



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN
DEPARTAMENTO DE TEORÍA Y MÉTODOS

Trabajo práctico

“LA VIVIENDA DESHABITADA, PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA”

Presenta:

César Daniel Muñoz Figueroa

Para obtener el grado de

Maestro en Planeación Urbana

Grupo Tutorial

Dr. Netzahualcóyotl López Flores

Cotutor: Dr. Tonahtuic Moreno Codina

Asesor: Dr. Luis Enrique Santiago García

Aguascalientes, Ags, noviembre del 2017

AUTORIZACIONES



UNIVERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCALIENTES
FORMATO DE CARTA DE VOTO APROBATORIO

M. EN FIL. OMAR VÁZQUEZ GLORIA.
DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

PRESENTE

Por medio del presente como Tutor designado del estudiante **CÉSAR DANIEL MUÑOZ FIGUEROA** con ID 30047 quien realizó el trabajo práctico titulado: **LA VIVIENDA DESHABITADA, PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA**, y con fundamento en el Artículo 175. Apartado II del Reglamento General de Docencia, me permito emitir el **VOTO APROBATORIO**, para que él pueda proceder a imprimirlo, y así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención del grado.

Pongo lo anterior a su digna consideración y sin otro particular por el momento, me permito enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
"Se Lumen Proferre"

Aguascalientes, Ags., a 7 de noviembre de 2017.

Dr. en Urb. Netzahualcóyotl López Flores
Tutor de trabajo práctico

Dr. en Urb. Topahtic Moreno Codina
Co – Tutor de trabajo práctico

Dr. en E.U. y A. Luis Enrique Santiago García
Asesor de trabajo práctico

- ✓ c.c.p. - Interesado
- c.c.p. - Secretaría de Investigación y Posgrado
- c.c.p. - Jefatura del Depto. de Teoría y Métodos
- c.c.p. - Consejero Académico
- c.c.p. - Minuta Secretario Técnico

UNIVERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCALIENTES
09 NOV. 2017
CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO
Y DE LA CONSTRUCCION

Vo. Bo.

AUTORIZACIONES



Centro de Ciencias
del Diseño y de
la Construcción

Oficio: CCDC-D-361-2017
Asunto: Conclusión de tesis

Dra. María del Carmen Martínez Serna
Dirección General de Investigación y Posgrado
PRESENTE

Por medio de este conducto informo que el documento final de trabajo práctico titulado: "LA VIVIENDA DESHABITADA, PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA". Presentado por el sustentante: César Daniel Muñoz Figueroa, con ID 30047, egresado de la Maestría en Planeación Urbana, cumple las normas y lineamientos establecidos institucionalmente. Cabe mencionar que el autor cuenta con el voto aprobatorio correspondiente.

Para efecto de los trámites que al interesado convengan, se extiende el presente, reiterándole las consideraciones que el caso amerite.

ATENTAMENTE

Aguascalientes, Ags., 09 de noviembre de 2017

"SE LUMEN PROFERRE"

M. en Fil. Omar Vázquez Gloria

Decano del Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción

- c.c.p.- Dr. Ricardo Arturo López León – Secretario de Investigación y Posgrado del CCDC
- c.c.p.- Dr. Netzahualcóyotl López Flores – Secretario Técnico de la Maestría en Planeación Urbana / Tutor
- c.c.p.- César Daniel Muñoz Figueroa – Egresado de la Maestría en Planeación Urbana
- c.c.p.- Lic. Della Guadalupe López Muñoz – Jefe Sección de Certificados y Títulos.
- c.c.p. - Archivo

OVG/rtv

AGRADECIMIENTOS

El siguiente trabajo no hubiera sido posible sin el apoyo de un gran número de personas e instituciones. En primer lugar y con un gran sentimiento de arraigo y cariño, agradezco el apoyo de la Universidad Autónoma de Aguascalientes (UAA), institución a la que pertenezco desde el año 2002, cursando estudios de secundaria, bachillerato, licenciatura y posgrado. En segundo lugar quiero expresar mi gratitud al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por el financiamiento que destinó a mis estudios, esfuerzo que posibilitó en gran medida la consecución de esta maestría. Asimismo, al núcleo académico básico de la Maestría en Planeación Urbana, por su compromiso con la educación y el ímpetu demostrado por impulsar a la primera generación del posgrado.

Especial agradecimiento al Dr. Luis Enrique Santiago García, que con su enseñanza, confianza y consejo supo generar en mi persona una visión crítica hacia la realidad que al día de hoy nos corresponde. Al Dr. Netzahualcóyotl López Flores, por su gentil apoyo en cada una de las etapas del posgrado. Al Dr. Tonahtic Moreno Codina, quien en diversos momentos colaboró de manera profesional en la conclusión de este trabajo.

Hago mención al Mtro. Juan Ernesto Tello Ruíz, al Dr. Jonathan Hammurabi González Lugo y al Arq. Oscar Benjamín Aragón Jiménez, quienes demostraron gran apoyo y que al compartir el ambiente laboral con cada uno de ellos, lograron formar en mí una postura distinta a los retos que afrontan las ciudades. De suma importancia fue el cariño y sustento emocional que mostraron mis amigos durante el tiempo que destiné a este gran proyecto de vida.

Finalmente, con todo el amor y gratitud posible hago reconocimiento a mi familia, ya que sin ellos no hubiera concretado esta difícil meta. Muy especialmente a mi esposa Silvia, mis padres Víctor y Carmen y mis hermanos Víctor y Alejandra, son el principal soporte de mi vida.

DEDICATORIAS

A mi padre, Víctor Manuel:

Quien me alentó a buscar superarme y que hasta los últimos días de su vida me motivó a no perder el espíritu de lucha por aquello que realmente se desea. Este trabajo es para él.

A mi madre, Ma. del Carmen:

Por el cariño y motivación que me demuestra a diario, es ejemplo incondicional de fortaleza. Este trabajo es para ella.

A mi esposa, Silvia Aydeé:

Por el amor, paciencia y comprensión que me transmite en cada momento. Este trabajo es para ella.

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN..... 5

ABSTRACT 6

INTRODUCCIÓN 7

PLANTEAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA A ATENDER A TRAVÉS DEL TRABAJO..... 9

OBJETIVOS: LA VIVIENDA DESHABITADA; PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA..... 11

HIPÓTESIS DEL TRABAJO RECEPCIONAL..... 11

PROPUESTA METODOLÓGICA 11

JUSTIFICACIÓN Y ALCANCES..... 12

CAPÍTULO I 13

EL ESTADO DE LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA EN MÉXICO..... 13

 ¿ABANDONADA, DESOCUPADA, DESHABITADA O DE USO TEMPORAL? ACLARACIONES CONCEPTUALES..... 13

 ¿QUIÉN LLEVA LAS CUENTAS DE LA VIVIENDA DESHABITADA? 16

 POLÍTICAS EN TORNO A LA VIVIENDA DESHABITADA 20

 LEGISLACIÓN EN TORNO A LA VIVIENDA DESHABITADA 24

 ESTUDIOS E INVESTIGACIONES EN TORNO AL FENÓMENO DE LA VIVIENDA DESHABITADA 25

CAPÍTULO II 29

LA VIVIENDA DESHABITADA EN MÉXICO Y LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES 29

 LA VIVIENDA DESHABITADA EN NÚMEROS: ÁMBITO NACIONAL, ESTATAL Y LOCAL 29

 ¿DÓNDE SE LOCALIZAN LAS VIVIENDAS DESHABITADAS EN LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES? 32

 DEFINICIÓN DE ZONA DE ESTUDIO 39

CAPÍTULO III 41

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL 41

 LA REVITALIZACIÓN URBANA: DE IDEOLOGÍA A ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN EN LA ÉPOCA CONTEMPORÁNEA 42

 CONDICIONES PARTICULARES DE LA REVITALIZACIÓN URBANA 51

CAPÍTULO IV..... 53

ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN URBANA DE POLÍGONO CON ALTA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA EN LA PERIFERIA SUR ORIENTE DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES..... 53

 METODOLOGÍA DE LA ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN URBANA..... 53

 ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN URBANA..... 55

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CONCLUSIONES	61
SOBRE LA VIVIENDA DESHABITADA	61
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	62



ÍNDICE DE CUADROS, ESQUEMAS, GRÁFICAS, MAPAS E ILUSTRACIONES

CUADROS

Cuadro I. Comparación entre conceptos de vivienda según diferentes proyectos estadísticos de INEGI.....	14
Cuadro II. Viviendas sin residentes habituales en México para el 2005 y 2010.....	17
Cuadro III. Viviendas deshabitadas o de uso temporal en áreas urbanas	19
Cuadro IV. México. Cantidad y porcentajes de vivienda según condición de habitación. 2010.....	30
Cuadro V. Ciudad de Aguascalientes. Vivienda deshabitada por regiones,2010.....	32
Cuadro VI. Análisis de habitantes, superficie ocupada, relación de superficie construida, número de viviendas y residentes por hectárea en modelos urbanos a partir del siglo XX.	47
Cuadro VII. Condiciones para la revitalización urbana según diversos autores.	50

ESQUEMAS

Esquema I. Diversas clasificaciones de la vivienda.....	15
Esquema II. Estructura del Marco teórico conceptual.....	41

GRÁFICAS

Gráfica I. Aguascalientes. Número de viviendas deshabitadas según municipio, 2010.	31
Gráfica II. Zona metropolitana de Aguascalientes. Distribución porcentual de la vivienda deshabitada entre municipios, 2010.	31

MAPAS

Mapa I. Zona conurbada de Aguascalientes. Polígonos de contención urbana, 2015. 22	
Mapa II. México. Distribución espacial de la vivienda deshabitada por entidades federativas.2010.....	29
Mapa III. Ciudad de Aguascalientes. Distribución espacial de la vivienda deshabitada por regiones, 2010.	33
Mapa IV.Ciudad de Aguascalientes. Hot and Cold Spots de vivienda deshabitada, 2010.....	35
Mapa V.Ciudad de Aguascalientes. Clúster espacial de viviendas deshabitadas en la zona Centro, 2010.....	36
Mapa VI.Ciudad de Aguascalientes. Clúster espacial de viviendas deshabitadas en la zona centro-oriente y nor-oriente, 2010.....	37
Mapa VII.Ciudad de Aguascalientes. Clúster espacial de viviendas deshabitadas en la zona sur-oriente, 2010.	38
Mapa VIII. Ciudad de Aguascalientes. Área de estudio inicial para estrategia de revitalización, 2017.....	57
Mapa IX. Zona sur-oriente de la ciudad de Aguascalientes. Área de estudio inicial para revitalización urbana, 2017.....	58

Mapa X. Área de estudio inicial para revitalización urbana, 2017. Fraccionamientos. .59

ILUSTRACIONES

Ilustración I. Espacio público sin sucesos.....46
Ilustración II. Ejemplos de conceptos aplicados al diseño y planeación urbana.....49



RESUMEN

Este trabajo analiza el fenómeno de la vivienda deshabitada en la ciudad de Aguascalientes entre 2005 y 2017. Se toma como punto de partida la alta concentración de viviendas deshabitadas para plantear como objetivo central definir una estrategia de revitalización urbana que coadyuve a la futura ocupación de dichos inmuebles. El resultado final y principal aportación del trabajo se divide en dos aspectos. El primero reside en el acercamiento e investigación hacia el tema de la vivienda deshabitada, cuyo estudio, medición e investigación ha sido poco abordado. El segundo gran aporte de este trabajo reside en el cambio de escala en la planeación urbana, desdibujando los límites entre planeación y diseño, promoviendo un cambio de paradigma de la visión funcional y racional al de tácticas u operaciones urbanas de escala barrial.

El trabajo se divide en cuatro capítulos. El primero presenta el estado de la cuestión de la vivienda deshabitada, ofreciendo un panorama general a través de la puesta en mención de las instituciones que miden la deshabitación, las políticas y legislaciones para resolver el problema, así como los principales estudios e investigaciones en torno al tema. El segundo capítulo complementa el análisis comentando los números nacionales, estatales y locales de vivienda deshabitada, para posteriormente llevar a cabo la visualización de la localización particular en la ciudad de Aguascalientes. En el tercer capítulo se genera el marco teórico de la revitalización urbana, comentando el origen y la importancia del concepto, además de mostrar las condiciones generales y particulares para adoptar a la vitalidad como estrategia de intervención desde la dimensión urbana. El cuarto capítulo propone la estrategia de revitalización cuya aplicación propone un enfoque a polígonos con alta concentración de vivienda deshabitada localizados en las periferias urbanas. Posteriormente se retoma un polígono con alta concentración de vivienda deshabitada localizado al sur-oriente de la ciudad de Aguascalientes para aplicar la estrategia establecida, determinando los aspectos y criterios a llevar a cabo para lograr la vitalidad urbana.

El quinto capítulo contiene las conclusiones generales y particulares, comentando desde diversos aspectos los principales hallazgos del trabajo, las limitaciones y los futuros retos en torno al fenómeno de la deshabitación de vivienda y a la utilización del concepto de revitalización como herramienta de la planeación urbana en México y Aguascalientes. Finalmente, se presenta la bibliografía utilizada para desarrollar el trabajo.

ABSTRACT

The present work analyzes the phenomenon of uninhabited housing in Aguascalientes City between 2005 and 2017. The high concentration of uninhabited houses is taken as a starting point to set as a central objective an urban revitalization strategy that contributes to the future occupation. The final result and the main contribution of the work is divided into two aspects. The first lies in the approach and research towards uninhabited housing, whose study, measurement and research has been shallow addressed. The second major contribution of this work lies in the change of scale in urban planning, the reduction of the boundaries between planning and design, promoting a paradigm change, going of the functional and rational vision to another that works in urban tactics in the neighborhood scale.

The work is divided into four chapters. The first one presents the state of the question of uninhabited housing, offering a general panorama through the mention of the institutions that measure the uninhabitation, the policies and legislations to solve the problem, as well as the main studies and research around to the subject. Second chapter complements the analysis of the national, state and local numbers of uninhabited housing, to carry out the visualization of the location in Aguascalientes City. In third chapter the theoretical framework of urban revitalization is generated, commenting on the origin and importance of the concept, as well as the general and particular conditions for the adoption of vitality measures as an intervention strategy of the urban dimension. The fourth chapter proposes the strategy of revitalization of the application that proposes an approach to polygons with a high concentration of uninhabited housing located in urban peripheries. Subsequently, a polygon with a high concentration of uninhabited housing located south-west of Aguascalientes City is resumed to apply the established strategy, determining the aspects and criteria to carry out the objective of achieving urban vitality.

The fifth chapter contains general and particular conclusions, comments and challenges regarding the phenomenon of housing uninhabitation and the use of the concept of revitalization as a tool for urban planning in Mexico and Aguascalientes. Finally, the bibliography that was used to develop the work is presented.

INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo pondrá en mención uno de los binomios inseparables de la existencia humana, hablamos en específico de la vivienda y la ciudad. Desde la época antigua hasta la actualidad se han constituido como dos elementos inseparables que se forman y transforman entre sí. La relación entre ellos es compleja y a menudo cambiante. No es de extrañarse que de dicha fricción entre vivienda y ciudad se determinen aspectos positivos y negativos. El desarrollo del trabajo nos introducirá en una de tantas dimensiones que rodean al citado binomio, hablamos en específico de la vivienda que se encuentra en condición de deshabitación dentro de las ciudades.

En 2010 el INEGI registró 4.9 millones de viviendas deshabitadas en México. El dato puede parecer extraño si no se le compara con otra variable o se contextualiza de alguna manera. Basta entonces comentar que la vivienda es uno de los principales motores del desarrollo urbano y en consecuencia, una de las industrias que ocupan mayor cantidad de territorio en las ciudades. De esta manera la cifra presentada toma importancia y comienza a generar cuestionamientos sobre el origen y comportamiento de las viviendas deshabitadas. Existen diversos estudios y programas que abordan el tema de la vivienda deshabitada¹, comentando que el fenómeno existe por los diversos ciclos económicos en los que está envuelto México, la migración, elevados porcentajes de inseguridad, falta de conectividad e infraestructura, lejanía con fuentes de empleo e incluso escasez de oferta de vivienda en algunas regiones del país.

Por su parte, el estudio “Estado Actual de la Vivienda en México 2015” nos comenta que las razones por las cuales pueden encontrarse gran número de viviendas deshabitadas en las ciudades mexicanas son: lejanía a bienes, servicios públicos y empleos; adquisición de viviendas sin interés de habitarlas; imposibilidad de pagar crédito; inadecuada calidad de la vivienda; riesgo por factores naturales; inseguridad por factores sociales; desinformación; y, toma de decisiones no planificadas. De cualquier manera, todas y cada una de las viviendas deshabitadas tienen una localización en las ciudades mexicanas, generando una ocupación ociosa del suelo vacante. Dicho acto, en gran parte de los casos contribuye de manera directa en uno de los fenómenos más comunes que aquejan a las ciudades mexicanas, denominado “*expansión urbana*”. Este concepto se ha utilizado para definir al comportamiento de crecimiento descontrolado e insostenible que presentan las urbes en general. Las

¹ Ver Situación Inmobiliaria en México, BBVA (2011), Encuesta de Vivienda Deshabitada, CONAVI e INEGI (2016), México, Transformando la Política Urbana y el Financiamiento de la Vivienda (2015), Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, CONAVI (2014).

ciudades mexicanas no han sido la excepción, ya que en los últimos 30 años la población urbana de México se duplicó y adicionalmente la superficie de las manchas urbanas creció en promedio siete veces.² Dicha tendencia y el modelo de ocupación del territorio ha generado *ciudades 3D* (Distantes, Dispersas y Desconectadas).³

Los aspectos negativos se incrementarán conforme se siga promoviendo la expansión incontrolada. A medida que se crece sin un modelo guiado por la planeación urbana, los costos sociales, económicos y ambientales tienden a crecer y en consecuencia a generar un modelo urbano insostenible. Las principales *deseconomías de escala* que se observan con el crecimiento anárquico de las manchas urbanas son el congestionamiento vial, inseguridad, insuficiencia de empleo y de equipamiento social, por mencionar algunas.⁴

Como respuesta al citado problema, las políticas públicas internacionales, los planes y programas de desarrollo urbano y los gobiernos han puesto la vista sobre distintas soluciones que abonen a revertir el modelo, promoviendo ahora una *densificación urbana* para transitar hacia ciudades compactas. Es importante recalcar que la densificación por sí sola no es el remedio a todos los problemas complejos del desarrollo urbano, como cualquier política pública, depende de un buen diseño, implementación y monitoreo, todos contextualizados a los espacios sociales, económicos y físicos sobre los cuales opera.⁵

Acompañando al concepto de densificación urbana se encuentran además, aquellos que tienen en común el prefijo “re”, cuya utilización alude a voltear la vista a lo ya realizado o establecido. *Re-pensar, re-establecer, re-densificar, re-vitalizar, re-ordenar*, son solo algunos de los tópicos utilizados en la literatura arquitectónico y urbana actual como signo de observación al estado actual de lo consolidado para su futura intervención. Dichas ideas contribuyen de manera directa y/o indirecta a contrarrestar el fenómeno de la expansión urbana incontrolada, ya que apuntan a que los recursos (públicos o privados) se destinen a la transformación de lo construido y en consecuencia a no incorporar más suelo de tipo rural a urbano. Las políticas públicas de revitalización han ascendido a las agendas de diversas ciudades en las últimas décadas, sobre todo en aquellas urbes europeas que han sufrido la *terciarización* de

² SEDESOL, “La expansión de las ciudades 1980-2010”, 2012b.

