



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS



MAESTRÍA EN  
ESTUDIOS  
TERRITORIALES,  
PAISAJE Y  
PATRIMONIO

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**MAESTRÍA EN ESTUDIOS TERRITORIALES, PAISAJE Y PATRIMONIO**

Condiciones socioeconómicas y su relación  
con la vivienda deshabitada en desarrollos  
urbanos de Xochitepec, Morelos.

Tesis para obtener el grado de

**Maestra en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio**

Presenta

**Arq. Janet Estela Juárez Román**

Director de tesis

**Dr. Alfonso Valenzuela Aguilera**

Comité Tutorial

**Dr. Francisco Rodríguez Hernández**

**Mtro. Adolfo Enrique Saldivar Cazales**

**Dr. Guillermo Olivera Lozano**

**Dr. Francisco Salvador Granados Saucedo**

Universidad Autónoma del Estado de Morelos, **marzo 2026**

Cuernavaca, Morelos, México

La Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio (METPP) pertenece al Sistema Nacional de Posgrados (SNP) de la Secretaría de Ciencia, Humanidades, Tecnología e Innovación (SECIHTI). Mi agradecimiento a la SECIHTI por el apoyo otorgado para la realización de este proyecto de investigación.

# DEDICATORIA

A mi estimado tutor de tesis, cuya guía, paciencia y compromiso académico fueron fundamentales para la culminación de este trabajo. Su orientación constante y disposición para compartir su experiencia enriquecieron cada etapa de este proceso investigativo.

A mis profesores de la maestría, por impartir conocimiento con excelencia y por inspirar en mí el rigor académico y la pasión por la investigación. Cada una de sus enseñanzas contribuyó significativamente a mi formación profesional y personal.

A todas las personas que me impulsaron a continuar y no rendirme, quienes con palabras de aliento, apoyo incondicional y confianza en mis capacidades hicieron posible que perseverara incluso en los momentos más desafiantes. Su motivación fue un pilar esencial para alcanzar esta meta.

# AGRADECIMIENTOS

Expreso mi sincero agradecimiento al Programa de Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio por brindar un entorno académico de alta calidad, que fomentó el desarrollo de mis competencias profesionales y fortaleció mi compromiso con la investigación. Su estructura formativa y el acceso a recursos académicos fueron esenciales para la realización de este trabajo.

De igual manera, manifiesto mi gratitud al personal administrativo, cuyo profesionalismo, disposición y atención constante facilitaron cada uno de los procesos académicos y administrativos a lo largo de mi formación. Su apoyo oportuno y cordial hizo posible transitar este camino con organización y confianza.

# ÍNDICE

Portada	
Portadilla	
Dedicatoria	
Agradecimientos	
Índice General	
Resumen Ejecutivo	
Introducción.....	1
Planteamiento del problema.....	2
Antecedentes.....	6
Pregunta de investigación.....	10
Objetivo General.....	11
Objetivos Especificos.....	11
Hipótesis.....	12
Marco Teórico.....	14
Conceptos Clave.....	19

## CAPÍTULO I

<b>El mercado inmobiliario y la financiarización de la vivienda.....</b>	<b>31</b>
<b>I.1 La financiarización inmobiliaria como marco estructural del mercado urbano.....</b>	<b>32</b>
<b>I.2 El impacto espacial del neoliberalismo.....</b>	<b>33</b>
<b>I.3 La ciudad como producto de la urbanización capitalista.....</b>	<b>35</b>

I.4 Transformaciones del mercado inmobiliario en contextos neoliberales.....	36
I.5 Financiarización de la vivienda: vivienda como activo financiero.....	37
I.6 Financiarización de la vivienda y crédito hipotecario en México.....	38
I.6.1 Financiarización y su impacto en los mercados Inmobiliarios.....	41
I.7 El caso mexicano: INFONAVIT, FOVISSSTE y desarrolladoras.....	44
I.8 Mercados fallidos y distorsiones del modelo habitacional.....	44
I.9 Implicaciones socioespaciales: segregación, periferia y deshabitación.....	46

## CAPÍTULO II

<b>Desarrollo urbano y políticas de vivienda en México.....</b>	<b>48</b>
II.1 De Estado promotor a Estado facilitador: transformación del modelo habitacional (antes y después de 1990).....	48
II.2 Mercado de suelo urbano y Lógica de renta: fundamentos estructurales.....	51
II.3 Crítica al enfoque oferta-demanda en la política habitacional.....	53
II.4 Producción masiva y segmentación del mercado (2000-2012).....	54
II.5 Desarrollos urbanos periférico y fraccionamientos cerrados.....	56
II.6 Vulnerabilidad habitacional y desarticulación urbana.....	59
II.7 Referentes internacionales: alternativas al modelo mercantil.....	59
II.8 Debate contemporáneo: vivienda justa y derecho a la ciudad.....	62

## CAPÍTULO III

<b>Vivienda deshabitada: expresión territorial de un modelo estructural.....</b>	<b>66</b>
III.1 Conceptualización de la vivienda deshabitada como fenómeno estructural.....	67

III.1.1 Vivienda deshabitada.....	68
III.2 Factores estructurales que explican la deshabitación: condiciones socioeconómicas y vulnerabilidad hipotecaria.....	69
III.3 Infraestructura, equipamiento y calidad urbana.....	70
III.4 Dinámicas recientes de producción y mercado habitacional.....	70
III.4.1 Demanda de vivienda.....	74
III.4.2 Evolución de la producción de vivienda y asequibilidad...	75
III.5 Vivienda y Objetivos de Desarrollo Sostenible.....	76
III.6 Buenas prácticas internacionales y criterios de localización.....	79
III.7 Nuevo Programa de Vivienda y Regularización: ¿cambio de paradigma?.....	80
III.7.1 Desafíos y tensiones.....	84
III.8 Articulación con el caso de estudio: Xochitepec.....	86

## CAPÍTULO IV

### Metodología

IV.1 Enfoque metodológico.....	89
IV.1.1 Tipo de Estudio de Caso.....	90
IV.2 Contextualización del Objeto de Estudio.....	90
IV.3 Métodos y Técnicas de Recolección de Información.....	91
IV.3.1 Observación directa.....	91
IV.3.2 Registro fotográfico in situ y aéreo.....	92
IV.3.3 Entrevistas semiestructuradas a residentes clave.....	92
IV.3.4 Experiencia profesional y análisis documental Enfoque.....	93
IV.4 Estrategia de Análisis de la Información.....	93
IV.5 Consideraciones Finales del Diseño Metodológico.....	94

# CAPÍTULO V

## Vivienda deshabitada en tres Conjuntos Urbanos de Xochitepec, Morelos.

V.1 Xochitepec, Morelos.....	98
V.2 Estudio de Casos.....	100
V.2.1 Conjunto Urbano Villas de Xochitepec: áreas marginales, sin vocación urbana y condiciones estructurales de deshabitabilidad.....	104
V.2.2. Conjunto Urbano Fraccionamiento Los Laureles: concentración sin integración y condiciones de aislamiento.....	106
V.2.3 Conjunto Urbano Santa Fe Lifestyle: amenidades como valor agregado con retos de integración urbana.....	108
V.3 Observación Participativa en los Casos de Estudio.....	112
V.3.1 Villas de Xochitepec: deterioro acelerado y abandono progresivo.....	112
V.3.2 Fraccionamiento Los Laureles: desocupación crítica y deterioro estructural.....	113
V.3.3 Santa Fe Lifestyle: mantenimiento adecuado y permanencia residencial.....	114
V.4 Comparación general y factores diferenciales.....	115
V.5 Análisis de las entrevistas semiestructuradas a residentes clave..	119
V.5.1 Condiciones socioeconómicas y causas de deshabitación.....	119
V.5.2 Motivaciones personales y experiencias habitacionales...	124
V.5.3 Percepciones comunitarias y afectaciones sociales.....	128
V.5.4 Propuestas comunitarias y estrategias percibidas.....	133
V.5.5 Participación comunitaria.....	138
V.6 Narrativas orales conocimientos empíricos.....	147
V.7 Registro fotográfico in situ y aéreo.....	148
V.8 Análisis teórico desde una perspectiva socioespacial.....	154

V.9 Cuadro Analítico.....	156
V.10 Análisis Complementario desde Fuentes Secundarias.....	157
V.10.1 Análisis actual al 2025: vivienda, demanda y políticas.....	158
V.10.2 Reforma estructural al Infonavit y medidas de alivio.....	159
V.10.3 Programas de alivio para créditos impagables.....	159
V.10.4 Accesibilidad y beneficios para derechohabientes.....	160

## CAPÍTULO VI

### Reflexiones y Conclusiones

VI.1 Reflexiones finales desde la observación participativa.....	163
VI.2. Consideraciones Finales.....	166
VI.2.1 Política más inclusiva, pero aún desconectada del territorio.....	166
VI.2.2 Reaprovechamiento del parque habitacional subutilizado: oportunidades y límites.....	167
VI.2.3 Atención a créditos impagables y su efecto territorial....	167
VI.2.4 Sostenibilidad y seguimiento: el papel clave de la gestión.....	168
VI.3 Reflexión final desde la comparación de casos en Xochitepec.....	168
VI.4 Hacia una política de vivienda integral y territorializada.....	170
VI.5 Reflexión final desde las condiciones socioeconómicas: el caso de Xochitepec.....	170
VI.6 Conclusión crítica.....	172
<b>Bibliografía.....</b>	<b>174</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>179</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b> Viviendas Particulares deshabitadas en el territorio nacional mexicano.....	24
<b>Figura 2.</b> Viviendas particulares en Morelos, Habitadas y Deshabitadas.....	25
<b>Figura 3.</b> Viviendas Particulares Deshabitadas en Xochitepec, Morelos.....	26
<b>Figura 4.</b> Ubicación de los Conjuntos Urbanos objetos de estudio dentro del Municipio de Xochitepec, Morelos.....	28
<b>Figura 5.</b> Monto de crédito otorgado por Institución.....	39
<b>Figura 6.</b> Colocación crediticia del INFONAVIT.....	40
<b>Figura 7.</b> Producción de viviendas. Índice enero 2020-100.....	71
<b>Figura 8.</b> Producción de vivienda social registrada en el RUV.....	72
<b>Figura 9.</b> Producción de vivienda registrada en RUV.....	73
<b>Figura 10.</b> Producción anual de viviendas 2012-2023.....	76
<b>Figura 11.</b> Mapa del Municipio de Xochitepec, Morelos.....	99

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Vivienda deshabitada en México, causas y efectos.....	2
<b>Tabla 2.</b> Cuadro comparativo de fuentes y bases de datos.....	6
<b>Tabla 3.</b> Cuadro de análisis del Marco Teórico del fenómeno de la vivienda Deshabitada en Xochitepec, Morelos.....	15
<b>Tabla 4.</b> Cuadro Comparativo: Cambios en las políticas de vivienda en México, antes y después de 1990.....	50
<b>Tabla 5.</b> Articulación con el caso de estudio: Xochitepec.....	86
<b>Tabla 6.</b> Características clave para diferencias los Desarrollos objetos de Estudio de Caso.....	101
<b>Tabla 7.</b> Factores que inciden en la ocupación o abandono de viviendas.....	116
<b>Tabla 8.</b> Análisis comparativo de los tres desarrollos habitacionales, Villas de Xochitepec, Fraccionamiento los Laureles y Santa Fe Lifestyle.....	145
<b>Tabla 9.</b> Registro Fotográfico in situ y satelital.....	150
<b>Tabla 10.</b> Cuadro Analítico: Análisis teórico desde una perspectiva socioespacial.....	156
<b>Tabla 11.</b> Resumen Comparativo 2009-2011 vs 2025.....	160

# RESUMEN EJECUTIVO

La vivienda deshabitada en México ha emergido como un fenómeno urbano relevante, afectando diversas regiones del país, particularmente en zonas de crecimiento urbano acelerado, como en el estado de Morelos. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el 14% de las viviendas a nivel nacional se encuentran deshabitadas, cifra que asciende al 16.9% en Morelos, donde destaca el municipio de Xochitepec con 9,533 viviendas deshabitadas, equivalente al 6.89% del total de viviendas en la región. Según el INEGI, se considera vivienda deshabitada a aquellas unidades residenciales que no están ocupadas de manera regular ni utilizadas como residencia principal, y que al momento del censo o encuesta no presentan signos claros de uso temporal o de corto plazo (INEGI, 2020). Este fenómeno, lejos de ser un problema aislado, está intrínsecamente vinculado a cuestiones económicas, políticas, urbanísticas y culturales, que requieren un análisis profundo para comprender sus causas y posibles soluciones. Para abordarlo de manera efectiva, es necesario considerar factores socioeconómicos, demográficos, de mercado inmobiliario y legales, y promover políticas públicas que fomenten la ocupación de estas viviendas de manera sostenible, económica y socialmente viable.

La problemática que se aborda en este trabajo de investigación se centra en la vivienda deshabitada en tres conjuntos urbanos del municipio de Xochitepec: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle, desarrollados bajo distintos esquemas de vivienda, pero afectados por condiciones similares de deshabitación. Este fenómeno es consecuencia de un modelo de urbanización dispersa, mal planificada y desconectada, impulsada por las políticas de vivienda social en México y los procesos de financiarización del mercado inmobiliario. A través de la

investigación, se busca entender las causas socioeconómicas y urbanísticas que propician este fenómeno y sus efectos en la cohesión social y la calidad de vida en las comunidades afectadas.

La vivienda deshabitada en México es un problema complejo que involucra múltiples factores, tanto económicos como sociales y urbanísticos. El crecimiento desmesurado del mercado inmobiliario, junto con la falta de políticas públicas efectivas, ha propiciado que muchas viviendas construidas bajo programas de vivienda social permanezcan vacías. En el caso de Xochitepec, Morelos, la deshabitación de viviendas no solo se debe a la baja demanda en zonas periféricas, sino también a la insuficiencia de infraestructura y servicios básicos, la precariedad laboral y la desarticulación del tejido social urbano.

El objetivo principal de esta investigación es analizar el fenómeno de la vivienda deshabitada en tres conjuntos urbanos del municipio de Xochitepec, Morelos, desde una perspectiva socioeconómica, a fin de identificar sus principales causas e impactos en el entorno urbano y social, así como generar propuestas de política pública orientadas a su atención.

El trabajo se organiza en seis capítulos. En el Capítulo I se examina el mercado inmobiliario y la financiarización de la vivienda, estableciendo el marco teórico que explica la lógica económica que impulsa la producción masiva de vivienda. El Capítulo II analiza el desarrollo urbano y las políticas de vivienda en México, destacando su influencia en la expansión periférica y en la configuración de nuevos conjuntos habitacionales. El Capítulo III aborda la vivienda deshabitada como fenómeno estructural, identificando sus principales causas y consecuencias en el contexto nacional y regional. El Capítulo IV expone la metodología empleada, detallando el enfoque, las técnicas de recolección y análisis de información. El Capítulo V presenta el estudio de caso de los tres conjuntos urbanos en Xochitepec, comparando sus condiciones socioeconómicas, urbanas y de infraestructura para explicar la deshabitación. Finalmente, el Capítulo VI integra las reflexiones

y conclusiones, proponiendo lineamientos para el rediseño de políticas públicas y estrategias de revitalización urbana con enfoque sostenible e incluyente.

En conjunto, esta investigación aporta elementos para comprender la relación entre condiciones socioeconómicas, modelo de urbanización y vivienda deshabitada, contribuyendo a la formulación de estrategias que favorezcan la integración urbana, la cohesión social y el aprovechamiento eficiente del parque habitacional existente.

# INTRODUCCIÓN

La vivienda deshabitada se ha consolidado como una problemática urbana de creciente relevancia a nivel global, con implicaciones directas en la estructura social, económica y territorial de las ciudades. En México, este fenómeno alcanza dimensiones significativas, evidenciadas por los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, que reportan más de seis millones de viviendas desocupadas en el país. En el estado de Morelos, la proporción supera la media nacional, y en el municipio de Xochitepec el fenómeno adquiere particular relevancia, lo que lo convierte en un caso de estudio pertinente para el análisis urbano. En este contexto, la presente investigación examina la relación entre las condiciones socioeconómicas y la vivienda deshabitada en desarrollos urbanos de Xochitepec, Morelos, partiendo del supuesto de que factores como el acceso a servicios, la infraestructura, la localización, el mercado inmobiliario y las políticas públicas inciden directamente en la ocupación o abandono de las viviendas. A través del estudio de caso de tres conjuntos urbanos Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe LifeStyle se busca identificar patrones diferenciados asociados al tipo de vivienda y al segmento socioeconómico al que se dirigen.

El análisis integra variables físicas, urbanas y socioeconómicas, combinando evidencia cualitativa y cuantitativa para comprender las causas y efectos de la deshabitabilidad, así como para generar aportaciones orientadas al diseño de estrategias de revitalización urbana y planificación territorial con enfoque sostenible e incluyente.

# PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Vivienda deshabitada en México es un fenómeno complejo que resulta de diversas causas económicas, sociales, urbanísticas y políticas. Este fenómeno se refiere a la existencia de viviendas construidas, pero no habitadas, en diversas partes del país. Aunque el mercado inmobiliario en México ha experimentado un crecimiento constante en las últimas décadas, muchas de las viviendas nuevas permanecen desocupadas o subutilizadas, lo que plantea interrogantes sobre la eficacia de las políticas de vivienda, el impacto socioeconómico de este fenómeno y las estrategias necesarias para abordarlo.

Identificar las causas y efectos relacionados con las viviendas deshabitadas es esencial para desarrollar políticas públicas más eficaces que optimicen el uso del suelo y promuevan el bienestar de la población, Tabla 1.

**Tabla 1.** *Vivienda deshabitada en México, causas y efectos.*

<i>Causas</i>	<i>Factores económicos</i>
<i>Bajos ingresos de la población</i>	<i>Muchas familias no pueden acceder a viviendas nuevas o mantener las que poseen debido a limitaciones económicas.</i>
<i>Aumento de los precios de la vivienda</i>	<i>Los costos elevados de adquisición o alquiler dificultan el acceso a viviendas en ciertas áreas, dejando algunas deshabitadas.</i>

	<i>Crisis económica</i>	<i>Durante periodos de recesión, las personas no pueden mantener el pago de sus hipotecas, lo que lleva a la desocupación de viviendas.</i>
	<b>Factores sociales</b>	
	<i>Migración interna</i>	<i>Las personas se trasladan de áreas rurales a urbanas (o viceversa) buscando mejores oportunidades laborales, dejando viviendas deshabitadas en zonas de baja demanda.</i>
	<i>Cambio de estilos de vida</i>	<i>Las personas prefieren mudarse a viviendas más modernas o con mejores servicios, dejando propiedades antiguas o menos atractivas deshabitadas.</i>
	<i>Desajuste entre la oferta y demanda o sin acceso adecuado a servicios la demanda</i>	<i>Se construyen viviendas en áreas con escasa (agua, transporte, salud, etc.), lo que genera viviendas vacías.</i>
	<b>Factores urbanísticos</b>	
	<i>Planeación deficiente</i>	<i>La falta de planificación adecuada en la urbana distribución de viviendas y servicios puede generar que se construyan desarrollos en zonas no atractivas o mal conectadas.</i>
	<i>Zonas de expansión no real de vivienda, lo que provoca que las consolidadas</i>	<i>Áreas desarrolladas sin considerar la demanda viviendas construidas en esos lugares queden deshabitadas.</i>
	<i>Infraestructura insuficiente</i>	<i>La falta de servicios básicos como transporte público, centros de salud o escuelas hace que las personas prefieran no habitar esas viviendas.</i>

	<b>Factores políticos y regulatorios</b>
	<p><i>Políticas de vivienda y urbanismo insuficientes</i></p> <p><i>Falta de políticas públicas o mal implementadas pueden generar viviendas deshabitadas o poco atractivas para la población.</i></p> <p><i>Los trámites largos y complicados para acceder a la vivienda o regularizar propiedades deshabitadas desincentivan la ocupación de estas viviendas.</i></p> <p><i>La incertidumbre jurídica o los conflictos sobre la propiedad de las viviendas pueden generar que estas no sean habitadas, aunque estén disponibles.</i></p>
<b>Efectos</b>	<p><b>Impacto económico</b></p> <p><i>Las viviendas deshabitadas disminuyen el valor de las propiedades cercanas, afectando el mercado inmobiliario y los ingresos fiscales municipales.</i></p> <p><i>Las viviendas vacías representan una ineficiencia en el uso del suelo y recursos invertidos en su construcción (materiales, mano de obra, etc.).</i></p> <p><i>La presencia de muchas viviendas vacías puede generar una oferta excesiva que desajusta los precios, afectando tanto a compradores como a arrendadores.</i></p> <p><b>Impacto social</b></p> <p><i>Las viviendas deshabitadas pueden promover la segregación social y la creación de barrios con pocos servicios y alto riesgo.</i></p> <p><i>Las viviendas vacías pueden ser ocupadas ilegalmente, generando focos de delincuencia y aumentando la sensación de inseguridad en la comunidad.</i></p>

<i>Desarticulación de comunidad</i>	<i>La baja ocupación de viviendas impide la creación de comunidades cohesionadas, limitando la interacción social y el desarrollo comunitario.</i>
<b><i>Impacto ambiental</i></b>	
<i>Desperdicio de terrenos</i>	<i>Las viviendas deshabitadas ocupan terrenos que podrían utilizarse para proyectos de infraestructura, áreas verdes o nuevos desarrollos urbanos.</i>
<i>Impacto visual y deterioro de la calidad del entorno</i>	<i>Las viviendas vacías generan un paisaje urbano deteriorado, afectando la calidad visual y ambiental de las ciudades o pueblos.</i>

*Nota:* El planteamiento del problema se analizó con base en el método llamado árbol de los problemas el cual es una herramienta de análisis que permite desglosar un problema central en sus causas y efectos, ayudando a visualizar las relaciones entre estos elementos y facilitando la identificación de soluciones.

El fenómeno de la vivienda deshabitada en México es un problema complejo con múltiples causas y efectos. Para abordarlo, es necesario un enfoque multidisciplinario que involucre a gobiernos, urbanistas, economistas y comunidades. Se requiere una reevaluación de las políticas de vivienda, con un enfoque en el desarrollo sostenible, la planificación urbana adecuada y la revitalización de áreas desocupadas. Asimismo, es urgente la generación de soluciones que fomenten el uso de viviendas deshabitadas y la revitalización de áreas afectadas pueden ser fundamentales para abordar este problema de manera efectiva.

# ANTECEDENTES

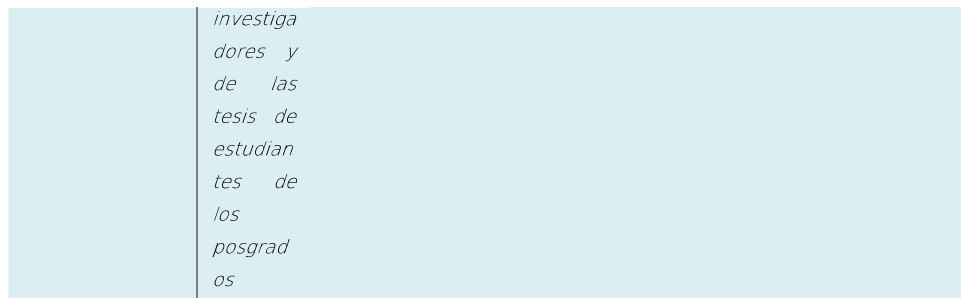
Indagación en portales académicos en búsqueda de literatura especializada, de la cual se hace un análisis bibliométrico para otorgar un panorama general de investigación, la cual consiste en una selección aleatoria documental. Tabla 2, se realiza un procedimiento discriminatorio por concepto, así mismo consultas académicas con algunos investigadores para la pertinencia de algunas lecturas.

