

LA VIVIENDA COMO PROCESO DE APROPIACIÓN DEL ESPACIO URBANO: EL CASO DEL CORREDOR PACHUCA-TIZAYUCA

*Arq. Lilia Susana Carrillo Medina**

*Arq. José Javier Resendiz Dávila***

RESUMEN

La mayoría de los conjuntos habitacionales que se han construido en las aglomeraciones urbanas dentro del estado, son producto de un “urbanismo especulativo” (Maya & Maycotte, 2006); ya que ha sido inducido por el mercado inmobiliario de carácter privado, 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 como un elemento no fundamental, requiere a través de la interpretación del espacio.

Convergen dentro de los nuevos centros habitacionales, fenómenos de origen sociodemográfico relacionados con la movilidad de la población; ya que éstos son ocupados por usuarios que provienen de otras localidades urbanas, es decir existe dentro de las aglomeraciones urbanas un flujo interestatal de población, como en el caso específico de la franja ubicada en el corredor Tizayuca-Pachuca. que forma parte de dos zonas metropolitanas, la Z. M. del Valle de México y la Z. M. de Pachuca.

* M.E.P. Lilia Susana Carrillo Medina, Candidato a Dr. En Ciencias Sociales por la UAE, Tel: 7711316789, Correo: azuldelisazul@gmail.com

** Profesional Independiente Arq. José Javier Resendiz Dávila, Tel: 7721012597, Correo: jav_dav12@hotmail.com

INTRODUCCIÓN

Las ciudades latinoamericanas, como un reto de la investigación social de lo urbano, cuentan con particularidades dentro de su construcción; en vías de desarrollo, la ciudad latinoamericana ha logrado superar expectativas claras entre la construcción de significantes por parte del usuario y la demanda de nuevos constructos específicos de carácter político social y de orden público, como en el caso de las ciudades de origen hispano, los asentamientos sobre nuevos conceptos de ordenamiento territorial, la sostenibilidad y la sustentabilidad entre otros conceptos que van de la mano a la aceleración y desaceleración del crecimiento de la mancha urbana, la densidad de población, los movimientos poblacionales de alta densidad, la sostenibilidad y sustentabilidad, entre otros ; permitiendo no solo observar el constructo de las ciudades como puntales de desarrollo sino como elementos donde se observan rupturas específicas en su proceso de desarrollo.

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

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 medular de la sociedad, la construcción del hogar y la plenificación del individuo; ya que, en esta se desarrolla el sentido de pertenencia, seguridad, confort, privacidad, resguardo, intimidad.

Sin embargo, la política pública en la sociedad latinoamericana, ha tenido fenómenos específicos de inadecuación; 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 la percepción fundamentada en la satisfacción de una necesidad.

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 el impacto de una evolución, dejando el ser un elemento satisfactor de acceso a la vivienda digna, para llegar a la producción de conglomerados urbanos que soportan el desarrollo económico como un producto de mercado.

Este documento se dirige a los aglomerados urbanos que presentan 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 pertenecen a Zonas Metropolitanas del estado con características particulares de habitabilidad, densidad de población, y reciente creación de los conglomerados habitacionales, 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 hace 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.

Las ciudades en la actualidad juegan un papel preponderante¹ en la vida social y representan el reto más importante ante los fenómenos que dentro de ellas se concentran, siendo el punto

¹ Durante la segunda mitad del siglo pasado, México experimentó un acelerado proceso de urbanización, cuya principal característica, hasta nuestros días, continúa siendo la elevada concentración de personas en las principales

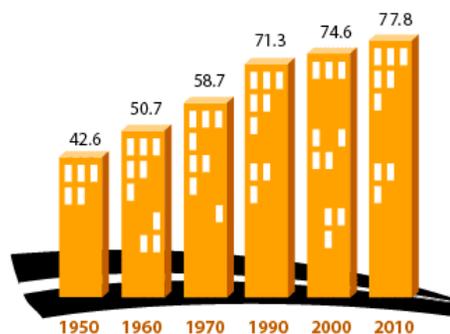
donde se interconectan infinidad de elementos sociales, culturales, políticos y económicos que dan pie al desarrollo de las grandes concentraciones poblacionales dentro del territorio.