³ CTS EMBARQ MÉXICO, IMCO, CENTRO MARIO MOLINA, “Reforma Urbana, 100 Ideas para las ciudades de México”, 2013.

⁴ JAN BAZANT, “Expansión urbana incontrolada y paradigmas de la planeación urbana” Revista Arbitrada Espacio Abierto, 2010, Vol.19 (3), pp.475-503.

⁵ CONGRESO CÁMARA DE SENADORES LXII LEGISLATURA, “México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México”, 2014.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

sus procesos económicos (Fontan, 2013). Los proyectos de que buscan traer la vitalidad urbana intentan combinar la recuperación física y funcional de áreas abandonadas y/o deterioradas con la creación de una nueva base económica local y más que equipamientos específicos, promueven el desarrollo de zonas parciales de la ciudad a través de estrategias transversales que abarquen las diversas dimensiones que denigran un espacio físico de la ciudad.

PLANTEAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA A ATENDER A TRAVÉS DEL TRABAJO

Los diversos estudios mencionan los posibles factores para el abandono y posterior condición de vivienda deshabitada, aludiendo a situaciones de tipo social, financiero-económicas, ambientales, urbanas y de diseño arquitectónico. El tema urbano ha carecido de un análisis profundo con relación al fenómeno e incluso dentro de la dimensión urbana es posible reconocer que existen diversas razones que propician que la vivienda sea deshabitada. En este sentido el presente trabajo tiene como gran propósito el generar una estrategia de revitalización urbana que disminuya la existencia de vivienda deshabitada. Este trabajo se situará en la realidad mexicana, en específico para la ciudad de Aguascalientes en el periodo de 2005-2017. Para llevar a cabo esta tarea se analizará la distribución territorial de las viviendas deshabitadas, los patrones de concentración-dispersión y el estado actual del contexto urbano en la zona de alta concentración de vivienda deshabitada que se determine como área de trabajo; A partir de ello se propondrá una serie de acciones que busquen solucionar el problema.

De manera particular, en este trabajo se entiende por *estrategia de revitalización urbana* al conjunto de acciones físicas, propuesta de normativas, organismos y modificaciones de la legislación en torno a la vivienda. Se entenderá como *vivienda deshabitada* a aquella “*Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica*”.⁶ La ciudad de Aguascalientes, área de estudio del presente proyecto, es aquella que se reconoce en el Marco Geoestadístico Nacional 2017, localidad urbana y cabecera municipal del municipio de Aguascalientes El periodo de estudio que se analiza se debe a dos condiciones, la primera está en función del momento en que se recabaron los datos que se consideran con mayor validez (datos de INEGI), con fecha del 2010. La segunda condición se genera por la metodología mixta que se empleará

⁶ INEGI, 2010.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

en el trabajo, realizando trabajo de tipo cualitativo llevado a cabo en los años 2016 y 2017.

La *distribución territorial* se desarrollará a escala geográfica de manzanas, obteniendo el número total de viviendas deshabitadas por manzana, utilizando datos vectoriales de INEGI y del Inventario Nacional de Viviendas⁷ al año 2017. Los *patrones de concentración-dispersión* se realizarán con herramientas SIG, a través del método estadístico-espacial “Hot and Cold Spots (Gi* de Getis-Ord)”, el cual permite identificar las zonas donde existen clústeres espaciales estadísticamente significativos de valores altos (puntos calientes) y valores bajos (puntos fríos). El método estadístico utilizado se basa en la teoría de la probabilidad y requiere de un mínimo de 30 observaciones, entendidas como el número de viviendas deshabitadas. El hecho de haber obtenido la información por manzana coadyuvó a que la herramienta nos arrojará resultados de mayor precisión.

Las *zonas de alta concentración de vivienda deshabitada* se definen como aquellos polígonos que presentan un alto número de manzanas con viviendas deshabitadas, cuyos criterios para su definición son arrojados por la herramienta definida anteriormente, en específico se retomaran aquellas manzanas que presentan un 99% de confianza (bloques en color rojo) en el análisis de clustering espacial.

La *estrategia de revitalización urbana* se definirá en base a los conceptos presentados por los principales autores que han abordado el estudio de la ciudad desde el campo de la vitalidad urbana.

⁷ El inventario Nacional de Vivienda (INV) es una herramienta digital que integra información estadística con una visión territorial, sobre la vivienda, población y entorno urbano. Considera la construcción de indicadores que caractericen a la vivienda y a las personas que la habitan, en diferentes desgloses geográficos: a nivel de localidad para aquellas menores a 2 mil 500 habitantes; y a nivel de manzana para las localidades de 2 mil 500 o más habitantes, las cabeceras municipales y las localidades ameznadas cercanas a las localidades de 5 mil y más habitantes.

OBJETIVOS: LA VIVIENDA DESHABITADA; PUNTO DE PARTIDA PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA

Para llevar a cabo el objetivo general que consiste en generar una estrategia de revitalización urbana de un polígono con alta concentración de vivienda deshabitada en la ciudad de Aguascalientes en el periodo de 2005-2017, se desarrollan los siguientes tres objetivos específicos:

1. Analizar el estado de la cuestión de la vivienda deshabitada en la ciudad de Aguascalientes.
2. Generar un análisis teórico-conceptual para enmarcar la estrategia de revitalización urbana.
3. Determinar y aplicar la metodología para la estrategia de revitalización urbana en un polígono con alta concentración de viviendas deshabitadas.

HIPÓTESIS DEL TRABAJO RECEPCIONAL

La hipótesis que guía el desarrollo del trabajo es que la revitalización de los entornos urbanos donde se concentra gran número de viviendas deshabitadas es un factor determinante para la reocupación de las unidades en condición de deshabitación.

PROPUESTA METODOLÓGICA

La propuesta metodológica tiene un carácter mixto ya que combina el análisis cuantitativo y cualitativo. El primero analiza la localización de la vivienda deshabitada en la ciudad de Aguascalientes a través del método “Hot and Cold Spots (G_i^* de Getis-Ord)”, el cual permite identificar las zonas donde existen clústeres espaciales estadísticamente significativos de valores altos (puntos calientes) y valores bajos (puntos fríos). La segunda es de origen cualitativo, ya que analiza aspectos que definen el estado de la cuestión de la vivienda deshabitada y aquellos que promueven la vitalidad en los espacios públicos de los polígonos con alta concentración de vivienda deshabitada.

El desarrollo del trabajo se estructurará en cinco capítulos que toman como guía los objetivos anteriormente planteados. El primero presenta el estado de la cuestión de la vivienda deshabitada, ofreciendo un panorama general a través de la puesta en mención de las instituciones que miden la deshabitación, las políticas y legislaciones

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

para atacarlo, los actores que intervienen en diversos momentos, así como los principales estudios e investigaciones en torno al tema. El segundo capítulo complementa el análisis comentando los números nacionales, estatales y locales de vivienda deshabitada, para posteriormente llevar a cabo la visualización de la localización particular en la ciudad de Aguascalientes.

En el tercer capítulo se genera el marco teórico de la revitalización urbana, comentando el origen y la importancia del concepto, además de mostrar las condiciones generales y particulares para adoptar a la vitalidad como estrategia de intervención desde la dimensión urbana. El cuarto capítulo propone la estrategia de revitalización cuya aplicación propone un enfoque a polígonos con alta concentración de vivienda deshabitada localizados en las periferias urbanas. El quinto apartado retoma un polígono con alta concentración de vivienda deshabitada localizado al sur-orientado de la ciudad de Aguascalientes para aplicar la estrategia establecida previamente en el cuarto capítulo, determinando los aspectos y criterios a llevar a cabo para lograr la vitalidad urbana.

Finalmente se presentan las conclusiones generales y particulares, comentando desde diversos aspectos los principales hallazgos del trabajo, las limitaciones y los futuros retos en torno al fenómeno de la deshabitación de vivienda y a la utilización del concepto de revitalización como herramienta de la planeación urbana en México y Aguascalientes.

JUSTIFICACIÓN Y ALCANCES

El aporte de este trabajo reside en la generación de estudios y propuestas en torno a un tema (vivienda deshabitada) del cual se tiene amplio conciencia y sin embargo no se han generado estrategias claras para mitigar su propagación y existencia. Es además de gran importancia ya que la estrategia planteada permitirá promover una alternativa al modelo vigente de ocupación y utilización del suelo que se lleva a cabo de manera indiscriminada con la creación de vivienda nueva de tipo urbanización horizontal. Adicionalmente, se combatirá la expansión urbana a través del replanteamiento de las políticas públicas en relación a la vivienda, específicamente revalorizando el suelo en zonas urbanas consolidadas, además de comentar y poner en discusión el esquema tradicional de la compra de unidades de vivienda como patrimonio familiar y las implicaciones que ello conlleva. Es además un acercamiento a modelos alternativos de planeación urbana en Aguascalientes y México.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPÍTULO I

EL ESTADO DE LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA EN MÉXICO

El capítulo tiene dos objetivos centrales. El primero es presentar el panorama general de la situación que guarda la vivienda deshabitada en el contexto nacional. El segundo dar a conocer la situación particular de la ciudad de Aguascalientes, la cual es el espacio de análisis para este trabajo recepcional. El capítulo se estructura de la siguiente forma. En primer lugar, se aclaran los diversos conceptos que se asocian al fenómeno, sentando así las bases para el análisis a desarrollar en los subsiguientes apartados y capítulos. En segundo, se nombran las instituciones que se encargan de contabilizar y presentar la información relativa al fenómeno de la deshabitación.

En tercer lugar, se lleva a cabo una revisión general de las políticas y la legislación vigente y aplicable en torno a la vivienda, con el fin de conocer si se hace mención sobre el fenómeno de la vivienda deshabitada, repasando la escala nacional, estatal y municipal. En cuarto, se hace una relación de los actores principales en torno a la vivienda deshabitada. Finalmente se presentan los resultados de estudios e investigaciones que coadyuvan al conocimiento de la vivienda deshabitada, enunciados como reseñas que presentan visiones distintas y posibles aproximaciones para la definición y conceptualización del tema.

¿ABANDONADA, DESOCUPADA, DESHABITADA O DE USO TEMPORAL? ACLARACIONES CONCEPTUALES

El concepto de la vivienda puede tener variaciones dependiendo de la fuente que emite el dato. Es de suma importancia reconocer las definiciones básicas de vivienda y los tipos que se reconocen, para después entender que solo algunos pueden presentar la condición de *deshabitación*, tomando como base la información del Instituto Nacional de Estadística y geografía (INEGI). El Censo de Población y Vivienda 2005 elaborado por dicha institución, contempló 10 definiciones para la dimensión de la vivienda. El Censo de Población y Vivienda 2010 lo hizo con 12. Las principales diferencias residen en la redacción utilizada para diversos conceptos, en la adición de categorías que definen el tipo de tenencia y en la exclusión de diversas definiciones que comentaban si los verificadores habían obtenido o no información de la vivienda. El cuadro I. 1 compara las definiciones de 2005 y 2010 para observar las diferencias. Posteriormente, en el esquema I.1 se clasifican los diversos tipos de

agrupación para la información con que se lleva a cabo este trabajo recepcional. Se hace hincapié en que se está comentando lo relativo a las definiciones y no a las variables que presenta el ITER⁸ para el 2010.

Cuadro I. Comparación entre conceptos de vivienda según diferentes proyectos estadísticos de INEGI.

	II Censo de Población y Vivienda 2005	Censo Nacional de Población y Vivienda 2010
1	Vivienda	Vivienda
	Lugar delimitado por paredes y cubierto por techos con entrada independiente, donde generalmente las personas comen, preparan alimentos, duermen y se protegen del ambiente.	Espacio delimitado generalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se construyó para la habitación de personas, o que al momento del levantamiento censal se utiliza para vivir.
2	Vivienda colectiva	Vivienda colectiva
	Edificación utilizada para alojar personas sujetas a normas de convivencia y comportamiento por motivos de salud, educación, disciplina, readaptación, religión, trabajo y asistencia, entre otras. Las personas que se alojan en estas viviendas comparten un objetivo o interés común; o bien, cumplen disposiciones legales o militares.	Vivienda que proporciona alojamiento a personas que comparten o se someten a normas de convivencia y comportamiento por motivos de salud, educación, disciplina, religión, trabajo y asistencia social, entre otros, y que en el momento del levantamiento tiene residentes habituales.
3	Vivienda particular deshabitada	Vivienda deshabitada
	Casa independiente, departamento en edificio o casa en vecindad que está disponible para ser habitada, pero que al momento del levantamiento no tenía residentes, ni era utilizada para realizar actividades económicas.	Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica.
4	Vivienda o cuarto en vecindad	Vivienda en vecindad
	Vivienda particular que forma parte de un conjunto de viviendas agrupadas en un mismo terreno, puede compartir con otra vivienda la pared, el techo o el piso; tiene acceso independiente desde un espacio o área común, como patios, pasillos o escaleras. Generalmente sus habitantes comparten el sanitario o excusado y el acceso al agua.	Vivienda particular de construcción fija que forma parte de un conjunto de viviendas agrupadas en un mismo terreno, que generalmente comparten alguna pared, techo o piso con otra vivienda, así como las instalaciones de agua y excusado. Tiene acceso desde un espacio común: patio o pasillo.
5	Vivienda móvil	Vivienda móvil
	Vehículo o instalación temporal que puede ser transportada de un lugar a otro y que al momento de la entrevista era utilizada para vivir. Por ejemplo: remolque, casa rodante, vagón de ferrocarril, barco, tienda de campaña o carpa de circo, entre otras.	Instalación o vehículo que se puede mover o transportar de un lugar a otro y que al momento del levantamiento censal está habitado. Comprende remolque, casa rodante, automóvil, barco, casa de campaña y vagón de ferrocarril.
6	Vivienda particular habitada	Vivienda particular habitada
	Vivienda particular que al momento de la entrevista se encontraba ocupada por personas que forman uno o más hogares.	Vivienda particular que en el momento del levantamiento censal tiene residentes habituales que forman hogares. Incluye también cualquier recinto, local, refugio, instalación móvil o improvisada que estén habitados.
7	-	Vivienda alquilada
		Vivienda particular habitada cuyos residentes la ocupan a cambio de un pago convenido.
8	Vivienda particular de uso temporal	Vivienda de uso temporal
	Casa independiente, departamento en edificio o casa en vecindad que está disponible para ser habitada pero que al momento del levantamiento no tenía residentes habituales y sólo era utilizada en ciertas épocas o días del año: con fines vacacionales, de descanso o trabajo, entre otros.	Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal está destinada para vacacionar, descansar o vivir algunos días, semanas o meses, no tiene residentes habituales ni se ocupa como local con actividad económica.
	-	Vivienda en cuarto de azotea
		Vivienda particular de construcción fija que se ubica en la azotea de un edificio de departamentos y que al momento del levantamiento está habitado por personas independientes de las que residen en el departamento al que pertenece. Tiene acceso desde un espacio común: escalera y pasillo.
9	Vivienda habitada	Vivienda habitada
	Vivienda que al momento de la entrevista estaba ocupada por personas que residen habitualmente en ella.	Vivienda que se usa para la habitación de personas al momento del levantamiento censal.
10	-	Vivienda particular
		Vivienda destinada, construida o adaptada para el alojamiento de personas que forman hogares.
11	-	Vivienda propia
		Vivienda particular en donde reside el dueño legal o de hecho.
12	Viviendas habitadas con información de ocupantes	-
	Viviendas habitadas en las que se obtuvo información de las características de la vivienda y de sus ocupantes.	
13	Viviendas habitadas sin información de ocupantes	-
	Viviendas particulares habitadas que durante el levantamiento del Censo 2005 no se encontró a un informante adecuado o sus residentes se negaron a proporcionar la información sobre las características de la vivienda y de sus ocupantes.	

Tomando como base el cuadro I Es posible definir que el concepto de vivienda deshabitada se entiende como la *vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene*

⁸ ITER hace referencia al Integrado Territorial que consiste en presentar los principales resultados por localidad en un conjunto de indicadores de población y vivienda.

residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica.

Esquema I. Diversas clasificaciones de la vivienda



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

INEGI cuenta con dos tipos de cuestionarios (básico y ampliado) para aplicar en las viviendas; en ambos coincide en la metodología explicada a continuación. La primera clasificación que genera el encuestador es si la vivienda es particular o colectiva; para el segundo de los casos tendrá que comentar el tipo de vivienda colectiva a través de una lista de 12 posibles opciones.

Si el caso se presenta como vivienda particular, la clasificación incluye a las casas independientes, departamentos en edificios, vivienda en vecindad, vivienda en cuarto

de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil y refugio. De las 7 categorías mencionadas, solo piden información relativa a la vivienda a las primeras 4, recabando información relativa al material de construcción, número de cuartos, servicios, infraestructura y bienes muebles.

