

Derechos de autor 2023 ANUARIO DE ESPACIOS URBANOS, HISTORIA, CULTURA Y DISEÑO

Creative Commons License

Esta obra está bajo una licencia internacional Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0.

<https://doi.org/10.24275/xezf4236>

Vivienda deshabitada en la Zona Metropolitana de Toluca: una aproximación desde los conjuntos urbanos

Uninhabited housing in the Metropolitan Zone of Toluca: an approach from the urban complexes

Moradia desabitada na Área Metropolitana de Toluca: uma aproximação a partir dos complexos urbanos

Jorge Alberto Juárez Flores

Especialista en Planeación

Centro EURE S.C.

Lerma de Villada, México

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8867-0831>

Thiany Torres Pelenco

Consultora independiente en temas

de desarrollo urbano y cambio climático

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6051-0596>

Fecha de recepción: 30 noviembre 2022

Fecha de aceptación: 18 mayo 2023

Fecha de publicación: 30 de octubre de 2023

Resumen

Este texto es el resultado de una investigación sobre la vivienda deshabitada en México y en la Zona Metropolitana de Toluca, a partir de un tratamiento estadístico y geográfico de cifras oficiales de organismos públicos.

El objeto de estudio consiste en 16 municipios y 30 conjuntos urbanos, estos últimos como elementos que orientan el crecimiento futuro de la zona metropolitana en cuestión. La principal causa de la deshabitación es la implementación de una política de vivienda de orden estatal que impulsa la producción masiva de viviendas sin considerar las características urbanas y necesidades cotidianas de la población; política con principios que buscan disminuir las facultades del Estado y colocar al sector privado como la principal autoridad del ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Al mismo tiempo, la política estatal de vivienda origina territorios fragmentados, desconectados de los centros de población y desarrolla simultáneamente nuevas configuraciones urbanas y sociales que deben ser estudiadas a profundidad.

Finalmente, el texto identifica cuatro motivos principales que dan origen a la deshabitación de viviendas en los conjuntos urbanos de la Zona Metropolitana de Toluca: la lejanía a la cabecera municipal, la consolidación urbana, la incidencia delictiva y la falta de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano al interior de los conjuntos.

Palabras clave: vivienda deshabitada, conjunto urbano, política de vivienda.

Abstract

This text investigates uninhabited housing in Mexico and in the Metropolitan Zone of Toluca based on a statistical and geographic treatment of official figures from public agencies.

The object of the study, 16 municipalities and 30 urban complexes, the latter as elements that are guiding the future growth of the metropolitan area in question. The main cause of vacancy is the implementation of a state-order housing policy that promotes the mass production of housing without considering the urban characteristics and daily needs of the population; a policy with principles that seek to reduce the powers of the State and place the private sector as the main authority for territorial planning and urban development.

At the same time, the state housing policy originates fragmented territories disconnected from population centers and simultaneously develops new urban and social configurations that must be studied in depth.

Finally, the text identifies four main reasons that give rise to the vacancy of homes in the urban complexes of the Metropolitan Zone of Toluca: the distance from the municipal capital, urban consolidation, crime incidence and the lack of urbanization works, infrastructure and urban equipment within the complexes.

Keywords: uninhabited housing, urban complex, housing policy.



Resumo

Este artigo investiga as moradias ociosas no México e na Área Metropolitana de Toluca a partir de um estudo estatístico e geográfico de dados oficiais de órgãos públicos.

O objeto de estudo, 16 municípios e 30 conjuntos habitacionais, estes últimos como elementos que orientam o crescimento futuro da metrópole em questão.

A principal causa da desocupação é a implementação de uma política habitacional de ordem estatal que promove a produção em massa de moradias sem considerar as características urbanas e as necessidades cotidianas da população; política com princípios que visam reduzir os poderes do Estado e colocar o setor privado como a principal instância de planejamento territorial e desenvolvimento urbano.

Ao mesmo tempo, a política habitacional do Estado cria territórios fragmentados, desconectados dos centros populacionais e, simultaneamente, desenvolve novas configurações urbanas e sociais que devem ser aprofundadas.

Finalmente, o texto identifica quatro razões principais que dão origem a moradias desocupadas nos complexos urbanos da Área Metropolitana de Toluca: distância da capital municipal, consolidação urbana, incidência de crimes e falta de obras de urbanização, infraestrutura e equipamentos urbanos nos complexos.

Palavras-chave: moradia desabitada, conjunto habitacional, política habitacional.

Introducción

El presente texto es el resultado de una investigación sobre la vivienda deshabitada en México y en la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT) a partir de un análisis de corte estadístico y geográfico mediante el tratamiento de cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México (INEGI) en los años 2005, 2010, 2020 y del registro de conjuntos urbanos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México (SEDUO).

El objetivo principal del presente texto es *identificar y diagnosticar a nivel metropolitano, el fenómeno de la vivienda deshabitada a partir de la figura del conjunto urbano, correlacionando al fenómeno expuesto, los motivos que producen la deshabitación de viviendas*. El objeto de estudio, los 16 municipios¹ que integran la ZMT y 30 conjuntos urbanos autorizados entre los años 2004 a 2020.

Este texto presenta como parte de su estructura, una introducción que arroja primeras ideas del fenómeno de la deshabitación de viviendas, un apartado teórico que exhibe la gestión de la política de vivienda para la producción de conjuntos urbanos en el Estado de México; este último apartado desarrolla los principales motivos que producen la deshabitación a partir de premisas que han desarrollado diversos investigadores del tema. Un segundo apartado examina el marco legal y de planeación del desarrollo urbano del Estado de México y la Zona Metropolitana de Toluca y su relación con el fenómeno de las viviendas deshabitadas. Un tercer apartado analiza la distribución espacial de las viviendas deshabitadas en México y en la metrópoli, haciendo énfasis en las viviendas deshabitadas por

1 Almoloya de Juárez, Calimaya, Chapultepec, Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec, Rayón, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Temoaya, Tenango del Valle, Toluca, Xonacatlán y Zinacantepec (CONAPO, SEDATU e INEGI, 2018).

conjunto urbano autorizado. Por último, se integran las conclusiones.

El fenómeno de la vivienda deshabitada en México ha presentado, en la mayoría de los casos, un tratamiento cuantitativo, a partir del número de inmuebles en tal condición; no obstante, también representa la superficie ocupada por aquellos inmuebles y/o conjuntos urbanos. Teniendo en cuenta que, de acuerdo con cifras de la Sociedad Hipotecaria Federal y Fundación CIDOC, 60 viviendas en promedio ocupan una hectárea de suelo (SHF y CIDOC, 2015, p. 97), y al registrar 6.1 millones de viviendas deshabitadas en el país (INEGI, 2020a), del orden de 103 000 hectáreas de suelo estaría ocupado por viviendas deshabitadas o bien, 0.05% del territorio nacional al 2020. Vivienda en su mayoría situada en suelo ejidal o con dominio pleno, periurbano, que manifestó alguna vez un uso agrícola productivo, forestal o de conservación. Resalta el hecho de que la superficie con vivienda deshabitada a nivel nacional –103 000 hectáreas– es similar a la extensión territorial de la Ciudad de México con 149 000 hectáreas.

Cifras de INEGI advierten para 2020 un registro nacional de 6,155,682 viviendas deshabitadas, poco más de 1,884,395 viviendas que en 2005. Lo anterior permite calcular una tasa de crecimiento anual de 2.5%, o bien, el surgimiento de 125,626 viviendas deshabitadas por año. Dicho cálculo posiciona a México como uno de los países con la tasa de deshabitación de vivienda más alta, incluso por arriba de países que se encontraron dentro de *burbujas inmobiliarias* en los últimos años (Nicolai, 2017).

De manera opuesta al fenómeno de la deshabitación de viviendas, el país exhibe un rezago habitacional² importante, del orden de 8,504,424

viviendas, afectando a 30 millones de personas que componen una cuarta parte de la población nacional (CONAVI, 2022; Iracheta, 2020); lo que representa que, mientras la demanda de vivienda adecuada aumenta, también lo hace la oferta de vivienda deshabitada (ver gráfica I).

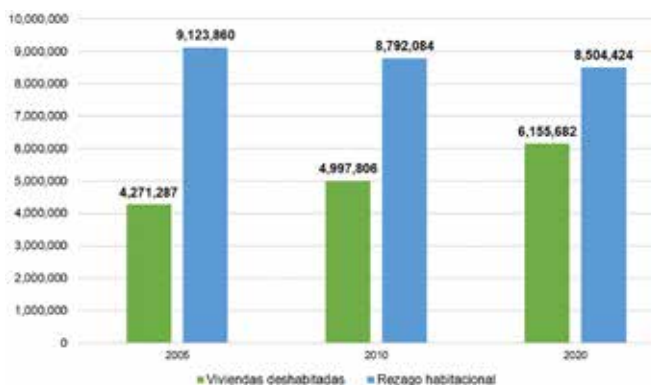
Aunque la metodología para identificar la vivienda deshabitada es imprecisa y limitada, entre clasificar si es vivienda deshabitada o desocupada, vivienda en proceso de venta o renta, en abandono total, invadida o vandalizada, o en proceso de recuperación por parte de Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) u Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), es importante señalar que dichos inmuebles poseen propietario (dueño), están totalmente construidas, disponibles para ser habitadas, aunque también son viviendas que continúan pagándose (con crédito vigente). Asimismo, de 2005 a la fecha –año en que inicia el registro de viviendas deshabitadas en México–, la información disponible no indica, por ejemplo, el segmento y tipo de vivienda que se encuentra en tal condición.

De acuerdo con Nicolai (2017), en 2010 fueron contabilizadas del orden de 5 millones de viviendas abandonadas en el país, en su mayoría vivienda social; cifra similar al registro de INEGI con una diferencia de 2,194 viviendas. De acuerdo con estimaciones propias, por ámbito territorial, en 2010 y 2020, más del 70% de la vivienda deshabitada se concentró en áreas urbanas, particularmente en ciudades medias e intermedias. Aunque resalta el hecho de que las viviendas deshabitadas en el ámbito rural muestran un crecimiento en estos diez años (INEGI, 2010 y 2020a) (ver gráfica II).

Autores como Nicolai (2017) sostienen que la vivienda deshabitada es una patología urbana que pone en evidencia la ineficiencia de las políticas pú-

2 Uno de los detonantes del rezago habitacional es el ingreso de las familias. De acuerdo con datos de la Encuesta Intercensal 2015, 60%

de la población con ingresos por debajo de la pobreza son quienes lo presentan, siendo las zonas rurales donde se concentra.



