propician desarrollo no solo de elementos habitacionales y residenciales, sino su respectivo infraestructura y equipamiento.

Los desarrollos habitacionales recientes como proceso de crecimiento del espacio residencial no se desprenden actualmente de una lógica de políticas para el desarrollo social de la población, sino evidentemente, dirigidas a los intereses políticos económicos de la promoción inmobiliaria, alentada por los poderes locales como una estrategia de competitividad intermunicipal y generando plusvalía en el proceso de expansión urbana. De esta forma los desarrollistas se centran en maximizar el crecimiento como un instrumento de interés económico particular a corto plazo, lo que ha agudizado el predominio de inserción de vivienda de interés social con tipologías de bajo perfil, considerando únicamente la construcción de viviendas en aumento de la población dejando de lado el acceso a la calidad de vida.

La producción, comercialización y planificación masiva de los conjuntos habitacionales no solo ha transformado las características de la mancha urbana, ha sido evidente el efecto en la realidad física de las atribuciones del espacio; en la medida en que dentro de la ciudad la vivienda de interés social vaya adquiriendo la capacidad de transformar el paisaje, será mucho más factible que un sinnúmero de fenómenos se viertan dentro de esta.

Actualmente el desarrollo de la vivienda de interés social responde a características propias de un mercado especulativo donde, las estructuras propias de una economía capitalista otorgan a la vivienda la capacidad de incrementar el capital familiar a través de los bienes inmuebles.

Sin embargo como plantea Christian Topalov (2013), la ciudad es el resultado de una división social del trabajo donde la urbanización capitalista es, ante todo una multitud de procesos que son privados del efecto de apropiación del espacio.

Uno de los argumentos más frecuentes encontrados entre los propietarios de estas viviendas dentro de la investigación, fue la adquisición de un bien inmueble como una forma de ejercer el derecho a un crédito a través del fondo para la vivienda. De esta forma es posible entender el alto grado de viviendas deshabitadas, tan solo en la región de estudio representa un 23.2% para todo el corredor de vivienda, y de 47,483 viviendas que se registran al 2010 en el municipio de Tizayuca, el 35% se encuentra en la misma condición; lo que contrastan con el déficit registrado en los planes de desarrollo urbano.

Debiendo tomar en cuenta que los registros censales no expresa el estatus de propiedad de las viviendas no habitadas, y que los registros de la propiedad no muestran la condición de habitabilidad de una vivienda, la posibilidad de comprender y analizar un fenómeno marcado en los desarrollos habitacionales de reciente creación, como lo es la vivienda no habitada, solo es posible ser abordada a través de lo cualitativo.

Es posible a través de los estudios de percepción comprender que estas viviendas no solamente no responden a las necesidades de la población si no que el carácter de la vivienda como producto de mercado y elemento puntal para la estructura económica doméstica no es simplemente satisfactor del derecho de habitar.

La urbe está adquiriendo nuevos significados para la casa-habitación y de esta manera es que también la política de vivienda reitera la hipótesis de esta investigación, que considera una desadecuación entre las razones de la inclusión de vivienda de interés social dentro de las periferias de la ciudad, pilar de primera necesidad por parte de la sociedad, y las características propias de la vivienda tipo, como satisfactor de la población.

Valera en 1997 propone el concepto de identidad social urbana que se relacionan con el proceso de apropiación del espacio y el apego al lugar como un

proceso dinámico en el cual el individuo o sociedad atribuye un conjunto de significados; todo está relacionado con la experiencia del usuario y la interpretación de un espacio heterogéneo, distorsionado y contradictorio.

Tomando en cuenta estos argumentos donde se describe un imaginario del ambiente habitado, al existir una segunda intención, no sólo la de satisfacer las necesidades de la sociedad con respecto al espacio en que se vive; se da énfasis a situaciones de carácter económico que sostienen otras atribuciones, es evidente una ruptura sistemática y generalizada en estos nuevos fraccionamientos que no satisfacen de primer orden los planteamientos de la política de vivienda actual, que argumenta sobre la vivienda un carácter satisfactor de habitabilidad, confort, seguridad, cobijo y otros elementos que construyen el espacio urbano.

Otro de los elementos generales de la vivienda es que, frecuentemente el crecimiento de la población está ligado con un componente migratorio inter metropolitano estrechamente vinculado con la oferta de vivienda como factor de atracción hacia las periferias de la ciudad, sin embargo, es escaso el análisis con respecto a la capacidad para ofrecer bienes y servicios.

Un lugar que no posee las características propias del acto de habitar, pierde significado para su sociedad y por tanto la población deja de participar en la construcción del bien común, la construcción de una sociedad.

Con respecto al desarrollo de las metrópolis y su relación con los asentamientos residenciales, ha sido evidente observar que la dispersión hacia las periferias se ha intensificado y carece de un modelo de desarrollo y planeación territorial urbana, que evalúe y proponga el crecimiento habitacional expansivo como un puntal del desarrollo social de la población.

El desplante de nuevos fraccionamientos sobre terrenos de reciente asignación para el uso habitacional, debe llevar un proceso de diseño que toma en cuenta características técnicas y legales propias de su ejecución, donde el arquitecto y el urbanista ejercen su papel profesional, sin embargo son relegados

a las necesidades de los desarrolladores inmobiliarios y los constructores, que hacen uso de la vivienda de interés social como una oferta altamente productiva.

El dejar a un lado estas características fundamentales en la construcción del espacio habitable pone nuevamente en evidencia no solo a la estandarización de la industria inmobiliaria, que hace evidente que la satisfacción de las necesidades de esta población no son prioridad de este producto.

Cuando la vivienda digna es un derecho universal y deja de ser una cuestión de diseño, es sin duda una cuestión de preocupación social. La investigación social de la vivienda puede no traer en sí misma aportes nuevos para su construcción, pero pone a mesa de debate lo realmente importante: las necesidades del usuario, la población.

2. Principales efectos de la vivienda de interés social en la sociedad

Dejando de lado el habitar como un acto a satisfacer, es importante entenderle como una condición de significado, que permite la construcción de una memoria colectiva como pertenencia a un grupo y de esta manera la construcción de una sociedad. El reconocimiento de pertenencia a través del entorno habitado permite al individuo construir una perspectiva de crecimiento y desarrollo. (Cuervo, 2009).

En la actual configuración de los desarrollos habitacionales dentro de la región, se ha generado nuevas construcciones dentro de la interpretación del espacio abierto, el espacio público y por supuesto el espacio privado.

Una de las observaciones más importantes dentro de estos nuevos desarrollos habitacionales, es su configuración. La interpretación actual de las necesidades del usuario en un espacio ampliado, no corresponde únicamente al espacio interior de la vivienda, sino las relaciones exteriores que se generan entre el vecindario.

Uno de los constructos sociales más importantes es el entretejido de las redes sociales. Y aunque la vivienda no representa en si misma el objeto donde se desarrollan estas redes, si es el elemento que en su conjunto, interpretado como fraccionamiento de interés social o aglomerado habitacional, el sitio donde se construye cultura y sociedad.