La asignación de la categoría de deshabitada o de uso temporal se otorga de la siguiente manera:

- *Para ratificar el estatus de vivienda deshabitada o de uso temporal, el verificador debió investigar con al menos seis vecinos la existencia de residentes habituales en ella, es decir, al ubicar la vivienda investigó con vecinos de las viviendas colindantes en ambos extremos y a falta de ellos, con los que se encontraban en la acera de enfrente.*⁹

Además del proceso de asignación de la categoría, INEGI contempla dentro de la vivienda deshabitada a las viviendas desocupadas y aquellas que son de reciente creación. El concepto de abandono no figura en el marco conceptual de la Institución, sin embargo se intuye que gran parte de las viviendas categorizadas en la *deshabitación* fueron abandonadas, asignándole una condición de causa y no de efecto. Además de lo anterior, es importante comentar que la condición que se busca medir gira en torno al concepto *habitar*, dimensión que consta de mayor amplitud y profundidad.

¿QUIÉN LLEVA LAS CUENTAS DE LA VIVIENDA DESHABITADA?

Las estadísticas que se han generado en torno al fenómeno han sido realizadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). La metodología censal en México incorporó el tema de la vivienda deshabitada desde 1990 como simple medida de control operativo y no como información para publicar. En 1995 se adopta el concepto de vivienda de uso temporal y se establece un instrumento de control individual de las viviendas, denominado *Listado de Viviendas*. Dicho instrumento permitió a los entrevistadores llevar un registro sistemático de las viviendas habitadas, deshabitadas o de uso temporal. Para el año 2000 se repitió el uso del listado e igualmente se limitó a controles operativos.¹⁰

⁹ Retomado del documento "Resultados de la encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y Vivienda 2010." INEGI, 2012.

¹⁰ "Resultados de la encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y Vivienda 2010" INEGI, 2012.

Debido al incremento de la oferta desmedida de vivienda y al gran número que representaba el parque habitacional sin habitar, INEGI se encargó de darle estructura y forma a los datos de un fenómeno que dentro de sus mediciones resultaba novedoso. La inclusión de información relativa a la *deshabitación* inició de manera oficial en el año 2005, fecha en que se realizó el “II Censo de Población y Vivienda”. Dicha acción permitió generar un primer acercamiento cuyo procesamiento metodológico y resultado generó un punto de partida para el censo que se llevó a cabo en 2010. Es de suma importancia resaltar el esfuerzo que INEGI realizó para medir el fenómeno, pues hizo explícito el gran número de viviendas deshabitadas que existían al momento en la nación. Para 2005 las viviendas deshabitadas y de uso temporal representaban el 18.7% del total de viviendas en la nación, es decir 5,692,976 unidades habitacionales. El ejercicio de contabilizar las viviendas en esa condición era mejorable desde distintas perspectivas, por lo que se llevaron a cabo ajustes en la conceptualización y definición para el levantamiento del año 2010.

Era de esperarse, dado los números alarmantes en relación a la *deshabitación*, la respuesta de las principales financieras de vivienda e instituciones gubernamentales, cuya reacción generó cuestionamientos sobre el diseño conceptual del censo en torno al fenómeno. Una vez realizado el Censo del año 2010 y habiendo ajustado los procedimientos para calificar a las viviendas con el estatus de deshabitada o uso temporal, los resultados no fueron prometedores, ya que en cuestión de tan solo 5 años, el incremento en viviendas deshabitadas y de uso temporal, fue de 1.3 millones aproximadamente (cuadro II).¹¹

Cuadro II. Viviendas sin residentes habituales en México para el 2005 y 2010.

	Fuente		Diferencia 2005-2010
	II Censo de Población y Vivienda 2005	Censo de Población y Vivienda 2010	
Viviendas sin residentes habituales (Total)	5.692.976	7.010.156	1.317.180
Viviendas deshabitadas	4.271.287	4.997.806	726.519
Viviendas de uso temporal	1.421.689	2.012.350	590.661

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

Una vez que el concepto de la *deshabitación* generó eco en toda la nación y en un intento de validar y respaldar el proceso llevado a cabo en el 2010, INEGI realizó en 2012 la “Encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y Vivienda 2010” teniendo como principal objetivo el -Identificar y,

¹¹ Cálculo propio en base a Tabulados del Cuestionario Básico, INEGI 2005 y 2010.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

en su caso, corregir durante el periodo de enumeración de la población y sus viviendas, la condición de habitación de las viviendas (deshabitadas o de uso temporal) para mejorar la cobertura y la calidad de la cifra censal definitiva.-El diseño operativo tuvo un alcance de alrededor del 50% del total de viviendas deshabitadas o de uso temporal, en las zonas urbanas de las 32 entidades federativas del país. El proceso para verificar el estatus de habitación que tenía otorgado por el censo del 2010 se describe de la siguiente manera:

Si el verificador identificaba algún cambio en la condición de habitación, por ejemplo, que la vivienda se encontrara habitada, entonces procedía con la modificación de la condición de habitación correspondiente y la aplicación del Cuestionario básico y, en su caso, con la identificación de la vivienda pendiente por ausencia de residentes o negativa.¹²

Los resultados obtenidos en el proceso de verificación dieron cuenta del incremento de viviendas sin residentes habituales observado en el periodo 1995-2010, resaltando tasas de crecimiento de 1.8, 6.5 y 4.6 para los quinquenios 1995-2000, 2000-2005 y 2005-2010, respectivamente. El crecimiento inusual registrado fue motivante suficiente para que se llevará a cabo el proceso de verificación de 2012. Con dicha tarea se aseguraría la corrección de la mayoría de los errores de la enumeración que señalaran viviendas habitadas como deshabitadas o de uso temporal. En el cuadro III se presenta el alcance del proceso de verificación en términos de viviendas visitadas para el país.

¹² “Resultados de la encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y Vivienda 2010” INEGI, 2012.

Cuadro III. Viviendas deshabitadas o de uso temporal en áreas urbanas

Entidad federativa	Viviendas deshabitadas o de uso temporal en áreas urbanas				
	Viviendas planeadas	Viviendas reportadas por enumeración	Viviendas verificadas		
			Total	% respecto a lo planeado	% respecto a lo reportado
Estados Unidos Mexicanos	4 904 797	5 178 109	2 006 869	40.9	38.8
01 Aguascalientes	53 758	51 685	36 379	67.7	70.4
02 Baja California	175 313	229 009	84 600	48.3	36.9
03 Baja California Sur	38 248	38 882	19 948	52.2	51.3
04 Campeche	35 321	33 561	14 650	41.5	43.7
05 Coahuila de Zaragoza	159 261	149 430	58 150	36.5	38.9
06 Colima	47 725	43 611	26 839	56.2	61.5
07 Chiapas	109 554	115 113	49 181	44.9	42.7
08 Chihuahua	215 492	236 618	82 405	38.2	34.8
09 Distrito Federal	277 815	286 421	70 478	25.4	24.6
10 Durango	80 546	76 080	21 162	26.3	27.8
11 Guanajuato	223 743	202 764	66 074	29.5	32.6
12 Guerrero	168 022	175 721	43 980	26.2	25.0
13 Hidalgo	105 438	128 605	38 538	36.6	30.0
14 Jalisco	353 831	370 272	141 746	40.1	38.3
15 México	530 056	606 795	167 564	31.6	27.6
16 Michoacán de Ocampo	200 800	197 743	120 694	60.1	61.0
17 Morelos	135 595	133 373	62 043	45.8	46.5
18 Nayarit	58 212	61 883	35 056	60.2	56.6
19 Nuevo León	236 265	270 059	103 579	43.8	38.4
20 Oaxaca	160 750	162 232	84 681	52.7	52.2
21 Puebla	225 775	243 295	116 409	51.6	47.8
22 Querétaro	74 268	78 653	31 866	42.9	40.5
23 Quintana Roo	79 202	97 321	33 067	41.8	34.0
24 San Luis Potosí	104 574	99 603	54 803	52.4	55.0
25 Sinaloa	127 582	127 972	42 166	33.1	32.9
26 Sonora	167 733	159 980	74 149	44.2	46.3
27 Tabasco	52 512	60 540	16 928	32.2	28.0
28 Tamaulipas	214 254	231 699	84 721	39.5	36.6
29 Tlaxcala	49 497	49 445	41 435	83.7	83.8
30 Veracruz de Ignacio de la Llave	260 279	276 006	102 106	39.2	37.0
31 Yucatán	112 487	118 767	56 846	50.5	47.9
32 Zacatecas	70 889	64 971	24 626	34.7	37.9

Fuente del cuadro: "Resultados de la encuesta de verificación de viviendas deshabitadas y de uso temporal del Censo de Población y Vivienda 2010." INEGI, 2012.

Para el año 2015 se esperaba la actualización de los números de la *deshabitación* con el conteo correspondiente, sin embargo causó sorpresa que la metodología sufrió una transformación y ahora se llevó a cabo la *Encuesta Intercensal 2015*, cuya razón de cambio se fundamenta en que - el INEGI valoró que la opción para actualizar la información demográfica y socioeconómica de México en el periodo intercensal es realizar una encuesta de cobertura temática amplia que atienda al máximo posible la demanda de información, y cuyo diseño permita proporcionar estimaciones del total de la población nacional por entidad federativa, municipio y para las principales ciudades

del país, así como conocer el comportamiento de las características captadas sobre la población y las viviendas particulares habitadas.-¹³

Una de las grandes razones que provocaron la puesta en marcha de la encuesta y no el esperado conteo se sostiene en que el presupuesto con que INEGI contaba para llevar a cabo el trabajo no era el requerido. Revisando las estimaciones presentadas de 2015, sorprende que debido al cambio realizado para la recolección de datos, no se cuenta con información de viviendas deshabitadas o de uso temporal, dado que el objetivo principal de la encuesta era detectar información sociodemográfica, provocando que al momento de la realización de este trabajo (2016-2017) los datos vigentes son aquellos generados en 2010, provocando una diferencia de 7 años en la temporalidad de los datos. Con lo anterior en mente, en el subsiguiente apartado se presenta la situación que guarda la vivienda deshabitada en el ámbito nacional y del estado y la ciudad de Aguascalientes.

POLÍTICAS EN TORNO A LA VIVIENDA DESHABITADA

Política Nacional de Vivienda

El ejecutivo federal dio a conocer en febrero del año 2013 los elementos que definirían su Política Nacional de Vivienda. La Política se describe como un modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector, mejorando y regularizando la vivienda urbana y rural. Para cumplir con dicho objetivo, el Presidente Enrique Peña Nieto propuso cuatro estrategias¹⁴:

- Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional.
- Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente.
- Reducir de manera responsable el rezago de vivienda.
- Procurar una vivienda digna para los mexicanos.

Comenta además, que la SEDATU será la instancia coordinadora de la Política de Vivienda, presidiendo la comisión intersecretarial en la materia. Adicionalmente llevarán a cabo convenios con INFONAVIT, gobiernos estatales y autoridades municipales.

Como parte del trabajo realizado por SEDATU, a través de la CONAVI se crearon los *Polígonos de Contención Urbana (PCU)* que se definen como una herramienta del

¹³ Retomado de los antecedentes mostrados en la presentación de la Encuesta Intercensal 2015.

¹⁴ Retomado de la página de la Presidencia de la República Mexicana.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda con mejor ubicación, de mayor proximidad al empleo y los servicios urbanos en las 384 ciudades que integran el Sistema Urbano Nacional.¹⁵

Los PCU se dividen en 3 categorías¹⁶:

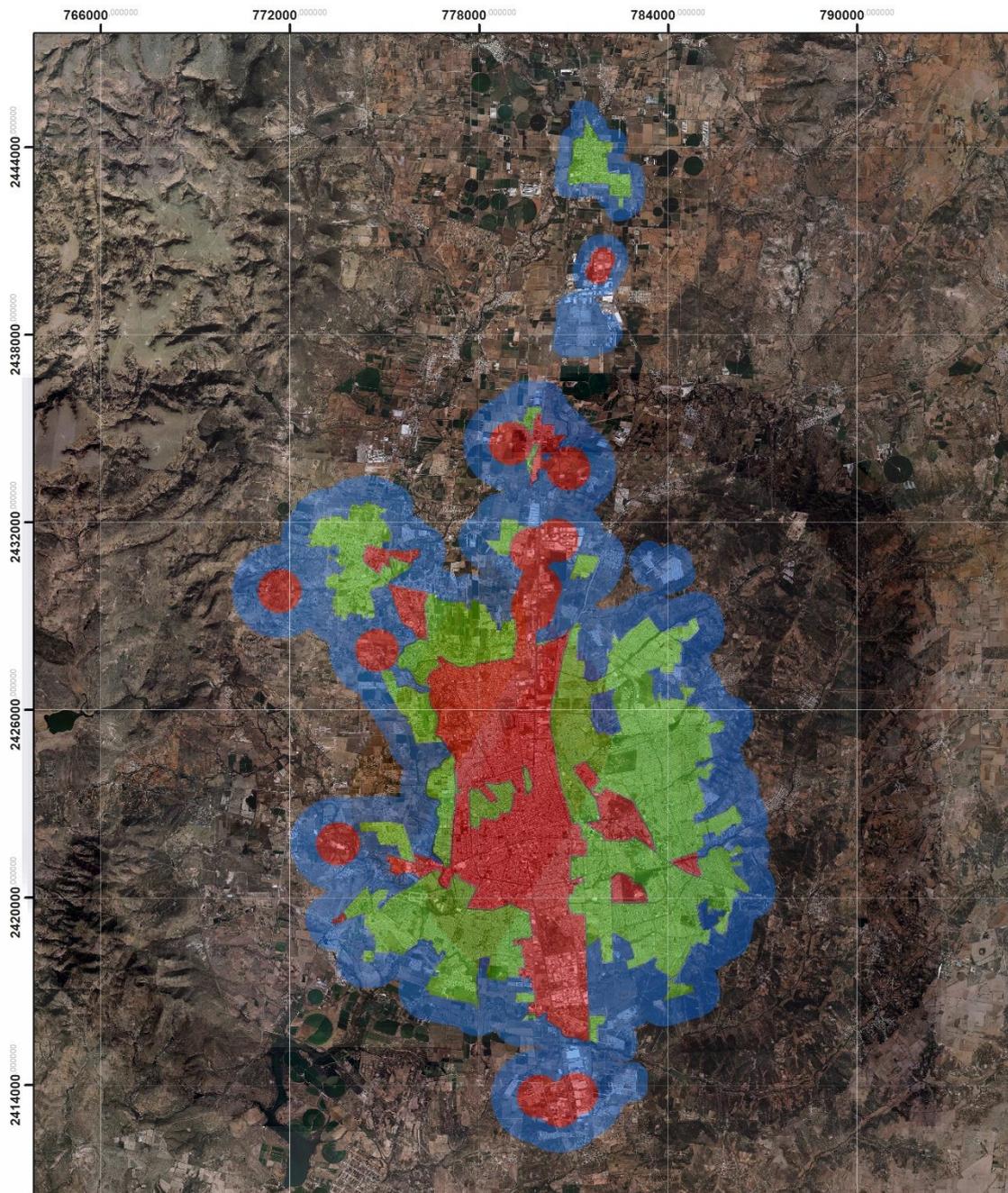
- U1: Esta ubicación contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades. Información contenida en el Censo Económico 2009 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2011 2013, del INEGI así como con la información aportada por el CONAPO.
- U2: Se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda, que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro. Con información del Censo General de Población y Vivienda 2010 INEGI, referida a los servicios.
- U3: Áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un buffer o envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad.

Los perímetros anteriormente mencionados son las regiones donde se otorgan subsidios para la vivienda y el monto de apoyo estará en función de las categorías mencionadas. Dichas regionalizaciones han sido modificadas a través del tiempo, en primera instancia por la presión que ejercen los desarrolladores a través de diversos organismos, el más representativo de ellos, CANADEVI. Dicha modificación se realiza en apoyo de las reglas de operación de los programas que coordina y controla CONAVI, como el llamado *Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales*, que al 2017 se encuentra vigente. Se adjunta mapa ejemplo con los perímetros aplicados a la zona conurbada de Aguascalientes.

¹⁵ Definición de SEDATU, 2015.

¹⁶ Retomadas del documento "Modelo Geoestadístico para la Actualización de los Perímetros de Contención Urbana y RENARET", SEDATU Y CONAVI, 2015.

Mapa I. Zona conurbada de Aguascalientes. Polígonos de contención urbana, 2015.



Zona conurbada de Aguascalientes. Polígonos de Contención Urbana 2015.

Proyección: UTM Zona: 13 Norte Datum: WGS 1984

SIMBOLOGÍA
Polígonos de Contención Urbana. 2015
 U1
 U2
 U3

LOCALIZACIÓN ESTATAL

Fuente de la Información: SEGUOT 2016 y CONAVI 2017.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de SEGUOT 2016 y CONAVI 2017.

Además de los PCU, otra herramienta que ha desarrollado el gobierno federal como aparente control de los desarrollos habitacionales, se denomina RENARET (Registro

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Nacional de Reservas Territoriales cuya coordinación corre a cargo de la CONAVI. A través de su plataforma digital se registra el suelo público y privado de los desarrolladores y/o promotores de vivienda, con el objeto de evaluar si la oferta de vivienda que se construya en su interior, es elegible al subsidio del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales del Gobierno Federal, en conjunción con el esquema presentado anteriormente (PCU).

Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

El programa Nacional de Vivienda 2014-2018 publicado el día 30 de abril del 2014 destina un apartado para la vivienda deshabitada donde comenta que no es un fenómeno reciente y que tiene una relación con los ciclos económicos y con otros factores como la migración, los elevados porcentajes de inseguridad, falta de conectividad, de infraestructura, lejanía a fuentes de empleo e incluso escasez de oferta de vivienda en algunas regiones del país. Menciona que una de las primeras tareas para resolver este problema es su cuantificación y diagnóstico, con el fin de brindar atención más adecuada para revertir y prevenir dicha situación.

El documento nos dice que la información disponible muestra que de 2005 a 2010 el número de viviendas deshabitadas a nivel nacional se ha incrementado en 726,519 casos, que equivale a un incremento del 17%; mientras que la vivienda temporal creció en 590,661 unidades, es decir, 42%.

En el 2010 el porcentaje de viviendas deshabitadas del país alcanzaba 14.2% del total de viviendas, situación similar a la de España e Irlanda, más baja que la de Italia y más alta que la de Estados Unidos y Finlandia. Entrando a la información a nivel entidad federativa, comenta que la variación es hasta de 11.3 puntos porcentuales. Los estados que más reportan vivienda deshabitada son Baja California, Chihuahua, Durango, Hidalgo, Michoacán, Tamaulipas y Zacatecas, que reportan más de 18 puntos porcentuales de vivienda deshabitada.