**Tabla 2.** Cuadro comparativo de fuentes y bases de datos.

Fuente/Base de Datos	Tipo de Contenido	Cobertura Temática	Período de Tiempo Cubierto	Accesibilidad	Relevancia para el Tema
Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)	<i>Estadísticas, informes</i>	<i>Vivienda, economía, demografía</i>	<i>Datos actuales e históricos</i>	<i>Pública (algunos datos requieren suscripción)</i>	<i>Alta - Ofrece datos confiables y actualizados sobre vivienda deshabitada, mercado inmobiliario y desarrollo urbano en México</i>
Censo de Población y Vivienda	<i>Datos censales, informes</i>	<i>Vivienda, demografía, mercado inmobiliario</i>	<i>Cada 10 años (último censo: 2020)</i>	<i>Pública</i>	<i>Alta - Proporciona información detallada sobre vivienda y mercado inmobiliario</i>
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)	<i>Informes, políticas</i>	<i>Política de vivienda, desarrollo urbano</i>	<i>Datos actuales y políticas pasadas</i>	<i>Pública</i>	<i>Alta - Ofrece información sobre políticas y programas relacionados con la vivienda y el desarrollo inmobiliario en México</i>

Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI)	Informes estadísticas	Mercado inmobiliario, desarrollo urbano	Datos actuales y análisis de mercado	Pública (algunos informes pueden requerir membresía)	Alta - Proporciona datos y análisis especializados sobre el mercado inmobiliario en México
Banco de México (Banxico)	Informes económicos	Economía, finanzas, hipotecario	Datos actuales y económicos históricos	Pública	Media - Proporciona datos sobre el mercado hipotecario y su impacto en la vivienda
Index Mundi	Estadísticas, informes	Economía, demografía	Datos actuales e históricos	Pública	Media - Proporciona datos sobre indicadores económicos y demográficos relevantes para el mercado inmobiliario
Base de Datos de Infonavit	Estadísticas, informes	Vivienda, finanzas, hipotecario	Datos actuales e históricos	Requiere registro	Alta - Ofrece información específica sobre créditos hipotecarios y vivienda en México
Base de Datos de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)	Estadísticas, informes	Finanzas, hipotecario, desarrollo inmobiliario	Datos actuales e históricos	Requiere registro	Alta - Proporciona datos sobre financiamiento y desarrollo inmobiliario en México
SciELO	Artículos Científicos	2,132 archivos sobre vivienda 334 Corresponden a México 40 Estudios demográficos	Datos actuales e históricos	Pública	Alta

			cos y Urbanos 6 gestión y Política Pública		
redalyc	Revistas científicas	55181 archivos sobre vivienda deshabitada 13999 corresponden a México 1813 ciencias Sociales (disciplina)	Datos actuales e históricos	Pública	Alta
Dialnet	Portal Bibliográfico	1661 archivos sobre mercado inmobiliario 65 corresponden a Libros 147 artículos de libros	Datos actuales e históricos	Pública	Alta
RIAA Principal	Archivo digital de carácter académico de trabajos de los	11 archivos sobre vivienda deshabitada	Datos actuales e históricos	Pública	Alta



*Fuente:* Elaboración propia.

La búsqueda y los resultados obtenidos de la indagación en los portales académicos resultan pertinentes y fundamentales para el desarrollo de este análisis, ya que proporcionan una base sólida de información actualizada y especializada sobre el tema de la vivienda deshabitada y el mercado inmobiliario.

Por medio del procedimiento discriminatorio por concepto, se logró seleccionar de manera aleatoria una serie de documentos que, al ser analizados, ofrecieron un panorama completo y relevante sobre las problemáticas relacionadas con la vivienda deshabitada en México.

Las consultas con investigadores y expertos en el área también fueron esenciales para validar la pertinencia de las lecturas y asegurar que los contenidos recopilados fueran de calidad y tuvieran un enfoque adecuado a los objetivos de la investigación. Así, los resultados obtenidos no solo reflejan las tendencias actuales y pasadas del mercado inmobiliario y la política de vivienda, sino que también permiten identificar las principales áreas de estudio y las brechas de conocimiento que aún persisten en el campo, garantizando una aportación valiosa al debate académico y a la toma de decisiones en el ámbito público y privado.

# PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

Esta investigación busca indagar y comprender cuáles son las condiciones socioeconómicas, urbanísticas y de infraestructura que inciden en el aumento de la vivienda deshabitada en los conjuntos urbanos Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle, ubicados en el municipio de Xochitepec, Morelos. El estudio se centra en identificar los factores que propician la desocupación de estas viviendas, considerando aspectos como la accesibilidad a servicios, la calidad de la infraestructura, la integración urbana y las características socioeconómicas de los habitantes, con el fin de ofrecer una explicación integral del fenómeno y aportar elementos que puedan orientar políticas públicas para la revitalización de los desarrollos urbanos afectados.

# OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal de esta investigación es analizar el fenómeno de la vivienda deshabitada en tres conjuntos urbanos del municipio de Xochitepec, Morelos (Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle), desde una perspectiva socioeconómica. Esto permitirá identificar las principales causas de la deshabitación y sus impactos en el entorno urbano y social, así como generar propuestas de políticas públicas para abordar este fenómeno de manera efectiva.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la influencia del mercado inmobiliario y los procesos de financiarización en la producción de vivienda en los conjuntos urbanos seleccionados de Xochitepec.
- Examinar el papel de las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano en la configuración y ocupación de los conjuntos habitacionales analizados.
- Analizar las características y estado actual de la vivienda deshabitada en los tres Estudio de casos.
- Caracterizar las condiciones urbanas de la vivienda deshabitada en el Estudio de casos.
- Conocer los impactos que genera la vivienda deshabitada dentro de un contexto urbanizado.
- Identificar los factores estructurales y contextuales que inciden en el fenómeno de vivienda deshabitada en Villas de Xochitepec, Los Laureles y Santa Fe Lifestyle.

# HIPÓTESIS

La presente investigación parte de la hipótesis de que la deshabitación de viviendas en Xochitepec no es un fenómeno fortuito ni atribuible únicamente a decisiones individuales, sino la consecuencia estructural de un modelo de producción habitacional desconectado del territorio y de las condiciones socioeconómicas reales de la población. Se plantea que el abandono habitacional emerge de la interacción entre factores de mercado inmobiliario, características urbanas de los desarrollos y condiciones socioeconómicas locales, cuya combinación genera entornos poco habitables, escasamente sostenibles y, en casos extremos, completamente vacíos.

En este sentido, se propone que la vivienda deshabitada es el síntoma de un sistema de producción de vivienda orientado a la cantidad y al mercado financiero, antes que a la calidad urbana o al derecho a habitar. Así, el abandono no se explica únicamente por fallas individuales en el pago del crédito o desinterés por la vivienda, sino por tres dimensiones interrelacionadas:

1. Dinámicas de mercado: precios inaccesibles, oferta excesiva, especulación y limitaciones en el acceso a créditos adecuados para la población local.
2. Condiciones urbanas de los desarrollos: mala localización, conectividad insuficiente, diseño deficiente, baja calidad constructiva y falta de servicios, equipamiento y gestión comunitaria.
3. Contexto socioeconómico: informalidad laboral, bajos ingresos, migración, inestabilidad económica y dificultades para sostener los costos asociados a la vivienda.

La hipótesis sostiene que la deshabitabilidad aumenta en contextos donde estos factores se combinan negativamente, como ocurre en Villas de Xochitepec y, de manera más extrema, en el Fraccionamiento Los Laureles. Por el contrario, casos como Santa Fe Lifestyle sugieren que, cuando existe una mejor calidad constructiva, una gestión activa y un entorno urbano funcional, la ocupación puede mantenerse estable incluso en zonas periféricas.

Por lo tanto, se plantea que la vivienda deshabitada refleja fallas estructurales en la política habitacional, especialmente en su incapacidad para articular financiamiento, planeación urbana, servicios y gestión social. De esta manera, la hipótesis se alinea con las conclusiones del estudio: sin justicia territorial, sin integración urbana y sin participación comunitaria, la vivienda social no garantiza habitabilidad ni permanencia, y tiende a reproducir ciclos de abandono y deterioro urbano.

# MARCO TEÓRICO

Para llevar a cabo la construcción de un marco teórico se requiere de dos etapas: revisión bibliográfica y adopción de teorías de referencia, (Hernández Sampieri, 2003: 90-91) se debe abordar en profundidad “únicamente los aspectos relacionados con el problema, y vincular lógica y coherentemente los conceptos y las proposiciones” (Hernández Sampieri, 2003: 102),

El presente estudio de investigación pretende fundamentar teóricamente el fenómeno de la vivienda deshabitada en conjuntos urbanos de Xochitepec, Morelos, a través de un enfoque analítico centrado en sus causas socioeconómicas. Para ello, se abordan tres dimensiones interrelacionadas que permiten comprender la complejidad del problema: el comportamiento del mercado inmobiliario bajo procesos de financiarización, las políticas de vivienda y modelos de desarrollo urbano implementados en México, y el fenómeno de la vivienda deshabitada como expresión territorial de desigualdad y fragmentación social.

En primer lugar, se analiza el impacto de la financiarización del mercado inmobiliario. Esta lógica, impulsada por desarrolladoras privadas y respaldada por esquemas crediticios públicos, ha transformado la producción de vivienda en México, dando lugar a conjuntos habitacionales con baja plusvalía, mal ubicados o poco habitables, que terminan en abandono.

En segundo lugar, se examinan las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano que han favorecido una expansión periférica y desarticulada del tejido urbano, especialmente entre los años 2000 y 2012. Estas políticas, centradas en la oferta masiva de unidades habitacionales, han dado lugar a una urbanización dispersa, con

deficientes condiciones de habitabilidad y poca integración al entorno urbano y económico.

Por último, se desarrolla el concepto de vivienda deshabitada como fenómeno estructural, resultado de múltiples factores sociales, económicos, territoriales y políticos. A partir de estudios recientes y diagnósticos institucionales, se identifican los principales factores que inciden en el abandono: precariedad laboral, falta de acceso a servicios, inseguridad, baja calidad constructiva y desconexión urbana.

Este marco teórico, por tanto, no solo busca definir y contextualizar el fenómeno de estudio, sino también establecer las bases analíticas para entender su ocurrencia específica en los conjuntos urbanos de Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle, los cuales serán abordados en el análisis empírico posterior.

Tabla 3.

**Tabla 3.** Cuadro de análisis del Marco Teórico del fenómeno de la vivienda deshabitada en Xochitepec, Morelos.

Dimensión Analítica	Descripción	Factores Relevantes	Implicaciones Territoriales y Sociales
1. Mercado inmobiliario y financierización	La vivienda se convierte en activo financiero, perdiendo su función como derecho social.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interés de desarrolladoras privadas</li> <li>- Apoyo de créditos públicos</li> <li>- Producción masiva de viviendas sin calidad ni plusvalía</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanización mal planificada</li> <li>- Conjuntos poco habitables o periféricos</li> <li>- Alto riesgo de abandono</li> </ul>
2. Políticas de vivienda y desarrollo urbano	Enfoque institucional que promovió la expansión periférica y la construcción masiva tejido de vivienda entre 2000 y 2012.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfoque en la oferta, no en la demanda real</li> <li>- Desarticulación del urbano</li> <li>- Débil integración socioeconómica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fraccionamientos aislados</li> <li>- Deficiente conectividad y servicios</li> </ul>

Dimensión Analítica	Descripción	Factores Relevantes	Implicaciones Territoriales y Sociales
3. Vivienda deshabitada como expresión estructural	El abandono no es fortuito, sino reflejo de desigualdades sociales y urbanas.	- Precariedad laboral	- Baja habitabilidad
		- Inseguridad	- Fragmentación social
Casos de estudio	Villas de Xochitepec, Fracc. Los Laureles, Santa Fe Lifestyle.	- Mala calidad constructiva	- Marginalización territorial
		- Desconexión urbana	- Producción de "ciudades fantasmas ó dormitorio"
		- Localización periférica	- Ejemplos empíricos de los procesos teóricos analizados
		- Ausencia de servicios	
		- Problemas de habitabilidad	

*Fuente:* Elaboración propia. Nota: El presente cuadro de análisis sintetiza las principales dimensiones teóricas abordadas en el marco conceptual de la investigación, con el fin de evidenciar cómo factores económicos, institucionales y territoriales convergen en la producción del fenómeno de la vivienda deshabitada en Xochitepec, Morelos. La estructura del cuadro permite identificar los elementos clave de cada dimensión, así como sus implicaciones sociales y espaciales, sirviendo como base analítica para el posterior trabajo empírico.

## 1. Mercado inmobiliario y financiarización

La financiarización de la vivienda implica que el valor de la vivienda ha dejado de concebirse prioritariamente como un derecho social para pasar a ser un activo financiero. Esto implica que la vivienda se produce, distribuye y valora en función de su rentabilidad económica, no de su utilidad habitacional (Rolnik, 2013). Según (Aalbers, 2016) la

financiarización ha transformado el mercado inmobiliario en un mecanismo de acumulación de capital global, donde promotoras y bancos dictan las condiciones de acceso a la vivienda, desplazando muchas veces la lógica de habitar.

En el contexto mexicano, esta lógica ha sido evidente en la expansión de desarrollos de vivienda social de baja calidad y baja plusvalía, promovidos por grandes desarrolladoras con financiamiento de instituciones públicas como INFONAVIT y FOVISSSTE. Estos esquemas priorizan la colocación de créditos sobre la calidad urbana y social de los desarrollos (Monkkonen, 2011), generando una sobreproducción de vivienda que muchas veces termina deshabitada por su baja habitabilidad o ubicación periférica. Actualmente, se registra un número sin precedentes de viviendas deshabitadas que, de haberse destinado a uso habitacional, podrían haber resuelto la problemática de quienes no tienen un lugar donde vivir. Sin embargo, la limitada capacidad económica de las personas con ingresos bajos y medios ha hecho que inversionistas y desarrolladores del sector inmobiliario enfoquen sus proyectos hacia sectores con altos y muy altos ingresos, o bien, hacia otros tipos de desarrollos no residenciales como una alternativa más rentable. (Olivera, 2022).

## **2. Desarrollo urbano y políticas de vivienda**

La configuración del entorno urbano desempeña un papel crucial en la habitabilidad de las viviendas. Los desarrollos urbanos, planificados y ejecutados tanto por el sector público como privado, influyen en la distribución de la vivienda, la accesibilidad a servicios básicos y la calidad de vida de los residentes. La expansión urbana, la planificación deficiente y la falta de infraestructuras adecuadas pueden contribuir al fenómeno de la vivienda deshabitada. Por ende, es esencial explorar cómo los

desarrollos urbanos moldean y, en ocasiones, desafían la ocupación de las viviendas en nuestras ciudades.

Las políticas de vivienda en México, especialmente entre los años 2000 y 2012, se enfocaron en la construcción masiva de vivienda de interés social, bajo el modelo de fraccionamientos cerrados y de baja densidad, generalmente ubicados en zonas periféricas. Este modelo, impulsado por la política nacional de vivienda y apoyado por instituciones crediticias, contribuyó a un crecimiento urbano desarticulado, con graves deficiencias en servicios, conectividad y calidad de vida (Ward, 2015).

### **3. Vivienda deshabitada: fenómeno estructural**

La vivienda deshabitada es un fenómeno complejo que no solo refleja decisiones individuales de no habitar, sino también fallas estructurales en el modelo de producción de vivienda. En el caso mexicano, se estima que millones de viviendas permanecen vacías o semiocupadas, debido a su ubicación remota, falta de infraestructura o imposibilidad económica de los propietarios para habitarlas (ONU-Hábitat, 2011).

Autores como (Torres, 2020) y (Calderón, 2017) plantean que este fenómeno es el resultado de una combinación de factores: baja calidad constructiva, inseguridad, escasez de oportunidades laborales en la zona, o simplemente falta de condiciones económicas sostenibles para mantener la vivienda. La vivienda deshabitada, entonces, se convierte en síntoma de un modelo urbano excluyente, donde lo financiero prevalece sobre lo social.

Por tanto, la vivienda deshabitada, como objeto central de estudio, encierra una multiplicidad de razones que van más allá de la simple ausencia de ocupantes. Se trata de comprender las condiciones físicas, socioeconómicas y culturales que llevan a la desocupación. Factores como

cambios demográficos, crisis económicas, decisiones de inversión y la falta de servicios públicos adecuados pueden contribuir a esta problemática. Analizar en profundidad las características específicas de las viviendas deshabitadas permitirá identificar soluciones efectivas y sostenibles.

En conjunto, este marco referencial ofrece un enfoque holístico para abordar la complejidad de la vivienda deshabitada. Al explorar las interconexiones entre el Mercado Inmobiliario; los Desarrollos Urbanos, políticas de vivienda y la Vivienda Deshabitada, se busca no solo entender los desafíos existentes, sino también formular estrategias eficaces que contribuyan a una ocupación más consciente y sostenible de nuestras viviendas.

## CONCEPTOS CLAVE

### **Vivienda deshabitada**

En la presente investigación, el concepto de vivienda deshabitada se entiende como aquellas unidades residenciales que no están ocupadas ni utilizadas como residencia principal. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) define como vivienda deshabitada a aquellas que no son habitadas de manera regular, ni están ocupadas al momento de un censo o encuesta, y que no presentan signos claros de uso temporal o de corto plazo (INEGI, 2020).

Esta definición permite delimitar el objeto de estudio desde un criterio estadístico y operativo, estableciendo una base clara para su análisis cuantitativo y territorial. No obstante, la vivienda deshabitada no debe comprenderse únicamente como una condición física de desocupación, sino como la expresión de un fenómeno complejo y multidimensional.

Para su adecuada comprensión, es fundamental considerar factores socioeconómicos, urbanísticos, legales, demográficos, vinculados al mercado inmobiliario y culturales, ya que sus causas son diversas y se encuentran interrelacionadas. La vivienda deshabitada no constituye un fenómeno aislado ni exclusivo de una región específica, sino que responde a dinámicas estructurales asociadas al modelo de urbanización, a las políticas de vivienda y a las condiciones económicas de la población.

En este sentido, su análisis requiere enfoques integrales que permitan examinar las distintas dimensiones que influyen en su existencia, así como el diseño de políticas públicas orientadas a fomentar la ocupación de estas viviendas de manera sostenible, económica y socialmente viable.

## Financiarización

La financiarización es un proceso económico mediante el cual las actividades financieras adquieren un papel central en la economía, desplazando o subordinando las actividades productivas tradicionales. En el ámbito de la vivienda, este fenómeno implica que los inmuebles dejan de concebirse como bienes de uso o derechos sociales, para convertirse en activos financieros destinados a la especulación y acumulación de capital.

Según (Aalbers, 2016), la financiarización es *"la creciente dominancia de motivos financieros, mercados financieros, actores financieros e instituciones financieras en la economía doméstica e internacional"*. Este proceso transforma la vivienda en un vehículo de inversión, impulsando su producción y comercialización con base en la lógica del mercado, más que en las necesidades habitacionales reales.

Fernández y Aalbers, 2020 sostienen que en América Latina este fenómeno se manifiesta a través de políticas públicas que favorecen el crédito hipotecario y la participación de grandes desarrolladores

inmobiliarios, con el respaldo del Estado, lo que genera una expansión masiva de vivienda de baja calidad y en zonas periféricas, muchas veces desvinculadas de los contextos sociales y económicos locales.

En este sentido, (Rolnik, 2013) advierte que la financiarización de la vivienda ha provocado una "mercantilización del derecho a la ciudad", al subordinar el acceso a la vivienda a la lógica del capital financiero, profundizando la desigualdad urbana y generando fenómenos como el abandono habitacional.

En el marco de las diversas aproximaciones teóricas al concepto de financiarización inmobiliaria, la presente investigación adopta una perspectiva que la entiende como un proceso estructural mediante el cual el capital inmobiliario se integra a la lógica financiera global, transformando no solo los mecanismos de financiamiento de la vivienda, sino también la producción, el consumo y la gestión del espacio urbano.

Desde esta postura, la financiarización implica, en primer lugar, la transformación de inmuebles en activos financieros, es decir, la conversión de bienes raíces en instrumentos bursátiles a través de procesos de titulación o securitización. La vivienda deja de concebirse únicamente como un bien de uso o un derecho social, para convertirse en un vehículo de inversión que circula en mercados financieros, subordinando su función habitacional a criterios de rentabilidad y especulación.

En segundo término, se asume que la financiarización opera como una fuerza de transformación urbana, ya que no se limita a proveer fondeo para proyectos inmobiliarios, sino que constituye un fenómeno social y económico que impulsa la expansión urbana, orienta la localización de los desarrollos habitacionales y redefine la configuración territorial. Bajo esta lógica, la producción masiva de vivienda responde más a dinámicas de acumulación de capital que a las necesidades reales de la población. (Gasca Zamora & Castro Martínez, 2021)

Asimismo, el estudio reconoce la mercantilización del espacio urbano como una expresión central de este proceso. En el contexto de políticas neoliberales, la ciudad deja de ser solamente el escenario donde se desarrollan actividades económicas para convertirse en un negocio en sí misma. El suelo, la vivienda y la infraestructura se integran a circuitos de valorización financiera, lo que tiende a profundizar procesos de exclusión, segregación socioespacial y fragmentación urbana.

La investigación considera la transición de esquemas tradicionales de financiamiento hacia modelos complejos basados en la titulación de activos inmobiliarios, marcando el paso de un sistema sustentado principalmente en el crédito bancario y el ahorro, a otro apoyado en la circulación de instrumentos financieros en mercados bursátiles. Este cambio redefine las prioridades del desarrollo habitacional, privilegiando la lógica del mercado financiero sobre la planeación territorial integral.

En este sentido, el fenómeno de la vivienda deshabitada en Xochitepec, Morelos, se analiza no como un hecho aislado, sino como una manifestación territorial de esta dinámica de financiarización, donde la producción de vivienda orientada por criterios financieros ha generado desarrollos urbanos desvinculados de las condiciones socioeconómicas locales, contribuyendo a la desocupación, la fragmentación y el deterioro urbano.

## Política pública

Las políticas públicas son un conjunto de decisiones y acciones orientadas a resolver problemas de interés colectivo, formuladas y ejecutadas por actores gubernamentales en interacción con otros sectores sociales. De acuerdo con (Dye, 2013), una política pública puede definirse como *"todo lo que los gobiernos deciden hacer o no hacer"*, abarcando tanto las acciones como las omisiones del Estado.

Para (Aguilar Villanueva, 1996), las políticas públicas son *"un conjunto de acciones intencionadas y coherentes, llevadas a cabo por actores públicos para modificar una situación percibida como problemática"*. Esta definición destaca el carácter deliberado, estratégico y dirigido al cambio de las políticas públicas.