Es significativo encontrar en estos nuevos desarrollos habitacionales el fenómeno de los fraccionamientos cerrados, dicho fenómeno propone una hibridación entre el espacio público y el espacio privado; como se ha mencionado anteriormente, los espacios de donación o áreas de equipamiento dentro de los fraccionamientos se ven inmersos en un conjunto delimitado territorialmente por elementos físicos permanentes; enrejado, Bardas y mallas; delimitando estos macro conjuntos identificados como pequeñas ciudades, que carecen de autonomía de gobierno, ya que forman parte de la ciudad metropolitana pero que son capaces de generar su propia organización, al grado de ser interpretadas como pequeñas fortalezas.

Es posible observar en muchos de estos fraccionamientos la generación de organizaciones particulares que limitan la interacción de los habitantes con otros segmentos del entretejido social delimitados a su vez por otras barreras territoriales físicas permanentes.

Menciona Carrasco (2008), que esta segmentación de la ciudad en sus espacios habitacionales responde a una organización formal que pretende proponer un urbanismo defensivo, es decir que pueda proponer el origen de estas barreras en una percepción de inseguridad con respecto a la expansión del territorio y al arribo de grupos migrantes que pudiera generar ruptura sociales, sin embargo, autores como Rodríguez (2006) habían planteado la aplicación de un imaginario como un donde el problema de la necesidad y calidad de la vivienda no puede ofrecerse de manera global sino en esferas donde se ofrecen estilos de vida, muy probablemente, parte de una estrategia como producto de la promoción inmobiliaria.

La relación socioespacial dividida de manera territorial entre los fraccionamientos, es simplificada, especializada y mantiene de manera independiente fenómenos problemáticos como la escasez de servicios e infraestructura en cada uno de estos elementos.

3. Concepciones del espacio dentro de la vivienda y sus transformaciones

Una característica de los aglomerados urbanos habitacionales de interés social es la producción masiva de elementos estandarizados, la disposición seriada en hileras y reticulación ortogonal, además de una repetición de unidades tipo, ejecutadas en su construcción a través de procesos tradicionales básicos de baja calidad y con dimensiones sobre ajustadas.

Como resultado, surge un urbanismo y una arquitectura forzada y cuasi racionalista, donde las diferentes esferas sociales son aisladas y desarticuladas.

Un elemento relevante del llegar a comprender a la vivienda como parte del ideario individual y social dentro de una urbe, es interpretarla como un elemento que otorga dignidad y satisfacción al individuo.

Cuando el usuario está en contacto con su entorno es capaz de otorgarle características expresivas propias de un lenguaje; independiente de las condiciones en que se están generando actualmente estos aglomerados urbanos, se identifican patrones de conducta e interpretación, los cuales han intervenido como una expresión no solo de adaptación al espacio sino de manifestaciones arraigadas culturales y muy probablemente de la negación al entorno.

El espacio habitable posee la característica de manifestarse a través de pautas y ritmos en las transformaciones del objeto arquitectónico; las principales observaciones que arroja la investigación denotan que el usuario manifiesta la necesidad de privacidad de espacios que le permitan no solo realizar sus actividades de manera independiente sino proveerse de la sensación de seguridad, de esta manera se sostiene que el acto de habitar tienen por origen primitivo el cobijo del individuo.

Al satisfacerse la necesidad de percibir seguridad en el entorno de la casa, comienza a transformarse el espacio habitacional con respecto a sus funciones estéticas y del partido arquitectónico; en esta etapa de la transformación es donde se ven reflejados las diversas funciones de los espacios e inclusive la transformación de estos como espacios mixtos. La existencia de hibridaciones como la sala-comedor, estudio-habitación, garaje- patio de servicio; son algunos de los ejemplos de estas conjugaciones dentro de la vivienda de interés social.

Sin embargo no todas las transformaciones responden a cuestiones de funcionalidad, pues, a raíz del crecimiento del capital dentro de la familia o el hogar, gran parte de las transformaciones observadas en los fraccionamientos están relacionadas con la dotación de servicios básicos y complementarios; como internet y televisión por cable.

Si bien no es de manera evidente en muchos de los registros censales la falta de dotación de servicios especialmente de agua potable, al momento de realizar el trabajo de observación y percepción, es evidente que la vivienda social transformada atiende la necesidad de dotación de agua potable, toda vez que se observa la adquisición de un tanque doméstico de almacenamiento de agua potable adicional y en algunos casos la construcción de cisternas; esto responde a una realidad del uso del tandeo 2 a1, frecuentemente mencionado como medio de racionalización del agua.

Por último, la vivienda en sus primeras etapas de transformación dentro del fraccionamiento, es un detonante de cambios de uso de suelo, y adquiere la capacidad enfática de ser un medio de expresión donde la sociedad manifiesta el descontento, la negación, el desarraigo o muy en el fondo, la plenitud del acto de habitar, la capacidad de vivir.

4. La percepción de calidad de vida y bienestar

El principal objetivo de la vivienda como satisfactor de las necesidades de la sociedad es el incrementar la percepción de calidad de vida y bienestar a través de la posibilidad de acto de habitar, es decir, ofrece refugio y cobijo al individuo quien busca realizar la satisfacción de sus necesidades.

Previo el otorgamiento de la vivienda, los usuarios manifiestan la clara necesidad de afianzar el patrimonio y consolidar una propiedad a través de la vivienda; una de las características más importantes tras la obtención de la vivienda de interés social, es la expresión de la necesidad transformaría, adecuar el inmueble a las necesidades particulares del usuario.

La intervención de la vivienda manifiesta nuevamente la búsqueda de la satisfacción de bienestar a través del incremento de la percepción de calidad de vida mediante las relaciones interpersonales, la inclusión social y sobre todo el bienestar físico, material y emocional.

La investigación hace evidente que pese a la satisfacción de la necesidad de obtener una vivienda propia, no es hasta después de la transformación de esta vivienda y el proceso de adecuación al espacio, cuando el usuario siente satisfecha la capacidad de incrementar la calidad de vida.

ANEXOS

Para efectos de consideraciones y conceptos operativos, el presente trabajo se rige por el glosario de términos de la Ley Estatal de Vivienda, en el apartado último del Título Primero, entendiendo:

Acción de Vivienda: Toda actividad mediante la cual se canalizan los programas y procedimientos necesarios para el desarrollo y promoción de las diversas modalidades de vivienda y del financiamiento.

Acción de Suelo: Toda actividad mediante la cual se canalizan los programas y acciones necesarias para la adquisición de suelo para vivienda.

Autoconstrucción de Vivienda: El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propietarios, en forma individual, familiar o colectiva.

Autogestión: Capacidad que permite a un individuo o a un grupo de individuos legalmente constituidos en asociaciones, agrupaciones, fundaciones o cooperativas, realizar los trámites y acciones para la obtención de vivienda.

Estímulos: Las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezcan los diferentes órdenes de gobierno para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas de suelo habitacional y de vivienda popular, económica y de interés social.

Grupos Sociales en Situación de Vulnerabilidad: Aquellos núcleos de población y personas que por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les

impide alcanzar mejores niveles de vida y por lo tanto, requieren de la atención e inversión del Gobierno para lograr su bienestar.

Mejoramiento de la Vivienda: Acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas, física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa.

Política Estatal de Vivienda: Conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general, congruentes con la política nacional de vivienda, que establece el Gobierno Estatal en coordinación con los Gobiernos Municipales y con los sectores público, social y privado para garantizar y fomentar el derecho a una vivienda digna y decorosa.