Dejando atrás la etapa de diagnóstico, el PNV presenta como línea de acción número cinco el *“Profundizar en el análisis del fenómeno de la vivienda deshabitada y abandonada para identificar estrategias que contribuyan a revertirlo”*. Lo anterior enmarcado en la estrategia 1.1 que busca *“Promover que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre hacia el interior de los centros urbanos*

existentes” que a su vez pertenece al objetivo 1 que busca *“Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda”*.

Para finalizar la inclusión del tema en el PNV, se encontró que como línea de acción número dos se propone *“Establecer acciones de coordinación con los Onavis¹⁷ y los gobiernos locales para la identificación y reinserción de la vivienda abandonada”* dicha sentencia se aborda en la estrategia que pretenderá *“Promover entre las diferentes autoridades de vivienda, una normatividad adecuada que atienda las estrategias de la Política Nacional de Vivienda”* estando dentro del objetivo 5 que atiende a *“Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda”*.

Programa Estatal de Vivienda 2013-2035

En el ámbito estatal existe la programación a largo plazo para el tema de vivienda, a través del Programa Estatal de Vivienda 2013-2035, publicado el 8 de diciembre de 2014 en el periódico oficial del Estado. El aspecto de la vivienda deshabitada no es incluido en alguno de sus apéndices, mostrando que es un tema que no aparece en la perspectiva por parte del Gobierno Estatal para darle solución.

LEGISLACIÓN EN TORNO A LA VIVIENDA DESHABITADA

La legislación en torno a la vivienda deshabitada se desprende de la que se realice para el tema en general, dado que la deshabitación es una de las situaciones que le ocurren, entre otros, a la vivienda. A nivel federal se rige por la Ley de Vivienda cuya publicación se dio en el mes de junio del año 2006. La última reforma que sufrió se llevó a cabo en el 2011. La estructura que presenta la ley de orden general es la siguiente:

- TÍTULO PRIMERO. De las disposiciones generales.
- TÍTULO SEGUNDO. De la política nacional de vivienda
- TÍTULO TERCERO. Del sistema nacional de vivienda.
- TÍTULO CUARTO. Del financiamiento para la vivienda.
- TÍTULO QUINTO: Del suelo.
- TÍTULO SEXTO. De la calidad y sustentabilidad de la vivienda.

¹⁷ ONAVIS: Organismos Nacionales de Vivienda.

- TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS
- TÍTULO SÉPTIMO. De la producción social de vivienda.
 - TÍTULO OCTAVO: De la denuncia popular y las responsabilidades.

Si bien las leyes de orden general (aplicación nacional) suelen marcar las directrices generales sobre el tema al que hacen referencia, la aparición de las estrategias para mitigar un fenómeno, en nuestro caso la vivienda deshabitada, suelen resultar fundamentales para considerar desde la escala federal el trabajo a emprender en torno al tema. No es el caso de la vivienda en deshabitación, ya que no se comenta ni se esboza de alguna manera el marco legislativo para poder hacer frente a este gran problema.

En el ámbito estatal, la vivienda se rige en parte por lo establecido en el Código de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda para el Estado de Aguascalientes (COTEDUVI) cuya creación data del año 2013. En él se destina un título para el tema de la vivienda, que se conforma de la siguiente manera:

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. De la vivienda.

- Capítulo I. De la vinculación de la vivienda al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial.
- Capítulo II. Del concepto y tipología de la vivienda.
- Capítulo III. De los lineamientos del sistema estatal de vivienda.
- Capítulo IV. De la política estatal de vivienda.
- Capítulo V. Del financiamiento y promoción para la vivienda.
- Capítulo VI. Del suelo para la vivienda.
- Capítulo VII. De la vivienda de calidad y sustentable.
- Capítulo VIII. Del sistema estatal de información e indicadores de vivienda.

Se llevó a cabo la revisión de cada uno de los capítulos, sin embargo el concepto de la deshabitación no está considerado en el código. La importancia de que el tema radique en las leyes es innegable, ya que ello fortalecería legalmente y serviría como marco para la programación de acciones futuras para mitigar el fenómeno.

ESTUDIOS E INVESTIGACIONES EN TORNO AL FENÓMENO DE LA VIVIENDA DESHABITADA

“Estado Actual de la Vivienda en México 2015”

El estudio realizado por la SHF y CIDOC menciona que la localización de las viviendas es uno de los principales factores que aumentan la probabilidad para que una familia abandone su vivienda. Plantea que el Gobierno Federal prevé rescatar y reinsertar

entre 47,000 y 57,000 viviendas de un total de aproximadamente 200,000 que se encuentran en condiciones de abandono en el país, la mayoría financiadas por INFONAVIT. Como parte de sus acciones plantean reparar y rehabilitar las viviendas, solucionar problemas legales y propiciar la reinserción de las mismas al mercado. SEDATU trabaja en la ubicación geográfica de cada una de las viviendas para contar con un mapa de unidades en abandono por entidad federativa.

Comenta que CONAVI desarrolla esquemas que permiten rehabilitar viviendas en conjuntos habitacionales deteriorados o abandonados para su posterior reincorporación al parque habitacional y recuperar el entorno urbano. Subraya que actualmente INFONAVIT realiza macro-subastas de viviendas recuperadas para incorporarlas al mercado y que a su vez, los gobiernos estatales y municipales adquieren los inmuebles para atender la demanda de vivienda a través de los institutos de viviendas locales.

Como caso de estudio y ejemplo de recuperación de casas abandonadas presentan a PROVIVE, empresa nacida en 2008 que se dedica a la renovación y revitalización de viviendas y comunidades con el propósito de adquirir las casas abandonadas y vandalizadas, tomando como acción el acondicionarlas y volverlas a vender, creando vivienda de bajo costo en un entorno seguro. La empresa intervino el fraccionamiento Cañadas de Florido con 1,200 viviendas abandonadas y en donde nadie quería comprar una casa, a pesar de contar con fuentes de trabajo cercanas o redes familiares en la colonia.

Como actividades para la recuperación se abrió un centro de enlace comunitario, se puso en marcha un programa de regeneración del entorno y se involucró a los vecinos para que participaran en las obras de mejoramiento de su fraccionamiento. Las principales características de la vivienda son: 50m² de construcción y el contar con dos recamaras. En un inicio, la unidad era vendida en 380,000 pesos. Una vez rehabilitadas se ofertaron en 240,000 mil pesos, lo que representó una pérdida patrimonial de 36.84%. Al 2015, de las 1,200 viviendas abandonadas, se recuperaron 360 unidades las cuales se ofertaron en 360,000 pesos, registrando una plusvalía de 120,000 pesos. De lo anterior el estudio comenta que la regeneración de fraccionamientos y la atención a la vivienda abandonada aumentan la plusvalía y mejora la calidad de vida de sus habitantes.

El estudio comenta la realización de el “Atlas del abandono de vivienda” como un ejercicio de diagnóstico bajo una perspectiva geoestadística de cobertura nacional,

que permite dimensionar y comprender de manera puntual la problemática mediante el análisis de bases de datos actualizadas al 2014 de: INFONAVIT, INEGI, CONAPO, SEDESOL, SEDATU, SHF; todas ellas con relación a la cartera vencida y la situación de la vivienda.

En el documento se menciona la realización de un análisis de las causas de abandono habitacional, la muestra conjuntó a 378 municipios, incluyendo las zonas metropolitanas más importantes del país; Se resaltan las siguientes causas para abandonar la vivienda:

- Lejanía a bienes, servicios públicos y empleos.
- Adquisición de viviendas sin interés de habitarlas.
- Imposibilidad de pagar crédito.
- Inadecuada calidad de la vivienda.
- Riesgo por factores naturales.
- Inseguridad por factores sociales.
- Desinformación y toma de decisiones no planificadas.

Después de llevar a cabo el estudio, presenta las siguientes conclusiones:

- La vivienda abandonada se concentra principalmente en municipios con deficiente integración y consolidación urbana, pero con relativamente buenas condiciones sociales. Se trata generalmente de municipios de zonas metropolitanas del centro y norte del país que generan empleo en actividades industriales.
- La distancia al trabajo juega el papel más importante al momento de abandonar una vivienda: un incremento de un kilómetro de distancia a los centros de empleo implica un aumento de quinientas viviendas en situación de abandono.
- Contrario a lo esperado, la inseguridad y los desastres naturales son menos relevantes al momento de decidir abandonar una vivienda.
- Los derechohabientes han comenzado a valorar la vivienda en municipios centrales aunque implique no tener la propiedad de la misma.

Para finalizar el apartado de la vivienda abandonada, el documento menciona un anexo gráfico donde se observan seis ciudades del país en los que se ilustra la concentración de probabilidad de vivienda abandonada, las condiciones de su entorno y la relación directa con respecto a su ubicación y accesibilidad.

“México, Transformando la Política Urbana y el Financiamiento de la Vivienda”

El reporte forma parte de una serie de *Estudios de Políticas Urbanas* producidos por la OCDE y contó con la participación de INFONAVIT, SHCP, SEDATU Y FOVISSSTE. Se estructura a través de 5 partes y un suplemento especial. Del estudio se desea resaltar lo comentado en los dos siguientes apartados, contenidos en la parte 1 “Políticas de vivienda y desarrollo urbano en México – una agenda de reformas sin precedentes”:

Una séptima parte del parque habitacional se encuentra deshabitado – este es uno de los porcentajes más elevados de toda la OCDE.

Comenta que las autoridades mexicanas han realizado progresos importantes en la reducción del rezago cuantitativo de vivienda en el país, aunque dicho avance ha contribuido a que la nación una de las tasas más altas de viviendas deshabitadas dentro de los miembros de la OCDE, superando a países que recién salieron de burbujas inmobiliarias como Irlanda, España y Portugal. Añade que el problema de las viviendas deshabitadas tiene un carácter estructural y cíclico, aunado a causas como la ubicación no óptima de los nuevos desarrollos de vivienda, la migración, la inseguridad y la crisis mundial, resaltando el fenómeno de la des-habitación.

Adicionalmente comenta que una séptima parte del parque habitacional es de vivienda deshabitada y se encuentra en las ciudades, aunque varía considerablemente en las zonas metropolitanas, resaltando el carácter particular que puede tomar el fenómeno en ciertas zonas del país. Una constante en la vivienda deshabitada y la realidad mexicana es que se localiza tanto en el centro de las ciudades como en las periferias, es por eso que en los últimos años se ha prestado mayor atención a la calidad de la vivienda y a su entorno urbano.

Cuadro IV. México. Cantidad y porcentajes de vivienda según condición de habitación.
2010.

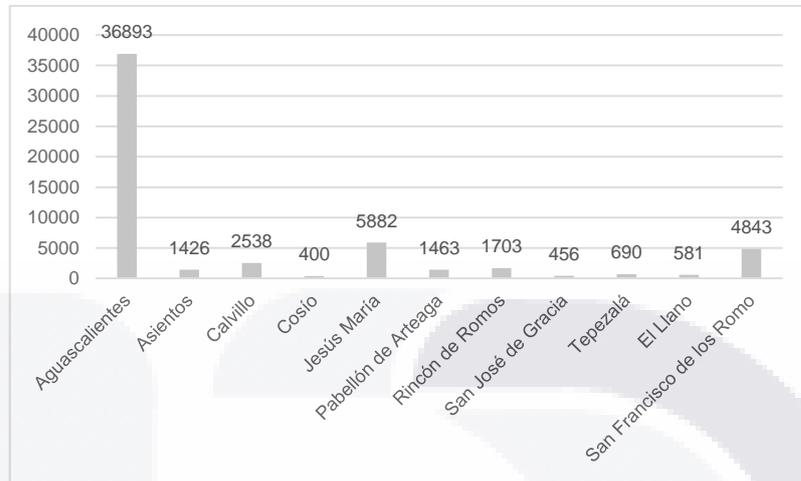
Entidad	HABITADAS	%HABITADAS	DESHABITADAS	%DESHABITADAS	USO_TEMPORAL	%USO TEMPORAL
NACIONAL	28.607,57	100%	4.997,81	100%	2.012,35	100%
Aguascalientes	290,777	1,02%	56,875	1,14%	13,924	0,69%
Baja California	870,310	3,04%	214,705	4,30%	57,643	2,86%
Baja California Sur	178,079	0,62%	34,385	0,69%	17,583	0,87%
Campeche	213,665	0,75%	25,133	0,50%	17,474	0,87%
Coahuila de Zaragoza	727,458	2,54%	131,042	2,62%	41,799	2,08%
Colima	180,378	0,63%	33,232	0,66%	17,390	0,86%
Chiapas	1.090,914	3,81%	128,078	2,56%	67,035	3,33%
Chihuahua	944,379	3,30%	229,210	4,59%	54,978	2,73%
Distrito Federal	2.453,031	8,57%	211,245	4,23%	80,165	3,98%
Durango	407,681	1,43%	93,700	1,87%	26,517	1,32%
Guanajuato	1.276,584	4,46%	241,224	4,83%	73,235	3,64%
Guerrero	810,384	2,83%	178,990	3,58%	104,355	5,19%
Hidalgo	669,408	2,34%	152,339	3,05%	71,013	3,53%
Jalisco	1.830,334	6,40%	358,453	7,17%	127,300	6,33%
México	3.749,106	13,11%	538,220	10,77%	207,425	10,31%
Michoacán de Ocampo	1.082,384	3,78%	238,951	4,78%	94,210	4,68%
Morelos	468,930	1,64%	99,339	1,99%	81,409	4,05%
Nayarit	291,045	1,02%	63,315	1,27%	30,786	1,53%
Nuevo León	1.210,598	4,23%	230,677	4,62%	88,075	4,38%
Oaxaca	941,536	3,29%	168,179	3,37%	121,501	6,04%
Puebla	1.391,803	4,87%	239,612	4,79%	103,961	5,17%
Querétaro de Arteaga	454,224	1,59%	83,895	1,68%	35,471	1,76%
Quintana Roo	369,235	1,29%	78,295	1,57%	28,856	1,43%
San Luis Potosí	639,089	2,23%	109,551	2,19%	37,756	1,88%
Sinaloa	713,142	2,49%	136,994	2,74%	48,758	2,42%
Sonora	712,108	2,49%	140,219	2,81%	53,041	2,64%
Tabasco	567,175	1,98%	69,701	1,39%	25,557	1,27%
Tamaulipas	901,244	3,15%	211,746	4,24%	55,428	2,75%
Tlaxcala	274,202	0,96%	43,081	0,86%	18,932	0,94%
Veracruz de Ignacio de la Llave	2.014,307	7,04%	288,556	5,77%	126,757	6,30%
Yucatán	507,145	1,77%	78,097	1,56%	53,157	2,64%
Zacatecas	376,913	1,32%	90,767	1,82%	30,859	1,53%

Fuente del cuadro: Elaboración propia en base a datos de INEGI, 2010.

El comportamiento de la vivienda deshabitada al interno del estado presenta las siguientes características: El total de viviendas deshabitadas es de 56,875 unidades. De los once municipios que conforman a Aguascalientes, la capital concentra al 64.87%, le sigue Jesús María con 10.34% y San Francisco de los Romo con un 8.52%

mientras que entre los otros ocho municipios se reparte el 16.28% restante, como se observa en la gráfica I.

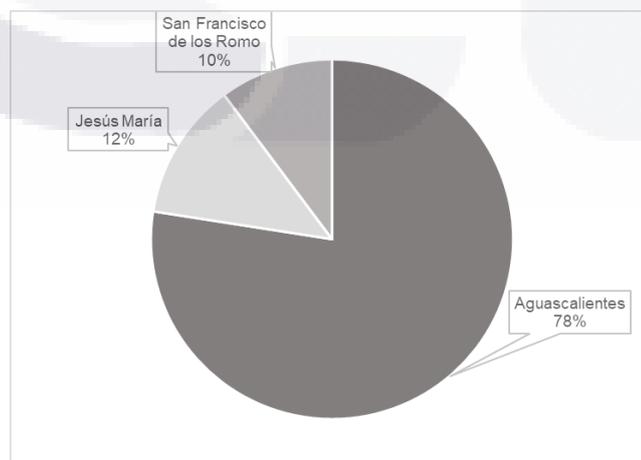
Gráfica I. Aguascalientes. Número de viviendas deshabitadas según municipio, 2010.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010.

En la zona metropolitana de Aguascalientes, conformada por los municipios de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo, las viviendas deshabitadas son 47,618, representando el 83.7% del total estatal. Al interior de tal zona metropolitana la capital del estado, el municipio de Aguascalientes, sigue estando por encima de los otros dos municipios con números contundentes, ya que supera por poco más de seis veces al siguiente municipio que es Jesús María. Entre los otros dos municipios existe una diferencia de 1,039 viviendas deshabitadas (gráfica II).

Gráfica II. Zona metropolitana de Aguascalientes. Distribución porcentual de la vivienda deshabitada entre municipios, 2010.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010.

Dentro del municipio de Aguascalientes existen 589 localidades contabilizadas para el año 2010. El municipio concentra 36,893 viviendas deshabitadas del total estatal, de

las cuales el 89.56% se ubican en la ciudad de Aguascalientes (cabecera municipal), es decir 33,041 unidades. Las 3,852 restantes se reparten entre las demás localidades.

¿DÓNDE SE LOCALIZAN LAS VIVIENDAS DESHABITADAS EN LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES?

En el presente apartado se analiza la localización espacial de la vivienda deshabitada al interior de la ciudad de Aguascalientes; esto tiene dos propósitos. El primero es conocer la distribución espacial que existe en la ciudad, representada a través de la regionalización realizada por el Instituto Municipal de Planeación de Aguascalientes para su programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2015-2040, con vigencia al tiempo de la realización de este trabajo.

El segundo es conocer si es posible identificar algún patrón espacial en dicha distribución (concentrado, disperso, aleatorio) y a partir de ello definir el área que será atendida con la propuesta de atención (revitalización) que sirve como conclusión final del presente trabajo.