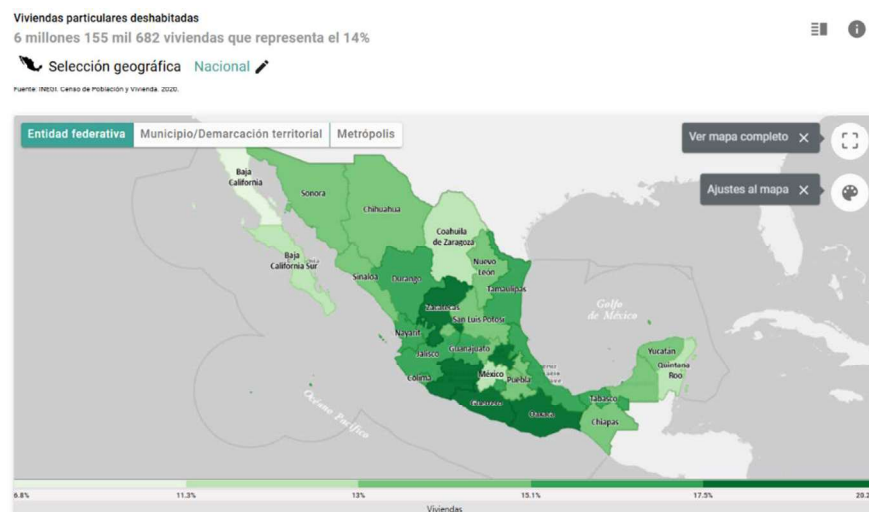
Asimismo, (Subirats, 2008) sostiene que las políticas públicas *"constituyen el resultado de un proceso de toma de decisiones orientado a definir objetivos y medios para resolver problemas públicos, en contextos institucionales y políticos concretos"*.

Estas definiciones coinciden en que las políticas públicas no solo implican decisiones técnicas, sino que también son el reflejo de disputas sociales, prioridades políticas y estructuras institucionales.

## Contexto territorial de la vivienda deshabitada: de lo nacional a lo local

La problemática de la vivienda deshabitada constituye un fenómeno global que impacta de manera significativa en numerosas ciudades alrededor del mundo, y México no escapa a esta realidad. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) Figura 1, en su último censo de 2020, el 14% del total de viviendas en el país se encuentra deshabitado, lo que representa un total de 6,155,682 unidades.

Figura 1. Viviendas particulares deshabitadas en el territorio nacional mexicano.



Fuente: INEGI-Censo de Población y Vivienda 2020. Nota: Esta imagen proporciona una representación visual que permite identificar las áreas con un mayor número de viviendas deshabitadas, destacando las regiones donde este fenómeno es más significativo.

Este fenómeno adquiere una dimensión particularmente notable el estado de Morelos, Figura 2, donde, de un total de 819,501 viviendas particulares, el 16,9% se encuentran deshabitadas lo que corresponde a 138,378 unidades.

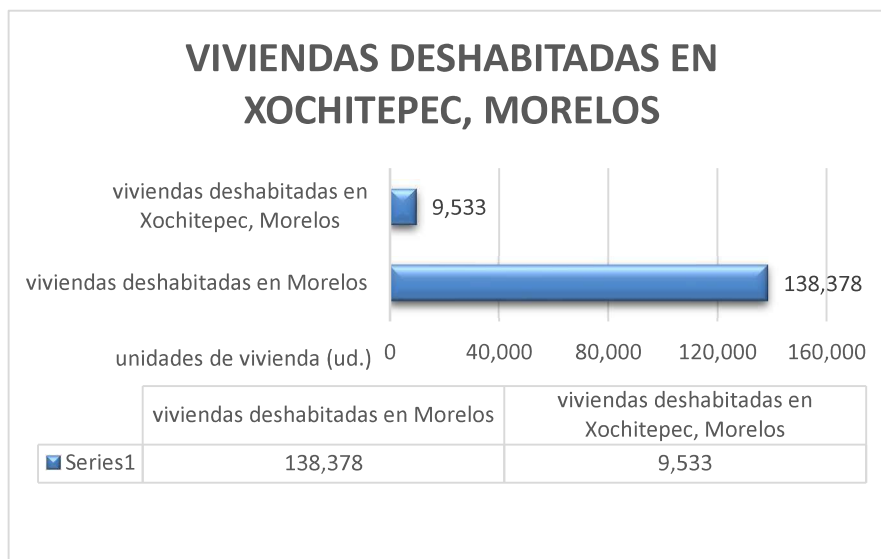
**Figura 2.** *Viviendas particulares en Morelos, habitadas y deshabitadas.*



*Fuente:* Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020.  
Nota: los datos nos indican que aproximadamente el 16.9% lo que equivale a 138,378 unidades del total de viviendas en el estado de Morelos están deshabitadas. Es decir, cerca de una de cada seis viviendas en el estado no están ocupadas, lo que puede señalar un fenómeno significativo de análisis en la región.

De las cuales 9,533 viviendas deshabitadas pertenecen al municipio de Xochitepec, Morelos Figura 3.

**Figura 3.** *Viviendas particulares deshabitadas en Xochitepec, Morelos.*



*Fuente:* Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020.  
*Nota:* Los datos nos indican que el 6.89% lo que equivale a 9,533 unidades presentan deshabitabilidad y se encuentran concentradas en el municipio de Xochitepec, uno de los treinta y seis municipios del Estado de Morelos.

Estos porcentajes proporcionan una perspectiva clara sobre la magnitud de las viviendas deshabitadas tanto a nivel estatal como en el contexto más local de Xochitepec.

Este tema es relevante no solo por la desocupación de las viviendas, sino también por su conexión con diversas cuestiones socioeconómicas, urbanísticas y de planificación territorial. El análisis de este fenómeno facilita la identificación de las causas fundamentales, tales como la migración, la carencia de acceso a servicios básicos y la insuficiencia de políticas públicas efectivas.

Los resultados de esta investigación pueden proporcionar un fundamento firme para el diseño de políticas públicas que promuevan la reutilización de estas viviendas, lo que a su vez podría mejorar la calidad de vida de la población. Además, podría facilitar la identificación de áreas prioritarias para la inversión en infraestructura y servicios, optimizando así el uso de recursos.

Al enfocarnos en el municipio de Xochitepec, nos da la oportunidad de generar propuestas específicas que atiendan las necesidades locales, potenciando el desarrollo urbano sostenible y la inclusión social. Esta investigación podría también ser una oportunidad para involucrar a la comunidad en la toma de decisiones, promoviendo un enfoque participativo que fortalezca el tejido social y la cohesión en la localidad. Abordar el tema de la vivienda deshabitada en Xochitepec, Morelos, puede influir de manera favorable en la planificación urbana y el bienestar de sus habitantes.

El estudio se enfocará en dos aspectos fundamentales: en primer lugar, se indagará en las condiciones físicas de las viviendas deshabitadas, buscando entender las razones detrás de su deshabitabilidad y las posibles soluciones para una revitalización urbana; en segundo lugar, se recopilará información detallada sobre la infraestructura urbana, equipamiento y servicios públicos disponibles en el entorno de estas viviendas, considerando su contribución al fenómeno de deshabitabilidad.

En este sentido se analizarán mediante Estudio de Caso tres Conjuntos Urbanos pertenecientes a una misma desarrolladora ubicados en el municipio de Xochitepec, Morelos denominados: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles, ambos desde un esquema de interés social y Santa Fe LifeStyle, con un esquema medio residencial, Figura 4.

**Figura 4.** Ubicación de los conjuntos urbanos objetos de estudio dentro del Municipio de Xochitepec, Morelos.



*Fuente:* Elaboración propia con imágenes tomadas de Google Earth Pro. Nota: A pesar de estar ubicados en el mismo municipio y ser desarrollados por la misma empresa, estos conjuntos difieren en el tipo de vivienda, la calidad de la infraestructura y los servicios que ofrecen, lo que refleja la segmentación del mercado de vivienda en Xochitepec. Las distancias entre estos conjuntos son relativamente cortas, lo que puede indicar la posibilidad de interacciones sociales y económicas entre las diferentes clases sociales que habitan en estos espacios.

Este análisis permitirá comprender las dinámicas de urbanización, la segregación social y las posibles implicaciones de tener desarrollos de diferentes tipos en una misma área geográfica. Además, será relevante

para evaluar cómo las políticas de desarrollo urbano y de vivienda social se implementan en el municipio de Xochitepec.

Se realizará una comparativa y se verificará mediante el análisis de la información que permita recabar, examinar, categorizar, tabular, la evidencia cualitativa y cuantitativa para su posible relación con la deshabitabilidad o no de la vivienda en estos desarrollos, con el objetivo de dar una interpretación de los datos y abonar a nuevas estrategias de revitalización urbana, desde un contexto socioeconómico. Para lo cual se explora un marco referencial como parte del proceso de identificación de las causas y los efectos que incide directamente en la vivienda deshabitada, partiendo de tres concepciones: Mercado Inmobiliario, Desarrollos Urbanos y Vivienda deshabitada.

# CAPÍTULO I

# CAPÍTULO I

## El mercado inmobiliario y la financiarización de la vivienda.

Este capítulo contribuye al objetivo específico: *“Analizar la influencia del mercado inmobiliario y los procesos de financiarización en la producción de vivienda en los conjuntos urbanos seleccionados de Xochitepec”*, al examinar las transformaciones estructurales que han reconfigurado el papel de la vivienda dentro del modelo de desarrollo urbano contemporáneo, particularmente a partir de la consolidación del paradigma neoliberal y la creciente presencia del capital financiero en los procesos de urbanización.

Este análisis parte de comprender que la producción habitacional en México y específicamente en contextos periféricos como Xochitepec no puede explicarse sin considerar la inserción de la vivienda en dinámicas de acumulación capitalista, la retirada progresiva del Estado como garante del bienestar social, y el avance de esquemas público - privados que, si bien amplían el acceso formal mediante crédito hipotecario, también profundizan desigualdades, generan territorios segregados y propician fenómenos como la deshabitación. Así, el capítulo ofrece un marco interpretativo que permite identificar cómo las políticas de vivienda, orientadas por intereses del mercado y sostenidas por instituciones como INFONAVIT y FOVISSSTE, han producido un paisaje urbano fragmentado, con conjuntos habitacionales que responden más a la lógica del capital que a las necesidades habitacionales reales de la población.

## I.1. La financiarización inmobiliaria como marco estructural del mercado urbano

La financiarización inmobiliaria puede entenderse como un proceso estructural complejo que articula diversos actores públicos, privados y esquemas mixtos, instrumentos financieros y lógicas de valorización que trascienden la producción material de vivienda. A diferencia de otros sectores económicos donde el capital se reproduce principalmente en la esfera productiva, en el ámbito inmobiliario las inversiones adquieren la capacidad de valorizarse también en las esferas de circulación y consumo, ampliando sus mecanismos de rentabilidad y prolongando su permanencia en los circuitos financieros.

Desde finales del siglo XX, el acelerado proceso de urbanización a escala global, junto con la consolidación de redes metropolitanas y la creciente concentración demográfica en grandes ciudades, ha intensificado la demanda de vivienda, infraestructura y equipamientos urbanos. Este escenario ha convertido a las metrópolis en espacios estratégicos para la absorción de excedentes de capital, posicionando al sector inmobiliario como uno de los principales destinos de inversión dentro del capitalismo contemporáneo. En este contexto, la financiarización ha transitado hacia instrumentos cada vez más sofisticados como la titulación hipotecaria, los fideicomisos de inversión y otros vehículos bursátiles que integran la vivienda a circuitos globales de acumulación. Esta evolución no solo transforma las modalidades de financiamiento, sino que también reconfigura el sentido del espacio urbano, al profundizar su mercantilización y consolidar la ciudad como plataforma de valorización financiera.

Asimismo, la creciente participación de grandes corporaciones y fondos de inversión en la adquisición y control de suelo urbano evidencia cómo la lógica financiera incide directamente en la organización

territorial, priorizando criterios de rentabilidad sobre las necesidades sociales de habitación. De esta manera, la financiarización deja de ser un fenómeno estrictamente económico para convertirse en una fuerza estructurante de la transformación urbana contemporánea, que redefine tanto el funcionamiento del mercado inmobiliario como las formas de producción de vivienda. (Gasca Zamora & Castro Martínez, 2021)

## I.2 El impacto espacial del neoliberalismo.

El fenómeno de la vivienda deshabitada no puede analizarse sin considerar las transformaciones estructurales que ha sufrido el modelo de desarrollo urbano en las últimas décadas, particularmente desde la consolidación del neoliberalismo como paradigma económico y político global. Este modelo ha tenido profundas repercusiones en el modo en que se produce, distribuye y regula el espacio urbano, y especialmente en la forma en que se concibe y gestiona la vivienda.

David Harvey (2005), en *Breve historia del neoliberalismo*, ofrece un análisis crítico de estas transformaciones, destacando cómo la implementación de políticas neoliberales caracterizadas por la privatización, la desregulación y la retirada del Estado del sector público ha generado un sistema económico orientado al beneficio privado, incluso en esferas tradicionalmente consideradas como derechos sociales, como la vivienda. La reducción del papel del Estado en la planificación urbana y la provisión de vivienda social ha favorecido la entrada del sector privado como actor dominante, con consecuencias visibles en la estructura y funcionamiento del mercado inmobiliario.

Entre los efectos más relevantes de este modelo en el ámbito de la vivienda se encuentran:

- La privatización del suelo urbano y del mercado inmobiliario, lo cual transforma la vivienda en un bien comercial sujeto a las leyes del mercado, desplazando su carácter de derecho social.

- La desregulación del mercado, facilitando procesos de especulación, incremento de precios y expansión territorial desarticulada.
- El fomento de la inversión privada con incentivos fiscales y facilidades crediticias, que ha priorizado la producción de vivienda dirigida a sectores medios o altos, dejando de lado a la población de bajos ingresos.
- La reducción del gasto público en vivienda social y la transferencia de responsabilidades habitacionales al sistema financiero, mediante créditos hipotecarios, muchas veces inaccesibles para gran parte de la población.
- El aumento de la desigualdad territorial y social en el acceso a vivienda adecuada, lo cual se traduce en segregación urbana, desarraigo comunitario y fenómenos de abandono.
- La mercantilización de la vivienda, entendida como la transformación de un bien de uso en un activo financiero, intensificando procesos como la gentrificación y la sobreproducción de vivienda vacía o especulativa.

Así, el neoliberalismo ha instalado un modelo urbano en el que la lógica del capital rige la producción de vivienda, subordinando su función social a los intereses del mercado. Esto sienta las bases para la financiarización de la vivienda, fenómeno que se desarrolla con mayor intensidad en el siguiente apartado.

“El neoliberalismo no ha cumplido sus promesas de generar prosperidad para todos, sino que ha profundizado la concentración de riqueza y el deterioro de los derechos sociales, como el acceso a una vivienda digna” (Harvey, 2005). Este modelo sentó las bases para la financiarización de la vivienda, al subordinar su función social a la lógica del mercado.

### I.3 La ciudad como producto de la urbanización capitalista.

La lógica del mercado inmobiliario contemporáneo no puede entenderse sin atender a las dinámicas estructurales del capitalismo urbano. Desde la sociología urbana crítica francesa, autores como (Topalov, 2006) y (Lojkine, 1979) han conceptualizado la ciudad como un producto material y simbólico de las relaciones sociales de producción, en donde el espacio urbano se convierte en un soporte fundamental para la reproducción del capital.

De acuerdo con esta perspectiva, la ciudad no solo responde a la necesidad de habitar o convivir, sino que se configura como una forma de socialización capitalista, que refleja y organiza la división social del trabajo. En este contexto, el valor de uso del espacio urbano adquiere sentido en tanto que permite la circulación y acumulación del capital, a través de procesos de urbanización, movilidad, consumo y transformación del suelo. Particularmente, el suelo urbano y los desarrollos inmobiliarios se convierten en mercancías estratégicas, cuyo valor está determinado no por la necesidad social de vivienda, sino por su capacidad de insertarse en los circuitos del capital. Esta mercancía, sin embargo, tiene características específicas: es indivisible, de consumo prolongado y de baja rotación, lo cual limita su dinámica de mercado. Por ello, requiere de la intervención del Estado a través de políticas de financiamiento, infraestructura y equipamiento que no necesariamente responden a criterios de equidad, sino a la necesidad de sostener la acumulación.

*“La jerarquización social y espacial del acceso a los medios de consumo colectivo es una consecuencia directa del modo capitalista de producción urbana” (Lojkine, 1979, pág. 232).*

Este análisis nos permite comprender cómo el espacio urbano es moldeado por las prioridades de la acumulación capitalista, antes que por las necesidades sociales. En consecuencia, los procesos de urbanización están determinados por intereses económicos que privilegian ciertas

localizaciones, ciertas formas de vivienda y ciertos actores, configurando un mercado inmobiliario altamente selectivo y excluyente.

Estas dinámicas estructurales abren paso a fenómenos como la especulación inmobiliaria, la segregación socioespacial y, más recientemente, la financiarización de la vivienda, que se desarrolla con mayor intensidad a partir de las reformas neoliberales de las últimas décadas.

#### **I.4 Transformaciones del mercado inmobiliario en contextos neoliberales**

Durante las últimas décadas, el modelo de producción de vivienda ha sido profundamente transformado por las dinámicas del mercado global y la liberalización económica. En este nuevo contexto, la vivienda ha dejado de ser considerada únicamente como una necesidad básica o un derecho social, para convertirse progresivamente en un instrumento de inversión y acumulación de capital. Este giro responde al fortalecimiento de las políticas neoliberales, las cuales han promovido la reducción del papel del Estado en la producción y regulación del suelo urbano, delegando cada vez más funciones al mercado.

En muchas ciudades de América Latina, y particularmente en México, esta lógica ha implicado una progresiva mercantilización del territorio. El suelo urbano y la vivienda se configuran como mercancías sujetas a las reglas de oferta y demanda, muchas veces desvinculadas de las necesidades reales de la población. En este contexto, el acceso a la vivienda se ve determinado no tanto por criterios sociales, sino por la capacidad de pago, el acceso al crédito y el atractivo de la inversión inmobiliaria.

Una vivienda se considera asequible para una familia cuando esta puede cubrir no solo el costo del inmueble, sino también los gastos

asociados como transporte, infraestructura y servicios básicos (World Economic Forum, 2019). No se trata únicamente de la capacidad económica para pagar una hipoteca o un alquiler, sino también de la posibilidad real de habitar esa vivienda dentro del entorno urbano en el que se ubica, es decir, que el barrio ofrezca condiciones adecuadas de vida y acceso a oportunidades.

Aunque estos factores varían según el contexto de cada país o ciudad, durante el siglo XXI se ha consolidado una tendencia global hacia la inasequibilidad. Esto se debe a que los precios de la vivienda han aumentado más rápidamente que los ingresos, la oferta habitacional no alcanza a cubrir la demanda existente, el suelo urbanizable es cada vez más escaso y los cambios demográficos como el crecimiento poblacional, la transformación de las estructuras familiares y la evolución de los grupos etarios han intensificado la presión sobre los mercados de vivienda (Haffner & Hulse, 2019). (Olivera, 2022).

### **I.5 Financiarización de la vivienda: vivienda como activo financiero.**

El concepto de financiarización de la vivienda ha sido ampliamente discutido por autores como Raquel (Rolnik, 2013) y Manuel (Aalbers, 2016), quienes advierten que este fenómeno implica una transformación profunda en la forma de concebir, producir y habitar la vivienda. Bajo este enfoque, la vivienda ya no se entiende como un espacio para vivir o como un componente del derecho a la ciudad, sino como un activo financiero que puede generar rentabilidad, ser hipotecado, revendible o utilizado como respaldo de operaciones bursátiles.

La financiarización ha promovido un modelo de producción habitacional dominado por actores privados desarrolladoras, instituciones financieras, fondos de inversión en el que el criterio dominante es la

viabilidad económica del proyecto, más que la habitabilidad, la sostenibilidad o la integración urbana. Esta lógica ha generado, en muchas ciudades, una sobreoferta de vivienda en lugares con baja demanda real, lo que contribuye a la aparición de viviendas desocupadas o en estado de abandono.

La ciudad se convierte en mecanismo de valorización del capital, absorbiendo excedentes financieros mediante el mercado inmobiliario (Mattos, 2016).

## **I.6 Financiarización de la vivienda y crédito hipotecario en México.**

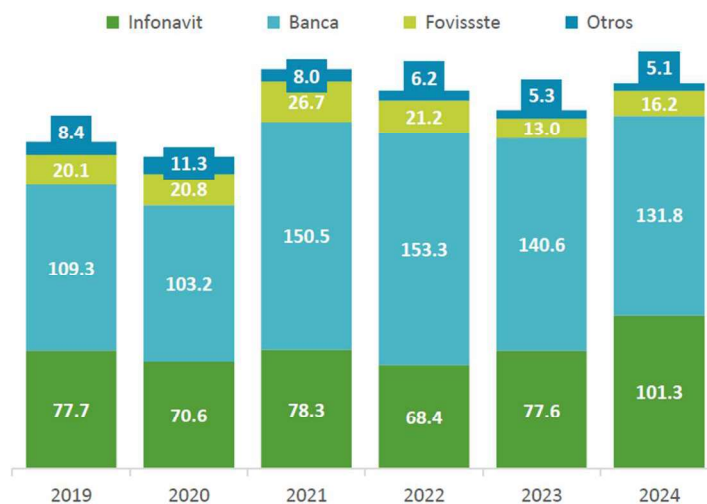
La financiarización de la vivienda se refiere a la creciente importancia del capital financiero en la producción, acceso y gestión del suelo y la vivienda. Este proceso se intensificó en América Latina a partir de las reformas estructurales neoliberales de los años 90, cuando los Estados comenzaron a ceder su papel como promotores de vivienda social y delegaron esta responsabilidad al mercado y al sistema financiero.

En México, el sistema de crédito hipotecario ha sido una herramienta clave para trasladar la responsabilidad del acceso a la vivienda desde el Estado hacia los individuos, lo que ha transformado la vivienda en un activo financiero, antes que en un derecho. La política de acceso a la vivienda basada en el crédito ha consolidado un modelo de acumulación donde las familias deben endeudarse por décadas para adquirir una propiedad, a menudo en condiciones poco favorables.

Datos recientes muestran cómo este proceso continúa evolucionando. Según (Garduño & Darío, 2024), durante la segunda mitad de 2023 y la primera de 2024, el crédito hipotecario en México mostró signos de recuperación después de un periodo de contracción, Figura 5. En la primera mitad de 2024, el número de créditos aumentó 17.7 % y el

monto total creció 7.5 % en términos reales, lo que evidencia un repunte tanto en la demanda como en la oferta de financiamiento, especialmente por parte del Infonavit.

Figura 5. Monto de crédito otorgado por institución



Enero a junio de cada año, mmdp a precios de junio de 2023

Fuente: Adaptado de SNIIV, CNBV, SII. Nota: Se consideran todos los destinos de crédito.