Producción Social de Vivienda: Aquella que se realiza, por una persona física o moral que opera sin fines de lucro pudiendo ser bajo el control de autoproductores y autoconstructores y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.

Promotor o Desarrollador de Vivienda: La persona física o moral encargada de desarrollar fraccionamientos, construir vivienda y ofertar a la población la adquisición de la misma;

Subsidio: Recursos que otorga el gobierno federal o estatal a las familias, para realizar alguna acción habitacional.

Suelo para Vivienda: Los Terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados al uso habitacional, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano.

Sistema de Información: El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia.

Vivienda: Área construida como alojamiento de carácter permanente, destinado a satisfacer necesidades vitales de habitabilidad de una o varias personas.

Vivienda de Interés Medio: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar veintiséis y hasta sesenta y seis veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado por 365 días.

Vivienda de Interés Social: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar catorce y hasta veintiséis veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado por 365 días.

Vivienda Económica: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar cinco y hasta catorce veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado por 365 días.

Vivienda Popular: Aquélla cuyo valor al término de su edificación, no exceda del total que resulte de multiplicar por cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado, por 365 días.

Vivienda Progresiva: Aquélla que se construye en etapas de acuerdo a los recursos del Beneficiario.

Vivienda de Tipo Residencial Alto.- Aquélla cuyo valor al término de su edificación, exceda del total que resulte de multiplicar por ciento cuarenta y siete veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado, por 365 días.

Vivienda de Tipo Residencial Medio.- Aquélla cuyo valor al término de su edificación, se encuentre dentro del parámetro que resulte de multiplicar sesenta y seis y hasta ciento cuarenta y siete veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado por 365 días.

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

PRESUPUESTO DE LA OBRA

Código	Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Importe	%
A01	TRABAJOS PRELIMINARES.					
DESPALME20	Despalme de 20 cms. de espesor de capa vegetal a maquina, incluye: mano de obra, herramienta, equipo y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	70.78	\$15.56	\$1,101.34	1.46%
TZO1001	Trazo y nivelacion con equipo topográfico, estableciendo ejes de referencia y bancos de nivel, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta. (Mayor a 1000 m2)	M2	70.78	\$5.59	\$395.66	0.53%
CMAFOL	Acarreo de material producto de la limpieza fina y gruesa de la obra	M3	21.23	\$255.81	\$5,431.87	7.22%
Total: TRABAJOS PRELIMINARES.					\$6,928.87	
A02	CIMENTACION					
ECM241B	Excavación de cepa, por medios manuales de -2.01 a -4.00 m, en material tipo I, zona B, incluye: mano de obra, equipo y herramienta	M3	28.30	\$257.07	\$7,275.08	9.67%
COMPMO	Compactación del fondo de la excavación por medios manuales, incluye: afine y nivelación.	M2	35.37	\$13.09	\$462.99	0.62%
CIMPB6060	Cimiento de piedra braza de 60 cm. de base por 60 cm. de antura y 30 cm. de corona, incluye: trazo, excavación, plantilla, relleno con material producto de la excavación y retiro del material excedente fuera de la obra.	M	21.22	\$568.71	\$12,068.03	16.04%
D152043	Cadena de 15x20 cm. de concreto hecho en obra de F'c=200 kg/cm2, acabado común, armado con 4 varillas de 3/8" y estribos del No.2 a cada 20 cm., incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, traslapes, amarres, cimbrado, coldado, descimbrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M	58.95	\$221.05	\$13,030.90	17.32%
IMPDM20	Impermeabilización para desplante de muros hasta de 20 cm. de ancho a base de capas de imperfect E alternadas con polietileno 800, incluye, materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M	58.95	\$45.41	\$2,676.92	3.56%
REMPEC	Relleno con material producto de la excavación, compactado a maquina al 90% proctor, adicionando agua, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	M3	7.07	\$58.00	\$410.06	0.55%
CACES	Acarreo en carretilla de material producto de la excavación y/o demolición estaciones subsecuentes de 20 m, incluye: mano de obra y herramienta.	M3	31.83	\$49.09	\$1,562.53	2.08%
Total: CIMENTACION					\$37,486.51	

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

A03 DRENAJES						
ECM24IA	Excavación de cepa, por medios manuales de -2.01 a -4.00 m, en material tipo I, zona A, incluye: mano de obra, equipo y herramienta	M3	12.00	\$230.87	\$2,770.44	3.68%
CAMA02	Cama de arena de 10 cm. de espesor por 60 cm. de ancho para asentar tubería, incluye: materiales, acarreos, mano de obra, equipo y herramienta.	M	12.00	\$20.93	\$251.16	0.33%
TCS15	Tubería de 15 cm. de diámetro de concreto simple, asentado con mortero cemento arena 1:4, incluye: materiales, acarreos, trazo, nivelación, junteo, pruebas, mano de obra, equipo y herramienta	M	12.00	\$136.32	\$1,635.84	2.17%
REGCR	Relleno con grava controlada, compactada con rodillo vibratorio al 90% proctor, adicionando agua, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	M3	2.88	\$205.98	\$593.22	0.79%
ECM02IA	Excavación de cepa, por medios manuales de 0 a -2.00 m, en material tipo I, zona A, incluye: mano de obra, equipo y herramienta	M3	1.51	\$130.90	\$197.66	0.26%
RS468	Registro de 0.40x0.60x0.80 m. de muros de tabique rojo recocido, asentado con mezcla cemento arena 1:5, con aplanado pulido en el interior, con tapa de 5 cm. de espesor de concreto de F'c=150 kg/cm2, con marco y contramarco comercial, piso de 8 cm. de espesor de concreto de F'c=150 kg/cm2, incluye: materiales, acarreos, excavación, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	3.00	\$1,361.58	\$4,084.74	5.43%
CAC1E	Acarreo en carretilla 1a estación de 20 m., de material producto de la demolición y/o excavación, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	M3/E	9.12	\$87.26	\$795.81	1.06%
Total: DRENAJES					\$10,328.87	
A04 INSTALACION HIDROSANITARIA						
SALHSPVC	Salida hidrosanitaria utilizando tubería de cobre y de pvc, incluye: conexiones, valvulas materiales, de consumo, desperdicios, pruebas, mano de obra, equipo y herramienta.	SAL	9.00	\$2,277.13	\$20,494.17	27.24%
Total: INSTALACION HIDROSANITARIA					\$20,494.17	
A05 MUROS, CASTILLOS Y COLUMNAS						
MTR06	Muro de 6 cm. de espesor (capuchino) de tabique rojo recocido, asentado con mezcla cemento arena 1:5 acabado común, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	114.04	\$247.88	\$28,268.24	25.18%
CA1520610	Castillo de 15x20 cm. de concreto hecho en obra de F'c=250 kg/cm2, acabado común, armado con 6 varillas de 3/8" y estribos del No.2 a cada 10 cm., incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, traslapes, amarres, cimbrado, coldado, descimbrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M	52.00	\$293.65	\$15,269.80	13.60%
D152043	Cadena de 15x20 cm. de concreto hecho en obra de F'c=200 kg/cm2, acabado común, armado con 4 varillas de 3/8" y estribos del No.2 a cada 20 cm., incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, traslapes, amarres, cimbrado, coldado, descimbrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M	20.75	\$221.08	\$4,587.41	4.09%
Total: MUROS, CASTILLOS Y COLUMNAS					\$48,125.45	