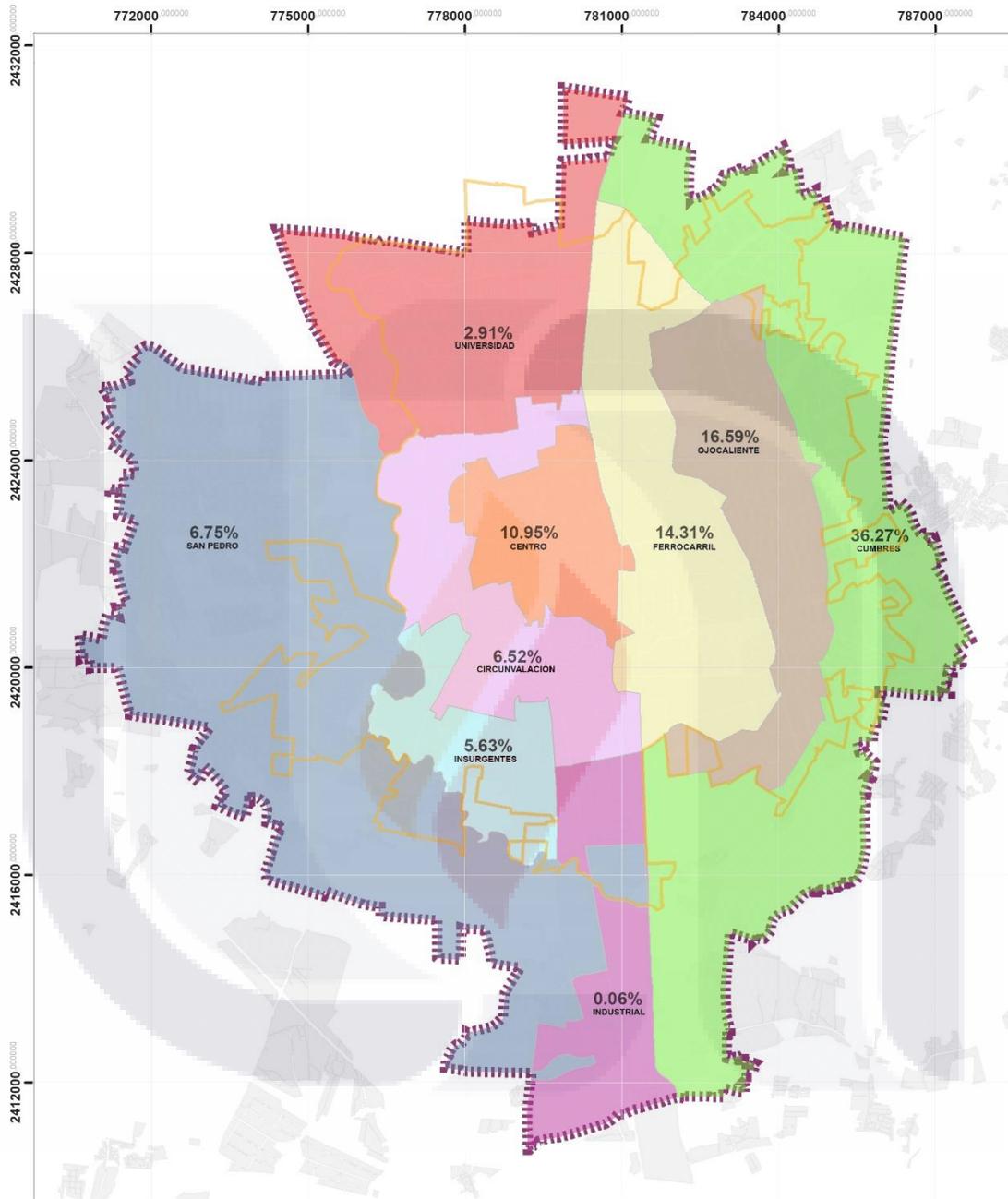
Distribución espacial

Cuadro V. Ciudad de Aguascalientes. Vivienda deshabitada por regiones,2010.

REGIÓN	VIVIENDA DESHABITADA	% DE VIVIENDA DESHABITADA
Total	35126	100%
Centro	3.848	10,95%
Circunvalación	2.291	6,52%
Cumbres	12.739	36,27%
Ferrocarril	5.028	14,31%
Industrial	21	0,06%
Insurgentes	1.976	5,63%
Ojocaliente	5.829	16,59%
San Pedro	2.371	6,75%
Universidad	1.023	2,91%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 e IMPLAN AGS 2016.

Mapa III. Ciudad de Aguascalientes. Distribución espacial de la vivienda deshabitada por regiones, 2010.



AGUASCALIENTES Distribución espacial de la vivienda deshabitada por regiones, 2010.



Fuente de la Información: Inventario Nacional de Viviendas 2016, con información del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, INEGI.

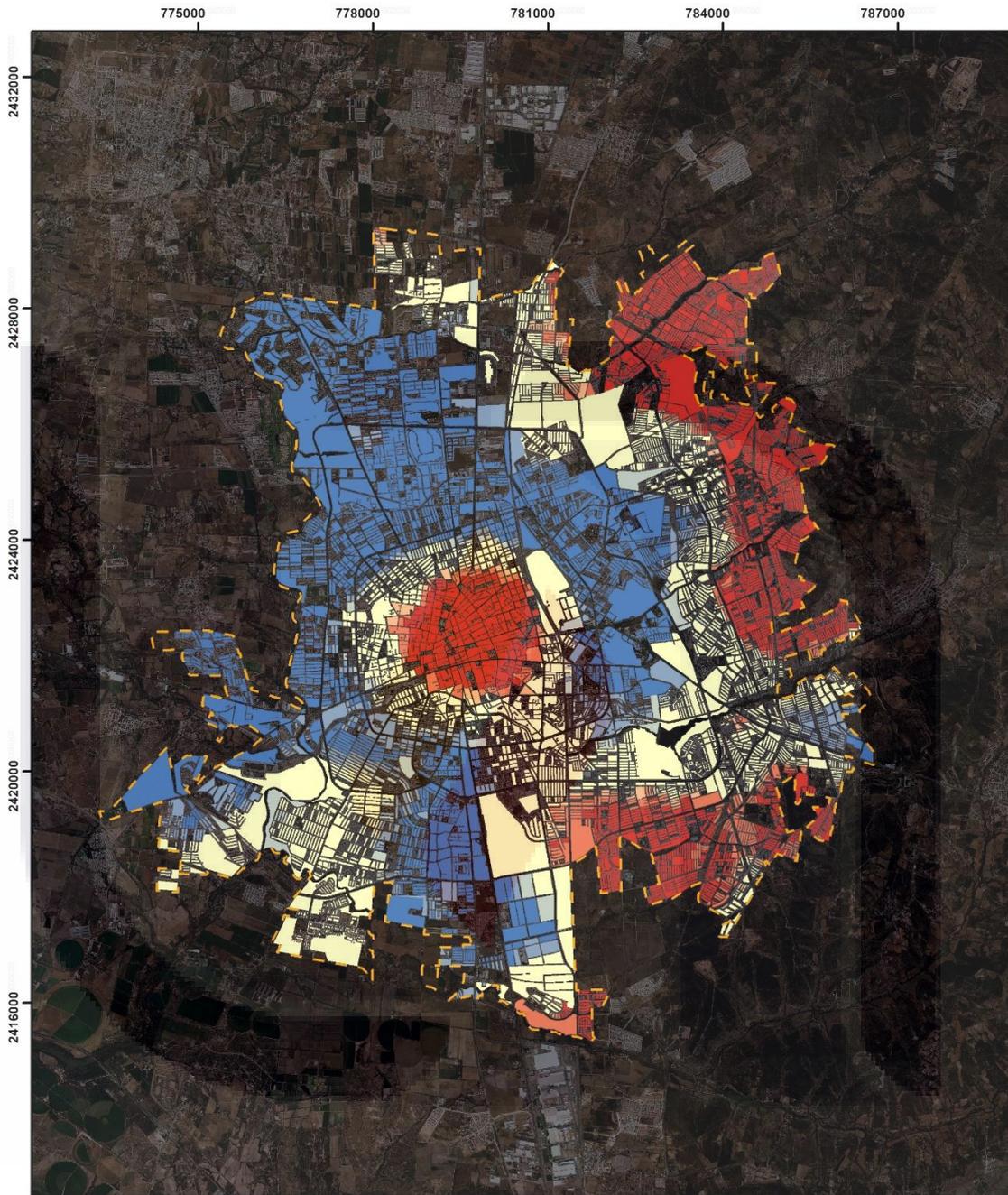
Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

Patrón espacial

En este apartado se analiza si las viviendas deshabitadas siguen un patrón espacial específico. Para ello se utiliza la técnica estadístico-espacial “Hot and Cold Spots (G_i^* de Getis-Ord)”, la cual permite identificar las zonas donde existen clústeres espaciales estadísticamente significativos de valores altos (puntos calientes) y valores bajos (puntos fríos). El método estadístico utilizado se basa en la teoría de la probabilidad y requiere de un mínimo de 30 observaciones, entendidas como el número de viviendas deshabitadas. El hecho de haber obtenido la información por manzana coadyuvó a que la herramienta nos arrojara resultados de mayor precisión.

El desarrollo de la técnica expuesta previamente permitirá comenzar a vislumbrar la distribución espacial del fenómeno en la ciudad de Aguascalientes con datos del año 2010. La localización de la vivienda deshabitada se realizó con el uso de metadatos que proporciona INEGI, a través del Inventario Nacional de Viviendas. La visualización y análisis espacial se generó con el uso de herramientas SIG a través del método expuesto anteriormente.

Mapa IV. Ciudad de Aguascalientes. Hot and Cold Spots de vivienda deshabitada, 2010.



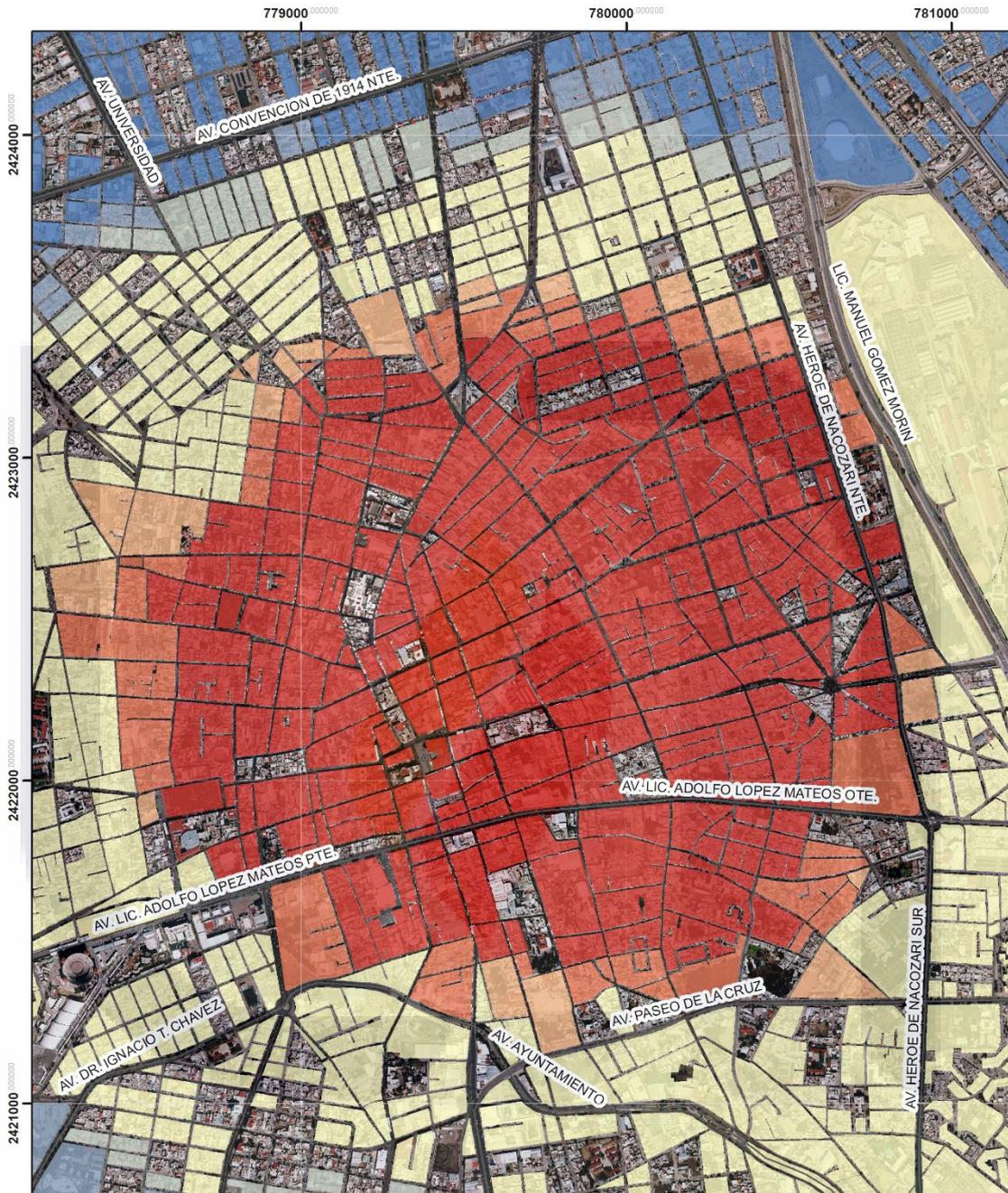
Ciudad de Aguascalientes. Hot and Cold Spots de Vivienda Deshabitada, 2010.



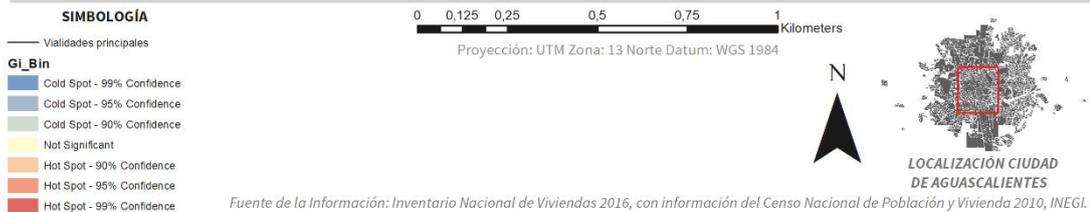
Fuente de la Información: Inventario Nacional de Viviendas 2016, con información del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

Mapa V.Ciudad de Aguascalientes. Clúster espacial de viviendas deshabitadas en la zona Centro, 2010.



Ciudad de Aguascalientes. Cluster Espacial con valores altos de Vivienda Deshabitada. 2010



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

Mapa II.5

Mapa VI. Ciudad de Aguascalientes. Clúster espacial de viviendas deshabitadas en la zona centro-oriente y nor-oriente, 2010.



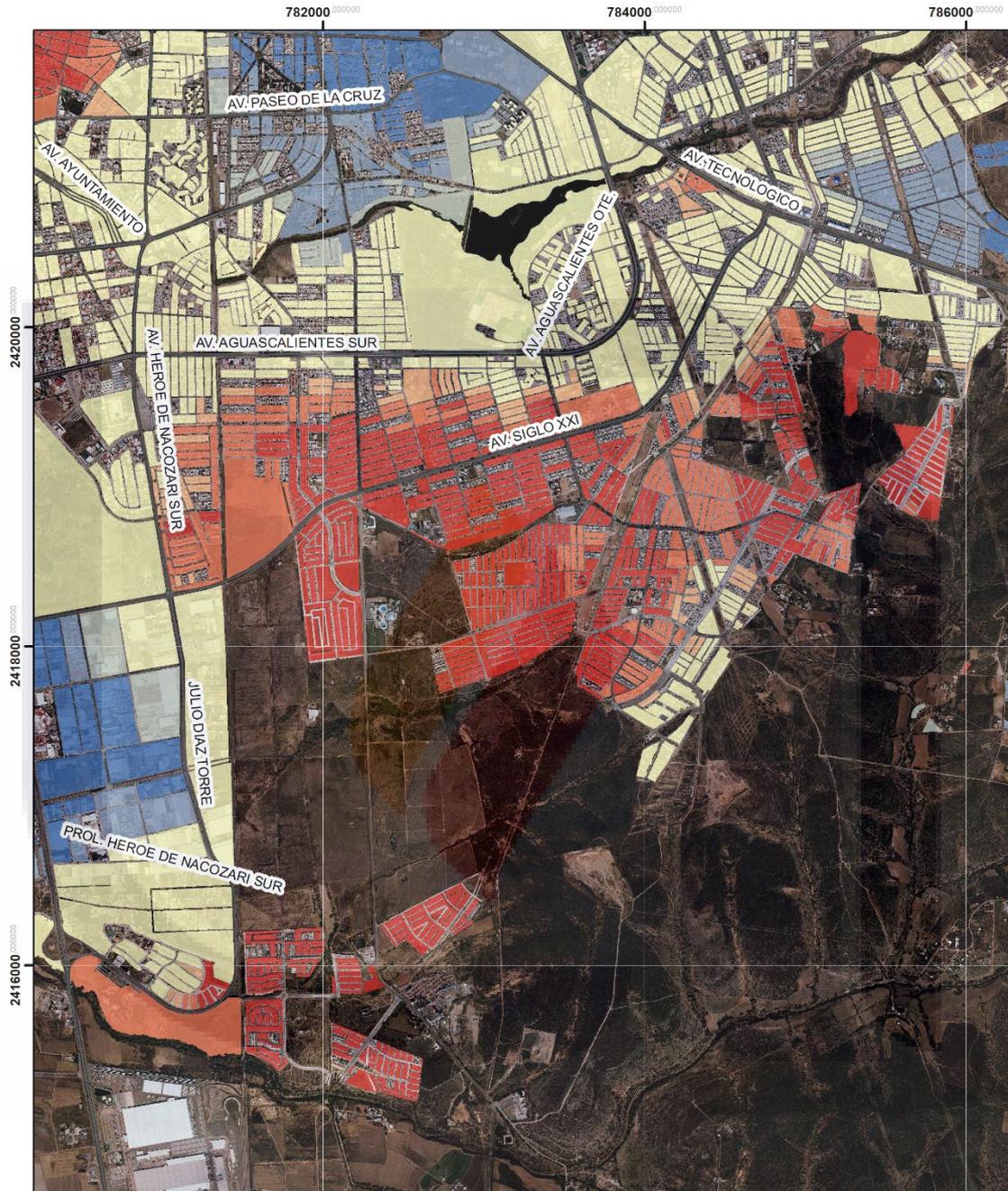
Ciudad de Aguascalientes. Cluster Espacial con valores altos de Vivienda Deshabitada. 2010



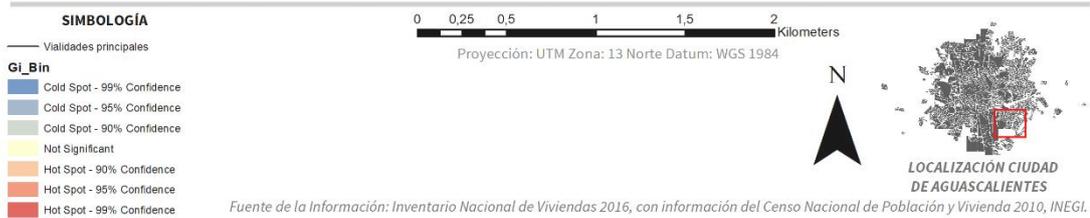
Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

Mapa VII.Ciudad de Aguascalientes. Clúster espacial de viviendas deshabitadas en la zona sur-oriente, 2010.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.