Nota: rezago habitacional 2005 corresponde a 2008; no hay cifras anteriores en el portal de CONAVI.

Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2020a) y CONAVI (2022).

Gráfica I. Vivienda deshabitada y rezago habitacional en México, 2005, 2010 y 2020



Nota: no se coloca año 2005 debido a que el II Censo de Población y Vivienda no desagrega la información a nivel municipal ni por tamaño de localidad y el ITER no contiene la categoría de vivienda deshabitada.

Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2010 y 2020a).

Gráfica II. Vivienda deshabitada por ámbito y tamaño de ciudades, México, 2010 y 2020



Nota: las fotografías de Jorge Taboada muestran una idea cúbica de la lucha del país en materia de vivienda.

Fuente: fotografías de Jorge Taboada, disponibles en Magnet (2022).

Figura 1. Proyectos de vivienda social en México.

blicas en la materia. Añade Laureles (2022) que la principal problemática tiene que ver con la falta de planeación y de “no tener claridad que la vivienda, más que un proceso arquitectónico, es un hecho social, colectivo, donde se construyen procesos, políticos y económicos, y cuando la vivienda ocurre fuera de ello resulta en fracaso”. Ambos argumentos son imprescindibles hasta este punto, a fin de conocer los motivos que reproducen la deshabitación de viviendas en México, más aún, lo ineludible que resulta concebir políticas integrales de vivienda y ordenamiento territorial de largo plazo con inclusión de aspectos socioespaciales, socioeconómicos y ambientales.

1. Gestión de la política de vivienda para la producción de conjuntos urbanos en el Estado de México

El presente apartado no pretende ser una compilación exhaustiva de la(s) política(s) de vivienda imple-

mentada(s) en el país y particularmente en el Estado de México de 1988 a la fecha; hacerlo significaría también abordar la política social³, económica y de suelo⁴. No obstante, consideramos necesario para una mayor precisión, identificar acontecimientos y el marco de planeación, que permita concebir un panorama general de la gestión de la política de vivienda en el Estado de México para la producción de conjuntos urbanos de interés social promovidos por el sector privado.

Como ya fue mencionado en la introducción, este texto se propone identificar los principales mo-

³ Las políticas de vivienda “pueden considerarse como parte de las políticas sociales, pues suelen tener como enunciado la reducción de los niveles de pobreza y elevar el nivel y la calidad de vida de la población, en particular de las mayorías de bajos ingresos” (Coulomb, 2013, p. 577).

⁴ Es hasta 2022 cuando el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) integra la Política Nacional de Suelo (PNS) “como instrumento de política pública que establece una serie de conceptos, fundamentos y criterios técnicos para orientar la toma de decisiones respecto a la problemática relacionada con el uso, aprovechamiento, ocupación y conservación del suelo en las ciudades mexicanas”.

tivos que originan la deshabitación de viviendas en el país, con el cometido de conocer las causas inherentes al proceso de producción-circulación de la vivienda a partir de los conjuntos urbanos. Puntualizamos que, compartimos y apoyamos lo redactado por Garza y Schteingart (1978, p. 14): el problema de la vivienda constituye el punto de partida para determinar las políticas, estrategias, plazos y recursos necesarios para tratar de solucionarlo.

Se entiende por *política de vivienda*, en el contexto mexicano, a la acción habitacional del Estado para satisfacer una necesidad humana esencial. Para que tal necesidad sea satisfecha, la vivienda como objeto material debe cumplir dos funciones: a) integrar a los individuos en una comunidad posibilitando su bienestar y protección, y b) servir como elemento integrador de la estructura urbana y combinarse con el conjunto de servicios urbanos para posibilitar la realización de las actividades específicas de sus miembros (Garza y Schteingart, 1978, p. 56). También lo es:

la oferta de vivienda atribuida al sector público, la cual refiere a las viviendas que se han construido gracias al financiamiento otorgado por diversos organismos públicos o paraestatales para el adelanto del capital necesario para la construcción (crédito puente) y el otorgamiento de créditos al consumidor-adquiriente que implican un alto grado de subsidio incluyendo la provisión de terreno (Coulomb, 2013, p. 567)⁵.

En México, entre 1988 y 1994, el gobierno de Salinas de Gortari instituyó el Programa para el Fomento y

Desregulación de la Vivienda (PFDV), el cual estableció explícitamente como objetivo central, la disminución del papel regulador del Estado en el desarrollo de la vivienda, justificando con ello la “necesaria incorporación del sector privado para una mayor eficacia y rentabilidad en los programas de vivienda” (Coulomb, 2013, p. 583; Pedrotti, 2016, p. 19).

Los cambios originados por las políticas de vivienda a partir de la década de 1980 fueron *grosso modo*, una consecuencia del “ajuste estructural exigido a las economías de los países latinoamericanos por el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial a raíz de la crisis económico financiera de 1982” (Coulomb, 2013, p. 583). A partir de este momento estaría gestándose en el país un sistema institucional de vivienda que transitaría del modelo intervencionista de un “Estado *regulador y rector* de la acción habitacional a un modelo *facilitador y articulador* del conjunto de acciones habitacionales” (Ziccardi y González, 2015, p. 48). Con ello, la política de vivienda a nivel nacional transformaría y reduciría las funciones de los ONAVIS⁶ a “entidades financieras de créditos individuales”, apuntalando la creación y consolidación de las empresas privadas promotoras y desarrolladoras (Pedrotti, 2016, p. 96).

En el marco de aplicación del “ajuste estructural”, el Estado modificó su modelo de acción y con ello la política social y de vivienda transformaron sus alcances y objetos de responsabilidad. Como muestra, el Plan Nacional de Desarrollo (PND 1989-1994) mencionaba como satisfactores básicos, de los cuales debía de preocuparse el Estado, la educación, la salud, la asistencia y seguridad social, la alimentación y el abasto, la vivienda y los servicios urbanos, la cultura, el arte y el deporte. Mientras que a

5 Las dos definiciones anteriores, aunque distantes en tiempo, dejan ver la doble función de la vivienda. La primera como mecanismo gubernamental que posibilita la reproducción de la fuerza de trabajo, y segunda, un medio para la producción de plusvalía y acumulación de capital (Garza y Schteingart, 1978), que generalmente queda en manos del ente privado debido al limitado papel que juega el Estado hoy en día.

6 Encargados de otorgar créditos hipotecarios para cubrir las necesidades de desarrolladores (Sociedad Hipotecaria Federal) y compradores de vivienda (Infonavit, FOVISSSTE).

mediados de la década de 1990 (PND 1995-2000) “se hacía referencia solamente a la educación, incluyendo cultura y deporte, la salud y seguridad social, dejando a la vivienda sin definir servicios urbanos” (Pedrotti, 2016, pp. 44-45).

Ya en los albores del presente siglo, a consecuencia del modelo *facilitador y articulador* instaurado en México, es promovida una sobreproducción masiva de vivienda, donde la orientación de la política de vivienda, con fuerte intervención del sector privado, se hizo visible y que, si bien “logró disminuir el déficit cuantitativo de vivienda, no ha logrado crear en la mayoría de los casos, condiciones adecuadas de habitabilidad” (Ziccardi y González, 2015, p. 48; Pedrotti, 2016, p. 118). Es en este momento en el que la vivienda pasó de tener una sobresaliente función social para la reproducción de la fuerza de trabajo a una función preferentemente económica y financiera como medio para la producción de plusvalía y acumulación de capital.

En el Estado de México, la gestión de la política de vivienda se ajustó para la producción de conjuntos urbanos. Esto a partir de la modificación en 1993 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México –hoy derogada y sustituida por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México– la cual constituiría la figura jurídica del conjunto urbano⁷ que reemplaza a la de fraccionamiento, y que alude a la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo, las vialidades públicas, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un centro de población.

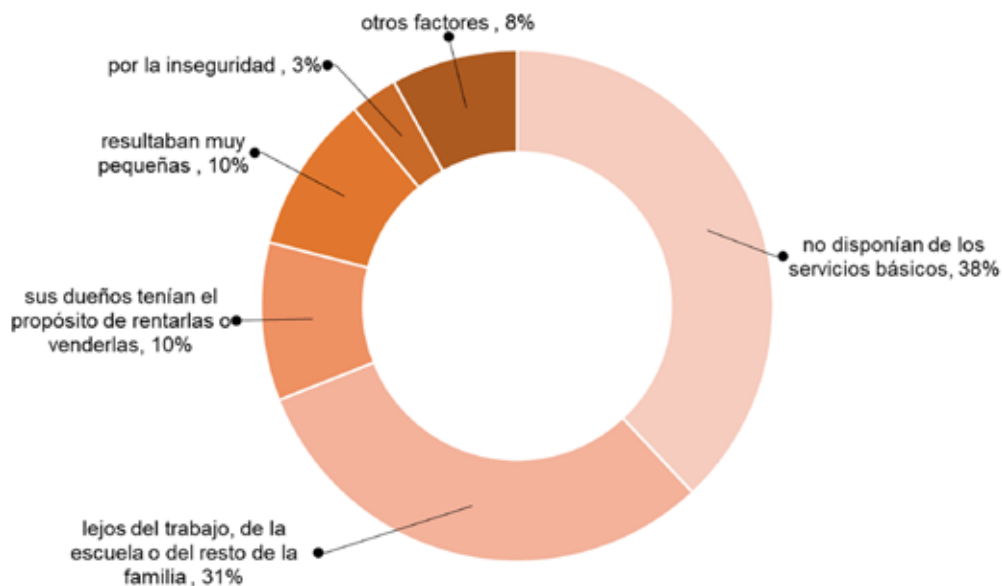
7 La localización, dimensión y densidad de los conjuntos urbanos estarán en función de la disponibilidad de agua potable ubicándose en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población. Con un límite mínimo de 61 viviendas y un límite máximo no estipulado (artículo 40 del Reglamento del Libro Quinto, De las reglas generales para los conjuntos urbanos).

El conjunto urbano es también un grupo de usos del suelo diseñado para autorizar, en un solo acto, la función, división y mezcla de usos del suelo de uno o varios predios. Es decir, conformar áreas mixtas que ofertan vivienda, equipamiento, infraestructura y servicios. La limitación técnica de los conjuntos urbanos radica en lo que Pedrotti (2016, p. 101) identifica en su estudio: “mientras más superficie y valor tenga la vivienda, más área de donación se exige para obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano”. Disminuyendo en cantidad y dimensiones en el segmento de vivienda social, donde la superficie y valor de la vivienda es menor con respecto al segmento medio y residencial. Esto sin duda limita la función básica del conjunto urbano, razón por la cual el abandono de vivienda estaría reproduciéndose en los 30 conjuntos urbanos analizados y que se presentan en este texto.