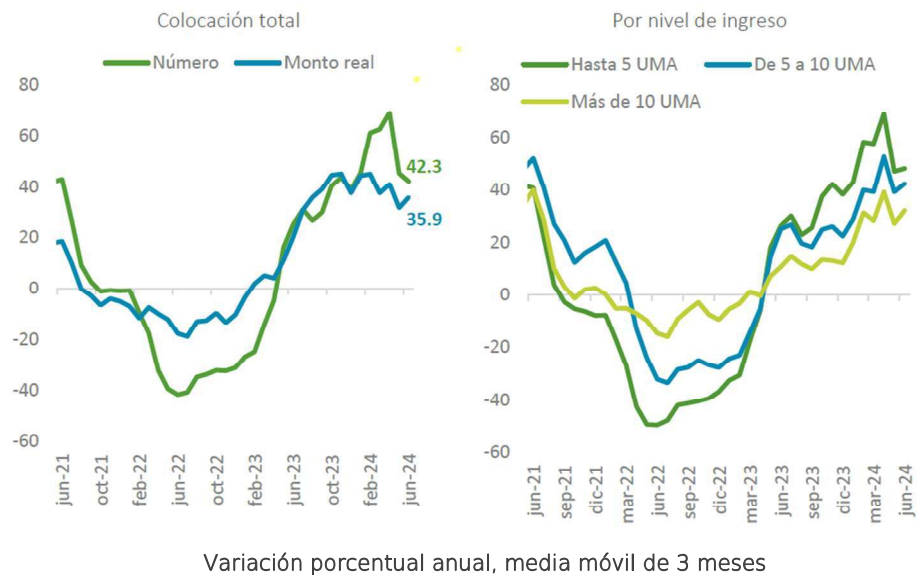
Este repunte, sin embargo, no fue generalizado. Mientras el Infonavit sostuvo el dinamismo del mercado, la banca comercial experimentó caídas importantes en la colocación de créditos: -35.3 % en la segunda mitad de 2023 y -41.8 % en la primera mitad de 2024. Esta diferencia se debe principalmente al alza en las tasas de interés en el sector bancario, lo cual ha restringido el acceso al financiamiento para amplios sectores de la población.

*“La mayor inclusión financiera registrada en los segmentos de menores ingresos se debe principalmente a la intervención del*

*Infonavit, que mantiene tasas fijas diferenciadas según el nivel salarial”* (Garduño & Darío, 2024)

En efecto, las tasas del Infonavit no han cambiado desde 2021 y se mantienen muy por debajo de las ofrecidas por la banca comercial. Esta política ha permitido una mayor colocación de crédito en segmentos de hasta 5 UMA, que representaron un crecimiento del 47.1 % en el primer semestre de 2024, Figura 6.

**Figura 6.** Colocación crediticia del INFONAVIT



Variación porcentual anual, media móvil de 3 meses  
 Fuente: Adaptado de SII. Nota: Se consideran todos los destinos de crédito.

Aunque esto podría interpretarse como una mejora en la inclusión financiera, también evidencia la fragilidad estructural del mercado hipotecario mexicano, donde el acceso a la vivienda depende de condiciones macroeconómicas cambiantes (tasas de interés, inflación, empleo formal) y no de una política estructural de vivienda como derecho. Así, la financiarización continúa avanzando, aunque con mecanismos mixtos público-privados, lo cual es central para entender fenómenos como

el abandono de vivienda, especialmente en sectores de bajos ingresos, donde la vivienda comprada con crédito no logra consolidarse como espacio habitable (Garduño & Darío, 2024).

### **I.6.1 Financiarización y su impacto en los mercados inmobiliarios.**

Las transformaciones urbanas, impulsadas por los cambios económicos globales a lo largo de las últimas décadas, están intrínsecamente relacionadas con el desarrollo del capitalismo y la reestructuración del modelo de acumulación post-keynesiano-fordista. Según esta perspectiva, la urbanización no es simplemente una expansión física de las ciudades, sino un proceso profundo de transformación social y económica.

A medida que las ciudades se expanden y proliferan, a menudo bajo los efectos de políticas neoliberales y globalización financiera, las zonas urbanas tienden a verse dominadas por grandes intereses económicos, dejando de lado las necesidades básicas de los sectores más vulnerables.

El espacio urbano es una construcción social que responde a las lógicas del capitalismo, la producción social del espacio ha jugado un papel crucial en la reproducción y expansión de este sistema económico. Según Lefebvre, el espacio urbano no es un ente natural, sino que es el resultado de las dinámicas de poder y producción que configuran cada sociedad. El capitalismo ha utilizado el espacio para amortiguar sus contradicciones internas y asegurar su crecimiento, expandiendo su dominio geográficamente hasta lo que hoy conocemos como economía global.

La lógica de la mercancía, que predomina en el capitalismo, afecta directamente a la vivienda, transformándola en un bien de consumo más

que en un derecho básico. La privatización del espacio urbano también significa que la vivienda se convierte en un sector dominado por intereses financieros, donde la especulación inmobiliaria y la acumulación de capital afectan directamente el acceso a viviendas adecuadas. Las transformaciones económicas y estructurales que ocurrieron durante el tránsito del modelo capitalista transnacional al modelo financierizado, han dado forma a la metamorfosis urbana contemporánea. (Mattos, 2016)

Al vincular esta perspectiva con el tema de la vivienda, es importante resaltar que la financiarización de la economía ha tenido un impacto directo sobre los mercados inmobiliarios. La incorporación de la lógica financiera en las decisiones de inversión y acumulación de capital ha transformado la vivienda en un producto más de la economía de mercado. Esto significa que, en lugar de considerar la vivienda como un derecho social fundamental, el modelo actual la ve principalmente como un activo financiero.

La evolución de la urbanización bajo la influencia de la Financiarización global, ha reconfigurado profundamente el papel de la ciudad en el sistema capitalista. La sobreacumulación de capital, que surgió a raíz de la crisis del fordismo, condujo a la revalorización del sector inmobiliario como uno de los destinos preferidos para absorber ese excedente de capital. La Financiarización transformó la ciudad en un mecanismo clave para la valorización de capitales, especialmente mediante la especulación inmobiliaria.

Al estar la vivienda concebida más como un activo financiero que como un bien de uso, los inversores adquieren propiedades no con el propósito de satisfacer las necesidades habitacionales, sino para especular y obtener beneficios a través de su revalorización o a través de operaciones como la titulización (préstamos hipotecarios).

En muchos contextos urbanos, esto ha resultado en la proliferación de viviendas deshabitadas. Dado que la vivienda se convierte en una

mercancía destinada a generar ganancias para los inversionistas, especialmente en áreas urbanas que están muy integradas a los flujos financieros globales, muchos edificios o conjuntos habitacionales quedan vacíos, esperando ser vendidos a precios más altos o convertidos en activos financieros negociables.

La Financiarización ha, por tanto, consolidado la urbanización como un mecanismo de valorización del capital, transformando el espacio urbano en un recurso destinado a generar ganancias, sin considerar adecuadamente las necesidades sociales de la población. Las viviendas deshabitadas son una manifestación clara de este fenómeno, donde la lógica del mercado predomina sobre las necesidades humanas básicas. Este fenómeno refleja cómo la economía financiera ha alterado profundamente el sentido y la función de la vivienda, priorizando la rentabilidad por encima del bienestar social.

A medida que las ciudades se convierten en centros de valorización del capital, las viviendas se dejan vacías, esperando ser revalorizadas o especuladas, sin que se resuelva el problema del acceso a la vivienda para las personas que realmente la necesitan. Esto también acentúa la gentrificación, desplazando a los residentes originales en favor de proyectos más lucrativos, lo que genera una creciente exclusión social dentro de las mismas ciudades.

La financiarización ha alterado profundamente el panorama urbano, no solo en términos de la transformación física de las ciudades, sino también en las dinámicas sociales y económicas que las estructuran. El proceso ha exacerbado las desigualdades entre áreas urbanas y dentro de ellas, ha promovido la especulación inmobiliaria y ha contribuido al aumento de viviendas deshabitadas, lo que pone de manifiesto las fallas de un modelo que prioriza la acumulación de capital sobre las necesidades habitacionales de la población. (Mattos, 2016)

## **I.7 El caso mexicano: INFONAVIT, FOVISSSTE y desarrolladoras.**

En el caso mexicano, la financiarización se ha manifestado de manera particular a través de la alianza entre organismos públicos como INFONAVIT y FOVISSSTE y grandes desarrolladoras inmobiliarias, en un esquema que promovió la construcción masiva de viviendas de interés social a partir del año 2000. Estas viviendas fueron adquiridas por trabajadores mediante créditos hipotecarios subsidiados, bajo el supuesto de ampliar el acceso a la vivienda formal.

Sin embargo, como advierte (Monkkonen, 2011), este modelo priorizó la colocación de créditos por encima de la calidad urbana y la habitabilidad. Muchas de estas viviendas se construyeron en zonas periféricas, sin acceso adecuado a transporte, empleo, servicios o equipamiento urbano, lo que ha derivado en altos niveles de desocupación y abandono.

A la par, estas dinámicas de producción favorecieron la generación de ganancias para desarrolladores y entidades financieras, sin considerar el bienestar a largo plazo de los usuarios. Así, el modelo mexicano reproduce los rasgos más críticos de la financiarización: acumulación de vivienda como bien de inversión, desconexión entre producción y demanda real, y de responsabilización del Estado en la provisión de vivienda digna.

## **I.8 Mercados fallidos y distorsiones del modelo habitacional.**

La política habitacional mexicana ha estado marcada por una variación entre el enfoque estatal y el privado, con el Estado desempeñando un rol clave en la financiación de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, y más tarde, impulsando el modelo neoliberal bajo gobiernos panistas que favorecieron a grandes desarrolladoras

inmobiliarias. La variación entre un enfoque estatal y privado ha generado un panorama complejo, marcado por la exclusión de los sectores de bajos ingresos y la falta de una visión integral y sostenible para resolver los problemas habitacionales del país. Aunque los esfuerzos del gobierno, especialmente durante el "Milagro Mexicano", contribuyeron en su momento a cubrir las necesidades de vivienda, los cambios de modelo hacia el neoliberalismo y la apertura al sector privado, impulsados principalmente en las últimas décadas, han mostrado ser perjudiciales para una gran parte de la población. La transformación de las políticas habitacionales como estrategia bajo los gobiernos panistas, donde se favoreció a las grandes desarrolladoras inmobiliarias, en detrimento de los sectores más vulnerables, se tradujo en la sobreproducción de viviendas en lugares periféricos, muchas de las cuales terminaron vacías y sin demanda real. La falta de planificación urbana y la priorización de los intereses privados frente a las necesidades sociales de la población ha dejado como resultado no solo una gran cantidad de viviendas deshabitadas, sino también un déficit habitacional persistente y una escasa accesibilidad a la vivienda para las personas con ingresos bajos o irregulares. Las políticas públicas deben revisar profundamente su enfoque para poder ofrecer soluciones habitacionales efectivas y accesibles, con una visión a largo plazo que contemple no solo la cantidad de viviendas, sino también la calidad de las mismas y su integración en el entorno urbano.

Al integrar la vivienda en paquetes financieros bursátiles, se ha generado una distorsión en la distribución de riesgos: mientras los inversionistas obtienen ganancias rápidas, los acreditados se ven amenazados por la pérdida de sus viviendas si no logran cumplir con sus pagos. Lo más preocupante de este enfoque es la priorización del capital sobre las necesidades reales de la población. A pesar de las políticas públicas implementadas, estas no han logrado atender adecuadamente

las necesidades habitacionales de los sectores más vulnerables. (Valenzuela, 2015)

### **1.9 Implicaciones socioespaciales: segregación, periferia y deshabitación.**

El impacto territorial de este modelo es evidente: los conjuntos habitacionales construidos bajo esta lógica suelen localizarse en áreas periféricas, con escasa integración urbana, baja plusvalía y una infraestructura limitada. Estas condiciones, sumadas a la precariedad económica de muchos adquirientes, generan procesos de abandono habitacional, donde las viviendas quedan desocupadas por su inviabilidad social o económica.

Este fenómeno se traduce en dinámicas de segregación socioespacial, pérdida de cohesión comunitaria, deterioro físico del entorno y desvalorización de la inversión pública. De esta forma, la financiarización de la vivienda no solo produce objetos construidos, sino también territorios fragmentados, habitados parcial o temporalmente, cuya lógica responde más al capital que a las necesidades humanas.

# CAPÍTULO II

# CAPITULO II

## Desarrollo urbano y políticas de vivienda en México

Este capítulo aporta al objetivo específico: *"Examinar el papel de las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano en la configuración y ocupación de los conjuntos habitacionales analizados"*, al explorar cómo las transformaciones en la política habitacional mexicana desde un enfoque estatal de provisión directa hacia un modelo de facilitación al mercado han condicionado la forma, localización y habitabilidad de los conjuntos urbanos de interés social. En el Capítulo I se explicó la financiarización como marco estructural, en este capítulo se examina cómo ese marco se institucionalizó en México, configurando un modelo de producción masiva, periférica y financieramente orientada que incide directamente en la ocupación y habitabilidad de los conjuntos urbanos.

La argumentación se organiza en cuatro niveles:

1. Transformación del rol del Estado en política habitacional.
2. Reconfiguración del mercado de suelo y planeación urbana.
3. Críticas al enfoque oferta–demanda.
4. Consecuencias territoriales: periferización y vulnerabilidad habitacional.

### II.1. De Estado promotor a Estado facilitador: transformación del modelo habitacional (antes y después de 1990)

La política habitacional en México ha experimentado significativos cambios desde mediados de la década de 1990, debido a modificaciones en la política económica del país. Estos cambios provocaron la desaparición de soluciones habitacionales urbanas y rurales dirigidas a los

grupos más vulnerables y de menor ingreso. Las instituciones nacionales y estatales de vivienda también se transformaron, con un cambio notable en el financiamiento y producción de vivienda de interés social, mientras que las empresas desarrolladoras privadas asumieron un papel predominante en la producción de vivienda.

Este cambio en los organismos públicos, de promotores a financieros, se produjo por dos motivos principales. Primero, hubo una reorientación y concentración de la demanda en el sector de trabajadores formales con ingresos entre tres y diez veces el salario mínimo, representando cerca del 25-30% de la demanda de vivienda urbana. Segundo, se trasladaron las funciones de incorporación del suelo a usos urbanos, urbanización, producción, promoción y venta de viviendas a los desarrolladores inmobiliarios privados. Como resultado, el mercado habitacional de interés social, que solía estar guiado por las necesidades de la población y la intervención estatal, ahora es determinado principalmente por las empresas desarrolladoras, con la aprobación del gobierno (Iracheta y Pedrotti, 2013).

Este cambio en el papel del Estado, de benefactor a regulador y facilitador de negocios, implicó una menor intervención en aspectos críticos como la planeación territorial, la localización de conjuntos urbanos, soluciones habitacionales para sectores más pobres, y la construcción y mantenimiento de viviendas (Puebla, 2004).

En esta nueva política habitacional, el enfoque del gobierno se ha centrado en alcanzar metas relacionadas con créditos hipotecarios, construcción de casas y el desarrollo de estrategias financieras para impulsar la producción de viviendas. El Estado mexicano ha asumido el papel de gestión y administración de mecanismos e instrumentos para facilitar y garantizar la ejecución de iniciativas y proyectos del sector privado, con el fin de cumplir las metas de financiamiento y producción de viviendas. Sin embargo, esta orientación podría tener un costo en términos

de ordenamiento urbano y equilibrio ambiental. (González & Carreño , 2017)

**Tabla 4.** Cuadro Comparativo: Cambios en las Políticas de Vivienda en México: Antes y Después de 1990.

Categoría	Antes de 1990	Después de 1990
<b>Rol del Estado</b>	<i>Estado como promotor y proveedor directo de vivienda</i>	<i>Estado como regulador y facilitador del mercado</i>
<b>Provisión de Vivienda</b>	<i>Vivienda construida por organismos públicos (INFONAVIT, FONHAPO, principalmente gobiernos estatales)</i>	<i>Vivienda construida por desarrolladoras privadas</i>
<b>Población objetivo</b>	<i>Enfoque en sectores de bajos ingresos y población rural</i>	<i>Focalización en trabajadores formales con ingresos entre 3 y 10 salarios mínimos</i>
<b>Instrumentos de política</b>	<i>Subsidios directos, dotación de tierra, construcción pública</i>	<i>Créditos hipotecarios, esquemas financieros, subsidios indirectos</i>
<b>Intervención estatal en el suelo</b>	<i>Incorporación y urbanización del suelo por parte del Estado</i>	<i>Transferencia de funciones de urbanización y producción de vivienda al sector privado</i>
<b>Enfoque territorial</b>	<i>Presencia de programas rurales y urbanos, con criterios sociales</i>	<i>Enfoque urbano-periurbano, guiado por la lógica del mercado inmobiliario</i>
<b>Planeación urbana</b>	<i>Intervención directa del Estado en la planeación y localización</i>	<i>Planeación subordinada a las decisiones del mercado y desarrolladores</i>
<b>Objetivos prioritarios</b>	<i>Reducción del déficit habitacional y atención a los más pobres</i>	<i>Cumplimiento de metas numéricas (casas construidas, créditos otorgados)</i>
<b>Evaluación de resultados</b>	<i>Indicadores sociales, acceso y habitabilidad</i>	<i>Indicadores financieros y volumen de producción</i>

*Fuente:* Elaboración propia con base en el análisis de teorías y enfoques desarrollados en los textos de Iracheta & Pedrotti (2013) y García González (2017), los cuales analizan la transformación de las políticas de vivienda en México a partir

de la década de 1990, en el contexto del cambio hacia un modelo económico neoliberal. El cuadro sintetiza las principales diferencias estructurales entre el enfoque estatal previo y el modelo orientado al mercado que se consolidó posteriormente. *Notas complementarias para contextualizar*: 1. A partir de los años 90, se consolidó una lógica de mercado en la política habitacional. 2. El Estado se enfocó en facilitar el crédito, no en garantizar condiciones adecuadas de vivienda. 3. El papel de los desarrolladores inmobiliarios se fortaleció con apoyo institucional y financiero. 4. Esta transformación se vincula con el modelo neoliberal aplicado en México a partir del cambio de modelo económico (Iracheta & Pedrotti, 2013); (García González, 2017).

## II.2 Mercado de suelo urbano y Lógica de renta: fundamentos estructurales

La transformación de la política habitacional no puede entenderse sin analizar el funcionamiento del mercado de suelo.

(Jaramillo, 2009), desafía la causalidad simple que sostiene que los precios del suelo determinan su uso, proponiendo en cambio una causalidad indeterminada. Argumenta que las pautas colectivas son el determinante principal de la asignación de usos del suelo, lo que potencialmente genera varias rentas secundarias en un terreno. En este contexto, el mercado favorecerá el uso que genere la mayor renta, dando lugar a una competencia entre rentas secundarias. La combinación y entrelazamiento de estas rentas dan forma a la configuración urbana, que varía entre ciudades y a lo largo del tiempo.

Jaramillo en el quinto capítulo "Hacia una Teoría de la renta" explora la dinámica de los precios del suelo urbano, identificando determinantes estructurales y coyunturales. La tendencia general al alza de los precios se relaciona con la operación del mercado de tierras y la dinámica de la economía capitalista. Movimientos coyunturales reflejan flujos y reflujos de precios, influenciados por la incertidumbre y la toma de decisiones basada en factores de corto plazo. La especulación inductiva,

destacada por Jaramillo, ilustra cómo los grandes promotores aprovechan esta tendencia alcista para generar sobrepuestos mediante construcciones destinadas a usos más rentables. En el sexto capítulo, el autor introduce al Estado y examina cómo los impuestos, regulaciones y decisiones estatales impactan en los precios del suelo. Sostiene que los impuestos sobre la renta del suelo no se trasladan al usuario final y aborda la pertinencia de que la ciudad recupere parte de los incrementos del precio del suelo generados por acciones estatales. El libro de Jaramillo constituye un estudio profundo de la propiedad territorial en las ciudades, centrado en la teoría de la renta del suelo urbano. El autor navega desde conceptos básicos hacia situaciones más complejas, reconociendo la necesidad de considerar tanto determinantes estructurales como históricos. Su análisis abarca la evolución histórica de la propiedad territorial y la configuración urbana, utilizando las ciudades de París y Bogotá como ejemplos ilustrativos en el último capítulo (Jaramillo, 2009).

Esto explica por qué la producción de vivienda de interés social se desplazó hacia periferias donde el suelo es más barato, aunque territorialmente menos integrado.

Dentro de las discusiones urbanas, hay una visión que aborda las evaluaciones de las políticas públicas para la vivienda, generalmente en sus análisis, les resulta difícil afrontar el tema de la reducción de los déficit en vivienda, nombrados recientemente en México como rezagos, catalogados en una metodología tanto cualitativa como cuantitativa, ya que la conceptualización de las carencias habitacionales tiene que ver en gran medida en cómo se diseñan y evalúan las políticas públicas en la materia, lo cual no está exento de cargas ideológicas y políticas (Connolly, 2013, pág. 568).

El objetivo de la política de vivienda para plantear e implementar estrategias congruentes para el desarrollo, exige a los gobiernos, dar soluciones competentes en determinados problemas sociales con

accesibilidad universal y no discrecional. Los instrumentos, las herramientas, así como la praxis gubernamental implementa estrategias para el desarrollo, sin embargo; en dicho proceso se vulnera a los más pobres, además las administraciones públicas están acotadas por el tiempo precipitando la ejecución de la aplicación de recurso, los cuales debieran ser significativos y potenciales de desarrollo, se convierten en proyectos exprés, factor que determina la deshabitabilidad de vivienda. (Cortés & Winfield, 2006)

### **II.3 Crítica al enfoque oferta-demanda en la política habitacional.**

Diversos autores han señalado que la política de vivienda en México ha estado marcada por una lógica de mercado orientado a la oferta, donde el Estado actúa más como facilitador del sector privado que como garante del derecho a la vivienda. En esta lógica, el papel del Estado ha sido promover condiciones para la expansión de la producción, sin asegurar los mecanismos para el uso adecuado, la habitabilidad o la permanencia de los habitantes (Smolka, 2013); (Connolly P. , 2019).

Esta orientación ha ignorado las condiciones socioeconómicas reales de los hogares, como la inestabilidad laboral, los ingresos bajos o la informalidad, que muchas veces limitan el acceso efectivo a la vivienda, aún cuando se haya adquirido formalmente. Como resultado, muchas viviendas terminan vacías o abandonadas, al no poder ser sostenidas por sus propietarios o adjudicatarios.

Como señala Connolly (2019), “la política de vivienda centrada en la colocación de unidades ha promovido una visión reduccionista del derecho a la vivienda, desconectada de las dinámicas urbanas y sociales que hacen posible habitar un territorio”.

Esta crítica permite identificar una de las causas estructurales de la vivienda deshabitada en México: la distancia entre el modelo institucional de producción de vivienda y las condiciones reales de vida de la población, especialmente en zonas como Xochitepec, donde las dinámicas del mercado, el crédito y la urbanización se cruzan con contextos de vulnerabilidad social y económica.

#### **II.4. Producción masiva y segmentación del mercado (2000-2012)**

Durante los gobiernos federales que concluyeron en 2012, se destacó la construcción de 6.6 millones de viviendas como un logro significativo. Esta cifra superó la meta establecida en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, que llevó a una reorganización de las funciones de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) en 2011, con un enfoque en coordinar acciones de financiamiento de vivienda, particularmente a través de instituciones públicas como el Infonavit y el Fovissste. A pesar de la cifra récord de viviendas construidas, el acceso generalizado a viviendas propias no se materializó, y las construcciones no se alinearon con las necesidades y preferencias de las familias urbanas y rurales. Durante los doce años de gobiernos panistas, se observó un fortalecimiento de la segmentación del mercado inmobiliario, excluyendo a familias de bajos ingresos en zonas urbanas y rurales. La mayoría de las viviendas construidas fueron unifamiliares en áreas periféricas, generando presión en la provisión de servicios públicos y problemas en la ocupación de unidades, algunas de las cuales quedaron deshabitadas. La crisis financiera de 2008 en Estados Unidos tuvo un impacto negativo en la actividad económica mexicana, afectando el empleo y las expectativas de ingresos de las familias, lo que llevó a la postergación de decisiones financieras.