**La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.**

A06		LOSAS				
CADENA1	CADENA	M	58.95	\$32.99	\$1,944.76	1.73%
ARMEX15204	ARMEX 15-20-4	M	58.95	\$45.30	\$2,670.44	2.38%
LOSVB20-E45	Losa de 20 cms. a base de vigueta y bovedilla para un claro maximo de 4.75 m, con viguetas colocadas a cada 75 cms, con bovedilla de concreto de 16 cm., con capa de compresion de 4 cms. de espesor armado con malla electrosoldada 6x6-10/10, acabado pulido integral, incluye: cimbrado, descimbrado, , bombeo, colado, vibrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	61.06	\$580.80	\$35,451.44	31.57%
T005	Trabe de 15x45 cms. de concreto premezclado de F'c= 250 kg/cm2, armado con 5 varillas del No.5, 5 varillas del No. 4, estribos y grapas del No. 2 a cada 15 cms. cabado comun, incluye: cimbrado, descimbra, mano de obra, equipo y herramienta.	M	4.00	\$716.63	\$2,866.52	2.55%
Total: LOSAS					\$42,933.16	
A07		AZOTEA				
RTZ10	Relleno de 10 cm.de espesor promedio, de tezontle en azotea, incluye: materiales, acarreo, elevación, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	6.11	\$39.29	\$240.06	0.21%
ENT4118	Entortado de 4 cm. de espesor a base de mezcla cemento-cal-arena en proporción 1:1:8, incluye: trazo, nivelacion, acarreo, elevación, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	61.06	\$84.28	\$5,146.14	4.58%
IMPMICROV1	Impermeabilización a base de una impregnación de microprimer y dos capas de microseal 2F alternadas con una malla de festerflex, una capa de arena cernida y como acabado final una aplicación de festerbianc color blanco, incluye: materiales, acarreo, elevación, desperdicio, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	30.30	\$123.65	\$3,746.60	3.34%
ENLADRI	Enladrillado en azotea asentado con mezcla cemento arena en proporción 1:5, incluye: lechada, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	61.06	\$174.75	\$10,670.24	9.50%
CHAF15	Chafan de 15 cm. de mezcla cemento-arena 1:5, incluye: materiales, acarreo, mano de obra, equipo y herramienta	M	4.66	\$71.13	\$331.47	0.30%
106-215-10	COLADERA BRONCE 10x10	PZA	1.00	\$77.58	\$77.58	0.07%
301-022-ECO-	TINACO ECOPLUS MARCA REX DE 750 LTS	PZA	1.00	\$1,011.96	\$1,011.96	0.90%
Total: AZOTEA					\$21,224.05	

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

A08 ALB AÑILERIA						
A08	ALB AÑILERIA					
APLF15PBV	Aplanado acabado fino en muros de planta baja, con mezcla cemento arena 1:5, para volúmenes mayores, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	114.00	\$118.59	\$13,519.26	22.32%
COMPMO	Compactación del fondo de la excavación por medios manuales, incluye: afine y nivelación.	M2	61.06	\$13.10	\$799.89	1.32%
COMBAI	Afine, nivelación y compactación del fondo de la excavación con bailarina, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	61.06	\$21.02	\$1,283.48	2.12%
PCCC	Piso de 6 cms. de espesor de concreto de F'c= 150 kg/cm2, con colorante integral S.M.A., acabado martelinado, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	61.06	\$308.19	\$18,818.08	31.07%
Total: ALB AÑILERIA					\$34,420.71	
A09 CARPINTERIA						
4535-1	PUERTA DE 0.55x1.20 INSTITUC. ACERO INOX.	PZA	1.00	\$1,963.83	\$1,963.83	3.24%
PTAPFA	PUERTA PREFABRICADA DE ALUMINIO DE .90X2	PZA	5.00	\$1,237.22	\$6,186.10	10.21%
CLOSETPE182	Closet de 1.8 m. por 2.4 m, de altura y 0.65 m. de ancho, dos puertas corredizas, con bastidor a base peñazos de 32x32 mm de madera de pino de 1a, a cada 30 cms., en ambos sentidos, forradas con triplay de pino de 6 mm, por ambas caras, con 4 entrepaños, fabricados a base de triplay de pino de 1a. de 16 mm, acabado con barniz natural, Incluye: materiales, acarreo, cortes, desperdicios, armado, riel, carretillas, herrajes, mano de obra, equipo, herramienta y limpieza.	PZA	2.00	\$5,955.09	\$11,910.18	19.67%
Total: CARPINTERIA					\$20,060.11	
A10 ALUMINIO Y CRISTAL						
VED0606BF	Ventana de 0.60 x 0.60 m, fija a base de perfiles de aluminio duranidik línea bolsa de 2"x1.25" con cristal filtrazol gris de 6 mm, incluye: materiales, cortes, herrajes, fijación, sellado con silicon, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	5.00	\$541.13	\$2,705.65	4.47%
V1512	Ventana de 1.50x1.20 m. de aluminio prefabricada, con cristal claro de 3 mm., incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	3.00	\$1,125.73	\$3,377.19	5.58%
Total: ALUMINIO Y CRISTAL					\$6,082.84	
A11 INST ELECTRICA						
SALP04	Salida eléctrica para alumbrado a base de poliducto de línea económica, con una caja cuadrada galvanizada de 13 y una caja chalupa galvanizada, incluye: un codo, soquet de baquelita, apagador y placa	SAL	8.00	\$392.04	\$3,136.32	3.71%
SALP04	Salida eléctrica para alumbrado a base de poliducto de 13 mm., con un desarrollo de 4 m, con cable thw cal. 12 línea económica, con una caja cuadrada galvanizada de 13 y una caja chalupa galvanizada, incluye: un codo, soquet de baquelita, apagador y placa	SAL	8.00	\$392.04	\$3,136.32	3.71%
QO24L70 ()	CENTRO DE CARGA QO24L70 1 FASE, 3 HILOS	PZA	1.00	\$557.69	\$557.69	0.66%
MUFA38	MUFA DE 38 MM.	PZA	1.00	\$72.19	\$72.19	0.09%
Total: INST ELECTRICA					\$6,902.52	
A12 ACABADOS PLAFONES Y MUROS						
TIROLPV	Tirol planchado en muros a base de cemento blanco-cal-cero fino, para volúmenes mayores, incluye: andamios, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	61.06	\$46.48	\$2,838.07	3.36%
APLR15PB	Aplanado acabado repellido sobre muros, con mezcla cemento arena 1:5, en planta baja, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	114.04	\$118.59	\$13,524.00	15.99%