1.1. Algunos motivos de la deshabitación de viviendas

A continuación se presentan, de manera no limitativa, los principales motivos de la deshabitación de viviendas a nivel nacional, a partir de premisas que han desarrollado numerosos investigadores del tema. Con esta identificación es como se correlaciona el apartado teórico con el que identifica la vivienda deshabitada en los 30 conjuntos urbanos de la ZMT.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) es el organismo más importante en la concesión de financiamiento a la vivienda en México. Entre 2002 y 2012, el Infonavit y FOVISSSTE colocaron en conjunto el 80% del total de créditos a nivel nacional, en números absolutos: 4.74 millones de créditos (Correa, 2014; CONAVI, 2022), en promedio 431 000 créditos por año. El porcentaje restante lo aportó la banca privada, Sofoles, organismos estatales de vivienda (OREVIS) y organismos públicos como Pemex y CFE (SHF y CIDOC, 2015).



Fuente: elaboración propia con base en Espinosa (2015).

Gráfica III. Motivos de la deshabitación de viviendas, 2015

El Infonavit señaló, en 2010, que las viviendas financiadas por el instituto no eran ocupadas de forma inmediata, posterior al otorgamiento del financiamiento, pues entre 2006 y 2009 el instituto encontró que,

durante el primer año de crédito eran habitadas de manera inmediatamente el 26 por ciento de las viviendas al mismo tiempo que se mantenían deshabitadas el 30 por ciento, 18 por ciento de deshabitación en el segundo año, 16 por ciento en el tercer año de crédito y para el cuarto año el 10 por ciento quedaba totalmente deshabitada (Correa, 2014, p. 22).

De manera que, durante el primer año, la mitad de las viviendas financiadas por el instituto fueron ocupadas, llegando al 90% de ocupación al cuarto año.

Lo anterior conlleva a que, en 2010, 2 de cada 10 viviendas financiadas por el Infonavit permanecieron deshabitadas; en promedio, 86 000 viviendas deshabitadas con financiamiento del instituto.

Los motivos principales de este fenómeno fueron: la falta de servicios básicos de calidad; la desvinculación entre vivienda y empleo, y entre vivienda y escuela; vivienda en proceso de venta; vivienda en renta que sigue sin ocuparse por cuestiones de inseguridad o por el tamaño reducido del inmueble; y personas que aceptaron la vivienda, aunque ya tenían una pero no querían perder su crédito, entre otros factores (Espinosa, 2015).

A partir de los motivos expresados en la gráfica III, es como se estructura el presente apartado, razones que han ampliado el registro de viviendas deshabitadas en México y en la ZMT.

1.1.1. Lejanía de bienes, servicios públicos y empleos

Según la consultora inmobiliaria Softec S.C., la localización de la vivienda se encuentra entre los motivos principales de deshabitación, además de la falta de funcionalidad por tamaño y costo. Dichas viviendas se edificaron, en su mayoría, en lugares que estaban alejados de los centros de población, que aún no eran aptos para ser habitados de manera inmediata, ya que carecían de infraestructura de agua potable, drenaje, electricidad y equipamiento básico (Softec, n/d). La oferta de servicios educativos, comerciales y de esparcimiento alrededor de las zonas en las que se cimentaron las viviendas quedó rezagada; por lo que las familias no podían tener una vida plena (Softec, n/d). La ubicación de la vivienda, distante de equipamientos, servicios básicos e infraestructura es explicada a partir de dos vertientes:

a) La visión mercantil de la ciudad y la reducción de capacidades del Estado en la producción de vivienda —de intervencionista a facilitador— son producto de la implantación de una política nacional de vivienda con enfoque financiero, empresarial y mercantil; influyendo de manera proporcional en la participación activa del sector inmobiliario privado. Con ello, el Estado delegó y cedió al sector privado las funciones de localización, diseño, distribución, gestión y venta de las viviendas en el mercado (Iracheta, 2020); generando un modelo de producción privado y mercantilizado de vivienda, y relegando gradualmente a la población de menores recursos y a promotores habitacionales del sector social.

De 2000 a la fecha, la ejecución de dicha política ha desencadenado un *boom inmobiliario* que reconfiguró paisajes y la ordenación espacial de numerosas ciudades mexicanas. El sector inmobiliario privado ha sabido aprovechar desde entonces, las presiones de crecimiento que derivan en la especu-

lación más que del propósito de cubrir necesidades habitacionales, ignorando el respeto por el medio ambiente (Iracheta, 2011) y respondiendo de manera incorrecta a la demanda de vivienda adecuada y la dotación de equipamiento cultural, educativo, de salud, etcétera. Tal sector, con el fin de disminuir el costo de la vivienda y aumentar sus márgenes de ganancia, opta por construir en suelo ejidal, que resulta más barato ya que en la mayoría de los casos se localiza en la periferia, entre 9 y 14 kilómetros de distancia al centro urbano más cercano (Eibenschutz y Goya, 2009; Infonavit, 2015).

En este suelo periférico, el gobierno local deberá proveer los servicios y el equipamiento urbano a un precio que no es sufragado por el sector inmobiliario privado. Mientras, los propietarios tendrán que asumir el aumento de los costos hipotecarios y pagar también el tiempo de traslado en transporte público o particular (Espinosa, 2015). Hasta este punto, la producción inmobiliaria privada parece no hacer ningún aporte en la planificación del crecimiento de las ciudades mexicanas. En palabras de Iracheta (2010, p.7): “quien controla el suelo, controla el desarrollo urbano”.

b) La inmigración en México ha detonado el crecimiento urbano de las ciudades, con la especulación sin freno del suelo, que se agrava por una ineficiente administración de las reservas territoriales, “en la que de alguna manera tiene injerencia la incorporación de áreas ejidales al desarrollo urbano” (Espinosa, 2015, p. 142) mediante el “dominio pleno”. Al hallarse un limitado número de reservas territoriales para orientar el crecimiento ordenado de las ciudades mexicanas, la práctica más común es el uso irregular del suelo ejidal, con el establecimiento de colonias en terrenos sin aptitud para uso urbano y en algunas ocasiones con riesgo declarado (Iracheta, 2011; Espinosa, 2015). De esta manera, crece el costo y aumenta el tiempo para otorgar servicios urbanos, cuya dotación en la mayoría de los casos

tarda años en poder realizarse, pues la planeación de estos asentamientos se realiza de manera radial, desde las zonas centrales consolidadas hacia la periferia segregada y desarticulada.

1.1.2. Inadecuado tamaño de la vivienda

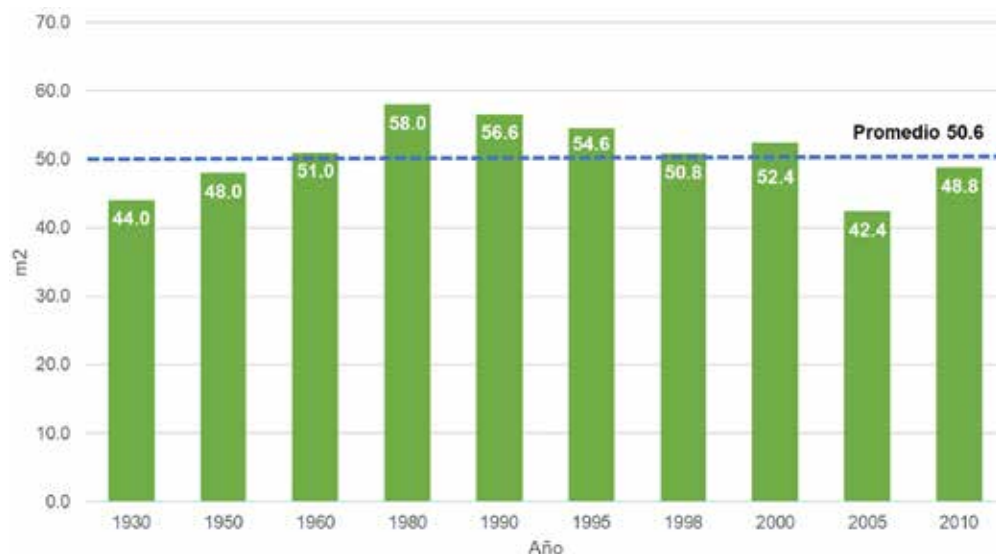
A inicios del presente siglo, la política de vivienda y los códigos de construcción en México se enfocaron principalmente “en entregar miles de viviendas de interés social a todos aquellos trabajadores del sector público y privado que deseaban y pudieran adquirir una vivienda propia” (Nicolai, 2017, p.42).

Con el aumento de la demanda de vivienda y la reducción de espacios céntricos idóneos para habitar, además del surgimiento de diversos acontecimientos nacionales, entre ellos el terremoto de la Ciudad de México en 1985 y el establecimiento

del Plan Nacional de Vivienda en 2001, el tamaño de la vivienda social en México mostró un decrecimiento significativo, siendo evidente a partir del año 2005, con una dimensión por debajo del promedio de 50.6 m² (ver gráfica IV) (Sánchez, 2013).

Es importante destacar la investigación realizada por Nicolai (2017), al centrar su objeto de estudio al norte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), en los municipios urbanos de Tizayuca, Zumpango y Huehuetoca con viviendas entre 40 y 60 metros cuadrados. En este trabajo concluye, por un lado, que la vivienda abandonada en estos municipios se caracteriza por tener mala calidad constructiva y espacios interiores reducidos, y por el otro, que las viviendas de dimensiones menores son las que más se abandonan.

Otra de las problemáticas que enfrenta este tipo de viviendas son los riesgos para la salud, situación



Fuente: elaboración propia con base en Sánchez (2013).

Gráfica IV. Evolución del tamaño de la vivienda social en México (m²), 1930-2010.

que se evidenció a partir de la pandemia por el virus SARS-CoV-2, que comenzó en el año 2019, en donde se hizo evidente que el tamaño y las características de las viviendas de interés social impiden respetar las normas mínimas de distanciamiento social, por lo que convierten a estos inmuebles en espacios de exposición al virus. Sin dejar de lado la incapacidad para reducir al mínimo el estrés psicológico y social de los propietarios y sus familias (Ortega et al., 2020; ONU-Hábitat, 2020).