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

Gráfica1: Evolución porcentual con respecto al total de la población, de habitantes en zonas urbanas dentro de México.

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

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. **FUENTE: INEGI**



metrópolis del país.(Valle de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla-Tlaxcala, Toluca, Tijuana, León, Juárez y La Laguna.).

En 2005, la población urbana de México ascendió a 73.7 millones de habitantes, misma que representa 71.4 por ciento del total nacional. La mitad de esta población (36.6 millones) se asienta en tan sólo nueve grandes metrópolis (con más de un millón de habitantes), mientras que la otra parte se distribuye en 80 ciudades medias (entre 100 mil y menos de un millón de habitantes) y 269 ciudades pequeñas (entre 15 mil y menos de 100 mil habitantes). Índice de marginación urbana 2005 CONAPO

EL ACTO DE HABITAR Y LA VIVIENDA COMO SATISFACTOR SOCIAL

En la actualidad el desarrollo de las políticas públicas² 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*³ entre las necesidades de habitabilidad y alojamiento y la satisfacción de las mismas. (Leal M., 2006).

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.

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

²Una 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)

³ 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.

únicamente en la existencia del entorno físico de la vivienda, como los materiales y procesos constructivos y la dotación de los servicios⁴, sino por las relaciones e interconexiones sociales que se realizan dentro de ésta y aquéllas dentro del fraccionamiento, colonia o inclusive aglomerado urbano⁵, 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..

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.

⁴Empleados 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.

⁵Una 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)

Gráficos 3,4: Dimensión humana de la vivienda



Fuente: tlalnepantladebaz.olx.com.mx/renta-casa

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 .

Sobre las fuerzas de mercado, la vivienda tiene diversas traducciones: responder como objeto de consumo, interpretarse como instrumento de política pública 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.

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 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.

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, 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).

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.

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.

Hace 22 años 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 pública sino del mercado inmobiliario, beneficiando solamente a los grandes promotores y desarrolladores de vivienda de interés social.

El papel de la vivienda es actualmente el de ser producto estrictamente mercantil. 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 de distribución) y, de acuerdo a datos de la Revista Obras⁶, 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%).

⁶ Revista Obras Número 413, mayo 2007. p. 40

En 2004 representaron el 4.69% del mercado accionario y en el primer trimestre de 2007 el 7.17%⁷.(Ortiz Luna,2008)

Tabla 1: 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

Elaboración propia, Datos del SOFTEC,2004

Dicho comportamiento incrementa la expectativa de la inversión trasnacional en el sector inmobiliario de nuestro país, y da por entendido sin lugar a dudas, la especulación de la vivienda (Ver mapa1).

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 FONHAPO⁸. Sin embargo, y a favor de la sociedad, se da un vuelco al

⁷ 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

⁸ 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

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)

Tabla 2: 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.

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.

mejoramiento y vivienda progresiva destinados a población con ingreso menor a 3.5 salarios mínimos tanto en el campo como en áreas urbanas.