Ciudad de Aguascalientes. Cluster Espacial con valores altos de Vivienda Deshabitada. 2010



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

El anterior grupo de mapas muestra dos particularidades sobre la vivienda deshabitada en la ciudad de Aguascalientes que son centrales para este trabajo. ¹⁸ El primero, es que la distribución espacial de dicha vivienda no es aleatoria en el espacio urbano. Por el contrario tiende a concentrarse o formar “clústeres”¹⁹ (agrupaciones) en el espacio intraurbano. La segunda particularidad es que esos clústeres tampoco se localizan de forma uniforme en la estructura intraurbana sino que se observa que la vivienda deshabitada se concentra en tres grandes zonas, que se comentan a continuación:

1. Centro (Mapa II.2)
2. Centro-oriente y nor-oriente. (Mapa II.3)
3. Sur-oriente (Mapa II.4)
- 4.

DEFINICIÓN DE ZONA DE ESTUDIO

Cada una de las zonas presenta particularidades propias. La primera zona corresponde a la zona centro de la ciudad. El abandono de la vivienda en esta zona es atribuido principalmente al proceso demográfico (envejecimiento de la población y migración hacia zonas nuevas de la ciudad) que ocurre en la zona, la cual es habitada en gran medida por personas con edades mayores a 60 años. (Narváez, 2012).

La segunda y tercer zona, comparten la característica de tratarse de viviendas abandonadas de relativa reciente creación. Este grupo de viviendas es a la que generalmente hacen referencia las investigaciones más recientes sobre el tema de la vivienda deshabitada: es decir, vivienda de reciente generación y ubicada en la periferia de las ciudades centrales (CONAVI, SEDATU, 2016).

De este modo, es posible identificar que el mismo fenómeno de viviendas deshabitadas en una ciudad no es homogéneo. El fenómeno responde a distintas causas y presenta distintas particularidades según su temporalidad y localización. Hacer esta última distinción es fundamental porque las estrategias que se desarrollen para su revitalización deben ser totalmente distintas y cada una de ellas tendrá una lógica propia.

¹⁸ La utilización de la herramienta de puntos calientes y fríos nos permite tener certeza de la existencia de clustering. Cuanto más oscuro aparezca el color rojo o azul, existe mayor evidencia de que el resultado no es una casualidad aleatoria. Las manzanas que aparecen en color beige y que en la simbología se representan como “Not significant” no forman parte de algún grupo estadísticamente significativo.

¹⁹

La anterior distinción indica que aunque hablamos del mismo fenómeno (vivienda deshabitada), presenta particularidades al interior de las ciudades en cuanto a temporalidad y localizaciones. Por lo tanto, una primera lección de este ejercicio de identificación de vivienda deshabitada en la ciudad de Aguascalientes es que no es posible generar una estrategia general para atender el problema. Es necesario crear programas y estrategias para cada caso particular.

Con lo anterior en mente, se vuelve necesario delimitar el área que será objeto de atención de este trabajo. El área seleccionada para atender la vivienda deshabitada es aquella ubicada en la zona sur-oriente. Las razones para realizar esta delimitación son las siguientes:

1. *Alta cantidad de viviendas deshabitadas en zona relativamente consolidada.*

El área de estudio que se propone cuenta con fraccionamientos que datan desde el año 2001 a la fecha. Estas zonas de la ciudad son “jóvenes” y ya presentan los mayores niveles de deshabitación de la ciudad y el Estado, por lo que resulta de imperiosa necesidad dotarles de vitalidad, como medida a tiempo de evitar el completo fracaso y abandono total.

2. *Zona propensa a la expansión urbana.*

La zona sur-oriente se encuentra en un proceso de crecimiento acelerado, debido a procesos económicos locales y a la proximidad con el área industrial que se gesta al sur de la mancha urbana. El polígono de contención urbana del PDUCA 2040²⁰ se encuentra a varios kilómetros de la zona consolidada, por lo que resulta de gran importancia proponer un modelo alternativo al establecido en esta zona de la ciudad.

3. *Población de ingresos bajos y desprotegida.*

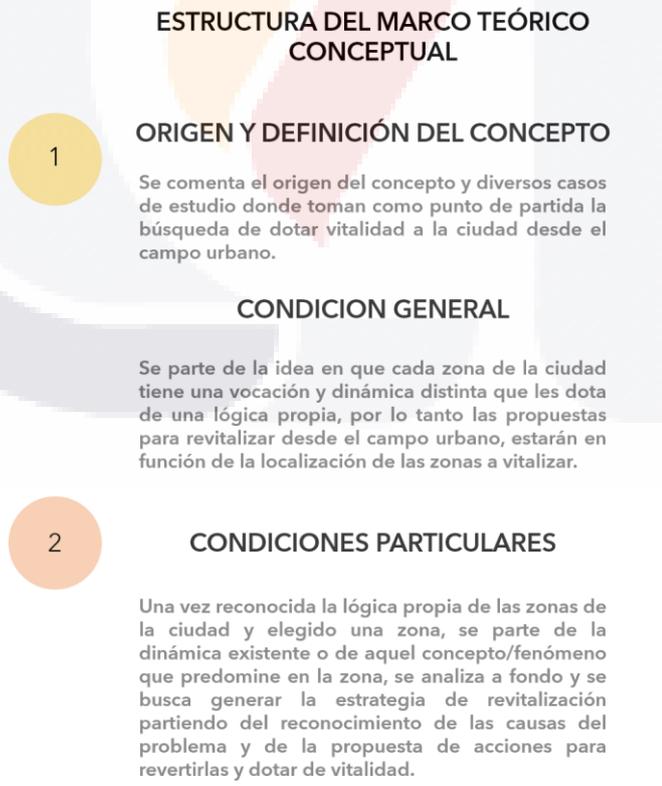
4. *Zona con predios libres para proponer modelos de desarrollo urbano alternativo*

²⁰ Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2015-2040.

CAPÍTULO III MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

El desarrollo del presente capítulo tiene como gran objeto presentar las posturas teóricas que darán sustento a la estrategia de revitalización urbana que se presentará en el siguiente capítulo. El desarrollo estará estructurado por dos partes (ver esquema III.1). La primera comenta el significado y origen del concepto revitalización urbana, abordado desde el campo de la planeación y diseño urbano. Posteriormente se pondrá en mención la condición general para llevar a cabo la revitalización urbana, partiendo del supuesto de que cada zona de la ciudad presenta una dinámica y vocación distinta, por lo tanto existirán diversas maneras o situaciones para trabajar cada sitio. En segundo lugar y como condición particular se abordará la revitalización urbana teniendo como eje central la vivienda, reconocida como una de las maneras para generar propuestas de revitalización, enunciando las principales acciones que se han llevado a cabo en diversos ejemplos, sirviendo como guía para realizar el gran objetivo de este trabajo.

Esquema II. Estructura del Marco teórico conceptual.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

LA REVITALIZACIÓN URBANA: DE IDEOLOGÍA A ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN EN LA ÉPOCA CONTEMPORÁNEA

El término revitalización, acompañado de otros más que tienen en común el prefijo “re” (re habitar, repensar, rehabilitar) constituyen un concepto relativamente novedoso en el glosario urbano, al menos en las últimas cuatro décadas. La carga simbólica con que se dota al término representa la ilusión de volver a dar vida a aquello que la ha perdido, en nuestro caso a la ciudad. La vitalidad es definida por la Real Academia Española como la cualidad de tener vida o bien, la actividad o eficacia de las facultades vitales. En todo caso, representa al conjunto de acciones que mantienen activo a un ser y a un espacio físico. La vitalidad urbana entonces, tiene una estrecha relación con las personas, al colocarlas como elemento prioritario en la teoría urbana (Beltrán, 2014). Partiendo de lo anterior, se infiere que la vitalidad urbana está en función de aquello que sucede en el espacio público cotidiano dentro de las ciudades, desde la calle hasta los andadores, plazas, parques, jardines, etc.

Si bien, en la mayoría de las definiciones se utiliza el concepto de vitalidad urbana como adjetivo calificativo, Beltrán Rodríguez (2014) propone abordarlo como sustantivo, comentando que “la vitalidad según el significado que le demos, será más o menos cuantificable mediante el número de eventos por metro cuadrado ocurriendo en una plaza o el número de personas que pasa cada día por un mismo punto”.

El concepto de la vitalidad ha sido abordado por diversos autores a través del tiempo; En la década de los años 60's, y aún vigente en nuestro tiempo, Jane Jacobs presentó una postura en contra del modelo urbano racional que predominaba en el desarrollo de las grandes ciudades de los Estados Unidos de América, comentando que dicho paradigma promovía la “muerte” de la vida urbana. Para Jacobs la vitalidad se encontraba principalmente en aspectos como la diversidad, la dotación de “alma” al espacio urbano y a una regeneración inducida a nivel de calle. Para lograr estos tres conceptos, aludía a aspectos técnicos y de diseño urbano como la generación de manzanas en pequeños bloques, la mezcla de usos de suelo compatibles, densidad de personas, generación de íconos urbanos, pequeños parques temáticos, etc.; hasta llegar a temas como la promoción de la diversidad de personas en un mismo espacio, el uso de grandes ventanas a nivel para obtener “ojos en la calle” y contactos casuales, generando entre otras cosas, seguridad al espacio. Jacobs comenta además que “el único pecado que ha cometido cierta gente es no poder pagarse una vivienda decente. Por ello, se les destierra al extrarradio de la ciudad, se les segrega en barrios

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

iguales, lejanos, sin diversidad” haciendo referencia a las periferias urbanas que en gran parte de los casos, se caracterizan por el bajo nivel de calidad de vida. Las publicaciones de la autora se han considerado un parteaguas en la búsqueda de vitalidad urbana y al cambio de paradigma urbano, proponiendo uno que esté centrado en las personas.

Por su parte, Fontan Köhler (2013) comenta que las políticas públicas de revitalización urbana han sido introducidas a la agenda de diversas ciudades, sobre todo aquellas que vivieron la primera etapa de la revolución industrial y han experimentado una *terciarización* de sus procesos económicos en la actualidad. Un ejemplo de ello es Manchester, Inglaterra, donde se adoptó una estrategia de revitalización que le permitió estructurar y promover su área central a través de nuevos recintos urbano – turísticos, creando una nueva base económica y transformándose en un centro posindustrial de ocio y turismo, compras y servicios financieros. Los recintos urbano-turísticos se definen como “espacios urbanos razonablemente bien definidos que cuentan con uno o más de los siguientes elementos: a) atracciones turísticas, sean monumentos, conjuntos históricos, museos, centros de interpretación patrimonial, plazas y parques, etc.; b) comercio especializado que vende al por menor, c) servicios turísticos, entre los que está alimentación, hospedaje y entretenimiento; y d) centrales de información turística, transportes turísticos, complejos polideportivos, etc.

Köhler (2013) afirma que la ascensión de políticas públicas de revitalización urbana descansa en factores y tendencias globales así como en la transformación de las políticas culturales existentes, destacando para su análisis los siguientes cuatro elementos fundamentales:

- a) La globalización
- b) El nuevo papel del Estado
- c) La reestructuración económica
- d) El nuevo papel de la cultura en la sociedad y mercado actuales

El entendimiento del papel que juegan dichos elementos es fundamental para la competencia existente entre las ciudades por atraer empresas, inversiones y usuarios solventes, inclusive turistas y visitantes. Comenta que las políticas de revitalización surgieron como “la solución para todo tipo de problemas urbanos, sean físicos, económicos o sociales. Áreas industriales abandonadas, antiguos núcleos deteriorados y vacíos, áreas portuarias no suficientemente utilizadas, edificaciones monumentales redundantes, a veces en proceso de ruina, patios de iglesia y parques

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

públicos, vacíos urbanos – todo eso vino a ser objeto de proyectos de revitalización urbana”.

Köhler (2013) señala que la política de revitalización urbana no consiste en solo un conglomerado de nuevos instrumentos fiscales, administrativos y legales, tampoco de una exposición de términos y expresiones contundentes, sino de un cambio estructural y profundo en la gestión pública, tocando dos aspectos esenciales: 1) la concepción de ciudad, o sea lo que esta representa y cómo se constituye y 2) la lógica de la intervención pública sobre la ciudad, en lo que se refiere tanto a las políticas urbanas como a las de desarrollo económico. Un aspecto que resulta clave señalar es la participación de la iniciativa privada en los procesos de revitalización, para lo cual Fontan refiere a Barnekov, Boyle y Rich (1989) con su término “privatismo” que se define como “la confianza fundamental en la capacidad del sector privado en crear las condiciones para la prosperidad personal y de la comunidad. Indica también una creencia en la legitimidad de los valores de mercado como el modelo para la elección comunitaria”. La iniciativa privada entonces es vista como el principal agente responsable del cambio urbano, especialmente porque es considerada dinámica, más productiva e intrínsecamente superior al sector público en cuanto a la oferta de bienes y servicios. Köhler comenta adicionalmente que el campo de actuación no es la ciudad completa, sino “pedazos” de ella a través de intervenciones puntuales en fragmentos del tejido urbano. Dicho trabajo presenta ciertos fenómenos que pueden ser excluyentes, como el denominado “gentrificación”²¹ resaltando sus efectos perversos en la población instalada, además de enclaustrar a las clases más adineradas en ambientes cerrados.

Al mismo tiempo, Fontan hace referencia al “paquete” de infraestructura y equipamientos urbanos necesarios para producir la revitalización. Citado como las soluciones creadas con el fin de atraer turistas, dado la falta de elementos y características distintivas en la ciudad. Muchos elementos del paquete se implantan como atracciones principales de la ciudad. Ejemplo de ello es la Tate Modern Art Gallery, instalada en un edificio antiguo que ocupó una estación de fuerza, recibiendo 5.25 millones de visitantes durante su primer año de operación, atrayendo a su entorno hoteles de redes internacionales, galerías de arte y otros negocios turísticos,

²¹ El término *gentrificación* hace referencia a un proceso de transformación de un espacio urbano deteriorado a partir de la reconstrucción o rehabilitación, cuya intervención provoca un aumento de los alquileres o del coste para vivir en dicho sitio. Comúnmente genera que nuevas clases sociales con mayor capacidad financiera terminen por desplazar a los residentes habituales. En el tema comercial y de servicios impacta por ejemplo con la instalación de empresas de grandes cadenas, relegando a pequeños negocios. No se centra solo en aspectos físicos, sino que involucra una serie de transformaciones demográficas, sociales y económicas.

formando un auténtico recinto urbano turístico en la ciudad. Citando a Borja y Forn (1996) Köhler comenta que la apertura de grandes equipamientos culturales; como el Museo Guggenheim de Bilbao, también resulta adecuado para las ciudades en vías de revitalización, buscando el famoso “*Efecto Guggenheim*”.

Por otra parte, Zamudio Sossa (2012) sostiene que para la revitalización de áreas urbanas en desuso, en específico aquellas que tienen sospecha de contaminación, existe un alto potencial para llevar a cabo una renovación urbana, además de generar una cohesión social y fomentar actividades en vías de un desarrollo urbano sostenible; Es una práctica que en los países de centro y Sudamérica ha sido poco utilizada, por el contrario del continente Europeo, donde ya muestra resultados alentadores. Sossa comenta las condiciones generales para revitalización urbana, concretando en siete recomendaciones basadas en las experiencias de proyectos en diversas latitudes, resaltando el caso de la ciudad de Stuttgart, Alemania.

En la época reciente existe otro gran exponente que aborda la vitalidad urbana, el arquitecto danés Jan Gehl, cuyo trabajo se enmarca desde las ciencias sociales y la arquitectura, estudiando la vida y forma de las ciudades. Desde el punto de vista social, observa como las personas usan los ámbitos de la ciudad, desde la arquitectura, analiza el ambiente construido y la respuesta que da a los usos y necesidades de las personas. Gehl comenta que aunque lograr una ciudad vital puede ser un objetivo en sí mismo, propone que sea “el punto de partida para un tipo de planeamiento urbano holístico que englobe todas las cualidades que hacen a una ciudad segura, sana y sostenible”. Como primer paso hacia una ciudad con vida se debe asegurar que la gente pueda caminar y andar en bicicleta, posteriormente se pueden abordar retos más significativos como lograr que las personas tengan contacto directo con la sociedad. En su libro “Ciudades para personas” destina un capítulo a las directrices que generan una ciudad vital. En primer lugar, el autor determina a la vida urbana como un proceso que se retroalimenta, y a través del concepto “nada pasa porque nada pasa porque nada pasa...” y el “algo pasa porque algo pasa porque algo pasa” determina que la vitalidad urbana tiene un aspecto cualitativo y otro cuantitativo; el equilibrio entre ellos determina en gran parte el éxito de un espacio público, por lo que se debe promover la cantidad adecuada de estímulos para que la gente lo use. Con la dispersión de las personas y los eventos a lo largo de un gran espacio urbano, encontraremos que no hay suficientes individuos ni actividades para poblarlo. El potencial que tiene la vida urbana para convertirse en un proceso que se retroalimenta está ligado al cuidadoso planeamiento urbano capaz de concentrar e

“inyectar” vitalidad a los diversos sectores de la ciudad. Para Gehl, es fundamental saber acomodar las personas y los sucesos, sin embargo, gran número de espacios exteriores no logran siquiera comenzar una vida debido a la gran superficie y a las pocas personas que rondan en él (ver ilustración III.1).