1.1.3. Imposibilidad de pagar el crédito

La sobreproducción de vivienda en México se explica como resultado de que la política nacional de vivienda resaltó el vínculo entre el empleo asalariado y el crédito hipotecario, lo que significó que las industrias y las ciudades con alta población de trabajadores asalariados pudieran recibir una mayor proporción del subsidio a la vivienda (Fuentes, 2015). Este exceso de producción solo multiplicó la vivienda con tamaño inadecuado, alejada de bienes, servicios públicos y empleos.

La población “beneficiada” por dichas políticas enfrenta dos costos irreductibles: el primero es el pago de la hipoteca de la vivienda, ya que puede durar hasta 30 años; y el segundo, el costo diario por traslado de la vivienda al trabajo, de la vivienda a la escuela y a otras funciones urbanas, que tiende a rebasar un tercio del ingreso⁸ del núcleo familiar y obliga a muchas familias a abandonar sus viviendas (Iracheta, 2020, p. 175).

De los 4.74 millones de créditos otorgados entre 2002 y 2012 por el Infonavit y Fovissste, 3.1 millones seguían un esquema de salario mínimo, de acuerdo con el CONAVI (2022). Esto implicaba que,

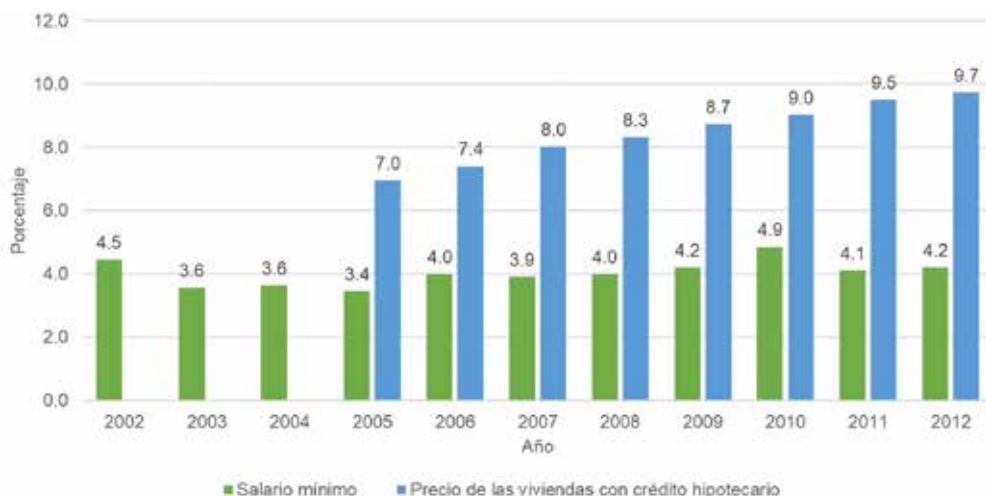
cada vez que el salario mínimo aumentaba, también crecía el precio de las viviendas con crédito hipotecario, pero no en la misma proporción y las deudas terminaban siendo impagables. Tan solo de 2002 a 2012, el salario mínimo reportó un crecimiento menor al 5.0%, mientras que el precio de las viviendas con crédito hipotecario creció cerca del doble (ver gráfica V). Y es que el *boom* de productividad de algunos sectores de la economía no se vio acompañado de un aumento “real” al salario de miles de trabajadores, que a su vez no encontraron la manera de cómo solventar sus créditos (Magnet, 2022).

Por años, la oferta de vivienda en México se ha centrado en satisfacer la necesidad de techo para los trabajadores que ganan entre 3 y 5 veces el salario mínimo (VSM), y se ha dejado a los habitantes más necesitados fuera de las políticas de vivienda (Espinosa, 2015, p. 123; Correa, 2014). Dicho de otra manera, la principal razón del reducido impacto de la acción del Estado refiere a que la mayoría de la población no es “demanda solvente” ni “sujeto de crédito” para las viviendas puestas en el mercado, en venta o en alquiler por el sector capitalista privado y el Estado (Coulomb, 2013, p. 571).

Otro aspecto pernicioso es el aumento constante de los precios del suelo, que ha dado origen a que “disponer de una vivienda sea un lujo, contra lo que señalan la mayoría de las legislaciones como un derecho de la ciudadanía” (Espinosa, 2015, p. 124). Pues para acceder a la vivienda urbana más barata, que ofrece el mercado formal y los ONAVIS, se requiere más de 6 VSM: 4 VSM para sobrevivir y 2 VSM para acceder a un crédito hipotecario para la vivienda más económica dentro del mercado legal, para ser pagada en un periodo de 20 a 30 años.

No obstante, el 85% de la población nacional está por debajo de 6 VSM, por lo que la mayor parte de los mexicanos tienen que “atender sus necesidades habitacionales hacinándose en varios hogares o asentándose de manera ilegal, informal e irregular

8 De acuerdo con estimaciones del Centro Mario Molina (2014), la proporción recomendada es de 10 a 20 por ciento del ingreso mensual. En la ZMT, se reporta un gasto mensual en traslado que representa más del 25% del ingreso familiar.



Nota: es a partir del año 2005 que la SHF integra el Índice de Precios de la Vivienda (IPV), por ello no se visualiza ningún valor de 2002 a 2004. El IPV corresponde a vivienda nueva.

Fuente: elaboración propia con base en SHF. Índice SHF de precios de la vivienda en México y Conasami.

Gráfica V. Aumento del salario mínimo y crecimiento del precio de las viviendas con crédito hipotecario (porcentaje), 2002-2012

en lugares donde el resto de la sociedad les permitía" (Iracheta, 2011, p. 97).

1.1.4 Inseguridad por factores sociales

Los altos niveles de vivienda deshabitada contribuyen a la concentración de crímenes violentos, sobre todo homicidios. Si bien, la violencia e inseguridad es un tema que se potenció en México desde el año de 1990, la vivienda deshabitada resultó ser una variable dependiente para elevar los niveles de criminalidad, en específico, delitos como robo a casa habitación, robo de vehículos, secuestros, consumo y venta de drogas, delitos sexuales y homicidios dolosos (Fuentes, 2015).

El trabajo de Fuentes (2015) aborda como caso de estudio la frontera norte de México, en Ciudad Juárez (Chihuahua), en el que muestra la relación

entre viviendas deshabitadas y delitos cometidos, en especial homicidios dolosos. Según la investigación, desde la perspectiva de la criminología ambiental, las viviendas deshabitadas pueden activar efectos negativos adicionales, como el desorden físico y social.

Posterior a 2006, la inseguridad y la violencia asociada con actividades ilegales podría representar la causa de la deshabitación, pero tales causas no han sido profundizadas (Correa, 2014). Por su parte, Díaz (2018) argumenta que la gente decide dejar su vivienda producto de un proceso gradual de abandono de los fraccionamientos; pues cuando se habita en medio de un conjunto habitacional en el que los vecinos se han ido y son reemplazados por invasores, el abandono pasa de ser una opción a una obligación. Otro factor de abandono es la inmigración, pues los resultados de Díaz (2018)

apuntan a que la población que deja sus viviendas lo hace en busca de mejores condiciones de vida, en otro sitio menos inseguro.

1.1.5 Otros motivos a partir de la pandemia por el virus SARS-CoV-2

De manera preliminar, al ser la pandemia una variable reciente, la vivienda podría quedar deshabitada a causa del desempleo del jefe de familia o de su fallecimiento, que al no dejar un testamento, los familiares se ven envueltos en temas legales que complican la ocupación de los inmuebles (Softec, n/d).

2. Marco legal y de planeación para el desarrollo urbano y su congruencia con las viviendas deshabitadas

El marco legal del Estado de México advierte un desconocimiento y desatención del fenómeno de la vivienda deshabitada, desde su definición, características y posibles estrategias para su reducción. Ello a partir de la lectura de la Ley de Planeación (*última reforma POGG 28 de abril de 2023*), Ley de Vivienda (*última reforma POGG 29 de septiembre de 2020*) y Código Administrativo del Estado de México (Libro Quinto) (*última reforma POGG 21 de junio de 2022*).

A nivel local, los bandos municipales no refieren alguna disposición o restricción con respecto a la deshabitación de viviendas. Por tanto, la congruencia del marco legal para el desarrollo urbano a nivel federal, estatal y municipal en el ámbito de la vivienda deshabitada es inexistente y con menor vinculación en lo operativo y estratégico con las políticas de suelo, de vivienda, ambiental y la política fiscal inmobiliaria.

Al menos en el Estado de México, la Ley de Planeación y el Código Administrativo del Estado de

México (Libro Quinto) no enumeran dentro de las facultades de los municipios, y las direcciones afines al ámbito de la vivienda, el integrar un inventario de vivienda deshabitada, o en su caso, coordinarse con los OREVIS para integrar un censo, georreferenciar las viviendas en tal condición, así como capturar datos básicos que aportan más evidencia al fenómeno.

Respecto a los instrumentos de planeación, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019 presenta cinco objetivos particulares, uno de ellos corresponde al “Suelo y vivienda” sin mencionar un tema o subtema concerniente a la vivienda deshabitada. De ámbito regional y metropolitano, el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca 2005, el Programa Metropolitano para la Zona Metropolitana del Valle de Toluca en su versión ejecutiva 2022 y el Programa Regional VII Lerma 2017-2023 excluyen el tema de la vivienda deshabitada a pesar de tener pilares o estrategias con enfoque territorial y social.

En el caso de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU), de los 16 instrumentos consultados, ninguno elabora políticas o estrategias enfocadas en atender el fenómeno de la deshabitación de viviendas, además continúan empleando la clásica zonificación del espacio urbano y rural que segrega actividades compatibles y complementarias. Por tanto, y a pesar de que la Zona Metropolitana de Toluca y los 16 municipios que la integran se rigen por diversos instrumentos de desarrollo urbano, ninguno evalúa ni focaliza acciones para reducir la vivienda deshabitada.