Para estimular la demanda agregada, se rediseñaron proyectos de construcción de obra pública y se amplió la disponibilidad de subsidios para facilitar el acceso al crédito hipotecario. El financiamiento se centró en la adquisición de viviendas nuevas y usadas por trabajadores urbanos afiliados a sistemas de seguridad social, a menudo optando por una segunda propiedad.

Sin embargo, el autor argumenta que las soluciones de vivienda asociadas a principios de mercado solo benefician a un segmento de la población, mientras que el resto de las familias urbanas y rurales con rezagos habitacionales no tienen acceso a recursos o mecanismos de financiamiento adecuados. La información disponible sobre la demanda de vivienda se centra en el segmento que opera en condiciones de mercado, lo que limita la resolución de las necesidades de vivienda de familias con rezagos. La confianza en que la construcción de viviendas respaldada por una fuerte intervención pública podría revitalizar la actividad económica, especialmente después de 2008, se considera esencialmente correcta, ya que el sector de la construcción tiene un alto impacto en la demanda de otros sectores y en la generación de empleos temporales. La evolución del Producto Interno Bruto (PIB) entre 2000 y 2012 refleja un proceso de terciarización en México, con un aumento en la contribución de las actividades de servicios en comparación con las actividades secundarias y primarias que experimentaron un estancamiento. (Correa López, 2014, págs. 5-7)

La problemática que surge con la edificación masiva de vivienda, es analizada para encontrar los efectos y demostrar la similitud de una alteración que es compartida entre un país y otro como México y Francia, donde un gran número de vivienda abandonada afecta de igual manera y sus consecuencias se ven reflejadas en el decaimiento acelerado de la vivienda, subastas para beneficio de los desarrolladores y/o inversionistas, así mismo provocando otros factores que alteran la estabilidad social en

materia de seguridad; existen programas que suponen atender dichos efectos que son prioridad en la agenda política, sin embargo el análisis presentados de esta comparativa hacen relevante la situación que afecta directamente a un sector de la población desprotegido. (Paquette & Arnold, 2013-04)

## **II.5 Desarrollo urbano periférico y fraccionamientos cerrados.**

Uno de los principales resultados del modelo de producción masiva ha sido la proliferación de fraccionamientos cerrados de baja densidad, construidos en la periferia de las ciudades. Estos desarrollos se han convertido en la forma dominante de urbanización en muchas regiones del país, especialmente en el centro y norte de México. Su diseño responde a criterios de eficiencia financiera y rapidez constructiva, más que a principios de integración urbana, movilidad o sostenibilidad. Los fraccionamientos son muchas veces homogéneos, repetitivos y desconectados del entorno, lo que limita las posibilidades de consolidación de comunidad, acceso a empleo y servicios, y movilidad eficiente. Esta forma de urbanización genera un territorio fragmentado, donde la vivienda existe formalmente, pero no cumple adecuadamente su función social, dando lugar a fenómenos como el abandono, la sobreocupación o la informalidad secundaria. En este contexto, Duhau (2008) identifica a los desarrolladores privados como nuevos productores del espacio habitable, señalando que su intervención no sólo incide en la producción de vivienda, sino también en la configuración territorial y en los patrones de expansión urbana. Desde esta perspectiva, los fraccionamientos cerrados no pueden entenderse únicamente como conjuntos habitacionales, sino como piezas estructurantes del crecimiento periférico.

En el caso de Morelos y municipios como Xochitepec, este tipo de urbanización ha sido particularmente visible. Conjuntos como Villas de

Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle comparten estas características: se ubican en zonas de expansión urbana reciente, con infraestructura limitada, pobre conectividad vial y escaso equipamiento urbano, lo que dificulta su consolidación habitacional a largo plazo.

El estudio de la urbanización en países en desarrollo se ha basado en dicotomías como rural-urbano, tradicional-moderno y formal-informal. Dentro de este contexto, la zona periurbana se considera como un área de transición, donde se evidencian tanto la pérdida de valores rurales como la ausencia de características urbanas, según Adell (1999). Este fenómeno de expansión y crecimiento urbano ha llevado al desarrollo de diversas teorías sobre la evolución de las ciudades. Berry (1976) introdujo el concepto de "contraurbanización" para describir el regreso de la población a zonas rurales debido a las actividades inmobiliarias, mientras que Kayser (1990) sugirió un "renacimiento" de áreas no metropolitanas. Champion (1992) propuso procesos de desconcentración y redistribución demográfica, en parte debido a la reestructuración regional.

Zarate (1991) habló de la estructura de la organización y funciones del espacio urbano, destacando un centro, áreas residenciales, zonas industriales y áreas periurbanas. Allen (2003) añadió que estos procesos de cambio reflejan la transición de una sociedad industrial a una post-industrial, con una urbanización difusa y el surgimiento de áreas suburbanas o periurbanas. Sin embargo, estos enfoques no son suficientes para capturar la complejidad de la evolución de la interface urbana.

El estudio del periurbano tiene raíces históricas, remontándose a ciudades romanas y renacentistas, pero fue durante el siglo XIX cuando la periferia urbana empezó a cobrar relevancia debido a procesos como la suburbanización en ciudades anglosajonas, fomentada por la Segunda Revolución Industrial, el ferrocarril y el automóvil. En el siglo XX, la

descentralización productiva, las autopistas y el acceso al crédito hipotecario llevaron a la "ciudad difusa" en las décadas de 1950 y 1960, seguida de la expansión de servicios urbanos y la valorización del medio natural, fenómenos que influyeron en el desarrollo del periurbano.

En países anglosajones, el periurbano se convirtió en un lugar de residencia para clases acomodadas, siguiendo modelos de ciudad-jardín. En América Latina, el periurbano refleja la diferenciación territorial, donde conviven barrios de alta renta con zonas marginales y actividades informales junto a prácticas agrícolas. En México, Aguilar (2006) describió el impacto de grandes obras de infraestructura y complejos de vivienda unifamiliar en el espacio periurbano.

Esta transformación llevó a la aparición de enclaves cerrados, como gated communities en Estados Unidos, y fraccionamientos en América Latina, caracterizados por seguridad y exclusividad. El periurbano, por su parte, se percibe como un espacio en transición y de difícil delimitación, conocido por diversos nombres, como la ciudad difusa, la frontera campo-ciudad o exurbia.

Finalmente, el papel del sector privado en la producción habitacional, impulsado por las instituciones públicas a principios del siglo XX, resultó crucial para el desarrollo del espacio periurbano.

## **II.6 Vulnerabilidad habitacional y desarticulación urbana.**

El modelo habitacional mexicano, al centrarse en la colocación masiva de viviendas sin una planificación urbana integral, ha producido formas de vulnerabilidad estructural. Esta vulnerabilidad no solo se refiere a la precariedad física de las viviendas, sino también a la vulnerabilidad socioeconómica de los habitantes, quienes frecuentemente enfrentan empleos informales, salarios bajos o inseguridad laboral, lo que dificulta el pago de hipotecas, el mantenimiento de la vivienda o su habitabilidad sostenida.

A esto se suma la ausencia de políticas de consolidación urbana, mantenimiento o reconversión de fraccionamientos, lo que contribuye al deterioro acelerado del entorno construido y al desinterés de los usuarios por habitar esas viviendas. Como resultado, muchos conjuntos quedan desocupados total o parcialmente, generando un ciclo de deterioro, pérdida de valor y abandono.

Además, las políticas de vivienda en México no han logrado articularse adecuadamente con las políticas de ordenamiento territorial, transporte o desarrollo económico, lo que limita su efectividad. La vivienda se produce como un elemento aislado, desconectado del resto del sistema urbano, lo que refuerza su fragilidad funcional y habitacional.

## **II.7 Referentes internacionales: alternativas al modelo mercantil.**

Según ONU-Hábitat (2011), la oferta de vivienda adecuada y asequible depende del equilibrio entre múltiples componentes como el mercado laboral, financiero, hipotecario, la infraestructura urbana y la disponibilidad de suelo, todos regulados por marcos legales e institucionales. La OCDE (2021) destaca que el problema de la asequibilidad surge cuando la oferta de vivienda no logra responder a la

alta demanda urbana, en parte debido a limitaciones geográficas y regulatorias que frenan la inversión. Las políticas públicas han evolucionado desde enfocarse únicamente en la cantidad de viviendas, hacia considerar también su calidad, ubicación y accesibilidad. Entre las estrategias más comunes se encuentran los programas de vivienda social, que ofrecen viviendas a precios inferiores al mercado para reducir pobreza y desigualdad. Su impacto varía entre países: en 2020, representaban solo el 6 % de las viviendas en la OCDE, pero superaban el 20 % en países como Holanda, Austria y Dinamarca.

La vivienda social incluye tanto propiedades públicas como privadas bajo programas regulados. En muchos casos, los desarrolladores sociales organizaciones sin fines de lucro o cooperativas construyen estas viviendas con restricciones en sus ganancias y bajo vigilancia financiera. Por ejemplo, Viena otorga créditos a largo plazo a cambio de mantener las viviendas en renta controlada, y en Estados Unidos, el HUD y el HTF apoyan con recursos a agencias locales para operar estas viviendas bajo reglas de asequibilidad.

Un desafío común en estos programas es la sostenibilidad financiera. Algunos países han creado fondos especializados, como el Fondo Nacional de Construcción en Dinamarca, financiado con aportaciones obligatorias de inquilinos y usuarios del sistema hipotecario, o el Fondo Soberano de Brasil, que se nutre de ingresos del petróleo y gas para financiar el programa "Mi casa, mi vida".

Las políticas públicas pueden fomentar la construcción de vivienda asequible a través de incentivos fiscales para desarrolladores sociales y las instituciones financieras que les otorgan crédito. Por ejemplo, en Austria, la Ley de Medidas Fiscales permite a los bancos emitir bonos con ventajas fiscales para proyectos de vivienda social, y también se ofrecen reducciones fiscales a desarrolladores que trabajen en áreas específicas de renovación urbana. En Nueva York, la Corporación de Desarrollo de

Vivienda emite bonos sociales para financiar la construcción y rehabilitación de viviendas sociales. Un reto importante en muchas ciudades es la escasez de suelo urbano bien ubicado para desarrollar vivienda asequible. Las políticas públicas pueden abordar este problema mediante la regulación del uso de reservas de suelo, como ocurre en Chile con el banco de suelo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o en Nueva York con su programa de bancos de tierras. Además, se puede mejorar la eficiencia en el uso del suelo flexibilizando regulaciones, como aumentar la densidad permitida o eliminar requisitos como estacionamientos. Autoridades locales, como en Toronto, también pueden agilizar los permisos para proyectos de vivienda social.

Otro enfoque es la "zonificación inclusiva", que permite a los desarrolladores recibir un "bono de densidad" a cambio de incluir vivienda social en sus proyectos. En algunos países, como Francia, esto se exige legalmente en áreas urbanas. En América Latina, políticas similares, como las Zonas Especiales de Interés Social en Brasil o las Declaratorias de Desarrollo Prioritario en Colombia, buscan facilitar la construcción de viviendas para grupos vulnerables y evitar la especulación de terrenos.

El gobierno también puede involucrarse directamente en la construcción de vivienda social. En Nueva York, la Agencia para el Desarrollo de Vivienda trabaja con desarrolladores para construir viviendas sociales en terrenos públicos. En Viena, la ciudad selecciona proyectos de vivienda social a través de concursos y financia hasta un 35% del costo de construcción. Ejemplos similares incluyen proyectos en Bilbao (España) y Norwick (Reino Unido).

En Singapur, la Housing & Development Board (HDB) se encarga de la planificación, construcción y gestión de viviendas públicas, que representan el 77% del mercado habitacional. Además, algunos gobiernos ofrecen subsidios a grupos vulnerables para fomentar la autoproducción o mejora de viviendas, como los programas "Techo propio" en Perú,

"Autoconstrucción en terreno propio" en Uruguay y el "Programa de vivienda social" en México, que también brindan asistencia técnica para asegurar la calidad en la construcción. (INFONAVIT, 2024).

Todos estos modelos demuestran que el Estado puede desempeñar un papel activo más allá de facilitar crédito. Estos referentes permiten contrastar el modelo mexicano con alternativas que priorizan la función social.

## II.8 Debate contemporáneo: vivienda justa y derecho a la ciudad.

El Foro "Vivienda justa y prosperidad compartida" (Durán, 2024) plantea que: *"Más de 150 millones de personas en el mundo viven sin hogar y más de 250 millones de casas vacías existen en el mundo, dentro de un mercado especulativo"*.

Miguel Robles Durán cofundador de Urban Front, habló recientemente en el foro de vivienda justa y prosperidad compartida y declaró desde su perspectiva las 7 direcciones que encaminan a garantizar el derecho a la vivienda, en concordancia con lo manifestado con el titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) Román Meyer Falcón quien comentó que el fortalecimiento de las políticas de planeación territorial permitirá alcanzar en un corto plazo un modelo de vivienda sostenible en los próximos años.

Para Robles Durán hay algunas direcciones para garantizar el derecho a la vivienda, las cuales se enuncian a continuación:

1. Persuadir al gobierno a que retiren la producción de vivienda del control de financieros y especuladores depredadores es una tarea elemental.

2. Una reinención de asociaciones pública- comunitarias escalables son necesarias para deshacer el dogma económico que ha

permitido al cártel inmobiliario saquear grandes cantidades de riqueza pública bajo el nombre de asociaciones público-privadas.

3. Hoy en día hay más dinero en el mundo que nunca antes; sin embargo, la imposición de austeridad sigue afectando la política urbana. Una nueva política de redistribución fiscal urbana es fundamental para empujar una reinversión masiva en el propósito público de la vivienda (el propósito de derecho).

4. Empujar la implementación de estructuras interseccionales que apoyen la gama más amplia posible de identidades y que se organicen en oposición a las formas ideológicas impuestas de una sola raza y género.

5. Construir modelos económicos y financieros que priorizan la solidaridad social, la colectividad, la igualdad, el control comunitario, la transparencia y la responsabilidad ambiental en la producción de la vivienda.

6. Abordar la crisis de vivienda es cambiar el imaginario dominante que nos dice que la vivienda tiene que ser una mercancía antes que todo iniciativa privada- pública; gobierno-comunidad; vivienda no especulativa.

El foro sobre vivienda justa y prosperidad compartida, organizado por el Espacio Cultural del Infonavit y Urban Front, presenta un enfoque necesario para abordar la crisis habitacional global. La cifra de 150 millones de personas sin hogar y 250 millones de casas vacías en un mercado especulativo es alarmante y subraya la disfuncionalidad del sistema actual. Miguel Robles Durán propone una serie de estrategias que reflejan una visión radical pero urgente para reconfigurar el mercado de la vivienda.

Durán acierta al destacar la necesidad de desvincular la producción de vivienda de los intereses financieros y especulativos. La crisis de vivienda no solo es una cuestión de oferta y demanda, sino también de justicia social y redistribución de recursos. Las propuestas de Durán, como la reinención de asociaciones público-comunitarias y la

implementación de estructuras interseccionales, son pasos importantes hacia un modelo más equitativo.

El enfoque en la solidaridad social y la transparencia es crucial. La idea de que la vivienda debe ser considerada un derecho y no una mercancía es un cambio de paradigma que desafía las normas actuales. Esto requiere un compromiso significativo por parte de los gobiernos y de la sociedad en general para transformar cómo entendemos y abordamos la vivienda.

Sin embargo, la implementación de estas propuestas enfrentará resistencia significativa de los intereses establecidos. Las políticas de austeridad y el dominio del capital financiero en el sector inmobiliario son barreras difíciles de superar. La verdadera prueba será cómo se puede movilizar tanto el apoyo público como las políticas institucionales para hacer realidad estas visiones.

El foro, las propuestas de Durán representan una oportunidad para repensar y reformar el mercado de vivienda. A medida que enfrentamos desafíos globales crecientes, es imperativo que consideremos la vivienda como un derecho universal y no como una mercancía especulativa. La transformación del sistema actual hacia un modelo más justo y sostenible es no solo deseable, sino esencial para la prosperidad compartida.

Este debate conecta directamente con la crítica a la financiarización desarrollada en el Capítulo I.

# CAPÍTULO III

# CAPÍTULO III

## Vivienda deshabitada: expresión territorial de un modelo estructural

Este capítulo aporta al objetivo específico: *“Conocer los impactos que genera la vivienda deshabitada dentro de un contexto urbanizado”, así como “Identificar los factores estructurales y contextuales que inciden en el fenómeno de vivienda deshabitada en Villas de Xochitepec, Los Laureles y Santa Fe Lifestyle”*. Para ello, se propone un análisis integral de la vivienda deshabitada como un fenómeno estructural profundamente vinculado con el modelo de producción urbana, las dinámicas del mercado inmobiliario, las políticas de financiamiento público, las condiciones socioeconómicas de los habitantes y la planificación territorial. Lejos de ser un simple resultado de decisiones individuales o fallas técnicas, la deshabitación refleja las contradicciones entre el crecimiento urbano impulsado por intereses de mercado y las reales condiciones de habitabilidad, acceso y sostenibilidad para la población. Este capítulo examina las distintas aristas del fenómeno, comenzando por su conceptualización desde una perspectiva crítica, para luego desglosar los factores socioeconómicos, estructurales y territoriales que lo alimentan. A través de datos nacionales y locales, se da cuenta de cómo la lógica de expansión urbana basada en la sobreproducción de vivienda en zonas periféricas, sin infraestructura adecuada ni integración urbana, ha generado territorios fragmentados, vacíos habitacionales y exclusión social. Asimismo, se abordan los desafíos actuales que enfrenta el Estado mexicano en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como las nuevas propuestas de política pública que intentan revertir las consecuencias de un modelo inmobiliario históricamente excluyente. Desde esta perspectiva, el análisis de la vivienda deshabitada en

fraccionamientos como Villas de Xochitepec, Los Laureles y Santa Fe Lifestyle permite visibilizar no solo sus causas inmediatas, sino también las lógicas estructurales de desigualdad, precarización y desarraigo urbano que la configuran, aportando elementos clave para repensar el derecho a la vivienda y el desarrollo urbano sostenible en México.

### **III.1. Conceptualización de la vivienda deshabitada como fenómeno estructural**

La vivienda deshabitada es un fenómeno multifactorial que no puede entenderse únicamente desde una perspectiva individual o técnica, como resultado de decisiones personales de no habitar o de defectos constructivos. Por el contrario, se trata de un síntoma estructural de un modelo de producción urbana que responde a intereses de mercado antes que a necesidades sociales.

A nivel conceptual, la vivienda deshabitada puede entenderse como aquella que, habiendo sido construida y puesta a disposición para su ocupación, permanece vacía por periodos prolongados, sin que exista un uso residencial permanente o efectivo. Esto puede deberse a factores como la baja calidad de la vivienda, la falta de servicios básicos, su localización periférica, la inseguridad o la imposibilidad económica de los propietarios para mantenerla o habitarla.

Estudios como los de ONU-Hábitat (2011) advierten que el crecimiento acelerado de la vivienda sin una planeación urbana adecuada ha producido miles de viviendas abandonadas en distintas regiones de México, generando un patrón de ocupación incompleto y discontinuo del territorio. Este fenómeno no solo refleja ineficiencias del mercado, sino también una crisis del modelo urbano neoliberal, que ha priorizado el crédito y la inversión por encima de la habitabilidad.

### III.1.1. Vivienda deshabitada

Durante el período de 1990 a 2010, la situación habitacional en México obedeció a la construcción de una gran cantidad de viviendas urbanas nuevas, pero muchas de ellas quedaron deshabitadas debido a diversos factores, incluyendo la falta de capacidad financiera de las personas para adquirir las y el hecho de que estaban ubicadas en zonas alejadas del centro de la ciudad. Esta situación es una paradoja, ya que a pesar de que existe una gran necesidad de vivienda en México, muchas de las viviendas construidas no se utilizan. Los factores examinados que contribuyen a esta paradoja han propuesto algunas soluciones para abordarlas. Entre las propuestas se encuentran la implementación de políticas públicas que promueven la construcción de viviendas asequibles en áreas urbanas cercanas al centro de la ciudad y el apoyo a programas de vivienda social para familias de bajos ingresos. También es necesario que se realicen investigaciones exhaustivas sobre la situación de la vivienda en México para entender mejor los factores que contribuyen a la paradoja y poder abordarla de manera más efectiva en el futuro. Se argumenta que la política de financiamiento de vivienda en México, que se presenta como una forma de garantizar el derecho a una vivienda digna, en realidad beneficia al capital inmobiliario y deja a las ciudades con problemas como la mala calidad de las viviendas, la segregación socioespacial y la violencia.

Según la perspectiva marxista, los trabajadores que ahorran para comprar vivienda son los que sostienen el negocio inmobiliario, al mismo tiempo que se les confina en viviendas cada vez de menor calidad a un costo financiero alto. Utilizamos datos censales de población y vivienda que abarcan créditos hipotecarios para demostrar que la mayoría de los créditos se concentran en las ciudades más grandes, donde hay un mercado cautivo de trabajadores con derecho a créditos hipotecarios y los ingresos necesarios para sostener la

rentabilidad del capital inmobiliario, sin preocuparse por garantizar el derecho a una vivienda digna para todos los residentes. (Hernández, 2013, pág. 54)

### **III.2 Factores estructurales que explican la deshabitación: condiciones socioeconómicas y vulnerabilidad hipotecaria**

Las causas del abandono habitacional están profundamente ligadas a las condiciones socioeconómicas de los hogares. En contextos donde predominan la informalidad laboral, los bajos ingresos, la escasa movilidad social y la precariedad económica, mantener una vivienda formal puede convertirse en una carga financiera difícil de sostener. Esto es especialmente relevante en zonas donde los habitantes deben desplazarse grandes distancias para trabajar, carecen de transporte público eficiente o no cuentan con acceso a servicios básicos.

Además, la vivienda adquirida por medio de créditos hipotecarios en contextos de alta precariedad económica puede convertirse en una trampa financiera para las familias, que deben asumir pagos mensuales sin recibir a cambio condiciones adecuadas de habitabilidad o acceso a oportunidades urbanas. En estos casos, muchas viviendas terminan siendo abandonadas, vendidas informalmente o rentadas en condiciones de deterioro.

Autoras como (Calderón, 2017) y (Torres, 2020) señalan que el fenómeno de la deshabitación también debe analizarse desde las desigualdades estructurales del sistema urbano, que asigna territorios diferenciados según el nivel de ingresos. De este modo, la deshabitación es más frecuente en fraccionamientos de interés social ubicados en zonas periféricas o mal conectadas, donde el entorno urbano no favorece la permanencia de los habitantes.

### III.3 Infraestructura, equipamiento y calidad urbana

La vivienda está estrechamente relacionada con la búsqueda de los gobiernos por elevar la calidad de vida de la población. Es difícil para las personas de bajos recursos tener una vivienda en la actualidad, a pesar de que la mayoría de las leyes la reconocen como un derecho ciudadano.

En México, el Estado benefactor ha transformado su función de proveer diferentes bienes, como la vivienda, a ceder estos compromisos a los agentes financieros, como el sector inmobiliario; dicho sector construye viviendas pequeñas en terrenos reducidos, utilizando materiales económicos y situándolas en zonas cada vez más alejadas de la ciudad, con el objetivo de reducir costos y aumentar beneficios, lo que da como resultado que la población padezca una disminución en su calidad de vida debido a la falta de infraestructura, equipamientos y servicios de calidad, que no se adaptan a su volumen y perfil.