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

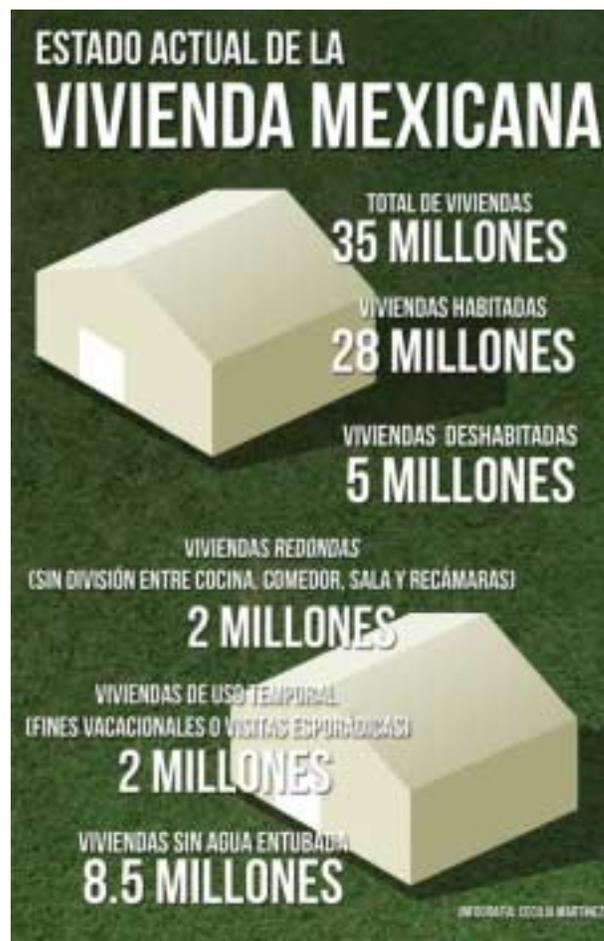


Gráfico 6: Infografía, Fuente: <http://contralinea.info/archivo-revista>

Un factor que no ha dejado de considerarse en el contexto de la planeación urbana dentro de la entidad, 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.

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.

En los últimos diez años, de acuerdo a los registros de la Comisión Estatal de Vivienda, 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.

EL PERFIL DEL CORREDOR TIZAYUCA-PACHUCA

Como capital del estado, la ciudad de Pachuca está 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.⁹

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.¹⁰

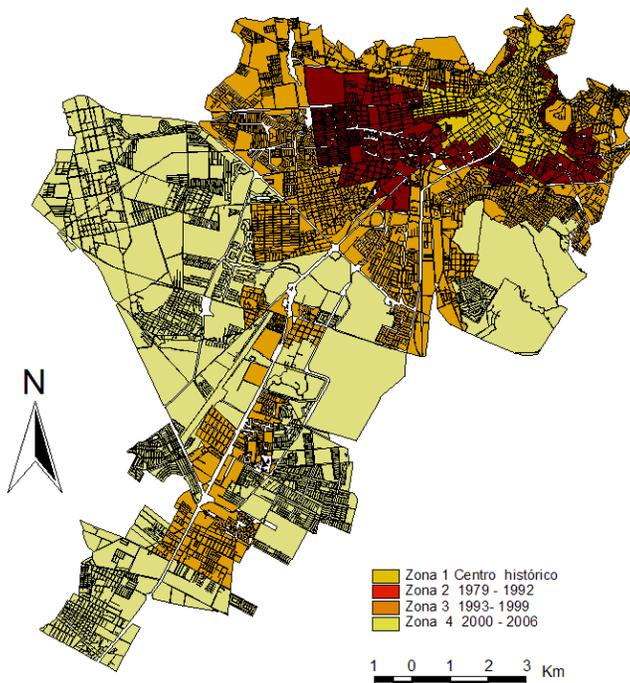
El crecimiento urbano de las localidades que conforman la Zona Metropolitana de Pachuca ha ocurrido en forma anárquica debido a los patrones en el proceso de urbanización y la desarticulación entre las localidades periféricas y la capital del estado, así como fuertes carencias en los equipamientos y 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 115,000 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.

⁹ 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. <http://www.arqhys.com/arquitectura/ciudades-forma.html>.

¹⁰ Las formas fundamentales son: rectilínea, reticular o cuadrícula, radio céntrica o radial, malla y desordenada o de plato roto.

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

Mapa 3: 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.

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.

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.

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.¹¹

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.

¹¹ Se obtienen del cuaderno estadístico 2006 generado por el IMIP con base al II Censo de Población y Vivienda 2005

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.

El perfil de la Ciudad de Tizayuca.

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

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 ¹², 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.

¹² El 8 de septiembre de 1993, es constituido como municipio independiente ya que anteriormente era considerado como parte del distrito de Pachuca.

Mapa 1: Zona Metropolitana del Valle de México. Ubicación municipal.



Z

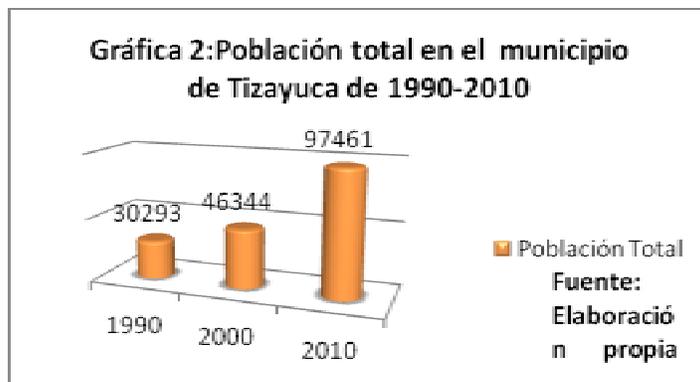
Dentro de este crecimiento acelerado es notable que en el periodo de 1990 a 2000, la población aumentó un 53 %, y para el periodo de 2000 a 2010 el registro es de un aumento del 110%, es decir que en menos de diez años la población logró duplicarse (Ver tabla 1). De acuerdo al reporte realizado para 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 2: 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 urbana¹³ del municipio comprende un 92%, con un registro de 89,952 habitantes.