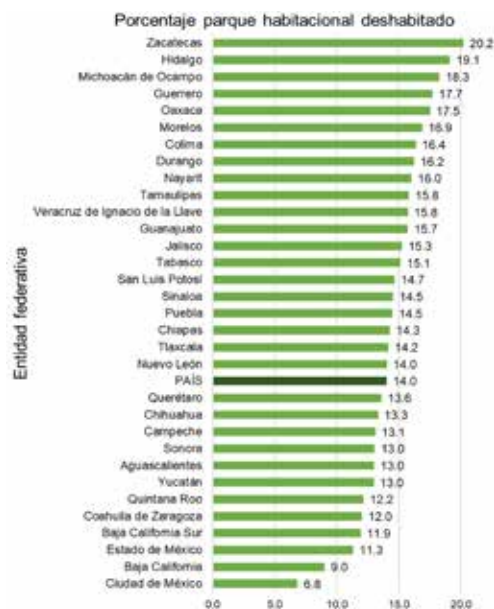
3. Distribución espacial de las viviendas deshabitadas en México y ZMT

Como ya fue anunciado en la introducción, el presente texto investiga la vivienda deshabitada en México y en la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT) a partir de un análisis estadístico y geográfico

mediante el uso de cifras oficiales de INEGI para los años 2005, 2010, 2020 y el registro de conjuntos urbanos autorizados de la SEDUO del Estado de México. El análisis puntual para la ZMT incluye las características de los 30 conjuntos urbanos localizados en su mayoría, en el municipio de Toluca y en el *borde poniente* de la metrópoli, en Almoloya de Juárez y Zinacantepec; tal patrón de localización va determinando la orientación en la que el *suelo artificializado* continúa creciendo en la ZMT, bajo un patrón de “urbanización sin ciudad”, o bien, de *ciudad insular* (Duhau, 2008).

Al año 2020 en México, el 14.0% del parque habitacional censado poseía la cualidad de encontrarse deshabitado⁹ por diversos motivos (6.1 millones de viviendas deshabitadas), no obstante, más de la mitad de las entidades federativas que integran al país superaron el porcentaje nacional (ver gráfica VI). Demarcaciones que presentan características particulares que motivan el fenómeno de la vivienda deshabitada pero que coinciden en al menos tres variables: lejanía a los centros de población, inseguridad y amplia ejecución de la política nacional de vivienda. De la gráfica siguiente destaca la posición que ocupa la Ciudad de México, resultado de la implementación de la política de vivienda y ordenamiento territorial de los últimos años¹⁰. Además,

de 2010 a 2020 de las 16 alcaldías que conforman a la Ciudad de México, ocho de ellas muestran una reducción en su vivienda deshabitada (para mayor información consulte el cuadro VI en el apartado de conclusiones).



Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2020a).

Gráfica VI. Porcentaje del parque habitacional que se encuentra deshabitado por entidad federativa, 2020

En México, la tasa anual de crecimiento en vivienda deshabitada es de 2.5%, aunque 14 de 32 entidades federativas que constituyen al país superan dicha tasa¹¹ (ver cuadro I). Entidades federativas con vocación turística de gran impacto y relevancia nacional, además de ser territorios donde el desarrollo de acti-

9 De acuerdo con estudios en España, se considera razonable y conveniente que exista un *stock técnico deseable* entre 3% y 5% de viviendas deshabitadas que facilite un más ágil funcionamiento del mercado (Vinuesa, 2008).

10 Destaca que, de 2010 a 2020, la alcaldía Cuauhtémoc presenta una reducción en su vivienda deshabitada. Por tal razón, un caso notable es el instrumento “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Atlampa 2000-2020” y su versión reciente “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Atlampa 2021-2040”, el cual impulsa acciones de zonificación encaminadas a promover el uso habitacional mixto (HM/5/30/Z) con un menor porcentaje de área libre mínima y el uso habitacional de seis niveles (H/6/20/A), ambos con la incorporación de criterios de sustentabilidad; con la intención de “atraer” nuevos habitantes a la colonia. A la fecha, no existen reservas territoriales en Atlampa para ocupar, renovar o densificar la colonia, pero sí áreas subutilizadas y 15 predios con calidad aparente de baldíos, que acu-

mulan 4 hectáreas, varios de ellos con las condiciones ideales para establecer un “mayor y mejor uso” para la colonia.

11 Porcentajes: Tabasco (5.2), Quintana Roo (5.0), Chiapas (4.8), Hidalgo (4.6), Veracruz de Ignacio de la Llave y Nuevo León (4.1), Oaxaca (3.8), Yucatán (3.3), Querétaro y Campeche (3.1), Puebla y Morelos (2.9), Tlaxcala (2.8) y Estado de México (2.7).

País / Entidad federativa	Viviendas deshabitadas			TCMA 2005-2020
	2005	2010	2020	
México	4,271,287	4,997,806	6,155,682	2.5
Aguascalientes	48,209	56,875	60,327	1.5
Baja California	128,878	214,705	119,411	-0.5
Baja California Sur	28,758	34,385	35,776	1.5
Campeche	26,778	25,133	42,196	3.1
Coahuila de Zaragoza	113,288	131,042	129,872	0.9
Colima	36,471	33,232	47,329	1.8
Chiapas	119,903	128,078	241,916	4.8
Chihuahua	176,987	229,210	186,778	0.4
Ciudad de México	205,086	211,245	207,026	0.1
Durango	87,516	93,700	102,682	1.1
Guanajuato	225,088	241,224	313,437	2.2
Guerrero	161,430	178,990	233,094	2.5
Hidalgo	117,079	152,339	229,124	4.6
Jalisco	317,941	358,453	451,590	2.4
Estado de México	408,667	538,220	611,159	2.7
Michoacán de Ocampo	233,784	238,951	313,707	2.0
Morelos	90,531	99,339	138,378	2.9
Nayarit	58,166	63,315	77,373	1.9
Nuevo León	156,652	230,677	286,185	4.1
Oaxaca	156,981	168,179	275,208	3.8
Puebla	203,957	239,612	314,785	2.9
Querétaro	70,646	83,895	112,408	3.1
Quintana Roo	41,752	78,295	86,594	5.0
San Luis Potosí	103,501	109,551	141,294	2.1
Sinaloa	138,633	136,994	154,515	0.7
Sonora	130,004	140,219	140,761	0.5
Tabasco	58,149	69,701	125,197	5.2
Tamaulipas	161,528	211,746	211,137	1.8
Tlaxcala	39,645	43,081	60,086	2.8
Veracruz de Ignacio de la Llave	258,988	288,556	474,606	4.1
Yucatán	66,919	78,097	108,752	3.3
Zacatecas	99,372	90,767	122,979	1.4

Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2005, 2010, 2020a).

Cuadro I. Número de viviendas deshabitadas por entidad federativa, 2005, 2010 y 2020

vidades industriales, comerciales y de servicios especializados es prominente, aunque también son zonas que atraen y expulsan gran cantidad de población.

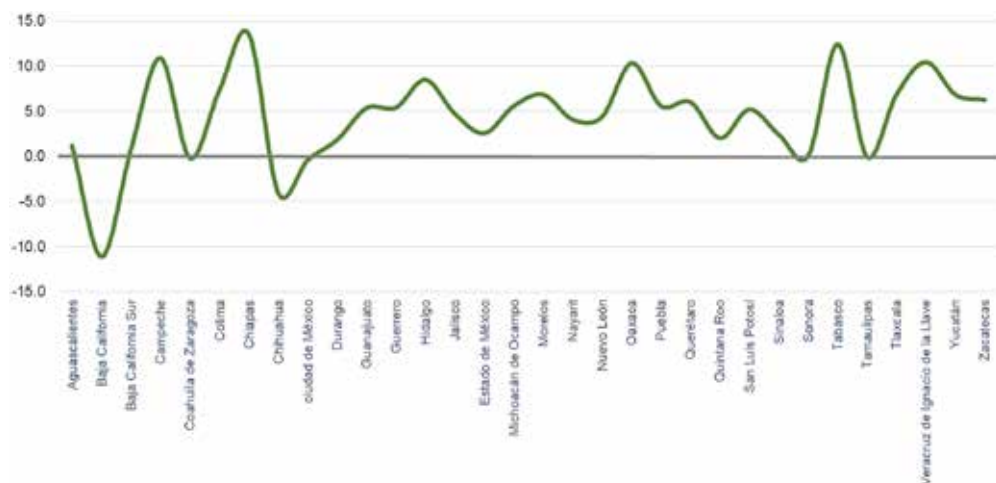
Del cuadro I, solo una entidad manifestó una reducción en el número de viviendas deshabitadas: Baja California con -0.5%. Dado que la TCMA calculada corresponde al periodo 2005-2020, el cálculo de una tasa 2010-2020 proyecta cinco entidades con descenso: Baja California (-11.1), Chihuahua (-4.0), Ciudad de México (-0.4), Coahuila de Zaragoza (-0.2) y Tamaulipas (-0.1) (ver gráfica VII y cuadro VI).

Pero ¿qué circunstancia o motivo explica tal contracción?, no obstante que, las cifras oficiales no aclaran si la deflación es un error censal o el resultado de un proceso de venta, renta, despojo, recuperación por parte de ONAVIS u OREVIS, o bien, el dueño decidió habitarla en el mismo periodo del levantamiento censal. Contrariamente, con excepción de la Ciudad de México, las cuatro entidades

federativas antes enunciadas continúan alojando a municipios que siguen incrementando la deshabitación, por diversos factores, entre ellos su localización geográfica (frontera con EUA) y vocación económica (maquila principalmente) (ver cuadro II y figura 3).

De 32 entidades federativas que integran a México, 6 de ellas reúnen la mitad de las viviendas deshabitadas, en 2020, situadas en la región centro occidente y centro este del país: Estado de México (611,159), Veracruz de Ignacio de la Llave (474,606), Jalisco (451,590), Puebla (314,785), Michoacán de Ocampo (313,707) y Guanajuato (313,437), con un rango entre 300,000 a 611,159 viviendas deshabitadas (ver figura 2).

Coinciden estas entidades con aquellas que presentaron una gran proporción de población económicamente activa ocupada en el sector formal de la economía en 2010 y 2020, en comparación con otras entidades del país (INEGI, 2010, 2020a), lo



Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2010, 2020a).

Gráfica VII. Vivienda deshabitada. Tasa de crecimiento anual 2010-2020 por entidad federativa



Fuente: elaborado por el Ing. José Gabriel Gama Márquez con base en INEGI (2020a).

Figura 3. Municipios con mayor número de viviendas deshabitadas, 2020

De los 150 municipios indicados en el párrafo anterior, destacan 14 que registran más del 40% de su parque habitacional como deshabitado, al norte, noreste, centro este y sur del país (ver cuadro II).