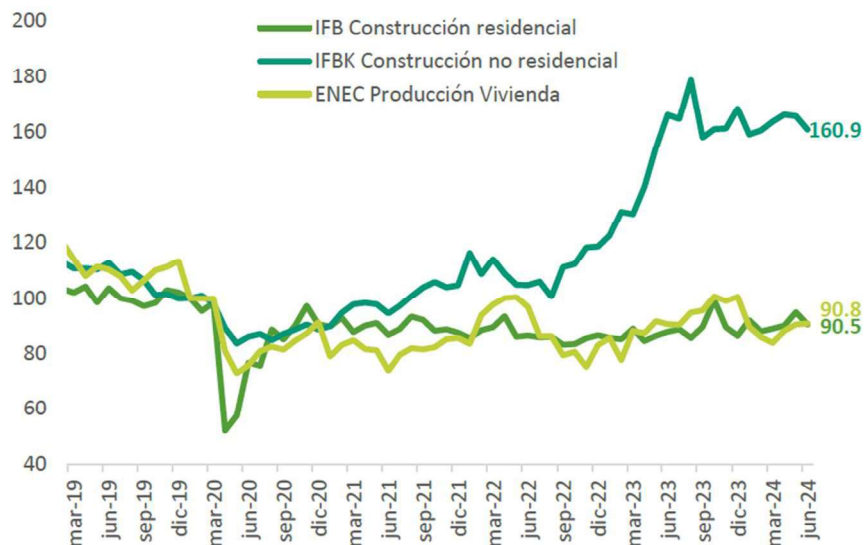
La dinámica familiar de mudarse a vivir en las afueras de la ciudad, en un lugar desconocido donde no hay contacto con los vecinos y además se requiere ampliar la vivienda, tramitar permisos de acceso a recursos como los servicios y el equipamiento son muestras de las experiencias vividas dentro de los desarrollos que tienen un efecto positivo y/o negativo en la calidad de vida y nos abre el panorama de cómo se vive dentro de los desarrollos. (Espinosa Ortiz, Vieyra, & Garibay Orozco, 2015)

### III.4 Dinámicas recientes de producción y mercado habitacional

Entre 2021 y finales de 2022, la actividad en la construcción de vivienda se mantuvo limitada, según datos de la ENEC y del IFBKF del

INEGI en esos años. No obstante, desde febrero de 2023 comenzó una recuperación. Figura 7. De junio de 2023 a junio de 2024, la producción de vivienda por constructoras creció en promedio un 8.9 % anual, destacando un aumento del 31.5 % en noviembre de 2023. Por su parte, la inversión en vivienda, tanto de empresas como de particulares, tuvo un incremento promedio del 1.8 % en 2023 y un 3.1 % en junio de 2024 frente al mismo mes del año anterior. En contraste, la inversión en construcción no residencial creció un 39.3 % en promedio durante 2023 y se mantuvo con un crecimiento del 16.8 % entre enero y junio de 2024.

**Figura 7.** Producción de vivienda. Índice, enero 2020=100



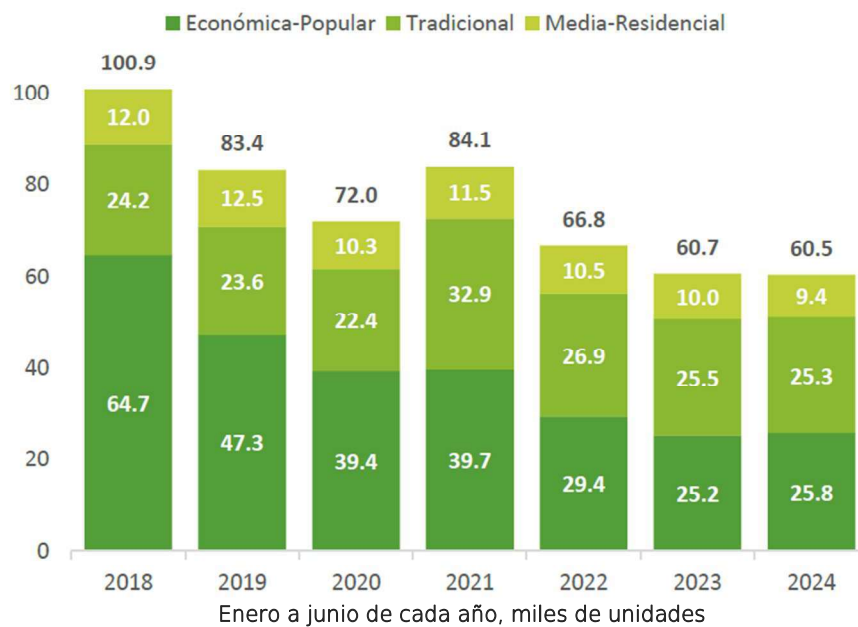
Fuente: Adaptado de Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) y ENEC, INEGI.

A pesar de la reciente recuperación, la producción de vivienda aún no alcanza los niveles previos a la recesión, ubicándose 14.1 % por debajo de lo registrado en enero de 2020, según datos de la ENEC y del IFBK. Esto refleja una recuperación más lenta en el sector vivienda frente a otros

como el de edificación no residencial, que ha mostrado un repunte más marcado. Esta diferencia sugiere que el sector vivienda sigue enfrentando limitaciones que han frenado su recuperación postpandemia.

En cuanto a la vivienda social registrada en el RUV, se observó una ligera caída de 0.4 % en la primera mitad del año Figura 8, con 60.5 mil unidades nuevas frente a las 60.7 mil del mismo periodo de 2023. El crecimiento fue liderado por la vivienda económica-popular (hasta 660 mil pesos), que aumentó 2.2 % con 25.8 mil unidades. Por otro lado, la vivienda tradicional (660 mil a 1.15 millones de pesos) bajó 0.6 % y la media-residencial (más de 1.15 millones) disminuyó 6.4 %, produciéndose solo 9.4 mil unidades. (Garduño & Darío, 2024, pág. 9)

Figura 8. Producción de vivienda registrada en el RUV

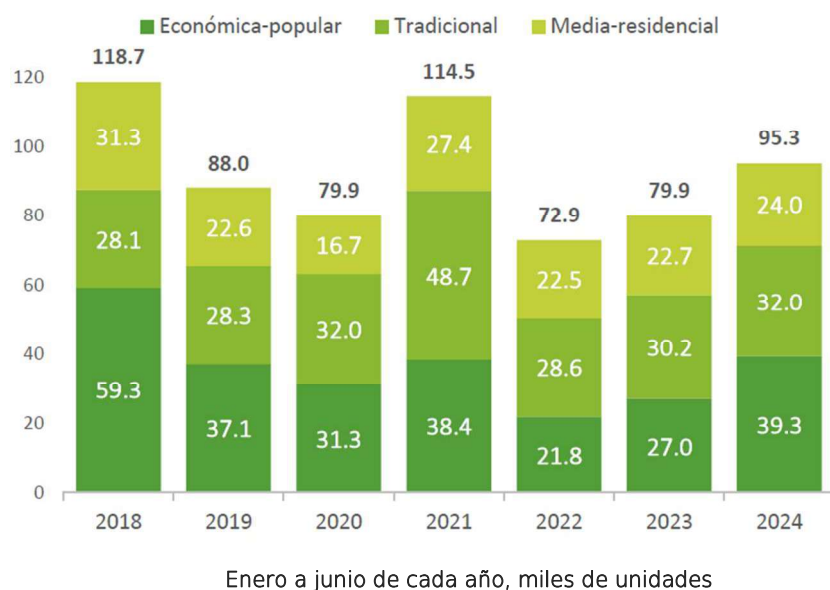


Fuente: Adaptado de Registro Único de Vivienda (RUV).

Entre enero y junio de 2024, los registros de vivienda en el RUV aumentaron un 19.3 % en comparación con el mismo periodo de 2023, lo que representa 15.4 mil unidades más. Figura 9. Este crecimiento fue impulsado principalmente por el segmento económico-popular, que subió 45.5 % (12.3 mil viviendas adicionales). El segmento tradicional creció 6 % (1.8 mil más) y el medio-residencial aumentó 5.6 % (1.3 mil más).

Esta tendencia sugiere que en los próximos meses podría haber un aumento en la construcción de viviendas, ya que más unidades están en proceso de iniciar obras. En cuanto al tiempo entre el registro y la obtención del dictamen de habitabilidad de las viviendas construidas en 2023, la mediana fue de 14 meses para los segmentos económico-popular y tradicional, y de 13 meses para el medio-residencial. (Garduño & Darío, 2024, pág. 10)

**Figura 9.** Producción de vivienda registrada en el RUV



Fuente: Adaptado de Registro Único de Vivienda (RUV).

Durante 2024, la producción de vivienda en México ha mostrado comportamientos distintos según la región. A nivel nacional, la vivienda social tuvo una ligera caída anual de 0.6 % al alcanzar 60.4 mil unidades hasta junio. En contraste, la región de la frontera norte reportó un crecimiento del 21 %, con 6.7 mil viviendas producidas en el mismo periodo. Dentro de esta zona, destacan Tijuana, con 1.8 mil viviendas (7.6 % más que su promedio 2021-2023); Ciudad Juárez, con 0.8 mil (14.6 % por encima de su promedio); y Matamoros, con 0.7 mil, manteniéndose estable respecto a años anteriores. Este crecimiento podría explicarse por la mayor demanda de vivienda entre trabajadores locales y personas que se trasladan por razones laborales, impulsado por el dinamismo económico de la región, su cercanía con Estados Unidos y el fenómeno del *nearshoring*. Este último ha favorecido la inversión y el empleo formal, contribuyendo, según estimaciones, con un incremento promedio de 7.98 puntos porcentuales en el empleo formal en estas áreas. (Ramírez Sierra, 2023)

#### **III.4.1 Demanda de vivienda**

La demanda de vivienda en México está siendo favorecida por varios factores clave. Entre ellos destacan un mercado laboral fortalecido, con aumento en el empleo y los salarios, así como cambios demográficos que incrementan la formación de nuevos hogares y el número de personas en edad de adquirir vivienda. A esto se suman perspectivas económicas positivas, estabilidad laboral y mejores condiciones de ahorro, lo que crea un entorno favorable para que los hogares incrementen su gasto en vivienda en los próximos años. En conjunto, estos elementos configuran un panorama optimista para el sector inmobiliario.

La evolución del mercado laboral en México influye directamente en la demanda de vivienda, principalmente mediante el acceso al crédito y la capacidad de ahorro de los hogares. Desde junio de 2021, tanto el empleo formal como el salario real han mostrado una tendencia general

de crecimiento, aunque con ciertas variaciones. El salario real alcanzó su mayor aumento en julio de 2023, con un crecimiento cercano al 6 %, mientras que el empleo formal creció en torno al 4 %. A partir del tercer trimestre de 2023, ambos indicadores comenzaron a desacelerarse, pero el salario real continuó creciendo a un ritmo superior. Para junio de 2024, el salario real aumentó un 4.3 %, superando al crecimiento del empleo formal, que fue del 2 %, lo que refleja una mejora en el poder adquisitivo de los trabajadores. Desde una perspectiva demográfica, se observa una reducción en la conformación de nuevos hogares y en las tasas de fecundidad, especialmente entre la población joven, lo cual podría derivar en una mayor demanda por viviendas más pequeñas. A esto se suma un proceso de envejecimiento de la población, evidenciado por la disminución del grupo de personas entre 10 y 19 años de 21.3 % en 2000 a 17.3 % en 2020, según los censos del INEGI. (Garduño & Darío, 2024, págs. 14, 20) En conjunto, estos factores configuran un entorno mixto, pero con señales favorables para el crecimiento del sector vivienda en México en los próximos años.

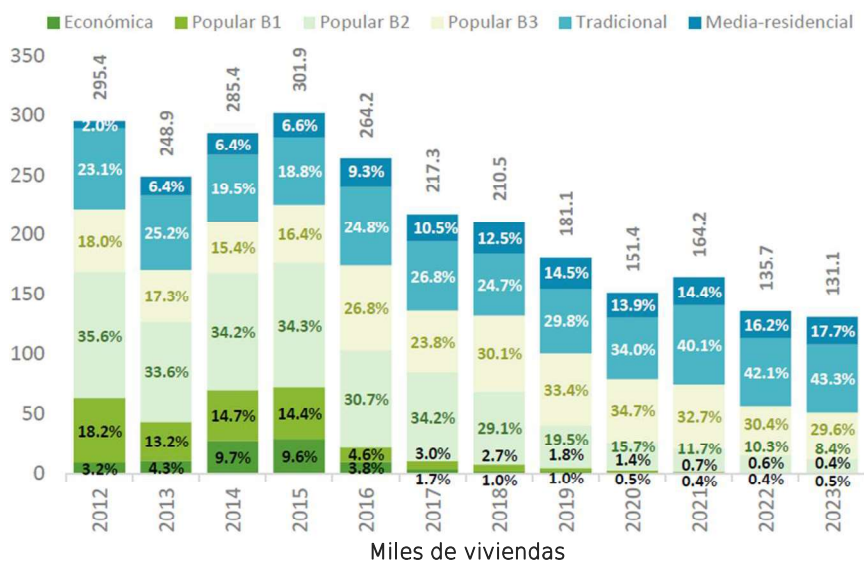
#### **III.4.2 Evolución de la producción de vivienda y asequibilidad**

Durante la última década, la producción de vivienda en México ha mostrado una tendencia limitada, especialmente desde 2016, afectando con mayor fuerza a las viviendas destinadas a familias de bajos ingresos. Esta caída ha contribuido al aumento del déficit habitacional tanto en cantidad como en calidad. Según datos de la ENVI 2020 del INEGI, el país presenta un déficit de 8.2 millones de viviendas, y en 2022, la CONAVI reportó que 9 millones de viviendas se encontraban en situación de rezago.

De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), entre 2015 y 2023, la construcción de viviendas en general se redujo 56.6 %. Figura 10.

En particular, la producción de viviendas económicas-populares (valuadas en hasta 200 UMA, es decir, 651 mil pesos en 2024) cayó un 77.3 %, lo que provocó una disminución en su participación dentro del total de la producción, pasando de representar el 74.6 % al 38.9 %. (Garduño & Darío, 2024)

Figura 10. Producción anual de vivienda 2012-2023



Fuente: Adaptado de Registro Único de Vivienda (RUV).

### III.5 Vivienda y Objetivos de Desarrollo Sostenible

Según ONU-Habitat, aproximadamente el 38.4% (Mohd Maimunah, 2019) de los habitantes de México vive en viviendas que no cumplen con los estándares adecuados. Esto significa que estas viviendas pueden sufrir

de hacinamiento, estar construidas con materiales poco duraderos o carecer de servicios adecuados de agua y saneamiento.

En las últimas dos décadas, México impulsó un modelo de financiamiento y subsidio habitacional que logró la construcción de más de 9 millones de viviendas nuevas con el objetivo de abatir el rezago habitacional histórico del país. Sin embargo, permanecen todavía significativos retos de inclusión social, crecimiento económico, protección ambiental y coordinación interinstitucional relacionados con el sector de la vivienda:

- a) Inadecuada localización de la vivienda económica y no asequibilidad de la vivienda intraurbana para todos.
- b) Prevalencia del rezago habitacional entre grupos vulnerables y no correspondencia entre las soluciones habitacionales predominantes y las características del rezago.
- c) Inexistencia de una política nacional de vivienda social en renta, en detrimento de soluciones de vivienda para grupos vulnerables.
- d) Ausencia de acciones para la regeneración y consolidación de los tejidos urbanos existentes, particularmente de asentamientos precarios.
- e) Severos impactos ambientales generados por la acelerada expansión urbana de las ciudades sobre suelos agrícolas y de alto valor ambiental, situación que incrementa la exposición y vulnerabilidad ante desastres climáticos.
- f) Consumo ineficiente de recursos durante todo el ciclo de vida de la vivienda, situación que genera elevadas emisiones de GEI arrojadas a la atmósfera.

ONU-Habitat propone seis estrategias clave, 16 recomendaciones y 49 acciones detalladas para priorizar la vivienda como un elemento fundamental en las estrategias nacionales para alcanzar los objetivos de

la Agenda 2030. Este enfoque se centra en poner a las personas y sus derechos humanos en el centro de las políticas de desarrollo urbano sostenible, asegurando que nadie ni ningún lugar quede rezagado. (Mohd Maimunah, 2019).

El Reporte Anual de Vivienda 2024 del Infonavit resume los principales avances y acciones del Instituto entre junio de 2023 y junio de 2024 en el sector habitacional e hipotecario. Durante este periodo, se destacó un crecimiento importante en la oferta de créditos, ampliando productos adaptados a las necesidades sociales actuales. Entre las iniciativas se incluyen programas de apoyo como *Descuento por Liquidación Anticipada*, *Responsabilidad Compartida* y *Borrón y Cuenta Nueva*, así como medidas específicas ante emergencias, como el huracán Otis en Acapulco.

El Infonavit reafirma su compromiso con el acceso a vivienda adecuada y contempla su participación en la construcción de vivienda social si se aprueba una reforma propuesta en febrero de 2024. El reporte también incluye análisis relevantes y buenas prácticas en desarrollo habitacional, con el objetivo de fomentar una política pública informada. (Velázquez, 2024)

El reporte analiza el comportamiento de los mercados de vivienda e hipotecario en México entre junio de 2023 y junio de 2024. Se revisan aspectos clave como la producción habitacional, los precios de la vivienda y los costos de financiamiento, tanto para su construcción como para su adquisición. También se examinan los factores que impulsan la demanda, especialmente los cambios demográficos y el otorgamiento de créditos. Durante dicho periodo, la construcción de vivienda tuvo un crecimiento anual moderado, aunque menor al del resto del sector de la construcción no residencial. A pesar de que los costos de insumos se incrementaron a un ritmo más lento, la producción de vivienda social disminuyó ligeramente. Por otro lado, los precios de la vivienda también mostraron

una desaceleración en su crecimiento. En cuanto a la demanda, el dinamismo del mercado laboral y el aumento de salarios reales contribuyeron a una mayor colocación de créditos, sobre todo entre personas con ingresos de hasta cinco UMAs mensuales, influenciado también por un mayor nivel de ahorro. (Garduño & Darío, 2024)

### **III.6 Buenas prácticas internacionales y criterios de localización**

Según la OCDE (2023), una planificación y construcción adecuada de viviendas sociales es crucial para maximizar sus beneficios y evitar efectos negativos como la segregación y la discriminación. Los desarrollos compactos, como los edificios multifamiliares y verticales, favorecen vecindarios inclusivos y densos, promoviendo la integración social y evitando la segregación económica. La inclusión se facilita cuando estos desarrollos se ubican en áreas previamente desatendidas, aprovechando terrenos baldíos o subutilizados y mejorando infraestructuras urbanas y transporte público.

La ubicación de la vivienda debe garantizar la seguridad ante riesgos geológicos, hidrometeorológicos o de origen humano, lo que requiere contar con planes urbanos, códigos de construcción y regulaciones actualizadas. Además, las viviendas deben ser resilientes al cambio climático y desastres naturales, considerando la vulnerabilidad en su planificación y construcción.

El uso de procesos constructivos innovadores, como la construcción modular y componentes prefabricados, puede reducir costos y tiempos de construcción, mejorar la durabilidad y minimizar los costos de mantenimiento. Según McKinsey & Company (2019), la construcción modular puede reducir el tiempo de edificación en un 50% y disminuir los costos en un 20%. Estos avances también contribuyen a la sostenibilidad,

al mejorar la eficiencia energética de las viviendas, lo que a su vez reduce el impacto ambiental y mejora la calidad de vida de los habitantes.

Ubicar la vivienda cerca de fuentes de empleo y servicios urbanos no solo previene la expansión descontrolada de las ciudades, sino que también mejora la accesibilidad a servicios esenciales como educación, salud y recreación. De acuerdo con el Centro Mario Molina (2014), la huella de carbono de las viviendas periurbanas es 32% mayor que la de las urbanas. Además, la eficiencia energética en la vivienda ayuda a reducir costos operativos y mejorar el confort de los ocupantes.

La vivienda social bien ubicada, combinada con procesos constructivos innovadores y materiales sostenibles, no solo favorece la integración social, sino que también ayuda a combatir el cambio climático, alineándose con los compromisos internacionales como el Acuerdo de París y la Agenda 2030. Las tecnologías como la energía solar y la eficiencia en el consumo de agua y energía son fundamentales para mitigar las emisiones del sector residencial, que contribuye significativamente a la huella de carbono global.

La correcta ubicación, la construcción eficiente y el uso de materiales innovadores y sostenibles son elementos clave para el éxito de los desarrollos de vivienda social, permitiendo mejorar la calidad de vida, reducir costos y minimizar el impacto ambiental. (INFONAVIT, 2024)

### **III.7 Nuevo Programa de Vivienda y Regularización: ¿cambio de paradigma?**

El programa presentado por la presidenta Claudia Sheinbaum propone:

- Construcción de un millón de viviendas.
- Regularización de un millón de escrituras.
- Vivienda social cercana a empleo y servicios.
- Programa de renta para jóvenes.

- Inversión de 600 mil millones de pesos.

Se plantea como ruptura con el modelo neoliberal basado en expansión periférica y sobreproducción.

El objetivo es brindar vivienda para quien más lo necesita; “no es construir viviendas por construir viviendas, esa es la gran diferencia entre el periodo neoliberal y la Cuarta Transformación”, destacó Inversión de 600 mil millones de pesos; inicia en 2025 con la construcción de 165 mil viviendas: Sedatu Se creará el Programa de Vivienda en renta para jóvenes, con precios asequibles de arrendamiento: Conavi La Presidenta Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Claudia Sheinbaum Pardo, presentó el Programa de Vivienda y Regularización, a través del cual se construirá un millón de viviendas y se entregará un millón de escrituras, con la finalidad de apoyar particularmente a poblaciones vulnerables como mujeres jefas de familia, jóvenes, población indígena y adultos mayores.

“Son como anunciamos el 1° de octubre un millón de viviendas que vamos a construir en el sexenio, al menos, y además, un millón de viviendas que vamos a regularizar, ese es el objetivo”, informó durante la conferencia de prensa matutina “Las mañaneras del pueblo”. Explicó que, del millón de viviendas nuevas, 500 mil serán construidas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) para la población derechohabiente, mientras que la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) realizará otras 500 mil para personas no derechohabientes, cuyo financiamiento será por parte de la Financiera del Bienestar (Finabien).

“El objetivo es vivienda de bajo costo para que las familias mexicanas y particularmente, las y los jóvenes, tengan acceso a la vivienda”, agregó. Puntualizó que este programa tiene como principal objetivo garantizar el derecho al techo, lo que no sucedía en gobiernos neoliberales, donde la construcción de viviendas estaba pensada como un

proyecto de desarrollo inmobiliario y no como obras para garantizar los derechos del pueblo de México. “Durante el periodo, principalmente de Fox y Calderón, Infonavit se dedicó a construir viviendas alejadas de los centros urbanos, que muchas de ellas están abandonadas, se habla incluso de 6.1 millones de viviendas deshabitadas. A diferencia de entonces, que en realidad era un programa para las inmobiliarias, era un programa de desarrollo inmobiliario, (...) este programa es totalmente distinto”.

“Si se fijan, estamos pensando en terrenos y unidades habitacionales cercanos a los lugares de trabajo, donde haya servicios, donde haya acceso a transporte público. El objetivo es dar vivienda, generar vivienda para quien más lo necesita, ese es el objetivo, el derecho a la vivienda, el derecho a un techo. No es construir viviendas por construir viviendas, esa es la gran diferencia entre el periodo neoliberal y la Cuarta Transformación”, precisó.

La secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Edna Elena Vega Rangel, informó que el Programa de Vivienda y Regularización implica la inversión federal de 600 mil millones de pesos (mdp) para beneficiar a todas las zonas del país con la construcción de 325 mil viviendas en el sur; 239 mil 400 en el centro; 228 mil 800 en el centro-norte y 206 mil 800 en el norte. Además, se contemplan 450 mil acciones de mejoramiento y ampliaciones en zonas prioritarias con alto grado de marginación, lo que generará 6.1 millones de empleos directos y 9.2 millones de empleos indirectos. Preciso que, en 2025, se construirán 165 mil viviendas nuevas; se mejorarán 100 mil viviendas en la zona oriente del Estado de México y se regularizarán más de 120 mil escrituras.

El director general del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), Octavio Romero Oropeza, señaló que para la construcción de las 500 mil viviendas nuevas de interés social de bajo costo se destinará una inversión de 288 mil mdp, así como la entrega

de 250 mil créditos para mejoramiento, con presupuesto de 20 mil mdp. Expuso que, de acuerdo con la instrucción que dio la presidenta de México, el Infonavit conformará una empresa constructora para disminuir costos e incrementar la capacidad de vivienda.

El director general de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Rodrigo Chávez Contreras, explicó que esta institución construirá 500 mil viviendas con todos los servicios con inversión de 285 mil mdp y la mejora de 300 mil viviendas con 15 mil mdp. Destacó que se entregarán financiamientos subsidiados a población no derechohabiente de bajos ingresos con tasa de interés del cero por ciento; la capacidad de pago será determinada por un estudio socioeconómico, con mensualidades asequibles que no rebasen el 30 por ciento de los ingresos de los beneficiarios, tomando en cuenta un periodo de hasta 30 años para el pago total. Para ello, explicó, se realizará un censo casa por casa y se abrirán solicitudes a través de los servidores de la nación. Destacó que, dentro de las 500 mil acciones de vivienda, se destinarán 100 mil a un Programa de Vivienda Nueva en renta para jóvenes entre 18 y 30 años con temporalidad de cinco años que podrá ampliarse hasta por dos años más en unidades habitacionales cercanas a centros educativos y zonas industriales, con todos los servicios y cuyo alquiler no rebase 30 por ciento de sus ingresos, lo cual se determinará con un estudio socioeconómico.

La directora general de Financiera para el Bienestar (Finabien), Rocío Mejía Flores, detalló que será esta institución la encargada de la dispersión de recursos para el financiamiento de las viviendas de no derechohabientes, así como de la recuperación; esto, a través de las mil 700 sucursales, donde los beneficiarios podrán realizar los trámites correspondientes.

El director general del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus), José Alfonso Iracheta Carroll, puntualizó que, en caso de la regularización de escrituras, este instituto realizará 700 mil trámites,

mientras que el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) se encargará de 100 mil escrituras y finalmente 200 mil serán responsabilidad del Infonavit. Explicó que a través del Insus se trabajarán 700 mil escrituras y se colaborará con Fovissste e Infonavit para alcanzar el millón de escrituras. En una primera etapa, en 2025, se tendrán 120 mil escrituras en el oriente del Estado de México.

### III.7.1 Desafíos y tensiones

El Programa de Vivienda y Regularización presentado por la presidenta Claudia Sheinbaum plantea objetivos ambiciosos que buscan atender las necesidades de vivienda y regularización en México, especialmente para poblaciones vulnerables. Sin embargo, hay varios puntos que requieren análisis crítico:

1. Replanteamiento del enfoque habitacional: Aunque se enfatiza el contraste con el periodo neoliberal, el programa enfrenta el desafío de demostrar cómo este nuevo enfoque garantizará la sostenibilidad y calidad de las viviendas, especialmente considerando los problemas históricos de sobreproducción y abandono en zonas periféricas.
2. Financiamiento y viabilidad: La inversión anunciada de 600 mil millones de pesos es significativa, pero podría encontrarse con limitaciones en su ejecución, sobre todo en un contexto económico que enfrenta presiones fiscales y alta deuda pública. Es fundamental asegurar que los recursos sean manejados de manera eficiente y transparente para evitar desviaciones o resultados insuficientes.
3. Enfoque en poblaciones vulnerables: La inclusión de mujeres jefas de familia, jóvenes, adultos mayores y población indígena es un avance positivo; sin embargo, el éxito dependerá de la

implementación de mecanismos claros para identificar a los beneficiarios y garantizar que las viviendas sean accesibles para estas personas sin caer en problemas de exclusión o favoritismo.

4. Ubicación y servicios: Se promete construir viviendas cercanas a centros urbanos con acceso a transporte y servicios, pero esto plantea dudas sobre la disponibilidad de terrenos y el costo que representará asegurar estos espacios en zonas bien ubicadas. Esto podría limitar el alcance del proyecto o impactar la calidad de vida que se busca garantizar.
5. Estrategia a largo plazo: Aunque el programa busca abordar el déficit habitacional, falta claridad sobre cómo se integrará en un plan integral que considere no solo la construcción y regularización, sino también el mantenimiento, la inclusión social y la planeación urbana a futuro.
6. Programa de renta para jóvenes: La propuesta de ofrecer viviendas en renta con precios asequibles para jóvenes es innovadora; sin embargo, debería incluir mecanismos de seguimiento para evaluar si los costos realmente resultan accesibles y si existe una demanda sostenida por parte de los jóvenes en las zonas seleccionadas.
7. Percepción política y social: La constante comparación con el periodo neoliberal podría limitar una evaluación imparcial del programa y distraer del verdadero objetivo de atender las necesidades habitacionales. Es importante que el enfoque político no reste prioridad al análisis técnico y operativo.

Aunque el programa tiene propuestas valiosas y evidencia una intención clara de atender el derecho a la vivienda, su éxito dependerá de cómo se aborden los retos en términos de financiamiento, sostenibilidad, transparencia y planificación integral. Un enfoque equilibrado entre los aspectos técnicos y las necesidades sociales será crucial para garantizar resultados tangibles y duraderos.

### III.8 Articulación con el caso de estudio: Xochitepec.

Tabla 5. Articulación con el caso de estudio: Xochitepec

Dimensión de análisis	Elementos identificados	Descripción / Implicación en el caso de Xochitepec
Desarrollos habitacionales analizados	<i>Villas de Xochitepec</i>	<i>Expresión territorial del modelo de expansión periférica con limitaciones estructurales.</i>
	<i>Los Laureles</i>	<i>Desarrollo con características de fragmentación urbana y problemas de consolidación.</i>
	<i>Santa Fe Lifestyle</i>	<i>Conjunto habitacional que refleja condiciones de vulnerabilidad y baja integración urbana.</i>
Características del modelo territorial	<i>Localización periférica</i>	<i>Ubicación alejada de centros urbanos y fuentes de empleo, lo que incrementa costos de movilidad y reduce habitabilidad efectiva.</i>
	<i>Infraestructura limitada</i>	<i>Servicios urbanos incompletos o de baja calidad (transporte, equipamiento, servicios básicos).</i>
	<i>Fragmentación urbana</i>	<i>Desconexión física y funcional respecto al tejido urbano consolidado.</i>
	<i>Vulnerabilidad socioeconómica</i>	<i>Población con ingresos limitados y alta dependencia de financiamiento.</i>
Factores estructurales que explican la deshabitación	<i>Política de financiamiento</i>	<i>de Esquemas crediticios que priorizaron cantidad sobre calidad y localización.</i>
	<i>Mercado de suelo</i>	<i>Producción de vivienda en suelo barato y periférico para maximizar rentabilidad.</i>
	<i>Localización urbana</i>	<i>Planeación desvinculada de dinámicas económicas y laborales.</i>
	<i>Condiciones socioeconómicas</i>	<i>Inestabilidad laboral y bajos ingresos que dificultan la permanencia.</i>

Dimensión de análisis	Elementos identificados	Descripción / Implicación en el caso de Xochitepec
	<i>Déficit de equipamiento</i>	<i>de Insuficiencia de escuelas, centros de salud, comercio y espacios públicos.</i>
<i>Conclusión estructural</i>	<i>Dinámica nacional</i>	<i>El fenómeno de deshabitación en Xochitepec no es aislado, sino parte de un patrón estructural de producción masiva de vivienda en México.</i>

*Fuente:* Elaboración propia con base en el análisis del caso de estudio en Xochitepec (2026).

# CAPÍTULO IV

# CAPÍTULO IV

## Metodología

### IV.1 Enfoque Metodológico

El presente capítulo expone la metodología empleada en la investigación, detallando el enfoque adoptado, el diseño del estudio, así como las técnicas de recolección y análisis de la información.

La investigación se desarrolla bajo un enfoque cualitativo, dado que el objetivo central es comprender de manera profunda e interpretativa el fenómeno de la vivienda deshabitada, atendiendo a las experiencias, percepciones y condiciones socioeconómicas de los habitantes. Este enfoque permite analizar el problema desde su complejidad contextual, evitando reducirlo exclusivamente a indicadores cuantitativos.

Metodológicamente, el estudio se sustenta en el método de estudio de caso, el cual resulta pertinente cuando se busca examinar fenómenos contemporáneos dentro de su contexto real. Esta estrategia posibilita analizar la vivienda deshabitada no como un hecho aislado, sino como un fenómeno situado en un entramado territorial, social, económico e institucional específico.

El estudio de caso, ampliamente desarrollado en la investigación cualitativa (Coller, 2005), permite explorar procesos urbanos complejos manteniendo la riqueza contextual, considerando variables como el entorno físico, las dinámicas sociales, las prácticas cotidianas, las estructuras organizativas y los significados simbólicos atribuidos al espacio.

### IV.1.1 Tipo de Estudio de Caso

De acuerdo con la clasificación metodológica, esta investigación adopta la modalidad de estudio de casos múltiples o colectivo.

El diseño de casos múltiples permite comparar distintas realidades que comparten un mismo fenómeno la vivienda deshabitada pero que presentan variaciones en sus condiciones socioeconómicas y urbanas. Este enfoque fortalece la validez analítica del estudio al posibilitar:

- Identificar patrones comunes entre los casos.
- Reconocer diferencias estructurales que expliquen comportamientos diferenciados.
- Contrastar hallazgos para ampliar o ajustar interpretaciones teóricas.
- Construir explicaciones fundamentadas empíricamente.

Siguiendo a Coller (2005), el estudio de casos múltiples puede orientarse tanto a la comprobación teórica como a la construcción de nuevos marcos interpretativos. En esta investigación, el propósito es principalmente interpretativo y explicativo, buscando comprender cómo interactúan los factores socioeconómicos, territoriales e institucionales en la configuración del fenómeno de la deshabitación.

### IV.2 Contextualización del Objeto de Estudio

El objeto de estudio se centra en el análisis de las condiciones socioeconómicas que inciden en el fenómeno de la vivienda deshabitada en tres desarrollos habitacionales ubicados en el municipio de Xochitepec, en el estado de Morelos.

Los casos seleccionados son:

- Villas de Xochitepec
- Fraccionamiento Los Laureles
- Santa Fe Lifestyle

Los tres conjuntos fueron desarrollados por una misma empresa inmobiliaria, pero dirigidos a distintos segmentos socioeconómicos, lo que permite establecer una comparación controlada al minimizar variables relacionadas con el modelo de gestión.

Mientras que Villas de Xochitepec y Fraccionamiento Los Laureles corresponden a vivienda de interés social con mayores limitaciones en infraestructura y servicios, Santa Fe Lifestyle se orienta a un segmento medio con mejores condiciones constructivas y equipamiento urbano.

La localización de los casos en Xochitepec resulta particularmente relevante debido a que este municipio forma parte de la zona conurbada de Cuernavaca y ha experimentado un proceso acelerado de expansión inmobiliaria, caracterizado por desarrollos periféricos destinados a sectores desplazados de otras áreas urbanas. Este contexto ha generado procesos de fragmentación territorial, desigualdad en el acceso a servicios y dinámicas de rotación y abandono habitacional.

### **IV.3 Métodos y Técnicas de Recolección de Información**

El enfoque cualitativo adoptado implicó la utilización de diversas técnicas orientadas a captar tanto dimensiones objetivas como subjetivas del fenómeno.

#### **IV.3.1 Observación directa**

Se implementó la observación directa en campo como herramienta central para reconocer dinámicas espaciales, usos cotidianos, niveles de ocupación y condiciones físicas del entorno.

Se empleó la técnica del "flâneur", consistente en recorridos sistemáticos sin ruta rígidamente predeterminada, permitiendo captar la atmósfera urbana, las interacciones sociales, los signos de apropiación o abandono y las prácticas cotidianas que configuran el espacio habitado.

### **IV.3.2 Registro fotográfico in situ y aéreo.**

Se utilizará fotografía como herramienta de análisis espacial y documental:

- Fotografías aéreas (drones o imágenes satelitales) para identificar patrones de abandono a escala territorial.
- Fotografías in situ de calles, casas abandonadas, zonas deterioradas, áreas comunes y equipamiento urbano. Este registro respaldará la evidencia visual del fenómeno y servirá para el análisis comparativo entre los tres desarrollos.

### **IV.3.3 Entrevistas semiestructuradas a residentes clave**

La entrevista semiestructurada constituyó una herramienta clave para acceder a las percepciones y experiencias de los residentes.

Su aplicación tuvo como objetivos:

- Comprender cómo los habitantes interpretan el fenómeno de la vivienda deshabitada.
- Identificar factores socioeconómicos que influyen en la permanencia o abandono.
- Reconocer impactos sociales derivados de la desocupación.
- Recuperar propuestas o estrategias comunitarias.

La flexibilidad de esta técnica permitió profundizar en dimensiones subjetivas, favoreciendo una aproximación participativa e inclusiva en el análisis urbano.

#### IV.3.4 Experiencia profesional y análisis documental

La investigación se fortaleció con la experiencia profesional acumulada durante cinco años en el área de tramitología de la desarrolladora responsable de los conjuntos analizados. Esta trayectoria permitió:

- Acceso a información institucional relevante.
- Comprensión de procesos normativos y administrativos.
- Identificación de tensiones entre planeación formal y práctica cotidiana.

Asimismo, se realizó revisión documental de normativa urbana, planes de desarrollo y antecedentes del crecimiento inmobiliario en la región.

#### IV.4 Estrategia de Análisis de la Información

El análisis de la información se desarrolló bajo un enfoque interpretativo.

Se llevó a cabo un proceso de:

1. Organización y sistematización de entrevistas.
2. Categorización temática de discursos.
3. Identificación de patrones comparativos entre los tres casos.
4. Triangulación entre observación, entrevistas y registro visual.

La comparación entre los casos permitió distinguir similitudes y contrastes en función de variables como ingreso familiar, estabilidad laboral, percepción de seguridad, calidad del entorno urbano y acceso a servicios.

Este procedimiento analítico facilitó construir una explicación integral del fenómeno, reconociendo la interacción entre factores estructurales y experiencias subjetivas.

## IV.5 Consideraciones Finales del Diseño Metodológico

El diseño metodológico adoptado responde a la necesidad de abordar la vivienda deshabitada como un fenómeno complejo, multicausal y contextualizado.

El enfoque cualitativo, sustentado en el estudio de casos múltiples, permitió:

- Profundizar en la experiencia cotidiana del habitar.
- Comprender la relación entre condiciones socioeconómicas y abandono.
- Identificar dinámicas diferenciadas entre desarrollos formalmente similares.
- Construir una interpretación crítica situada en el contexto urbano de Xochitepec.

En consecuencia, la metodología implementada proporciona bases sólidas para el análisis posterior y la formulación de propuestas orientadas a la revitalización habitacional desde una perspectiva socialmente situada.

# CAPÍTULO V

# CAPÍTULO V

## Vivienda deshabitada en tres Conjuntos Urbanos de Xochitepec, Morelos

El Capítulo V presenta el estudio de caso de los tres conjuntos urbanos ubicados en el municipio de Xochitepec, Morelos, comparando sus condiciones socioeconómicas, urbanas y de infraestructura para explicar la deshabitación.

El trabajo de investigación tiene como eje central el análisis de las condiciones socioeconómicas que inciden en el fenómeno de la vivienda deshabitada, en el marco de procesos urbanos contemporáneos caracterizados por la expansión periférica de desarrollos habitacionales masivos. A partir de esta premisa, se plantea un estudio comparativo de tres conjuntos habitacionales ubicados en el municipio de Xochitepec, Morelos: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle, todos desarrollados por una misma empresa inmobiliaria pero dirigidos a diferentes segmentos socioeconómicos.

Estos tres casos permiten observar contrastes significativos en términos de tipo de vivienda, accesibilidad, servicios urbanos, mantenimiento, percepción de seguridad y, especialmente, en el perfil sociodemográfico de sus residentes. Villas de Xochitepec y Fraccionamiento Los Laureles fueron concebidos bajo esquemas de vivienda de interés social, con precios accesibles, pero también con mayores carencias en términos de infraestructura y servicios, lo cual los hace más vulnerables a procesos de deterioro, abandono o rotación habitacional. En contraste, Santa Fe Lifestyle representa una modalidad de vivienda media con mejores condiciones constructivas, equipamiento y control del entorno, orientada a sectores con mayor capacidad adquisitiva.

La elección de estos tres desarrollos, contruidos bajo el mismo marco institucional, permite minimizar las variables asociadas al modelo de gestión y enfocarse con mayor claridad en las condiciones estructurales y socioeconómicas que explican la ocupación o desocupación de las viviendas. Se busca así analizar cómo los factores sociales como el ingreso familiar, el nivel educativo, la estabilidad laboral o la capacidad de pago interactúan con las condiciones urbanas del entorno, dando lugar a patrones diferenciados de habitabilidad o abandono.

Desde un enfoque metodológico, se combinaron diversas estrategias que permitieron aproximarse al fenómeno de la vivienda deshabitada de manera integral. Se realizó un análisis territorial de los desarrollos habitacionales seleccionados, se aplicó observación participativa en campo y se condujeron entrevistas semiestructuradas con residentes de cada fraccionamiento. A estas herramientas cualitativas se sumó la experiencia profesional acumulada durante cinco años laborando en el área de tramitología de la desarrolladora inmobiliaria responsable de los tres conjuntos habitacionales analizados. Esta trayectoria facilitó el acceso a información de primera mano sobre los procesos de desarrollo urbano y permitió identificar tensiones entre la normativa oficial y las prácticas cotidianas que inciden directamente en las condiciones de habitabilidad. En conjunto, estas herramientas contribuyeron a construir una mirada situada, crítica y empíricamente fundamentada sobre el problema.

En este contexto, resulta fundamental ubicar geográfica, cultural y socialmente al municipio de Xochitepec, ya que representa no solo el escenario físico donde convergen los tres estudios de caso, sino también un territorio emblemático de los procesos de urbanización acelerada en la región centro - sur del país. Situado en la zona conurbada de Cuernavaca, Xochitepec ha sido objeto de una intensa presión inmobiliaria,

particularmente orientada al desarrollo de vivienda económica para sectores medios y bajos desplazados de otras zonas urbanas. Esta expansión ha generado nuevas centralidades, al tiempo que ha producido fragmentaciones sociales, desigualdades en el acceso a servicios básicos y un mercado inmobiliario con altos niveles de rotación y abandono.

Comprender las dinámicas de vivienda deshabitada en este contexto implica entonces no solo una mirada urbanística, sino también una aproximación crítica a las condiciones socioeconómicas estructurales que moldean el habitar cotidiano, y que son determinantes para explicar por qué ciertos desarrollos logran consolidarse como comunidades funcionales, mientras que otros reproducen condiciones de precariedad, segregación y abandono.

## V.1 Xochitepec, Morelos

Municipio del Estado de Morelos, México. Superficie total de Xochitepec 93.08 Km<sup>2</sup>. Su porcentaje territorial con relación al Estado de Morelos es apenas un 2%. Xochitepec, una localidad en la cabeza de partido de Jiutepec y la Alcaldía Mayor de Cuernavaca, en el mismo reino que las anteriores, cuenta con 35 familias de indígenas y 16 habitantes españoles y mestizos. Alberga un convento de religiosos de San Francisco. A pesar de estar rodeada por varios ríos, su territorio y el de los barrios adyacentes son áridos y estériles debido a que las aguas de estos ríos corren muy embarrancadas, sin ser aprovechadas. Se encuentra a tres leguas al sur de su cabecera.

Los colonos españoles de Temixco fueron confiscando tierras de Xochitepec, reduciendo así su extensión territorial.

J. Miguel Orozco y Berra, en su Apéndice al Diccionario Universal de Historia y Geografía (1856: 935-36), ofrece una hermosa descripción geográfica del área, mencionando las aguas sulfurosas y gaseosas en el

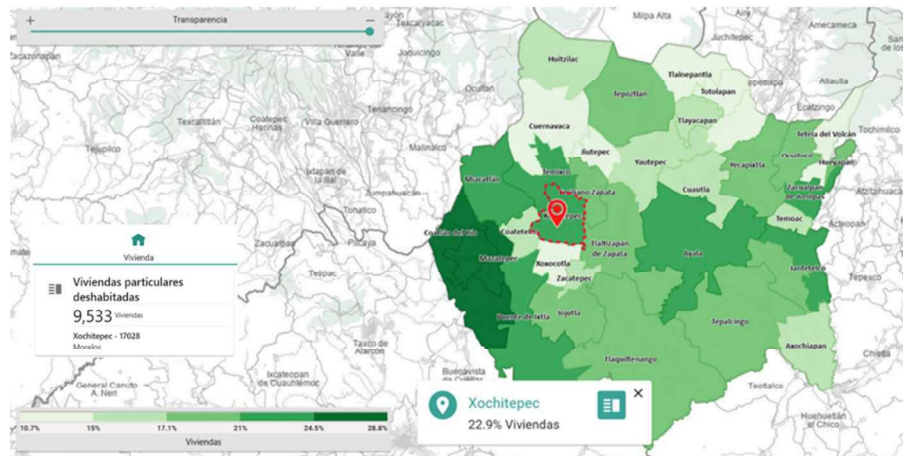
pueblo de Xochitepec, ubicadas a una cuarta de legua hacia el sur, cerca de un arroyo llamado Apatlaco, en una llanura llamada la Vega, entre dos laderas de una colina, donde se encuentran tres fuentes de aguas sulfurosas.

En 1848, los indígenas de Xochitepec fueron condenados a garrote vil por provocar disturbios en la Hacienda Chiconcuac debido a disputas por tierras.

En 1847, se registró un fenómeno geológico (un fuerte temblor) en el pueblo de Xochitepec. La Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística envió a los señores Santiago Ramírez y Mario Barcena para investigar y certificar el lugar donde emergió el manantial azufrado de Chiconcuac (San Ramón).

El municipio de Xochitepec se localiza al poniente del Estado y se ubica geográficamente al norte 18°42' latitud norte, al oeste 99°11' longitud oeste a una altura de 1,112 metros sobre el nivel del mar. Figura 11.

Figura 11. Mapa del Municipio de Xochitepec Morelos



Fuente: Adaptado de INEGI-Censo de Población y Vivienda 2020. Nota: El mapa de ubicación del municipio de Xochitepec dentro del territorio estatal de Morelos resalta las 9,533 viviendas que presentan deshabitabilidad, según los datos

proporcionados por el INEGI en su censo de 2020. Este dato subraya la magnitud de la problemática habitacional en la región, evidenciando la necesidad urgente de abordar la rehabilitación de estas viviendas deshabitadas como una prioridad para el desarrollo urbano y social del municipio.