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

PVMDUR	Pintura vinilica en muros marca Comex Durex a dos manos, incluye: aplicación de sellador, materiales, preparación de la superficie, mano de obra, equipo, herramienta y andamios.	M2	289.13	\$44.67	\$12,915.44	15.27%
310-102-11-11	AZULEJO 11X11 LISO 1ra. AGUACATE	M2	4.49	\$131.20	\$589.09	0.70%
Total: ACABADOS PLAFONES Y MUROS					\$29,866.60	
A13 ACABADOS EN PISO Y ESPECIALES						
310-102-11-11	AZULEJO 11X11 LISO 1ra. AGUACATE	M2	61.06	\$131.20	\$8,011.07	9.47%
Total: ACABADOS EN PISO Y ESPECIALES					\$8,011.07	
A14 MUEBLES SANITARIOS						
ISL2	Lavabo Modelo Ovalin chico, color blanco, incluye: materiales, mano de obra, instalación y pruebas.	PZA	1.00	\$1,185.73	\$1,185.73	1.40%
LAVADERO1	Lavadero de concreto con color, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	1.00	\$1,310.91	\$1,310.91	1.55%
304-300-0	CESPOL S/C ECON P/LAV	PZA	1.00	\$43.60	\$43.60	0.05%
105-300-88-4	REGADERA AJUSTABLE COLOR NGO	PZA	1.00	\$54.59	\$54.59	0.06%
303-234-75T-38	LLAVE GLOBO 38 mm COLLINGNON	PZA	1.00	\$276.87	\$276.87	0.33%
100-051-1206	ACCESORIOS DE 6 PZAS MOD 1206	PAQ	1.00	\$726.47	\$726.47	0.86%
305-055-GI-	ESPEJO L ECO GIG 40X60 NATURAL	PZA	1.00	\$114.42	\$114.42	0.14%
300-044-G-10S	CALENTADOR SEMI 40 LT 6040 L. DORAD	PZA	1.00	\$890.28	\$890.28	1.05%
101-003-46LB	MEZCLADORA P/LAV 4" C/MLS LEBARON 4	PZA	1.00	\$181.81	\$181.81	0.22%
Total: MUEBLES SANITARIOS					\$4,784.68	
A15 CISTERNA						
CIST10	Cisterna de 8 m3 de capacidad de 2.25x2.25x1.60 m, a base de muros y losa de concreto de 12 cm. de espesor, armado con varilla de 3/8" a cada 20 cms. en ambos sentidos, incluye: trazo, excavación, carga y acarreo de material sobrante fuera de la obra, plantilla, armado, cimbrado, descimbrado, colado, vibrado, relleno, carcamo, aplanado interior acabado pulido, escalera marina, tapa registro de lámina y limpieza.	PZA	1.00	\$32,446.55	\$32,446.55	38.37%
CACES	Acarreo en carretilla de material producto de la excavación y/o demolición estaciones subsecuentes de 20 m, incluye: mano de obra y herramienta.	M3	15.00	\$49.13	\$736.95	0.87%
Total: CISTERNA					\$33,183.50	
A16 TERMINACION DE OBRA						
LFINAV	Limpieza fina de la obra para entrega, para volúmenes mayores, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	70.78	\$14.04	\$993.75	1.18%
LGRUESAV	Limpieza gruesa durante la obra, para volúmenes mayores, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	M2	70.78	\$11.65	\$824.59	0.98%
Total: TERMINACION DE OBRA					\$1,818.34	

FICHA TÉCNICA DE FRACCIONAMIENTOS

El siguiente apartado contiene las características técnicas de presentación de los fraccionamientos intervenidos dentro de la presente investigación; entre los datos más sobresalientes provienen las plantas arquitectónicas, fachadas, áreas de espacio privado y modelos tipo.

Fraccionamiento “Villa los Milagros”



DATOS GENERALES

- **Nombre:** Fracc. Villa los Milagros
- **Empresa:** Kn y Asociados Arquitectum
- **Ubicación:** Carretera México-Pachuca km 53.5 Col. Tepojaco, Tizayuca Hgo.

DATOS TECNICOS

Destino	Área M2
Área de lotificación	135,230.40
Vialidades	75,315.03
Equipamiento Urbano (Unifamiliar)	29,756.80
Equipamiento Urbano (Dúplex)	15,460.05
TOTAL TERRENO	255,762.28

- **No. de Lotes:** 1,477
- **Fecha de Trazo:** 2008

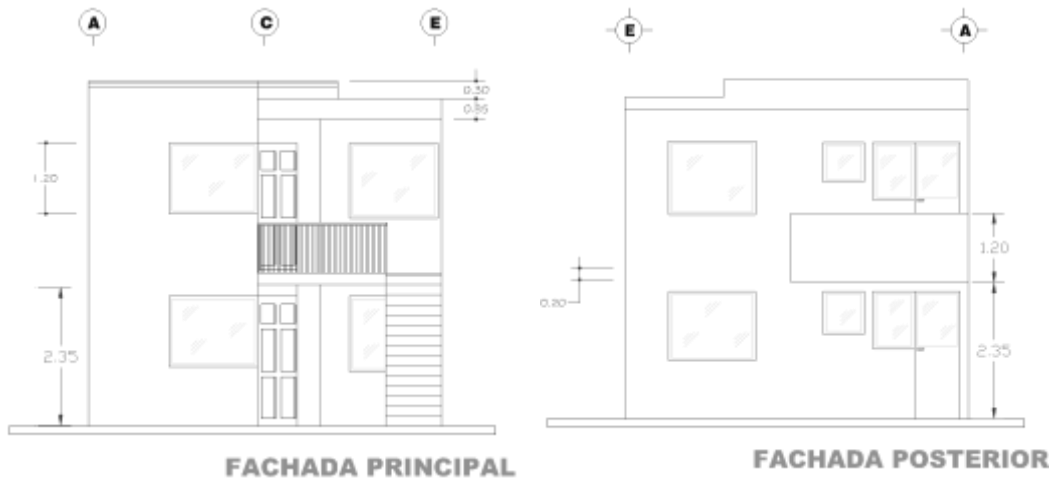
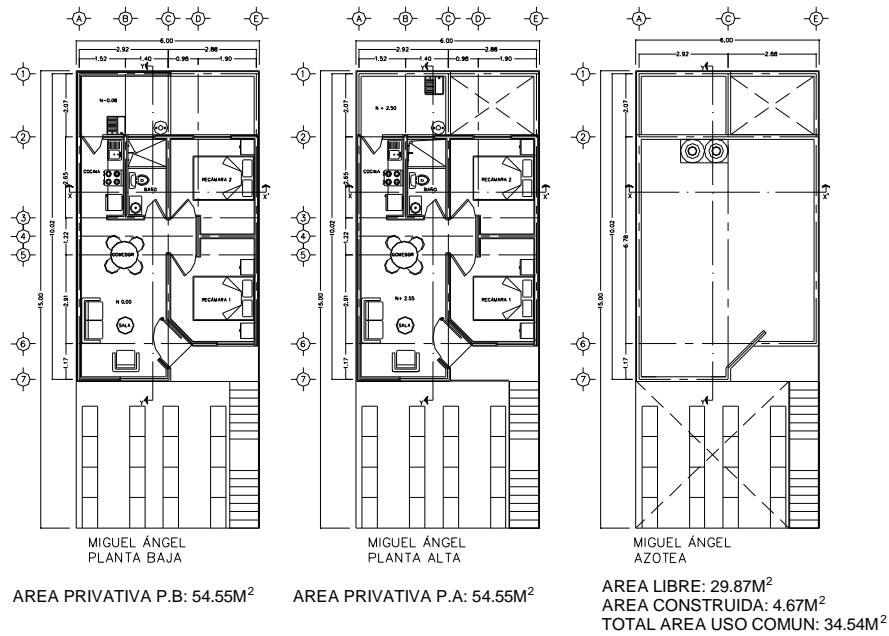
Partido Arquitectónico

Modelo de Casa: Miguel Ángel (Casa Dúplex)

Terreno 90m2 (6.00 x 15.00) Construcción: 45m2

- Sala
- Comedor
- Cocina
- Baño Completo
- Patio de Servicio
- Recamara 1
- Recamara

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.