Inquieta que más de la mitad de las viviendas totales del municipio de San Miguel Tulancingo (Oaxaca), Atolinga (Zacatecas) y Guadalupe (Chihuahua) se encuentran deshabitadas, esta última demarcación por ser municipio fronterizo con el Estado de Texas (EUA) y presentar un saldo neto migratorio negativo, es decir, expulsa más personas de las que llegan (INEGI, 2020a). Más aún, cifras de INEGI (2020a) declaran a diversas comunidades del municipio de Guadalupe como deshabitadas en su totalidad, entre ellas El Pino.

Cabe mencionar que, de 2012 a la fecha, otro factor que ha contribuido al incremento de la des-

habitación de vivienda es quizá la modalidad de segundo crédito del Infonavit, ampliando por una parte la demanda de vivienda nueva, pero por otra, la generación de una mayor presión para la sobreproducción de vivienda en la periferia de las ciudades, dispersa, en suelo barato, con baja cobertura de equipamientos y servicios básicos, lo que indudablemente impacta en la calidad de vida de las familias.

3.1 Zona Metropolitana de Toluca: una mirada a la deshabitación de viviendas desde lo metropolitano

En el ámbito territorial, en el Estado de México, de acuerdo con CONAPO, SEDATU e INEGI (2018),

Entidad federativa	Municipio	Porcentaje del parque habitacional que se encuentra deshabitado
Chihuahua	Guadalupe	50.19
Hidalgo	Atotonilco de Tula	41.63
Nuevo León	Los Aldamas	46.40
	Doctor Coss	41.97
Oaxaca	San Miguel Tulancingo	55.09
	Santos Reyes Tepejillo	46.71
	Santa María Nduayaco	46.15
	San Juan Achiutla	44.65
	San Bartolomé Quialana	42.62
	San Juan Mixtepec	41.73
	San Agustín Atenango	41.24
	Santo Domingo Yodohino	41.18
	San Pedro Molinos	40.34
Zacatecas	Atolinga	53.91

Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2020a).

Cuadro II. Municipios que registran más del 40% de su parque habitacional como deshabitado, 2020

son reconocidas tres metrópolis: Zona Metropolitana del Valle de México (en conjunto con la Ciudad de México e Hidalgo), Zona Metropolitana de Toluca y Zona Metropolitana de Tlanguistenco; esto conlleva a que 81 de los 125 municipios que integran la entidad pertenecen a una zona metropolitana.

La Zona Metropolitana de Toluca (ZMT) albergaría, en 2020, a 2.3 millones de habitantes distribuidos en 16 municipios que integran un área urbana discontinua. La metrópoli ocupa la posición 5 de 74 a nivel nacional debido a su tamaño poblacional y, de acuerdo con estimaciones de CONAPO (2018), la población total alcanzará 2.5 millones de habitantes en 2030, es decir, 14 de cada 100 mexicanos residirán en la ZMT. Entre 2010 y 2015, la ZMT presentó un saldo neto migratorio positivo, atrayendo población de entidades como Ciudad de México, Guerrero, Michoacán de Ocampo y Veracruz de Ignacio de la Llave (INEGI, 2020a).

En el ámbito urbano y sociodemográfico, en la década de los sesenta y setenta del siglo XX, los procesos de ocupación del suelo se modificaron en la ZMT con la creación de zonas industriales como política para descentralizar la ZMVM, teniendo como objetivo incentivar la implantación de industrias en zonas aledañas, originando que la ZMT se convirtiera en tan poco tiempo en un polo de desarrollo económico y de atracción poblacional.

Hacia la década de los ochenta, el crecimiento de la ZMT estuvo influenciado por el éxodo de población procedente de la Ciudad de México que se dio por efecto del terremoto de 1985. Tal suceso generó un proceso de migración que impactó en la conformación demográfica de los municipios de Toluca, Lerma, Metepec, San Mateo Atenco y Zinacantepec.

La década de los noventa fue un punto de inflexión en la transformación territorial de la ZMT, derivado de los cambios que se produjeron en el país con la reforma al artículo 27 constitucional, la política de vivienda y la reforma legislativa en materia urbana en el Estado de México; marcando el inicio de la reactivación de la industria de la construcción y el mercado inmobiliario.

En el periodo 2000-2018, los incrementos poblacionales de la metrópoli estuvieron marcados por al menos dos factores: el primero asociado a la

política de vivienda implementada por el gobierno estatal, que consistió en la construcción de vivienda masiva por parte del sector privado en los principales municipios de la ZMT, y segundo, por un nuevo proceso migratorio proveniente de la Ciudad de México producto del terremoto ocurrido en 2017.

En términos de vivienda deshabitada, el Estado de México ocupó, en 2020, el primer lugar a nivel nacional en registrar vivienda en tal condición, contribuyendo con 9.9% al compendio nacional (INEGI, 2020a). Por su parte, la ZMT contribuyó con el 16.0% a la cifra estatal, despuntando los munici-

Entidad federativa / Zona Metropolitana de Toluca	Viviendas deshabitadas			TCMA 2010-2020
	2005	2010	2020	
Estado de México	408,667	538,220	611,159	2.6
Zona Metropolitana de Toluca	-	68,544	97,885	3.6
Almoloya de Juárez	-	7,171	13,409	6.5
Calimaya	-	2,091	4,381	7.7
Chapultepec	-	1,670	1,394	-1.8
Lerma	-	4,141	6,932	5.3
Metepec	-	6,349	6,216	-0.2
Mexicaltzingo	-	216	619	11.1
Ocoyoacac	-	809	2,500	11.9
Otzolotepec	-	1,271	3,002	9.0
Rayón	-	232	529	8.6
San Antonio la Isla	-	2,560	2,342	-0.9
San Mateo Atenco	-	1,765	2,786	4.7
Temoaya	-	2,280	4,276	6.5
Tenango del Valle	-	2,412	3,140	2.7
Toluca	-	28,693	36,616	2.5
Xonacatlán	-	854	1,740	7.4
Zinacantepec	-	6,030	8,003	2.9

Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2005, 2010, 2020a).

Cuadro III. Número de viviendas deshabitadas en la ZMT, 2005, 2010 y 2020.

prios de Toluca, Almoloya de Juárez y Zinacantepec como los poseedores de un mayor número de vivienda deshabitada (ver cuadro III). Tener presente que estos tres municipios son los que disponen de un mayor número de conjuntos urbanos de 2004 a 2020.

3.2 Conjuntos urbanos en la Zona Metropolitana de Toluca

Entre los años 2004 a 2020, un total de 381 conjuntos urbanos fueron autorizados en el Estado de México por la SEDUO; de 2004 a 2010 es la etapa con mayor número de autorizaciones, pues 6 de cada 10 conjuntos corresponden a este periodo.

En la ZMT se autorizaron 112 conjuntos urbanos de 2004 a 2020, aunque destaca el hecho de que 3 de 16 municipios no registran ningún conjunto: Mexicaltzingo, Rayón y Xonacatlán, localizados en el *borde sur y norte* de la metrópoli. De estos 112 conjuntos urbanos autorizados en la ZMT, 89 de ellos se concentran en tan solo seis municipios metropolitanos: Almoloya de Juárez, Calimaya, Lerma, Metepec, Toluca y Zinacantepec. Territorios que han dominado en las dos últimas décadas, el crecimiento poblacional y la inserción de trabajadores al mercado formal.

Un primer tratamiento realizado a la lista de los 112 conjuntos consistió en identificar aquellos que contaban con información de viviendas deshabitadas por parte del Inventario Nacional de Viviendas 2020 (INEGI, 2020b), de tal modo, cumplir el objetivo principal de este texto: *identificar y diagnosticar a nivel metropolitano, el fenómeno de la vivienda deshabitada a partir de la figura del conjunto urbano*. Un segundo paso, elegir los conjuntos de interés social, popular y medio, de tal manera, identificar que la deshabitación no solo es una cuestión de ingresos y capacidad de pago de los propietarios, presenta un mayor peso la lejanía de los conjuntos

urbanos a servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias para la vida cotidiana; en síntesis, las características y cualidades de cada conjunto urbano. Por ello, uno de los elementos que agrega el análisis de conjuntos urbanos es la distancia a la cabecera municipal en kilómetros lineales. Como resultado, la lista final la integran 30 conjuntos urbanos autorizados en siete de 16 municipios que conforman la ZMT (ver cuadro IV y figura 4).

En el apartado 1.1.1 se expuso que los inversionistas inmobiliarios, para aumentar sus márgenes de ganancia, disminuyen el costo de la vivienda construyendo en suelo de uso agrícola, ubicado entre 9 y 14 kilómetros de distancia al centro urbano más cercano (Eibenschutz y Goya, 2009; Infonavit, 2015). En el caso de los 30 conjuntos urbanos de la ZMT, en promedio se localizan a 7.2 kilómetros de la cabecera municipal, aunque, por ejemplo y de acuerdo al cuadro IV, 12 conjuntos superan el promedio de 7.2 kilómetros y, asimismo, 10 de ellos presentan un porcentaje de deshabitación superior al promedio de 47.4%. Esto permite identificar, mas no generalizar, que, a mayor distancia de la cabecera municipal, mayor porcentaje de deshabitación.

Contrariamente, son detectados 12 conjuntos que exceden el promedio de deshabitación del 47.4% y que su localización es menor al promedio de 7.2 kilómetros, en municipios no tan extensos y en proceso de consolidación urbana: Almoloya de Juárez, Calimaya, Metepec y Zinacantepec. Además de ser demarcaciones donde en agrupación, ocurrieron 1 de cada 4 delitos del fuero común entre 2015 y 2022, de acuerdo con el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (SESNSP, 2023).