¹³ 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>



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.

Gráficos 1,2: 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) .¹⁴

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 entre 22733 laborando en el sector terciario, 11671 en el sector secundario y tan solo 841 en el primario.

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.

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

¹⁴ 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: rectilínea, reticular o cuadrícula, radio céntrica o radial, malla y desordenada o de plato roto.

<http://www.arqhys.com/arquitectura/ciudades-forma.html>.

salud, sistemas educativos, recreación, y por supuesto lo que compete a satisfacer la demanda de vivienda.

En el año de 1990 el municipio contaba con 6230 viviendas habitadas, incrementándose de manera paulatina hasta el año 2010 donde se cuenta con un registro de 25327 viviendas habitadas insertas en el funcionamiento de la ZMVM, se destaca que de 2005 a 2010 este aumento en la inserción de vivienda se da a un 90.47% .

Para este último registro a nivel municipal de 47,485 viviendas censadas solo el 53% de ellas están habitadas, y en el caso de la cabecera municipal, de 14,717 solo el 74.5 %. Estos registros denotan un fenómeno particular, pese al funcionamiento del municipio dentro de la dinámica de desarrollo de la mancha urbana de la ZMVM y su papel amortiguador de la clara expulsión poblacional del Distrito Federal, la vivienda no está cubriendo una necesidad fundamental de habitabilidad.

CONCLUSIÓN

Las transformaciones que generan la inclusión de vivienda en el entorno urbano, no solo han propiciado el acelerado crecimiento de las manchas urbanas sino una ruptura entre la satisfacción de necesidades en el acto de habitar y la dotación de aglomerados urbanos. La vivienda como producto de mercado ha dejado desprotegida a gran parte de la población y ha situado en un estado de alerta a los centros urbanos que se ven en la necesidad de amortiguar la demanda de servicios e infraestructura. Las viviendas se ven transformadas como un reflejo de las necesidades espaciales, de confort, privacidad y percepción de seguridad. Los factores anteriores son totalmente sociales lo que golpea directamente en el desarrollo de la urbe y las regiones.

La investigación social sobre lo urbano y la vivienda, deben ser imperantemente, un tema a discusión en las mesas de trabajo, pues la política pública ha llevado en numerosas ocasiones a los asuntos de vivienda lejos de las necesidades de la sociedad. Las actuales líneas de desarrollo y movilidad poblacional, generan fenómenos migratorios y de crecimiento que aumenta el déficit de vivienda digna y que al ser confrontado a la inclusión de conglomerados habitacionales solo ha evidenciado la ineficiencia y inadecuación de decisiones del estado.

BIBLIOGRAFÍA:

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>

Castillo de la Peña, J. (2010). *Metodología para la elaboración del Trabajo Científico*. México DF: Instituto Politécnico Nacional.

Cruz Rodríguez, M. S. (2012). *Periferias Metropolitanas, Política pública y medio ambiente*. México DF: Universidad Autónoma Metropolitana.

Echaider, A. (2000). Formas de hacer ciudad. *Propiedades, Montevideo*, 22-35.

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.

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.

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.

- 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., & Maycotte, E.** (2006). La pérdida del valor social de la vivienda. *Academia XXII*, México, 27-42.
- 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.
- 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.
- Roth, A.** (2002). *Políticas Públicas*. Bogotá, D.C.: Aurora Editores.
- 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.
- 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. *ëria77*, 371-384.
- Vigliocco, M. A.** (1988). *Urbanización y planeamiento*. Buenos Aires: Civildad.
- Ziccardi, Alicia.** (2001). Reseña "Condiciones de vida y vivienda de interes social". *Estudios Sociológicos, COLMEX*, 570-573