Ilustración I. Espacio público sin sucesos.



Fuente: Retomada del libro “Ciudades para las personas” Jan Gehl (2010).

Gehl realiza un análisis de la cantidad de habitantes que ocupaban el espacio físico de la ciudad a través de los distintos modelos urbanos en el tiempo, encontrando que el número de residentes y viviendas por hectárea ha disminuido conforme el modelo racional se sigue promoviendo, como se visualiza en el esquema III.1.

Cuadro VI. Análisis de habitantes, superficie ocupada, relación de superficie construida, número de viviendas y residentes por hectárea en modelos urbanos a partir del siglo XX.

	1900 viejas áreas urbanas	2000 nuevas áreas urbanas (alta densidad)	2000 nuevas áreas urbanas (baja densidad)	2000 nuevas áreas urbanas (suburbios)
cantidad promedio de habitantes de una casa	 4 personas	 1.8 personas	 2 personas	 2.2 personas
superficie promedio por residente, en m ² .	 10	 60	 60	 60
relación de la superficie construida con el tamaño del lote	 200%	 200%	 25%	 20%
número de viviendas por hectárea	 475	 155	 21	 8
número de residentes por hectárea	 2,000 personas	 280 personas	 42 personas	 17 personas

Fuente: Retomada del libro "Ciudades para las personas" Jan Gehl (2010).

A partir de lo anterior, se logra evidenciar que el planeamiento y diseño actual en su gran mayoría han promovido la "muerte" del espacio público, al seccionar y zonificar cada uso y destino del suelo. Una alternativa para solucionar lo anterior es buscar estructuras básicas y simples donde el grueso de la población se concentre alrededor de una serie de calles principales que conecten los destinos más importantes. Siguiendo esta lógica, se pueden conectar las tiendas, restaurantes, monumentos y servicios públicos en los lugares que atraigan mayor cantidad de personas, de esta manera las distancias peatonales a recorrer serán más cortas y la caminata se asemeja más a una experiencia; En este esquema se considera que se combina lo placentero con lo útil, y todas las actividades cotidianas se realizan en una distancia caminable.

Comentado el tema de la densidad, el autor danés genera el cuestionamiento –La ciudad densa, ¿es una ciudad vital?– Para responder a este cuestionamiento, asevera que se necesita una combinación entre espacio urbano que resulte atractivo de usar y

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

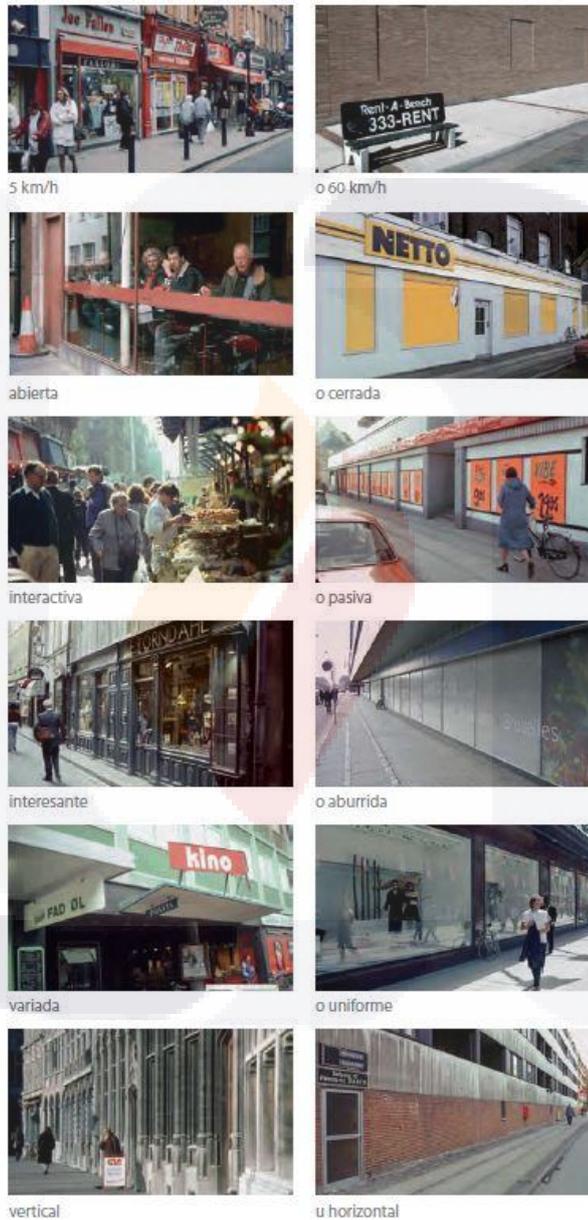
una cierta masa de gente que esté dispuesta a usarlo; una densidad razonable y un ámbito público acorde a ello es preferible a una zona de alta densidad donde por el contrario, se obstruye la posibilidad de que surja un espacio urbano vital. El espacio arquitectónico y el diseño urbano juegan un papel fundamental en la utilización del espacio público, se trata en realidad de una cuestión que necesita de un enfoque más variado y concentrado. La calidad de nuestra experiencia urbana peatonal está directamente conectada a la diversidad de cosas que podemos observar, que se encuentren dentro de nuestro campo social de la visión, de aproximadamente 100 metros. Gehl comenta que “al reconocer que la vitalidad del espacio urbano depende del producto de la cantidad de gente presente y del tiempo que permanecen en los recintos públicos, es más sencillo entender un aspecto esencial del fenómeno urbano. Comprender esto es una herramienta de planificación necesaria si pretendemos inyectarle vitalidad a nuestras ciudades”. Señala además que un factor determinante a analizar además del número de personas, es el tiempo que permanecen dentro de un espacio urbano.

Otro aspecto a resaltar en la búsqueda de vitalidad, es el análisis de lo que sucede a nivel de calle. Gehl propone analizar los siguientes aspectos (ver ilustración III.2):

- Escala y ritmo: La escala de los 5km por hora es una escala compacta, repleta de puntos de interés, con unidades angostas y muchas puertas. La escala de los 60 km por hora es una escala para automóviles y conductores, no para peatones.
- Transparencia: La experiencia de caminar por la ciudad mejora si los peatones pueden ver lo que ocurre dentro de los edificios con los que se van cruzando. Y esto funciona para los que están adentro también.
- Estimular nuestros sentidos: Todos nuestros sentidos se activan cuando estamos cerca de edificios que nos proveen de oportunidades y experiencias interesantes. En contraste, ocho afiches colgados no inspiran nada.
- La textura y los detalles: Para los peatones que caminan despacio, un edificio ofrece una gran cantidad de atractivos. Además de las texturas y los materiales, la planta baja siempre contiene una gran riqueza de detalles.
- Uso mixto: Las unidades angostas con muchas puertas que a su vez cuentan con una oferta variada aportan un escenario donde se dan múltiples intercambios y experiencias variadas.
- Fachadas con ritmo vertical:

- Las plantas a nivel de la vereda que cuentan con una resolución formal con ritmo vertical dan lugar a paseos más interesantes. También aparentan ser más bajos, en comparación con frentes donde predominan las formas y los detalles horizontales.

Ilustración II. Ejemplos de conceptos aplicados al diseño y planeación urbana.



Fuente: Retomada del libro "Ciudades para las personas" Jan Gehl (2010).

En base a las posturas previamente analizadas, el cuadro III.1 mostrará un compilado con los principales conceptos que aborda cada uno de los autores. La finalidad del ejercicio es el de compilar los principales conceptos desde diversos enfoques y así reconocer aquellos que se pondrán en mención para el ejercicio propio.

Cuadro VII. Condiciones para la revitalización urbana según diversos autores.

AUTOR	CONDICIONES PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA
<p>Jane Jacobs <i>Enfoque al Diseño Urbano</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> I. Todos los distritos en una ciudad deben servir a más de una función primaria y preferiblemente a tres funciones, de tal manera que haya gente con diferentes horarios utilizando facilidades comunes. II. Las manzanas deben ser cortas y las distancias deben estar a escala con los peatones. III. Una mezcla de edificios de diferentes épocas y estado de conservación debe existir en el sitio, de tal manera que haya arrendamientos baratos para los negocios que comienzan al igual que espacios de alta calidad que impidan que negocios exitosos abandonen el área. IV. Deben existir concentraciones densas de gente que soporten actividades diversas dentro de un área compacta.
<p>André Fontan Köhler <i>Enfoque a la Planeación y Gestión Urbana.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> I. Cambio de paradigma por parte de la gestión pública en la concepción de la ciudad, influyendo en el cambio de sus políticas de actuación urbana. II. Participación de la iniciativa privada. Principal agente responsable del cambio urbano. III. Escala de actuación acotada en "pedazos" de la ciudad, a través de intervenciones puntuales en fragmentos del tejido urbano. IV. Paquete de infraestructura y equipamientos urbanos, creación de atracciones principales de la ciudad.
<p>Constanza Zamudio Sossa <i>Enfoque a la Planeación, Gestión y Diseño Urbano.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> I. Modelos Guía para el Desarrollo Urbano Interno. II. Planteamientos de Planeación en Áreas urbanas Parciales (1:1000 hasta 1:10,000) III. Papel activo de la Administración Municipal. IV. Bases Informativas de alta calidad y actualidad, así como leyes y normas practicableas. V. Incentivos financieros y asociaciones Público-Privadas (PPP Private-Public-Partnership). VI. Efectos sinérgicos y programas de fomento entre distintos órdenes de gobierno.
<p>Jan Gehl <i>Enfoque al Diseño Urbano</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> I. La vida urbana como un proceso. II. La ciudad densa. III. Calidad del espacio público y el espacio construido, además del número de personas en el. IV. Planificación a detalle a través del tiempo, cuidando y generando los estímulos necesarios para la vitalización.

COMPACTO: Limitación de la expansión urbana por medio de la densificación de lo existente.

URBANO: Mantenimiento de las estructuras urbanas por medio de la reintegración de áreas urbanas internas, deterioradas en el ciclo económico. El objetivo es generar efectos económicos locales (puestos de trabajo, impuestos, etc.).

VERDE: Aprovechamiento del proceso de revitalización para mejorar la calidad medioambiental (creación de áreas verdes, remediación de contaminaciónes, etc.).

LOCAL / DESCENTRALIZADO: Aumento de la calidad de vida por medio de usos de suelo mixtos y una mezcla social, trayectos cortos y estructuras urbanas a escalas reducidas.

PARTICIPATIVO: Involucramiento de ciudadanos, de representantes de intereses y de otros actores en procesos participativos de planeación, para mejorar la aceptación y el grado de identificación y apropiación del proyecto.

Fuente: Elaboración propia en base Jacobs (1961), Fontan (2013), Zamudio (2012) y Gehl (2010.)

Del cuadro anterior se comenta que a pesar de los enfoques y posturas variadas, todas ellas guardan en común los siguientes aspectos:

- Propuestas alternativas a los modelos establecidos bajo el paradigma de planeación urbana racionalista (cartas de zonificación).
- Planeación y diseño urbano vinculados bajo una concepción indivisible (no se concibe el uno sin el otro).
- Transversalidad entre los diversos actores de la gestión pública.
- Asociación público-privada como unión de fuerzas entre los principales autores de la ciudad.
- Creación de políticas públicas que den soporte y legalidad a las intervenciones sobre el medio físico construido.
- Puesta en primer plano del ser humano y sus relaciones sociales como factor que estructura y determina el espacio público.

Adicionalmente a lo anterior se considera que las propuestas señaladas previamente contemplan solo de forma tangencial el papel de la vivienda en sus propuestas. Tomando como base el

CONDICIONES PARTICULARES DE LA REVITALIZACIÓN URBANA

En este apartado se comentará que si bien las condiciones previamente expuestas aluden a una serie de conceptos que enmarcan un modelo de revitalización, cada espacio de la ciudad presenta una lógica y vocación propia, algunos con similitud entre sí, por lo que se pretende poner en mención las condiciones particulares para lograr la vitalidad urbana en las diversas partes que conforman a una ciudad. Si bien, tal como lo afirman los autores, la recuperación o diseño del espacio público, con sus múltiples requerimientos estético-funcionales es central en la revitalización urbana, también es cierto que la vivienda es un factor central en “volver a la vida” ciertos sectores de la ciudad. Incluso, Jane Jacobs señala que la diversidad de usos de suelo debería presentarse en los niveles inferiores de los edificios mientras que las partes superiores serían habitadas por individuos con cierta diversidad socioeconómica. De ser cierta esta idea las áreas que presentan viviendas deshabitadas representan un verdadero desafío para la rehabilitación de ciertos sectores de la ciudad, ya que implica que una estrategia de esa naturaleza debe ser acompañada por la integración de la vivienda como eje central.

Lo anterior se sostiene al considerar que la recuperación de la vivienda va más allá de una intervención urbano-arquitectónica sobre elementos físico-materiales. Por el contrario, contemplar la vivienda como eje central en los procesos de revitalización urbana implica (re)construir las redes sociales y condiciones de habitabilidad del entorno inmediato de los individuos que le dan vitalidad al espacio público (Núñez, 2016).



TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPÍTULO IV

ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN URBANA DE POLÍGONO CON ALTA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA EN LA PERIFERIA SUR ORIENTE DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES

El objetivo de este capítulo es el de proponer las acciones a ejecutar desde el campo urbano en un polígono con alta concentración de vivienda deshabitada que se localiza en el sur-oriente de la ciudad de Aguascalientes, a través de una estrategia que las engloba y dirige hacia la vitalidad urbana. Es importante mencionar que el desarrollo de la estrategia toma como marco de referencia las conclusiones acotadas en los capítulos previos (revisión de las investigaciones en torno a la vivienda deshabitada y los ejemplos de revitalización urbana). Adicionalmente se debe comentar que los puntos a analizar constituyen un paso a la vitalidad desde la dimensión urbana, en específico abordado desde el análisis de la morfología y estructura urbana. Para lograr una zona con vida en toda la extensión de la palabra, es fundamental acompañar esta propuesta con otras que incidan en el tema social, financiero, económico y ambiental, generando un desarrollo integral del área de estudio.

METODOLOGÍA DE LA ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN URBANA

La estrategia se estructura y construye de la siguiente manera:

1. Elección del sitio.

En este apartado se deberá visualizar la zona de la ciudad a trabajar, generando imágenes que guíen al lector de lo general a lo particular, en relación a la localización del sitio. Se comentará cuál es el fenómeno que dio pie al desarrollo de la estrategia, puntualizando las principales problemáticas detectadas. La delimitación tendrá un carácter flexible en relación a sus límites, ya que a través del desarrollo de la estrategia se podrá ampliar o reducir en base a criterios que el autor establezca para el fin deseado. En relación a lo anterior, se hablará de área de estudio inicial como aquella que se propone para el arranque de la metodología, y área de estudio final como aquella que se definió al término de la estrategia. Lo anterior se sostiene en base a lo definido por Guo y Bhat (2007) comentando que el problema del área de estudio como unidad modificable se lee desde la perspectiva de una construcción y una decisión, por lo que ciertamente la delimitación del barrio se modifica en función de lo que la investigación o política señale como prioritario.

2. Escala de actuación.

El campo de trabajo deberá ser de escala barrial o bien, un conjunto de desarrollos habitacionales que se contemplen como mínimo a escala 1:1000 y como máximo 1:10,000.

3. Diagnóstico Urbano.

El diagnóstico urbano tiene como propósito detectar la morfología urbana del área de estudio y su relación con las actividades que se dan en el sitio. El análisis de este apartado nos comentará si la estructura física tiene coherencia y si cuenta con los elementos necesarios para dotar de vitalidad al espacio urbano.

3.1 Estructura física (espacio público).

En este apartado se analizará la estructura física del área de estudio, detectando las calles, avenidas, andadores, plazas y jardines, es decir, todo aquello que es espacio público.

3.2 Usos del suelo.

En este apartado se visualizarán los usos del suelo que contemple la programación vigente, con el fin de detectar las principales actividades que se desarrollan en el sitio.

3.3 Puntos de atracción de personas.

Este punto procurará visualizar aquellas zonas del área de estudio que sean puntos de atracción de personas, con el fin de aprovechar la concentración que se genera como punto de partida para provocar mayor número de encuentros.

3.4 Cobertura Peatonal entre Puntos de atracción

Una vez detectados los puntos de atracción en el área de estudio, se realizarán los radios de cobertura peatonal, para conocer si existe una conexión y lógica entre aquellos sitios que actúan como puntos importantes de encuentro.

3.5 Número de habitantes en la zona de estudio

En esta sección se ilustrará el número de habitantes por manzana con el propósito de conocer en qué zonas existe mayor concentración de habitantes, con el objeto de dotarles mayor conectividad y espacio público, además de ubicar aquellos sitios donde existe menor concentración, con el fin de dirigir las acciones de vivienda.

3.6 Síntesis del diagnóstico urbano

Se realizará un plano síntesis con los resultados del apartado 3.1 a 3.4, con el fin de conocer el estado actual del área de estudio. Además de lo anterior, se podrá vislumbrar la carencia en determinados aspectos, tal como espacio público, conectividad peatonal, zonas idóneas para densificar con unidades habitacionales, etc.

4. Propuesta de Intervención

Una vez trabajado el plano síntesis del diagnóstico urbano, se llevarán a cabo una serie de propuestas que tienen como principal objetivo el coadyuvar a la revitalización integral del sitio. Dicho trabajo pretende abonar desde el ámbito urbano, a través de los siguientes aspectos.

4.1 Actividades / Espacios inducidos.

Se propondrán diversas acciones, tal como:

- La ampliación/reducción de vías para los diversos modos de andar.
- La construcción de vivienda, comentando la disposición general y los principales conceptos de diseño.
- La propuesta de espacios públicos.

4.2 Esquema físico propuesto

En esta sección se mostrará la estructura que da soporte físico al área de estudio, evidenciando los principales puntos de atracción, sendas, andadores peatonales y vías vehiculares que conectan el área de estudio en el ámbito interno, además de comentar como se estructura con el resto de la ciudad.

4.3 Plano síntesis de Estrategia de Revitalización

Este plano contiene la estrategia general de revitalización, cuyo desarrollo toma como marco de referencia todas las conclusiones vertidas en los diversos capítulos.

ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN URBANA

1) Elección del sitio.