MIGUEL ANGEL DUPLEX	AREA PRIVATIVA	AREA LIBRE	AREA CONSTRUIDA	TOTAL AREA USO COMUN
PLANTA BAJA	54.55	29.87	4.67	34.54
PLANTA ALTA	54.55			
TOTAL	109.10			34.54



Modelo de Casa: “Picasso”

Terreno: 90m² (6.00 x 15.00) Construcción: 59m²

Sala

Comedor

Cocina

Baño Completo

Patio de Servicio

Acabados

Piso de loseta vidriada

Muros con acabados de lujo

Sistema Ecológico

Tinaco Antibacterial

Recamara Completa con Baño

Recamara 1

Recamara 2

- Azulejo en Zonas Húmedas
- Ventanas de Aluminio
- Alfombra en Recamaras
- Carpintería en Puertas
- Estacionamiento Privado



MODELO PICASSO
 Terreno 90m2 (6.00 x 15.00) Construcción 59m2



Modelo de Casa: "Raffaello"

Terreno: 90m2 (6.00 x 15.00) Construcción: 69m2

Sala

Comedor

Cocina

Baño Completo

Patio de Servicio

Acabados

Recamara Completa con Baño

Recamara 1

Recamara 2

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Piso de loseta vidriada

Azulejo en zonas húmedas

Muros con acabados de lujo

Ventanera en aluminio blanco y vidrio tintex

Calentador semiautomático

- Alfombra en recamaras

Tinaco anti-bacterial

ACABADOS

- PISO DE LOSETA VIDRIADA
- MUROS CON ACABDOS DE LUJO
- CALENTADOR SEMIAUTOMÁTICO
- TINACO ANTIBACTERIAL
- AZULEJO EN ZONAS HÚMEDAS
- VENTANERÍA EN ALUMINIO BLANCO Y VIDRIO TINTEX
- ALFOMBRA EN RECAMARAS
- CARPINTERÍA EN PUERTAS Y MARCOS
- ESTACIONAMIENTO PRVADO
- 3 RECAMARAS



MODELO RAFAELLO
Terreno 90m2 (6.00 x 15.00) Construcción 69m2



PRECIO DESDE: \$ 499,000



Fraccionamiento “Bosques de Ibiza”



DATOS GENERALES

- **Nombre:** Fracc. Bosques de Ibiza
- **Empresa:** Davivir
- **Ubicación:** Carretera México-Pachuca km 57.5, 43815 Tizayuca Hgo.

DATOS TECNICOS

- **Mts 2:** 88,938.78
- **No. de Lotes:** 645 aprox.
- **Fecha de Trazo:** 2008

Traza de Lotificación



Partido Arquitectónico

Modelo de Casa: "Mykonos"

Terreno 67.50m² Construcción 41.78m²
Desde \$317,435.00

Características

Cuenta con:

- Estancia-Comedor
- Cocina
- 1 Baño
- 2 Recámaras
- Patio de Servicio
- Estacionamiento para un auto
- Casa con opción a crecimiento
- Jardín frontal



Modelo de Casa: "Terranova Plus"

Terreno 90.00m² Construcción 49.68m²

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas del Estado de Hidalgo.

Desde \$369,700.00

Cuenta con:

- Estancia-comedor
- Baño
- 2 Recámaras
- Patio de Servicio
- Estacionamiento para un auto
- Casa con opción a crecimiento
- Jardín frontal



Modelo de Casa: “Cantabria”

Terreno 90.00m² Construcción 64.10m²

Desde \$425,350.00

Cuenta con:

- Estancia-comedor
- Cocina
- 2 Baños
- 3 Recámaras (una de ellas con baño)
- Patio de servicio
- Estacionamiento para un auto
- Casa con opción a crecimiento

Cantabria con crecimiento

Total Superficie Construida: 120.76 m²

2 niveles

- Estancia-comedor
- Cocina
- 3 ½ Baños
- 6 Recámaras (una de ellas con baño y vestidor)
- Estudio
- Patio de servicio
- Estacionamiento para un auto

Fraccionamiento “Rancho San Antonio”



DATOS GENERALES

- **Nombre:** Fracc. Villa los Milagros
- **Empresa:** Kn y Asociados Arquitectum
- **Ubicación:** Carretera México-Pachuca km 53.5 Col. Tepojaco, Tizayuca Hgo.

DATOS TECNICOS

Destino	Área M2
Área de lotificación	135,230.40
Vialidades	75,315.03
Equipamiento Urbano (Unifamiliar)	29,756.80
Equipamiento Urbano (Dúplex)	15,460.05
TOTAL TERRENO	255,762.28

- **No. de Lotes:** 1,477
- **Fecha de Trazo:** 2008

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

Descriptores de informantes								
Nombre	Edad	Escolaridad	Actividad o empleo	Habitantes en la vivienda	Tiempo de radicar en la vivienda	Lugar donde radicaba anteriormente	Sistema de adquisición de vivienda	Motivación de movilidad
Salvador Narváez	31 años	Técnico medio superior	Obrero IP	4	4 años	Edo Méx	Infonavit	Laboral
Ana Vargas	34 años	Técnico medio superior	Ama de casa	4	8 años	Edo Méx	Crédito hipotecario Bancario	Laboral
Gina Gracia	43 años	Licenciatura	Personal admin. IP	5	7 años	Edo Méx	Infonavit	Aumento de patrimonio
Loreto	27 años	Secundaria	Ama de casa	3	5 años	Tizayuca	Fovissste	Aumento de patrimonio
Eugenia Hernández	53 años	Preparatoria	Personal admin. IP	4	7 años	Tizayuca	Infonavit	Laboral
Arturo Sánchez	37 años	Licenciatura	Jefe depto mantenimiento IP	3	7 años	Edo Méx	Infonavit	Laboral
Gerardo Castillo	42 años	Técnico medio superior	Obrero IP	5	5 años	Distrito Federal	Crédito hipotecario Bancario	Aumento de patrimonio
Erwin Chávez	26 años	Licenciatura	Personal admin. IP	3	4 años	Pachuca	Infonavit	Aumento de patrimonio
Sergio Arizmendi	38 años	Licenciatura	personal admin. Gob	4	7 años	Edo Méx	Fovissste	Laboral
Carlos Méndez	46 años	Técnico medio superior	Obrero IP	6	8 años	Distrito Federal	Infonavit	Aumento de patrimonio
José Carrasquel	38 años	Secundaria	Personal técnico IP	4	8 años	Pachuca	Infonavit	Aumento de patrimonio
Gonzalo Roa	33 años	Preparatoria	Obrero IP	4	5 años	Mineral de la	Infonavit	Laboral

La vivienda como proceso de apropiación del espacio urbano
Los conjuntos habitacionales de nuevo desarrollo en las aglomeraciones urbanas
del Estado de Hidalgo.