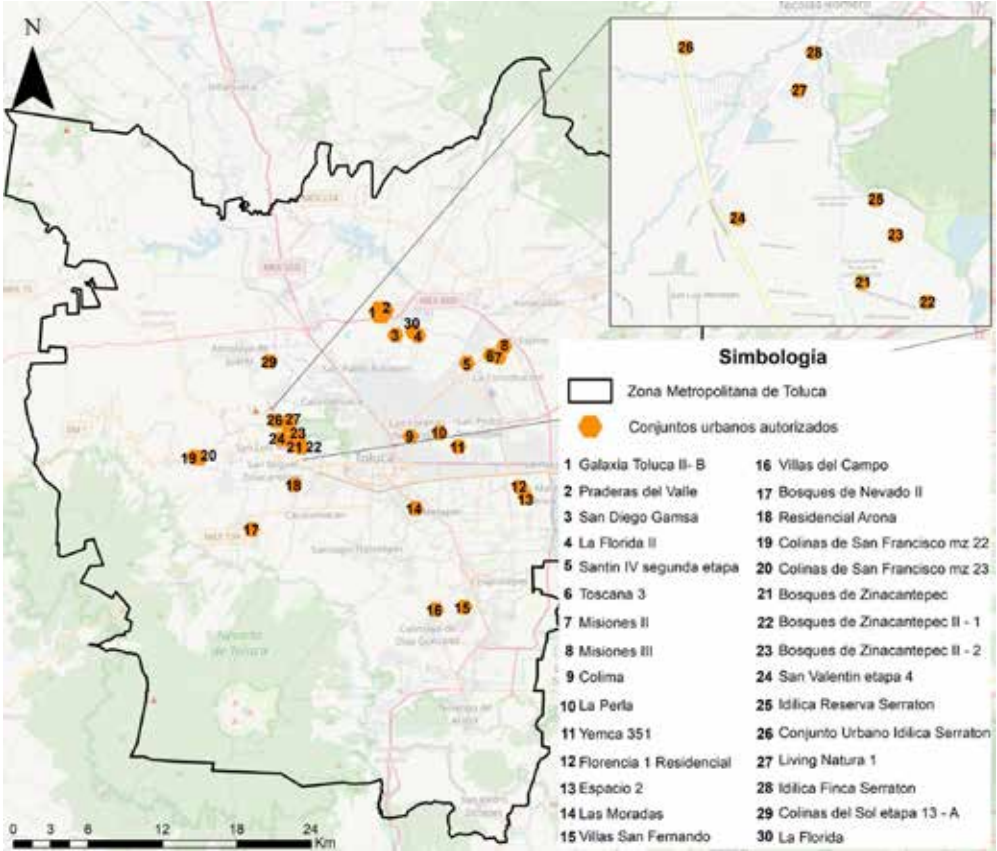
En este sentido, cuatro variables determinan la deshabitación en los conjuntos de la ZMT: la lejanía a la cabecera municipal, la consolidación urbana, la incidencia delictiva y la falta de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano.

Municipio	Nombre conjunto urbano	Precio mínimo (pesos)	Precio máximo (pesos)	Viviendas totales	Viviendas deshabitadas	Porcentaje deshabitación	Distancia a la cabecera municipal (km)	Año entrega
Almoloya de Juárez	Colinas del Sol, Etapa 13-A	\$380,000	\$604,000	41	32	78.0	3.6	2007
	Colinas de San Francisco Mz 22	\$485,000	\$760,000	122	94	77.0	10.0	2009
	Colinas de San Francisco Mz 23	\$615,000	\$740,448	25	18	72.0	10.1	2009
Calimaya	Villas del Campo	\$1,429,000	\$2,500,000	176	139	79.0	3.3	2009
	Villas San Fernando	\$1,124,986	\$2,790,070	300	147	49.0	4.8	2020
Metepec	Las Moradas	\$2,274,500	\$2,274,500	62	42	67.7	5.4	-
Otzolotepec	La Florida II	\$651,000	\$910,000	480	322	67.1	8.8	2020
	La Florida	\$480,000	\$790,000	132	96	72.7	9.0	2019
San Mateo Atenco	Florencia 1	\$2,450,000	\$2,750,000	25	7	28.0	2.8	-
	Espacio 2	\$1,973,950	\$2,380,779	58	26	44.8	2.6	-
Toluca	San Diego Gamsa	\$415,000	\$646,570	130	103	79.2	11.7	2004
	Praderas del Valle	\$500,000	\$610,000	32	32	100.0	13.3	-
	Galaxia Toluca II - B	\$385,000	\$635,000	300	278	92.7	13.4	2006
	Misiones III	\$1,525,000	\$1,865,000	73	46	63.0	14.6	2016
	Misiones II	\$460,000	\$1,550,000	660	144	21.8	13.7	2016
	Toscana 3	\$1,100,000	\$2,339,000	308	194	63.0	13.6	2016
	Santín IV Segunda Etapa	\$1,362,915	\$1,943,700	1,138	202	17.8	11.5	2016
	Yemca 351	\$1,200,000	\$1,200,000	12	12	100.0	7.3	-
	La Perla	\$2,349,620	\$2,349,620	6	6	100.0	6.2	-
Zinacantepec	Colima	\$2,300,000	\$2,350,000	8	8	100.0	4.0	-
	Bosques Zinacantepec II-1	\$650,000	\$650,000	5	3	60.0	4.2	2011
	Bosques de Zinacantepec II-2	\$1,750,000	\$1,750,000	6	4	66.7	4.5	2011
	Bosques de Zinacantepec	\$1,750,000	\$2,200,000	69	43	62.3	4.0	2007
	Idilica Reserva Serraton	\$767,551	\$1,810,000	221	55	24.9	4.7	2017
	Idilica Finca Serraton	\$1,150,000	\$1,302,850	150	22	14.7	5.7	2017
	San Valentín Etapa 4	\$1,250,000	\$1,629,370	21	18	85.7	4.1	2016
	Living Natura 1	\$1,300,000	\$1,300,000	15	15	100.0	5.2	-
	Conjunto Urbano Idilica Serraton	\$768,000	\$945,000	66	66	100.0	5.4	2020
	Residencial Arona	\$2,100,000	\$2,100,000	87	61	70.1	2.9	2020
	Bosques De Nevado II	\$850,000	\$1,080,000	909	437	48.1	5.8	2012
Promedio o Suma		\$1,193,217	\$1,558,530	5,637	2,672	47.4	7.2	-

Nota: los precios mínimos y máximos de cada conjunto urbano se obtuvieron de Conavi (2022). Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

Fuente: elaboración propia con base en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México (2022) e INEGI (2020b).

Cuadro IV. Características de los conjuntos urbanos autorizados y construidos en la Zona Metropolitana de Toluca



Fuente: elaboración propia con base en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México (2022).

Figura 4. Localización de los conjuntos urbanos autorizados en la Zona Metropolitana de Toluca de 2004 a 2020

De las 5,637 viviendas ofertadas por los 30 conjuntos urbanos, del orden de 47.4% se encuentran deshabitadas; lo que excede el umbral de tiempo estipulado por el Infonavit: durante el primer año la mitad de las viviendas financiadas por el instituto fueron ocupadas, llegando al 90% de ocupación al cuarto año (Correa, 2014); esto comparado con los datos de la columna “año de entrega” del cuadro

anterior. El precio mínimo y máximo de las viviendas ofertadas no se correlaciona con un mayor porcentaje de viviendas deshabitadas (ver cuadro IV). Aunque *grosso modo*, los conjuntos urbanos que superan el promedio de deshabitación de 47.4% de deshabitación manifiestan los siguientes valores (ver cuadro V).

Municipio	Promedio en el precio mínimo (pesos)	Promedio en el precio máximo (pesos)
Almoloya de Juárez	\$493,333	\$701,483
Calimaya	\$1,276,993	\$2,645,035
Metepec	\$2,274,500	\$2,274,500
Otzolotepec	\$565,500	\$850,000
Toluca	\$1,221,828	\$1,499,399
Zinacantepec	\$1,302,250	\$1,456,796

Nota: San Mateo Atenco no presenta conjuntos urbanos que superan el promedio de deshabitación.

Fuente: elaboración propia con base en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México (2022) e INEGI (2020b).

Cuadro V. Promedio de precios mínimos y máximos en conjuntos urbanos autorizados que superan el promedio de deshabitación en la Zona Metropolitana de Toluca

Como bien lo señalaba Pedrotti (2016), mientras más superficie y valor tenga la vivienda, más área de donación es exigida para obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, disminuyendo en cantidad y dimensión en el segmento de vivienda social.

Lo anterior deja a los conjuntos urbanos de interés social como espacios que no cumplen la función de usos mixtos, al no disponer de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento acorde a las necesidades cotidianas de los beneficiarios, peor aún, se encuentran alejados de la cabecera municipal que bien podría complementar dichas necesidades.

En temas de seguridad, de acuerdo al Secretario Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (SESNSP, 2023), de 2015 a 2022 se cometieron en el Estado de México el 18% de los delitos del fuero común a nivel nacional. La ZMT concentró el 16% del compendio estatal, destacando los delitos patrimoniales y a la familia: robo, violencia familiar,

fraude, daño a la propiedad, extorsión y despojo. Sin embargo, estas cifras no territorializan los delitos, por lo que es difícil saber cuáles se cometen en torno a los conjuntos urbanos, siendo este un tema pendiente para posteriores investigaciones.

Conclusiones

De 2010 a 2020, identificamos, a partir del tratamiento de la información, cinco entidades que han disminuido su vivienda deshabitada mediante la ocupación de los inmuebles: Baja California (-11.1), Chihuahua (-4.0), Ciudad de México (-0.4), Coahuila de Zaragoza (-0.2) y Tamaulipas (-0.1). De los 170 municipios que integran a estas cinco entidades, 42 de ellos presentan una reducción en el número de vivienda deshabitada, que bien pueden resultar en casos de buenas prácticas a nivel nacional (ver Cuadro VI). No obstante, estimamos que existe un mayor número de municipios con decrecimiento de deshabitación a nivel nacional, tema pendiente para una futura investigación.

Diversos motivos analizados son evidentes en los conjuntos urbanos de la ZMT, aunque dos de ellos sobresalen de los demás: “lejanía a la cabecera municipal, a bienes, servicios públicos y empleos” e “inseguridad por factores sociales”.

No se hallaron evidencias de los motivos “inadecuado tamaño de la vivienda” e “imposibilidad de pagar el crédito”. No obstante, a partir de esta investigación, logramos reconocer cuáles son los motivos que están presentes en la metrópoli, aunque en menor medida y de manera aislada.