El polígono de estudio se encuentra situado en la ciudad de Aguascalientes (mapa VIII). Pertenece al municipio y Estado que llevan el mismo nombre. El punto de partida para determinar esta zona como área a revitalizar se originó en el análisis de la vivienda deshabitada (capítulo I y II). Se reconoce que la vivienda va más allá de los elementos físicos, es el núcleo que articula la vida social y familiar en las ciudades,

ello en conjunción con el espacio público (Núñez, 2017). Por tanto, el binomio vivienda-ciudad juega un papel fundamental en el desarrollo de las urbes. Partiendo de lo anterior, se retoma la hipótesis planteada al inicio del trabajo, comentando que la revitalización de los entornos urbanos donde se concentra gran número de viviendas deshabitadas es un factor determinante para la reocupación de las unidades en condición de deshabitación. El área de estudio se localiza al sur –oriente de la ciudad de Aguascalientes (mapa IX). Contempla los siguientes fraccionamientos (mapa X):

Cuadro VIII. Fraccionamientos que integran el área de estudio.

Nombre del Fraccionamiento	Autorización por parte de la C.E.D.U.²²	Municipalización²³
Lomas del Mirador	2001	2006
Lomas del Mirador II	2002	2008
Lomas del Mirador III	2004	2010
Lomas del Mirador IV	2006	2010
Lomas del Mirador V	2008	2011

Fuente: Elaboración propia en base a datos de SEGUOT, 2016.

El objetivo de mostrar el año en que fueron autorizados y municipalizados los fraccionamientos (Cuadro VIII) es el de conocer la veracidad y nivel de confianza de las estadísticas recabadas sobre la vivienda deshabitada, ya que ella fue levantada en el año 2010. El riesgo que se corre con la información es que dentro de la categoría de vivienda deshabitada, el encuestador puede catalogar la vivienda de nueva creación como deshabitada, generando así información no correspondiente con las causas que se mencionan como principal motivante de la deshabitación. Se observa que de los cinco fraccionamientos, todos fueron autorizados y construidos previo al año 2010, por lo que se puede inferir que la comercialización y venta se llevó a cabo antes del Censo de Población y Vivienda 2010 (ver video “Construcción del área de estudio, incluido en anexo digital). El área de estudio inicial cuenta con 34.5 has. de área, aproximadamente.

²² C.E.D.U: Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado, se define como un órgano público de consulta, coordinación, apoyo técnico, decisión y participación social en materia de planeación urbana, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, la cual funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad capital del Estado y con jurisdicción en toda la Entidad. Fuente: COTEDUVI, 2013.

²³ La municipalización se define como el acto formal mediante el cual se realiza la entrega recepción total o parcial por parte del fraccionador o promotor de una subdivisión al ayuntamiento respectivo, de los bienes inmuebles, equipo, mobiliario e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento o subdivisión, que cumpliendo con lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al municipio, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados; Fuente: COTEDUVI, 2013.

Mapa VIII. Ciudad de Aguascalientes. Área de estudio inicial para estrategia de revitalización, 2017.



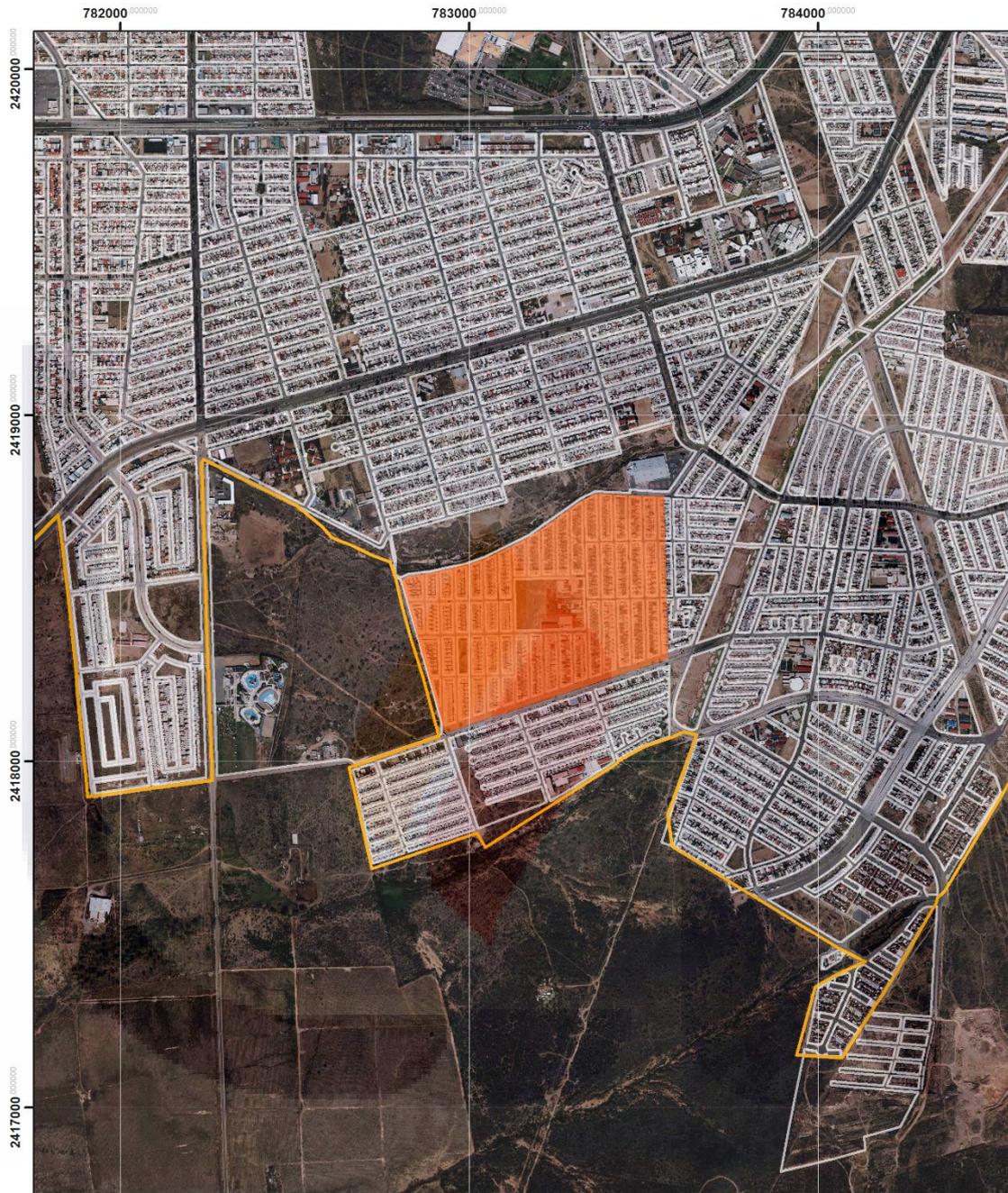
Ciudad de Aguascalientes. Área de estudio inicial para revitalización urbana, 2017.



Fuente de la Información: Inventario Nacional de Viviendas 2016, con información del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

Mapa IX. Zona sur-oriente de la ciudad de Aguascalientes. Área de estudio inicial para revitalización urbana, 2017.



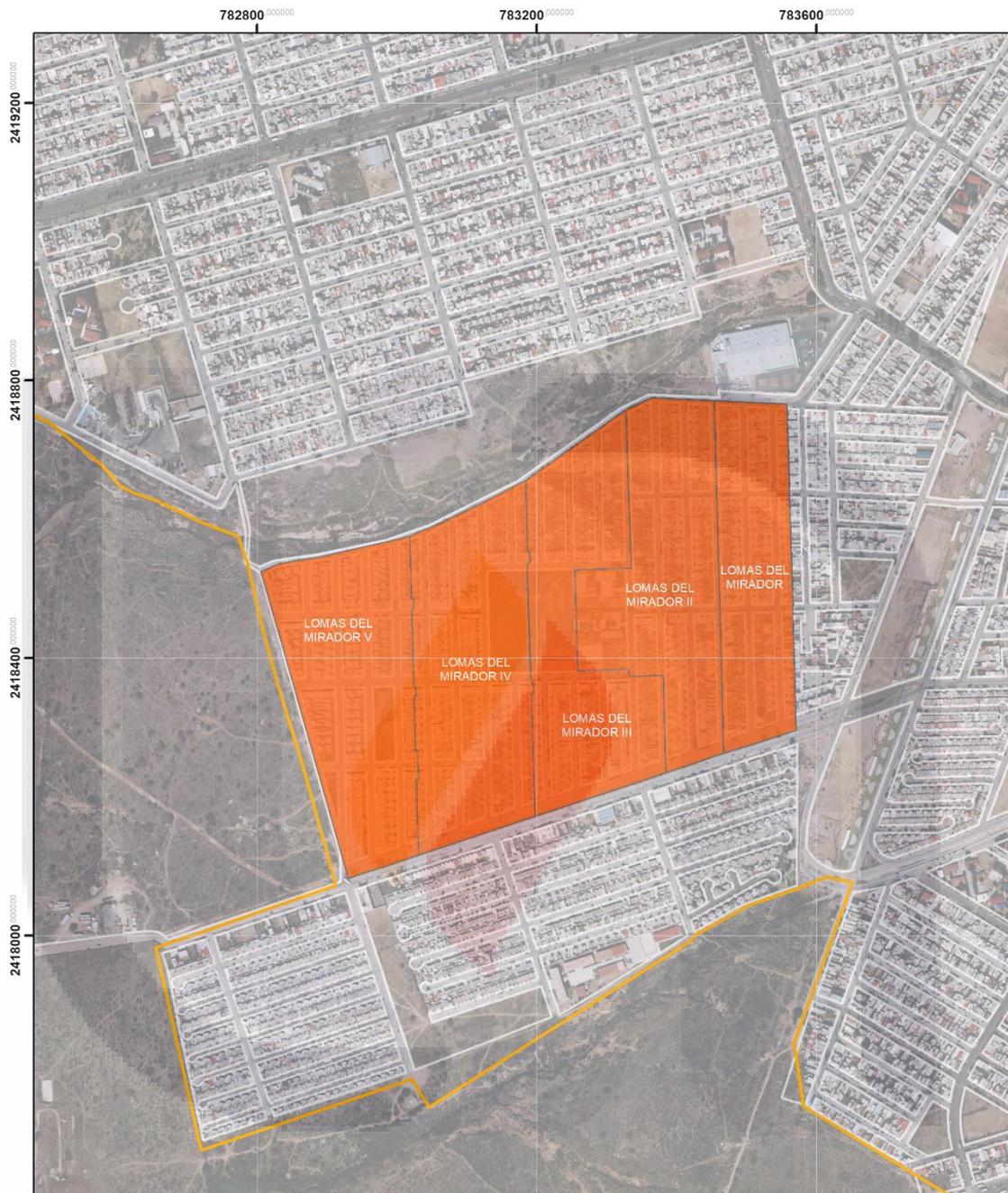
Zona sur-oriente de la ciudad de Aguascalientes. Área de estudio inicial para revitalización urbana, 2017.



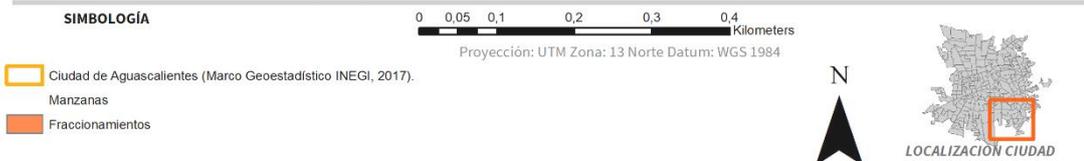
Fuente de la Información: Inventario Nacional de Viviendas 2016, con información del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

Mapa X. Área de estudio inicial para revitalización urbana, 2017. Fraccionamientos.



Área de estudio inicial para revitalización urbana, 2017. Fraccionamientos.



Fuente de la Información: Inventario Nacional de Viviendas 2016, con información del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2010 y 2016.

2. Escala de actuación.

La escala definida para iniciar la estrategia será de 1:7,000 (ver mapa...). El principal criterio, además de lo mencionado en el marco teórico, se basa en el nivel de detalle que podemos alcanzar para enmarcar nuestro análisis en las personas.

3. DIAGNÓSTICO URBANO

3.1 Estructura física (espacios públicos)

3.2 Usos de suelo

3.3 Puntos de atracción de personas

3.4 Cobertura peatonal entre puntos de atracción

3.5 Número de habitantes en la zona de estudio

3.6 Síntesis del diagnóstico urbano

4. Síntesis del diagnóstico urbano

4.1 Actividades/Espacios inducidos

4.2 Esquema físico propuesto

4.3 Plano Síntesis de Estrategia de Revitalización

CONCLUSIONES

Este apartado comentará las conclusiones y recomendaciones de los capítulos mostrados previamente. Se comentarán en primer lugar aquellas que tienen que ver con la vivienda deshabitada, haciendo un repaso con los principales causales que promueven la deshabitación, así como las limitaciones encontradas al investigar el tema. En segundo lugar, se propondrá

SOBRE LA VIVIENDA DESHABITADA

Sobre la información del fenómeno.

Si bien INEGI ha sido el instituto que emite mayor cantidad de información para el tema urbano, en el tema concerniente que es la vivienda deshabitada, la calidad de la información es aun perfectible. Cuestiones como la desagregación, precisión y temporalidad son los conceptos que presentan un mayor reto para el Instituto, ya que para poder emitir estrategias que abonen a la ocupación de las viviendas, se debe contar con calidad de información.

Creación de un organismo que regule el mercado de la vivienda

Una alternativa para no depender del INEGI, puede residir en la creación de un organismo que regule y controle el esquema de arrendamiento de vivienda, que pueda gestionar y tener datos a la mano. Dicho organismo, además de regular el mercado de la vivienda en arrendamiento, podría tener estadísticas sobre las viviendas deshabitadas y también de los solares que están vacíos, ello con el objetivo de promover la ocupación interna, tal como el ejemplo de Stuttgart (prioridad al desarrollo urbano interno, mencionado en el marco teórico como ejemplo de éxito).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LEYES Y PROGRAMAS

CONAVI. (2014). *Programa Nacional de Vivienda 2014-2018*. Secretaría de Gobernación. México.

IMPLAN Aguascalientes. (2014). *Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes 2015-2040*. Instituto Municipal de Planeación, Aguascalientes, México.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Diario Oficial de la Federación, Ciudad de México, México. 28 de noviembre del año 2016.

Ley de Vivienda. Ciudad de México, México. 27 de junio de 2016.

LIBROS

Gehl, J. (2010). *Ciudades para la gente*. España, El Equilibrista Otra Vez, S.A. de C.V./Kaluz, versión impresa en 2016.

Jacobs, J. (1964). *Muerte y vida de las*

Speck, J. (2012). *Walkable City: how downtown can save America, one step a time*. New York, North Point Press.

REPORTES Y ARTÍCULOS

Bazant, J. (2010). *Expansión urbana incontrolada y paradigmas de la planeación urbana*. Espacio Abierto, Vol. 19 (3), 475-503.

BBVA Research, Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA. (2011). *Situación Inmobiliaria, México*. México, BBVA Research.

Beltrán Rodríguez, M. (2016). *La importancia de la vitalidad urbana*. Ciudades, Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, (19), 217-235.

Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, Fundación para la Implementación, Diseño, Evaluación y Análisis de Políticas Públicas, A.C., SIMO Consulting. (2014). *México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*. Comisión de Vivienda del Senado de la República. México, D.F.

CONAVI y SEDATU. (2016). *Encuesta de vivienda deshabitada*. Revista Vivienda. Julio-septiembre 2016. 15-33.

Cooke, P. (2002). *Estrategias de revitalización regional y local en Gales*. Lan Harremanak, Revista de relaciones laborales, (6), 181-196.

CTE Embarq México, IMCO y Centro Mario Molina. (2013). *Reforma urbana, 100 ideas para las ciudades de México*. Distrito Federal.

Fontan Köhler, A. (2013). *Políticas públicas de revitalización urbana y fomento al ocio, turismo y entretenimiento: la creación de recintos urbanos turísticos en Manchester, Inglaterra*. Cuadernos de Turismo, (32), 115-139.

Granados A; Johanna. (1998). *La vitalidad de los espacios abiertos*. Bitácora Urbano-Territorial, Vol. I, No. 2.

Guo, J. y Bath, Ch. (2007). *Operationalizing the concept of neighborhood: application to residential location choice analysis*. Journal of Transport Geography, 15:31-45.

INEGI. (2012). *Resultados de la encuesta de verificación del Censo de Población y Vivienda 2010*. Aguascalientes, México.

Narváez Montoya, O. (2012). *El envejecimiento de la población y sus efectos en los requerimientos de equipamiento urbano de educación básica en Aguascalientes, México*. Estudios Demográficos y urbanos, Vol. 27, Núm. 1, (79), 119-152.

Núñez Villalobos, M. Alejandra. (2017). *Los que se van y los que se quedan. Movilidad residencial intraurbana en el municipio de Netzahualcóyotl, 2000-2010*. México, El Colegio de México.

OCDE. (2015). *Estudios de Políticas Urbana de la OCDE: México – Transformando la política urbana y el financiamiento a la vivienda*. OCDE Publicaciones. París.

Rodríguez, A. (2002). *Reinventar la ciudad. Milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao*. Lan Harremanak, Revista de relaciones laborales, (6), 69-108.

SEDESOL. (2012). *La expansión de las ciudades: 1980-2010*. Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo. Ecos del desarrollo urbano. Columna 151.

Zamudio Sossa, C. (2012). *Condiciones generales para la revitalización de áreas urbanas en desuso con sospecha de contaminación en Latinoamérica*. Territorios, (26), 83-105.

SITIOS WEB

CONAVI y SEDATU. (2017). *Polígonos de Contención Urbana 2017*. Disponible en: <<http://renaret.conavi.gob.mx/pcus/Home/Map2015>>

INEGI. (2010). *Glosario del Censo de Población y Vivienda*. Aguascalientes, México, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Disponible en <<http://www.beta.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=cpv2010>>

----- (2010). *Glosario del II Censo de Población y Vivienda 2005*. Aguascalientes, México, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Disponible en <http://www.beta.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=CPV2005>

----- (2016). *Inventario Nacional de Viviendas*. Aguascalientes, México, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Disponible en <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>