						Reforma		
Ángeles Morales	33 años	Licenciatura	Personal admin. IP	4	4 años	Edo Méx	Crédito hipotecario Bancario	Aumento de patrimonio
Jazmín Arriaga	27 años	Licenciatura	Ama de casa	5	4 años	Puebla	Fovissste	Laboral
Joaquín García	42 años	Técnico medio superior		3	8 años	Tizayuca	Fovissste	Aumento de patrimonio
Eugenia Hernández	53 años	Preparatoria	Personal admin. IP	5	10 años	San Agustín Tlaxiaca	Infonavit	Laboral
Alejandra Ortíz	42 años	Preparatoria	Ama de casa	3	8 años	Mineral de la Reforma	Infonavit	Aumento de patrimonio
Rocío Palacios	38 años	Licenciatura	Personal técnico IP	2	6 años	Tlaxcala	Crédito hipotecario Bancario	Laboral
Gregorio Martínez	36 años	Licenciatura	Personal técnico IP	2	4 años	Edo Méx	Crédito hipotecario Bancario	Aumento de patrimonio

BIBLIOGRAFÍA

ALKLEDAR, S. (2011). The limit between the space and place. Baghdad, National University from Irak.

ANZANO, J. (2010). El proceso de urbanización en el mundo. Recuperado el 17 de septiembre de 2012, de Sección Temario de oposiciones de Geografía e Historia, Proyecto Clío 36:<http://www.clio.rediris.es>

BELLAGAMBA, F. E. (7 de agosto de 2012). La ciudad como concepto cambiante: Una aproximación a su significado. Recuperado el 17 de septiembre de 2012, de Espacio127: <http://www.instituto127.com.ar/Espacio127/08/n8nota06.htm>

BOIRA MAIQUES, J. V. 1987. La vivencia del espacio urbano. La creación de imágenes en la relación nombre-ciudad. Cuadernos de Geografía.

BORDIEU, P. Las estructuras sociales de la economía, Barcelona: Editorial Anagrama, 282p., (2000), 2003.

BOSH DURÁN, H. A., & BENÍTEZ AGUILAR, B. (2008). Vivienda de Interés Social en la Arquitectura. México DF: Instituto Politécnico Nacional.

CARERI, F. 2003. Walkscapes: El andar como práctica estética, Barcelona.

CARRASCO, J.; MAYA. E. La habitabilidad en mega conjuntos habitacionales. Conjunto San buenaventura, Ixtapaluca, In GREENE, F. (Coord.) *Urbanismo y vivienda*, México: Universidad Nacional Autónoma de México-Posgrado de Urbanismo, p. 358-369, 2005.

CASTILLO DE LA PEÑA, J. (2010). Metodología para la elaboración del Trabajo Científico. México DF: Instituto Politécnico Nacional.

CLEMENTE, H. (2013) “Una historia de cambio demográfico: la zona metropolitana del valle de México en la primera década del siglo XXI” Price School of Public Policy, USC.

CONAPO, (2011). La situación demográfica en México 2011

CRUZ, LOURDES, (2012) Un experimento de habitación mínima: las “Cuevas civilizadas” de Belén de las Flores, Domus, México, La revista global de diseño, arquitectura y arte, 79-80.

CRUZ RODRÍGUEZ, M. S. (2012). Periferias Metropolitanas, Política pública y medio ambiente. México DF: Universidad Autónoma Metropolitana.

CZIHARZ, A,(2012) La medida del espacio, casa RM, Domus, México, La revista global de diseño, arquitectura y arte, 50-59

DE LA TORRE, L. Pamela. “Imagen Urbana y Paisaje Urbano”

ECHAIDER, A. (2000). Formas de hacer ciudad. Propiedades, Montevideo, 22-35.

FERIA, J. M. (2010) “La movilidad residencial y los procesos de urbanización metropolitanos en España”. En Feria, J. M. &, Albertos, J. M. (Coords) La Ciudad metropolitana en España: procesos urbanos en los inicios del siglo XII. Cizur Menor (Navarra), Civitas Thomson Reuters.

FERIA, J. M. (2011) “Ciudad y territorio: nuevas dinámicas especiales, en PUJADAS, I. et al. (Eds.):

Población y espacios urbanos. Barcelona: Departament de Geografia Humana de la UB y Grupo de Población de la AGE.

FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, R. 1991. Evaluación de ambientes. Una aplicación de la psicología ambiental. en: COMPILACIÓN DE JIMÉNEZ BURILLO, F. A., JUAN IGNACIO (ed.) Introducción a la psicología ambiental. Madrid: Alianza Psicología.

GALIANA, L. & VINUESA, J (2009), "Implicaciones territoriales de la movilidad espacial de la población", en Pons, J. J., Montoro, C., López, D. & Barcenilla, Ma C. (eds), Territorio y movilidad interior de la población en España, Pamplona, Eunsa.

GALIANA, L. & VINUESA, J (2010), "El sistema de asentamientos y la ordenación del territorio", en Teoria y practica para una ordenación racional del territorio. Ed. Síntesis, Madrid.

GARCÍA AYALA, J. A. (31 de marzo de 2010). Impensar la Ciudad Contemporanea. Recuperado el 17 de octubre de 2012, de Epistemología de la Arquitectura y el Urbanismo: <http://dialogicaenred.blogspot.mx/2010/03/impensar-la-ciudad-contemporanea-jose.html>

GARZA, G. (Coord), (2006). La organización especial del sector servicios en México. El Colegio de México.

GONZÁLEZ, G, & OSORIO, T, (2012), Manifiesto, Domus, México, La revista global de diseño, arquitectura y arte, 72-78.

GUERRA, R. Jose Norberto, (2003) Habitar el desierto: Transición Energética y Transformación del Proyecto Habitacional Colectivo en la Ecología del desierto de Atacama, Chile. Universitat Politècnica de Catalunya. Departament de Construccions Arquitectòniques I.

HAMILTON, D. K. (2013). Measuring the Effectiveness of Regional Governing Systems. In Measuring the Effectiveness of Regional Governing Systems. Springer New York.

HOSTINGS, I. (2007). El problema cualitativo en la producción del hábitat popular en la Ciudad de México: análisis cualitativo de la vivienda popular. Informes de Construcción, 60-76.

INEGI. Censos Generales de población y vivienda 2000 y 2010 y microdatos de ambos censos. Disponibles en: de <http://www.inegi.org.mx>

JUARISTI, JOSEBA. (2011). El aire de la ciudad posmoderna: Identidad, espacio público, cultura y miedo. En P. y. Departamento de Geografía, Coloquio de investigación (págs. 269-288). País Vasco: Universidad del país Vasco.

LAMY, B. (2006). Sociología Urbana o Sociología de lo Urbano. Estudios Demográficos y Urbanos, COLMEX, 211-225.

LEAL M., J. (2006). Vivienda y Sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda. REIS Revista Española de Investigación Sociológica, 89-102.

LEYES Y CÓDIGOS DE MÉXICO, (2012) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Colección Porrúa, 14ª edición.