Otro de los hallazgos tiene que ver con los estándares mínimos de calidad y habitabilidad que ostentan los conjuntos urbanos de la ZMT, pues al ser en su mayoría de interés social, estos parámetros quedan olvidados por el sector privado. La vivienda deshabitada constituye una desigualdad social con

Entidad federativa	Municipios
Baja California (-11.1)	Ensenada (-3.6), Mexicali (-4.6), Playas de Rosarito (-3.5), Tecate (-1.1), Tijuana (-8.7).
Chihuahua (-4.0)	Aquiles Serdán (-5.9), Ascensión (-0.1), Camargo (-0.8), Chihuahua (-1.7), El Tule (-2.2), Gran Morelos (-3.8), Juárez (-6.6), Maguarichi (-11.3), Manuel Benavides (-1.0), Nuevo Casas Grandes (-0.9), Ojinaga (-0.3), Praxedis G. Guerrero (-5.4), San Francisco del Oro (-1.0), Santa Isabel (-5.4), Uruachi (-2.9).
Ciudad de México (-0.4)	Benito Juárez (-0.1), Cuajimalpa de Morelos (-0.5), Cuauhtémoc (-1.6), Gustavo A. Madero (-0.3), Iztapalapa (-2.3), La Magdalena Contreras (-1.1), Miguel Hidalgo (-2.0), Venustiano Carranza (-0.6).
Coahuila de Zaragoza (-0.2)	Acuña (-2.0), Piedras Negras (-0.1), Ramos Arizpe (-5.2), Saltillo (-2.8), Torreón (-1.5).
Tamaulipas (-0.1)	Camargo (-9.1), Ciudad Madero (-0.8), Matamoros (-2.0), Mier (-11.6), Miguel Alemán (-18.9), Nuevo Laredo (-3.3), Reynosa (-0.6), Río Bravo (-3.5), Tampico (-0.4).

Fuente: elaboración propia con base en INEGI (2010, 2020a).

Cuadro VI. Entidades federativas y municipios que presentan reducción en vivienda deshabitada

expresión en el territorio de la ZMT, que da como resultado un paisaje urbano con casas deshabitadas construidas en zonas distantes de las cabeceras municipales y sin contar con ninguna regla de calidad urbana como la cercanía, accesibilidad, conectividad territorial, dotación de servicios y dimensiones adecuadas.

La información disponible para viviendas deshabitadas en México es limitada, aunque la mayoría de ellas, ahora sabemos, son de interés social y en desarrollos horizontales, es decir, de un segmento económico; por lo que sus dimensiones y acabados constructivos refieren a una baja calidad. Ante esto, apelamos a que deben impulsarse normas de construcción claras y obligatorias para que la vivienda de interés social sea sinónimo de calidad de vida para los propietarios y sus familias.

Por otra parte, el Estado debe retomar su función primigenia como regulador y rector de la acción habitacional, siendo él quien decida el rumbo del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, iniciando por reconocer en su marco legal la des-

ocupación habitacional a través de políticas y estrategias que aterricen en el marco de planeación territorial en el que se establezca en *dónde sí y dónde no* autorizar fraccionamientos y conjuntos urbanos. Además, el Estado debe estimular el uso de instrumentos de suelo como el replanteamiento de cargas a desarrolladores, la contribución de mejoras para el financiamiento de infraestructura y obras públicas y la generación de la oferta de suelo accesible a los más pobres, por mencionar algunos.

Hoy en día, gran parte de las ciudades mexicanas se encuentran desconectadas y fragmentadas espacial y socialmente, con baja competitividad urbana producto de la expansión periférica y bajo el dominio de una política de vivienda que no se vincula con la política urbana, la política ambiental y la política fiscal inmobiliaria. Tal desvinculación ha conformado un modelo de expansión discontinuo con numerosos conjuntos urbanos que fueron edificados sin ninguna obligación urbanística y que además poseen cientos de viviendas deshabitadas que subutilizan grandes cantidades de suelo.

Proponemos a manera de cierre, cuatro vertientes para modificar, en la medida de lo posible, el rumbo de la vivienda deshabitada en México y en la ZMT:

- a) Establecer obligaciones urbanísticas claras para promotores inmobiliarios y propietarios, con respeto a la normativa de edificabilidad y densidades permitidas, sin olvidar una mayor área de donación exigida en conjuntos urbanos de interés social para obras de urbanización, equipamiento y servicios.
- b) Dejar de promover en los planes o programas estatales, metropolitanos y municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, la clásica zonificación del espacio urbano y rural que segrega actividades compatibles y complementarias y, en cambio, promover la generación de espacios multifuncionales y articulados entre sí.
- c) Implementar estrategias para lograr la regulación de la vivienda y el uso de suelo a favor del sector social por parte del Estado a través de esquemas de suelo social y auto-producción en zonas con servicios urbanos adecuados, en el marco de las ONAVIS u OREVIS o bajo otros esquemas de coproducción. Considerando que el aparato institucional no ha frenado el problema de la vivienda deshabitada y ha aumentado debido a las condiciones urbanas y crediticias en que se ofrecen.
- d) Vincular, de manera operativa y estratégica, las políticas de vivienda con las de suelo, la política urbana, ambiental y la política fiscal inmobiliaria.

Referencias bibliográficas

- Cabrera, M. (2019, 26 de junio). *Lugares en los que la mayoría de los mexicanos piden un crédito hipotecario*. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. Consultado en mayo de 2022, de <https://www.bbva.com/es/mx/lugares-en-los-que-la-mayoria-de-los-mexicanos-piden-un-credito-hipotecario/>
- Centro Mario Molina. (2014). *Estudio del Sistema Integral de Movilidad Sustentable para el Valle de Toluca*. Ciudad de México: CMM.
- CONAPO, SEDATU e INEGI. (2018). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015*. Consultado en julio de 2022, de <https://www.gob.mx/conapo/documentos/delimitacion-de-las-zonas-metropolitanas-de-mexico-2015>
- CONAVI. (2022). Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV). Consultado en junio 2022, de <https://sniiv.sedatu.gob.mx/>
- Correa, G. (2014). Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012. *Intersticios Sociales*, (7), 1-31.
- Coulomb, R. (2013). Las políticas de vivienda de los estados latinoamericanos. En B. Ramírez y E. Pradilla (Comp.). *Teorías sobre la ciudad en América Latina*, vol. II. México: Universidad Autónoma Metropolitana y EDIMPRO.
- Díaz, J. (2018, 5 de diciembre). 20% de las 500 mil viviendas abandonadas o invadidas están en el Estado de México. *Alcaldes de México*. Consultado en mayo de 2022, de <https://www.alcaldesdemexico.com/de-puno-y-letra/20-de-las-500-mil-viviendas-abandonadas-o-invasadas-están-en-el-estado-de-méxico/>
- Duhau, E. (2008). Los nuevos productores del espacio habitable, *Ciudades*, (79)20, 21-27.
- Eibenschutz, R. y Goya, C. (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006*:

- dimensión, características y soluciones*. México: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco y Miguel Ángel Porrúa.
- Espinosa, F. (2015). *Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán*. Tesis de doctorado. México: UNAM. Consultado en junio 2022, de https://www.puec.unam.mx/pdf/publicaciones_digita-les/vivienda_interes_social_morelia_web.pdf
- Fuentes, C. (2015). El impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010, *Frontera norte*, (27)54, 171-196.
- Garza, G. y Scheingart, M. (1978). *La acción habitacional del Estado en México*. México: El Colegio de México.
- INEGI (2005). II Censo de Población y Vivienda. México. Consultado en mayo 2022, de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2005/>
- INEGI (2010). Censo de Población y Vivienda. México. Consultado en mayo 2022, de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>
- INEGI (2020a). Censo de Población y Vivienda. México. Consultado en mayo 2022, de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INEGI (2020b). Inventario Nacional de Viviendas 2020. México. Consultado en junio 2022, de <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioy-datos/?app=inv>
- Infonavit (2015). *Atlas del abandono de vivienda*. México. Consultado en junio 2022, de <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/67994.pdf>
- Iracheta, A. (2010). Hacia una Reforma Urbana, Reunión Nacional de Vivienda, León, Guanajuato. CMIC, México. Consultado en junio 2022, de <https://www.cmic.org.mx/cmic/patrocinios/vivienda10/viernes/IRACHETA.pdf>
- Iracheta, A. (2011). Experiencias de política habitacional en México, *Revista de Ingeniería*, (35), 95-99.
- Iracheta, A. (2020). *Otra ciudad es posible. Los retos del desarrollo urbano en América Latina*. México: Friedrich Ebert Stiftung.
- Laureles, J. (2022, 11 de marzo). Paradoja en México, déficit de vivienda y abandono de 650 mil casas: Infonavit. *La Jornada*. Consultado en julio 2022, de <https://www.jornada.com.mx/notas/2022/03/11/politica/paradoja-en-mexico-deficit-de-vivienda-y-abandono-de-650-mil-casas-infonavit/>
- Magnet. (2022, 2 de marzo). *Millones de casas abandonadas: las imágenes que muestran el fracaso del proyecto de vivienda social en México*. Consultado en junio 2022, de <https://magnet.xataka.com/un-mundo-fascinante/millones-casas-abandonadas-imagenes-que-muestran-fracaso-proyecto-vivienda-social-mexico>
- Nicolai, A. (2017). Vivienda en abandono. Análisis socio espacial de la vivienda abandonada en México. *Revista Territorios en Formación*, (12), 41-54.
- ONU-Hábitat. (2020, 12 de abril). *Vivienda y COVID 19*. Consultado en abril 2023, de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-y-covid19>
- Ortega, A., Armenta, C., García, H. y García, J. (2020). Índice de vulnerabilidad en la infraestructura de la vivienda ante el COVID-19 en México, *Notas de Población*, (111), 155-188.
- Pedrotti, C. (2016). *Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona Metropolitana de Toluca, 2001-2011*. México: Universidad Nacional Autónoma de México e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México.
- Sánchez, J. (2013). La vivienda social en México: ¿Pasado, presente, futuro? México: JSA.

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México. (2022). Conjuntos urbanos autorizados. Consultado en octubre de 2022, de <https://seduo.edomex.gob.mx/autorizaciones>
- Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (SESNSP). (2023). Incidencia delictiva del fuero común. Consultado en abril de 2023 en <https://www.gob.mx/sesnsp/acciones-y-programas/incidencia-delictiva-299891?state=published>
- SHF y CIDOC. (2015). Estado actual de la vivienda en México. Consultado en junio 2022, en https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/147034/EAVM_2015_N.pdf
- Softec. (n/d). *En abandono, 14% de las viviendas en México*. Consultado en mayo 2022, en https://update.softec.com.mx/news/index.php?option=com_content&view=article&id=89:en-abandono-14-de-las-viviendas-en-mexico&catid=12:vivienda
- Vinuesa, J. (2008). La vivienda vacía en España: Un despilfarro social y territorial insostenible. *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII, 270(39).
- Ziccardi, A. y González, A. (2015). Política de vivienda y municipios en México. En Ziccardi, A. y González, A. (coords.). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.