LÓPEZ RANGEL, RAFAEL. (2008). Impensar la ciudad o en busca del pensamiento complejo. Un necesario recorrido epistemológico. En B. R. Ramírez Velásquez, Formas Territoriales. Visiones y perspectivas desde la teoría. México: Porrúa.

LYNCH, K. 1985. La imagen de la ciudad, Barcelona, Gustavo Gili.

LUQUE, O. (2012) USF/DF La vida secreta de la Unidad Santa Fe, Fotoensayo, Domus, México, La revista global de diseño, arquitectura y arte, 29-40.

MARTINEZ, A.; MATOS, B. Bien Vivido Mr. Marshall, In SAMBRICIO, C. (Ed.) Un siglo de vivienda social, 103-2003, Madrid: Ayuntamiento de Madrid- Ministerio de Fomento- Centenario del Instituto de Reformas Sociales, 2 Tomos, pp. 360 -371, p. 54-63., 1994.

MASSABAU-PEZEU. (1988). La vivienda como espacio Social. México, Distrito Federal: Fondo de Cultura Económica.

MAYA, E. (1999). El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la ciudad de México. México: Hipotecaria Su Casita.

MAYA, E. (2002). Métodos y técnicas de investigación una propuesta para la presentación de trabajos científicos en las áreas de arquitectura, urbanismo y disciplinas afines. México, Distrito Federal: CIEP; UNAM.

MAYA, E. (29 de Septiembre de 2011). Sobre los estudios sociales de la vivienda. (L. S. Carrillo, Entrevistador)

MAYA, E.; CERVANTES, J. Los desarrollos habitacionales y su impacto en la planeación metropolitana del Valle de México, In GREENE, F. (Coord) *Urbanismo y Vivienda*, México: Universidad Nacional Autónoma de México-Posgrado de Urbanismo, p.370-376,2005.

MAYA, E., & MAYCOTTE, E. (2006). La pérdida del valor social de la vivienda. *Academia XXII* , México, 27-42.

MAYCOTT, E. Nuevas tipologías de Vivienda de Interés Social financiadas por programas gubernamentales. El Caso de la vivienda económica en Ciudad Juárez, Chih., XXVIII RNIU. Dilemas de la Sociedad Fronteriza. Ciudad Juárez (En línea) <http://www.uacj.mx/ICSA/Investiga/RNIU/default.htm>, 2005.

MAYCOTT, E. Espacios públicos: una extensión de la vivienda mínima y pérdida de espacio público ante la presencia de conjuntos habitacionales en régimen de condominio, In GREENE, F. (Coord.) *Urbanismo y Vivienda*, México: Universidad Nacional Autónoma de México-Posgrado de Urbanismo, p.334-345 y 386-395, 2005.

MONTESINOS CAMPOS, J. L. (2005). Tipologías de vivienda vernácula como base de creación de nuevos modelos integrados en su medio ambiente. México DF: Instituto Politécnico Nacional.

MORALES, H., MENA, C., & GAJARDO, V. (2008). Estratificación socioeconómica de viviendas mediante tecnologías geomáticas. caso de estudio: comuna de retiro, Región del Maule, Chile, Panorama socioeconómico. *Estudios Sociales*, Universidad de Talca, 148-159.

MUNTAÑOLA THORNBERG, J. (2001). La arquitectura como lugar. Barcelona, España: Alfaomega.

MURRAY, H. A. (2008) Explorations in personality, New York, Oxford University Press.

NORMAS MÍNIMAS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, PROYECTO ARQUITECTONICO, (1989) México, Secretaria de desarrollo urbano y ecología

ORTÍZ, E. (2007). Integración de un Sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda. México, Distrito Federal: Coalición Internacional para el Hábitat.

PICCHI, F(2012) Con poco o nada, Domus, México, La revista global de diseño, arquitectura y arte, 60-71.

RAMÍREZ, F, & CARRAL, J(2012)Prácticas del habitar cotidiano, Domus, México, La revista global de diseño, arquitectura y arte, 41-49.

ROTH, A. (2002). Políticas Públicas. Bogotá, D.C.: Aurora Editores.

RODRIGUEZ I. Vivienda y promoción Inmobiliaria en Madrid. Lleida: Servei de Publicacions-Universitat de Lleida, espai temps, 43, 2001.

RODRIGUEZ C. Isabel. Vivienda Social Latinoamericana: La Clonacion del paisaje de la exclusión, Universidad Autónoma de Madrid.

SALINAS, L. A. (2008). Segregación residencial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. En Geocrítica, Diez años de cambio en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008 (págs. 46-74). Barcelona: Universidad de Barcelona.

S/R (2010) Introducción a la análisis de la vivienda tradicional en relación al paisaje en morón de la frontera. Error de documento Original, Temas para la educación, revista digital para profesionales de la enseñanza, no.6 Enero 2010,

Federación de Enseñanza de C.C.O.O de Abdalucia, ISSN: 1989-1023.
<http://www.feandalucia.ccoo.es/docu/p5sd6737.pdf>

TAPIA VARGAS, M. (2011). Fractura arquitectónica. México DF: Instituto Politécnico Nacional.

TRANCIK, R. (1986). Finding lost spaces. NYC: Wiley, John & Sons, Incorporated.

VALENCIA, P. M. (2005). Escuelas y paradigmas sobre la ciudad moderna. Breve. Recuperado el 30 de septiembre de 2012, de CENTRO DE ESTUDIOS ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS Y DEL PAISAJE:
http://www.ucentral.cl/fid/pdf/nuevos_territorios_dt2.pdf

VARA MUÑOZ, J. L. (2008). Cinco décadas de la geografía de la percepción. *Geografía* 77, 371-384.

VINUESA, J. (1974) "Sobre el concepto de área metropolitana". *Rev. Estudios Geográficos*, n° 140, 141. ,

VINUESA, J. (1991) Modelos de crecimiento metropolitano y desequilibrios en la estructura demográfica. En Gonzalvez, V., *Los procesos de urbanización: siglos XIX y XX*. Alicante, Seminari d'Estudios sobre la Població del País Valenciá.

VINUESA, J. (1996) "Dinámica de la población urbana en España (1857 -1991)". *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, Vol. XXVIII, n° 107-108.

VINUESA, J. (2011) "El Censo que abrirá una nueva era". *Revista Índice . Revista de Estadística y sociedad*. INE Sep. 2011.

VINUESA, J. *Procesos y Estructuras geodemográficas en la Metropolitanización. Propuesta de debate sobre algunas cuestiones básicas*. Universidad Autónoma de Madrid, Artículo recuperado del XIII Congreso de la Población Española.

VIGLIOCCO, M. A. (1988). *Urbanización y planeamiento*. Buenos Aires: Civildad.

VILLAVICENCIO, J. (2006). Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México. En busca de espacios sociales y de integración barrial. Puebla, México: Red Nacional de investigación Urbana-UAM Azcapotzalco.

WATKIN, T.(2012) El fenómeno visual de Ixtapaluca, Domus, México, La revista global de diseño, arquitectura y arte, 17-18.

ZICCARDI, ALICIA. (2001). Reseña "Condiciones de vida y vivienda de interés social". Estudios Sociológicos, COLMEX, 570-573.