La toponimia de Xochitepek, cuyas raíces etimológicas vienen de xochi-tl: "flor"; tepe-tl: "cerro" y k contracción de ko: adverbio de "lugar"; quiere decir: "En el cerro de las flores", pues posiblemente se refiera a los relieves de las pirámides topadas que se localizan, una en el kilómetro 92 de la carretera México-Acapulco y otra en el centro de la población que sirve de base de sustentación al pedestal del reloj público.

Su delimitación limita al norte con Emiliano Zapata y con Temixco; al sur con Puente de Ixtla; al este colinda con Tlaltizapán, al oeste con Miacatlán. (<http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM29morelos/municipios/municipios.htm>)

## V.2 Estudio de Casos

El presente análisis toma como punto de partida el estudio de tres desarrollos habitacionales ubicados en el municipio de Xochitepec, Morelos: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle. Estos casos fueron seleccionados intencionalmente por representar distintas modalidades de producción de vivienda dentro de un mismo contexto geográfico y bajo un mismo agente desarrollador, lo que permite una comparación directa bajo condiciones estructurales compartidas.

Los dos primeros fraccionamientos, Villas de Xochitepec y Fraccionamiento Los Laureles, fueron concebidos bajo un esquema de vivienda de interés social, dirigido a sectores de ingresos bajos a medios. En contraste, Santa Fe Lifestyle corresponde a un modelo de vivienda media residencial, con mayores niveles de inversión en diseño urbano,

servicios y equipamiento. Esta diversidad tipológica resulta clave para comprender cómo inciden factores como la calidad constructiva, el mantenimiento de infraestructura, la accesibilidad y el perfil socioeconómico de los residentes en el fenómeno de la vivienda deshabitada.

El hecho de que los tres desarrollos hayan sido realizados por la misma desarrolladora inmobiliaria bajo esquemas constructivos y logísticos similares, permite aislar variables y enfocar el análisis en las condiciones sociales, económicas y urbanas que afectan la ocupación o el abandono de las viviendas. En este sentido, estos casos constituyen una base sólida para aplicar una metodología cualitativa basada en entrevistas semiestructuradas, observación directa y análisis comparativo, orientada a identificar patrones y divergencias en torno al uso y abandono de la vivienda en contextos urbanos periféricos.

**Tabla 6.** *Características Clave para Diferenciar los Desarrollos, objetos de Estudio de Caso*

Aspecto	Villas de Xochitepec	Fraccionamiento Los Laureles	Santa Fe Lifestyle	Relevancia para el Estudio de Vivienda Deshabitada
Total, de viviendas	4,228	3,282	1,870	
Total, de viviendas deshabitadas	974 23%	2,997 91%	Conjunto en desarrollo	Alto

<b>Dirección</b>	Avenida Alta Tensión, Villas de Xochitepec, 62790 Xochitepec, Morelos	Boulevard Museo Tecnológico S/n, 62790 Xochitepec, Morelos	Boulevard Museo Tecnológico S/n, 62790 Xochitepec, Morelos		
<b>Tipo de esquema</b>	Interés social	Interés social	Medio residencial		Diferentes segmentos socioeconómicos afectan la ocupación y mantenimiento.
<b>Diseño y calidad de vivienda</b>	Diseño básico, bajo costo	Diseño básico, bajo costo	Acabados de lujo, diseño atractivo		Calidad influye en confort y permanencia.
<b>Estado de conservación</b>	Bajo mantenimiento, rápido deterioro	Bajo mantenimiento, rápido deterioro	Mantenimiento superior, mejor conservación		Deterioro fomenta abandono; mejor mantenimiento reduce deshabitabilidad.
<b>Precio aproximado</b>	\$521,000 - \$870,000	\$521,000 - \$870,000	\$2,456,000		Inversión mayor incentiva ocupación constante.

<b>Infraestructura y servicios</b>	<i>Básica, cisternas generales, problemas de agua</i>	<i>Básica, cisternas generales, problemas de agua</i>	<i>Sistemas eficientes, paneles solares, tratamiento de aguas</i>	<i>Infraestructura deficiente contribuye a la deshabitabilidad. Mantenimiento deficiente</i>
<b>Mantenimiento áreas comunes</b>	<i>Deficiente, áreas verdes y mobiliario deteriorados</i>	<i>Deficiente, áreas comunes poco cuidadas</i>	<i>Áreas comunes bien cuidadas, mobiliario urbano de calidad</i>	<i>genera sensación de abandono y desincentiva a residencia. Accesibilidad limitada y sensación de inseguridad impactan abandono.</i>
<b>Accesibilidad y transporte</b>	<i>Ubicación periférica, sin transporte interno, inseguridad</i>	<i>Ubicación periférica, sin transporte interno, inseguridad</i>	<i>Ubicación periférica, mejor seguridad y mantenimiento</i>	<i>Mayor equipamiento favorece permanencia y satisfacción residencial. Seguridad insuficiente promueve abandono de viviendas.</i>
<b>Equipamiento urbano y servicios</b>	<i>Equipamiento básico (escuelas, canchas)</i>	<i>Equipamiento básico, alberca</i>	<i>Amenidades completas (cancha tenis, áreas pet-friendly)</i>	
<b>Seguridad</b>	<i>Falta de vigilancia, alumbrado deficiente</i>	<i>Falta de vigilancia, alumbrado deficiente</i>	<i>Vigilancia privada, buen alumbrado</i>	

<b>Público objetivo y adecuación</b>	<i>Segmento de bajos recursos, viviendas no siempre confortables</i>	<i>Segmento de bajos recursos, viviendas básicas</i>	<i>Segmento de ingresos medios y altos, viviendas confortables</i>	<i>Desajuste de entre vivienda y necesidades afecta ocupación.</i>
<b>Factores de deshabitabilidad</b>	<i>Mantenimiento deficiente, accesibilidad limitada, inseguridad, escaso equipamiento o</i>	<i>Mantenimiento deficiente, accesibilidad limitada, inseguridad, escaso equipamiento</i>	<i>Mejor mantenimiento, equipamiento y seguridad reducen deshabitabilidad</i>	<i>Análisis integral muestra que mejor calidad y servicios promueven ocupación.</i>

*Fuente:* Elaboración propia con información recabada en campo. *Nota:* La presente tabla comparativa tiene como objetivo sintetizar y contrastar las principales características de tres desarrollos habitacionales ubicados en el municipio de Xochitepec, Morelos: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle. A través del análisis de variables clave como el tipo de esquema habitacional, calidad de la infraestructura, estado de conservación, accesibilidad, seguridad, servicios públicos y equipamiento urbano, la tabla permite identificar de forma clara y estructurada los factores que influyen en la deshabitabilidad de las viviendas. Esta herramienta comparativa facilita la comprensión de cómo distintos elementos como el nivel socioeconómico del público objetivo, el mantenimiento de áreas comunes o la ubicación periférica impactan directamente en la permanencia o abandono de las viviendas. Asimismo, evidencia las diferencias entre desarrollos de interés social y residenciales, subrayando la necesidad de adaptar las políticas de vivienda a las condiciones reales de habitabilidad.

### V.2.1 Conjunto Urbano Villas de Xochitepec: áreas marginales, sin vocación urbana y condiciones estructurales de deshabitabilidad.

En Villas de Xochitepec, se evidenció que las áreas de donación eran ubicadas sistemáticamente en terrenos de baja calidad urbana. Estas áreas solían ser espacios sobrantes del diseño urbano: esquinas

irregulares, predios sin conexión vial o zonas de difícil acceso, carentes de planificación para su integración como equipamiento útil o como espacio comunitario. Además, se ha documentado que algunos residentes han procedido a la expropiación ilegal de estos terrenos, apropiándose de estos espacios para usos particulares, lo que ha contribuido a su deterioro y a la pérdida de potencial como áreas públicas.

Desde la perspectiva profesional, esta práctica respondía a una lógica de cumplimiento mínimo de la normativa, sin buscar valor social o urbanístico. Los testimonios recogidos confirman esta realidad: las y los habitantes señalan que esos espacios han quedado abandonados, sin mantenimiento, sin iluminación y sin posibilidad de apropiación comunitaria. Esto ha generado una sensación constante de inseguridad, especialmente en horarios nocturnos, y ha convertido estos espacios en focos potenciales de vandalismo o actividades ilícitas. Sin embargo, la problemática de deshabitabilidad en Villas de Xochitepec no se limita a las áreas de donación mal ubicadas. Diversos factores estructurales y funcionales del desarrollo profundizan esta condición; la lejanía de servicios esenciales: los residentes deben desplazarse grandes distancias para acceder a hospitales, supermercados, escuelas, espacios recreativos o instituciones públicas. Esta aislación territorial reduce la calidad de vida y eleva los costos diarios de tiempo y transporte. Falta de transporte público adecuado: aunque existe una ruta periférica de transporte, no ingresa al interior del fraccionamiento, lo que obliga a los residentes a caminar más de 400 metros en línea recta (distancia que puede ser considerablemente mayor en el trazo real de calles) para alcanzar un punto de transporte. Esta carencia afecta especialmente a personas adultas mayores, estudiantes y quienes no cuentan con vehículo propio. Precariedad en el abastecimiento de agua potable: los hogares sufren de un suministro irregular y limitado debido a los tandeos sin horarios fijos ni frecuencia garantizada, lo que obliga a las familias a enfrentar una

constante incertidumbre en el acceso al agua potable, generando un sentimiento de abandono institucional.

Estas condiciones, lejos de ser incidentales, responden a deficiencias estructurales en la planeación, ejecución y supervisión del desarrollo urbano, donde se priorizó la aprobación técnica - documental por sobre la viabilidad social y territorial del asentamiento. Como resultado, la suma de estos factores ha derivado en un entorno poco habitable, generando procesos progresivos de desocupación, deterioro urbano y pérdida de valor inmobiliario. Este caso evidencia cómo la deshabitabilidad no es consecuencia del abandono individual, sino de un conjunto de decisiones institucionales y empresariales que colocan a los residentes en una situación de vulnerabilidad urbana estructural desde el inicio de la ocupación.

### **V.2.2 Conjunto Urbano Fraccionamiento Los Laureles:** concentración sin integración y condiciones de aislamiento.

En el caso del Fraccionamiento Los Laureles, si bien existió un intento por concentrar las áreas de donación en una sola ubicación a diferencia de los espacios fragmentados en Villas de Xochitepec, este esfuerzo resultó insuficiente para garantizar su funcionalidad como infraestructura urbana útil. El predio destinado a dicha área se encuentra fuera de la vía principal de acceso y desconectado del flujo peatonal y vehicular del fraccionamiento, lo que ha dificultado seriamente su uso como espacio de convivencia, esparcimiento o servicio comunitario.

A esto se suma que el 10% del suelo destinado a donación por normativa fue ubicado en terrenos topográficamente accidentados o en condiciones desfavorables. En términos prácticos, esto ha impedido su aprovechamiento para equipamiento o infraestructura básica, ya que su ubicación y características físicas implican altos costos de urbanización y baja viabilidad técnica. Desde la experiencia profesional en tramitología,

esta práctica respondía a una lógica común en la industria: entregar el suelo menos rentable para el desarrollador, aunque con ello se comprometiera su utilidad social.

Desde la experiencia profesional en el ámbito inmobiliario, se identificó que esta desconexión y mala calidad del terreno no derivaban de un incumplimiento formal de la normativa, sino de un diseño urbano técnicamente aprobado, pero poco sensible a las dinámicas cotidianas de los futuros habitantes. No se contempló una visión articulada del espacio urbano que favoreciera la accesibilidad, la percepción de seguridad o la apropiación colectiva. La falta de iluminación, la ausencia de mantenimiento, y la nula programación institucional para su activación han convertido este espacio en un entorno percibido como inseguro y sin funcionalidad real. Esto fue señalado reiteradamente por las y los entrevistados, quienes coinciden en describirlo como un lugar “sin sentido”, “fuera de lugar” o “olvidado”.

No obstante, los problemas de Los Laureles van mucho más allá del equipamiento público. Las condiciones estructurales del entorno revelan una serie de deficiencias que afectan directamente la habitabilidad del desarrollo: Ausencia de transporte público interno, al igual que en Villas de Xochitepec, el transporte colectivo no ingresa al fraccionamiento. Dado que Los Laureles cuenta con más de 3,000 viviendas, las distancias para llegar a un punto de transporte público pueden alcanzar hasta 800 metros en línea recta, y aún más considerando el trazo vial real. Esto supone una carga significativa, especialmente para personas con movilidad reducida, familias con niñas y niños pequeños o adultos mayores. Desconexión con servicios esenciales, el fraccionamiento se encuentra alejado de hospitales, tiendas de autoservicio, supermercados, escuelas, centros de trabajo y lugares de esparcimiento, lo que obliga a sus residentes a depender del automóvil o del transporte informal, encareciendo su vida cotidiana y reduciendo su

autonomía territorial. Problemas con el abastecimiento de agua potable: el suministro de agua se realiza por tandeo, lo que representa un desafío particular para este conjunto, pues muchas de las viviendas fueron compradas como casas de fin de semana, es decir, sus residentes no se encuentran presentes durante la semana y no tienen certeza de cuándo será el abastecimiento. Dado que en el diseño original no se contemplaron tinacos, muchos propietarios tuvieron que improvisar su instalación sin criterios técnicos o estéticos, lo que alteró la imagen del conjunto y generó diferencias visibles entre viviendas ocupadas y deshabitadas. Gestión postventa inexistente, tras la entrega de las viviendas, no se garantizó un acompañamiento institucional o de mantenimiento, lo que ha generado un deterioro acelerado de la infraestructura común, falta de atención a reportes ciudadanos y una generalizada sensación de abandono.

El caso de Los Laureles muestra cómo un desarrollo puede cumplir formalmente con ciertos requisitos urbanos como concentrar áreas de donación o respetar normativas técnicas, pero fracasar en términos de funcionalidad cotidiana, conectividad y gestión a largo plazo. La deshabitabilidad aquí no surge por errores flagrantes, sino por una suma de omisiones, decisiones estratégicas de bajo compromiso social y desconexiones estructurales que terminan por minar la calidad del hábitat urbano desde su origen.

**V.2.3 Conjunto urbano Santa Fe Lifestyle:** amenidades como valor agregado con retos de integración urbana.

El desarrollo Santa Fe Lifestyle representa un caso contrastante frente a Villas de Xochitepec y Los Laureles. A diferencia de estos, aquí las áreas de donación no fueron tratadas como una obligación administrativa de bajo impacto, sino como elementos estratégicos del proyecto inmobiliario. Las superficies destinadas a espacio público fueron equipadas desde el inicio con mobiliario urbano, andadores, áreas verdes,

zonas de contemplación, recreación y espacios pet-friendly, todo cuidadosamente diseñado e integrado como parte de la propuesta estética y comercial del fraccionamiento.

Desde la perspectiva del desarrollador, estos espacios funcionan como amenidades privadas de uso público, un valor agregado que eleva el precio de venta y posiciona el conjunto en un segmento medio-alto del mercado. La limpieza, el paisajismo organizado y el mantenimiento constante son elementos visibles incluso durante la fase de construcción, lo que fortalece la percepción de orden y seguridad. Las zonas específicas para mascotas, por ejemplo, no solo responden a una tendencia de mercado, sino que también fomentan la apropiación de los espacios abiertos y la convivencia comunitaria.

Sin embargo, este modelo no está exento de desafíos estructurales. El principal de ellos es la sostenibilidad de estas condiciones una vez que el desarrollador concluya su participación directa. A mediano plazo, cuando el conjunto sea entregado formalmente al ayuntamiento, surge la preocupación sobre quién garantizará el mantenimiento, la calidad y el cuidado de estos espacios. La experiencia en otros fraccionamientos muestra que, sin mecanismos institucionales claros como asociaciones vecinales activas, fideicomisos de mantenimiento o convenios sólidos con el municipio, los espacios públicos pueden deteriorarse rápidamente y perder su valor simbólico y funcional. Además de este reto, Santa Fe Lifestyle también presenta limitaciones vinculadas a su inserción territorial, las cuales pueden afectar la calidad de vida de los residentes a pesar del diseño interno de alto estándar: El transporte público no ingresa al fraccionamiento, replicando un patrón común en los tres casos analizados. Esto obliga a las y los residentes a recorrer trayectos considerables hasta el acceso principal, lo cual puede representar una carga significativa para ciertos sectores de la población y una barrera para la accesibilidad plena del conjunto. Lejanía respecto a

servicios esenciales: aunque el entorno inmediato del fraccionamiento ofrece confort y diseño, el acceso a equipamientos urbanos básicos como supermercados, hospitales, clínicas, universidades o centros de trabajo implica desplazamientos largos. Esto obliga a las familias a planificar sus trayectos con antelación, previendo la compra de insumos o la atención médica fuera del horario habitual, especialmente si no cuentan con automóvil. Condiciones de fragmentación funcional: al privilegiar un diseño cerrado, con un alto nivel de control interno y seguridad privada, el fraccionamiento se encuentra aislado del resto del tejido urbano, lo que limita el contacto con dinámicas comunitarias más amplias. Esto puede derivar en una forma de urbanismo excluyente, que, aunque bien gestionado internamente, no contribuye a la integración social ni territorial del entorno inmediato.

Santa Fe Lifestyle se presenta como un desarrollo urbano de calidad, con una fuerte inversión en imagen, infraestructura interna y espacios comunes equipados, incluidos aquellos destinados al esparcimiento de mascotas. No obstante, depende críticamente del mantenimiento sostenido a largo plazo y de una mejor conectividad externa. Si no se abordan estos aspectos, el riesgo es que el modelo se desgaste con el tiempo, reproduciendo los mismos problemas que afectan a fraccionamientos más antiguos: desgaste infraestructural, deterioro simbólico y desconexión territorial.

La articulación entre el conocimiento técnico-administrativo adquirido en campo, los testimonios recogidos de forma directa con residentes actuales y anteriores, así como las opiniones de actores clave que trabajan directamente en el desarrollo y que pudieron ser entrevistados abiertamente, permite construir una mirada integral sobre las causas del fenómeno de la vivienda deshabitada. Este enfoque multiescalar, que combina lo institucional (las normativas, programas y decisiones desde los distintos niveles de gobierno), lo operativo (la implementación técnica

y logística de los proyectos habitacionales) y lo vivencial (las experiencias cotidianas de los habitantes y su relación con el entorno construido), enriquece significativamente la comprensión del fenómeno urbano.

Al integrar estas diversas dimensiones, se hace visible no solo la existencia de déficits de planificación y ejecución, sino también las tensiones y contradicciones que emergen entre las políticas públicas y las realidades sociales locales. En esta línea, autores como (Lefebvre, 1974) han insistido en la importancia de reconocer el espacio no solo como una construcción física o administrativa, sino como una producción social cargada de significado, que se vive, se experimenta y se disputa. Asimismo, (Massey, 2005) sostiene que los lugares no son entidades fijas, sino construcciones relacionales donde convergen múltiples escalas, historias y actores, por lo que cualquier intervención debe atender esa complejidad.

Desde esta perspectiva, el conocimiento situado, es decir, el saber producido desde la experiencia concreta de los actores locales se vuelve indispensable para el diseño de políticas habitacionales efectivas. (Haraway, 1988) argumenta que todo conocimiento es parcial y situado, por lo que incorporar las voces de quienes habitan y gestionan los territorios no solo es un acto de justicia epistemológica, sino una estrategia fundamental para construir intervenciones más ajustadas a la realidad. En el ámbito urbano, (Roy, 2009) plantea que los enfoques que incorporan la informalidad, la práctica cotidiana y las dinámicas locales permiten construir una planificación urbana más equitativa y receptiva a las necesidades reales de la población.

En este sentido, se subraya la urgencia de diseñar e implementar políticas públicas más sensibles al contexto territorial, capaces de responder a las condiciones concretas de cada comunidad. Esto implica no solo una mejora en los instrumentos técnicos de diagnóstico y ejecución, sino también un giro hacia procesos más participativos, donde

el conocimiento de los actores locales residentes, técnicos de campo, funcionarios y desarrolladores sea reconocido como un insumo legítimo y valioso para la toma de decisiones informadas, sostenibles y equitativas.

### **V.3 Observación Participativa en los Casos de Estudio**

Para complementar la información obtenida en los apartados anteriores, se realizó una observación participativa directa en los tres desarrollos habitacionales seleccionados en el municipio de Xochitepec, Morelos: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle. Esta metodología implicó recorridos sistemáticos, registros fotográficos y anotaciones de campo con base en criterios previamente definidos, como la visibilidad de viviendas abandonadas o deterioradas, patrones de ocupación, uso del espacio público, condiciones urbanas tangibles (vialidades, transporte, alumbrado, servicios, equipamiento, seguridad), y percepción general del entorno. Además, se contrastó esta información con los testimonios recabados de residentes, exresidentes y actores clave involucrados en el desarrollo y gestión de los fraccionamientos. A partir de esta observación participativa, se identificaron diferencias significativas entre los tres desarrollos, las cuales permiten comprender de manera más precisa cómo factores espaciales, económicos y sociales inciden directamente en el fenómeno de la vivienda deshabitada.

#### **V.3.1 Villas de Xochitepec: deterioro acelerado y abandono progresivo.**

Este fraccionamiento, construido bajo un esquema de interés social, presenta uno de los índices más altos de deshabitación con un 23% de viviendas desocupadas INEGI 2020. Las viviendas son de diseño básico y construcción económica, lo que ha derivado en un deterioro acelerado,

agravado por la falta de mantenimiento institucional y comunitario. Durante los recorridos se observaron calles con pavimento dañado, banquetas inservibles, lotes baldíos y viviendas vandalizadas, muchas de ellas utilizadas para almacenamiento informal o cerradas completamente. El espacio público muestra signos de abandono: áreas verdes sin mantenimiento, mobiliario urbano destruido o inexistente, y una marcada falta de infraestructura adecuada para el esparcimiento. La ausencia de transporte público interno y la ubicación periférica sin conexión eficiente con el resto del municipio generan condiciones de aislamiento. Además, el alumbrado público es deficiente, lo que incrementa la percepción de inseguridad. Residentes entrevistados señalaron que muchas familias han optado por abandonar sus viviendas debido a la inseguridad, los robos frecuentes y la baja calidad de vida.

### **V.3.2 Fraccionamiento Los Laureles:** desocupación crítica y deterioro estructural.

Este fraccionamiento presenta una situación aún más crítica que el anterior, con una tasa de 91% de viviendas deshabitadas, es decir, casi la totalidad del conjunto. Cabe señalar que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se considera vivienda deshabitada a aquellas unidades residenciales que no están ocupadas ni utilizadas como residencia principal, y que no presentan signos claros de uso temporal o de corto plazo al momento del levantamiento censal (INEGI, 2020). Esta definición implica que dichas viviendas no son habitadas de manera regular ni forman parte activa del tejido residencial.

Los Laureles, también construido bajo un esquema de interés social, reproduce las problemáticas estructurales observadas en Villas de Xochitepec, pero en una escala mucho más severa. La observación en campo revela grandes extensiones de viviendas cerradas, vandalizadas o parcialmente colapsadas, lo que sugiere no solo abandono residencial

progresivo, sino también una posible falta de ocupación efectiva desde su construcción. A pesar de contar con ciertos espacios comunes, estos se encuentran completamente en desuso, deteriorados y con evidentes signos de vandalismo y ausencia de gestión comunitaria, reforzando la percepción de un espacio urbano fallido.

Las condiciones urbanas son deficientes: problemas recurrentes en el suministro de agua, infraestructura vial básica y deficiente, y prácticamente nula vigilancia o presencia institucional. La inexistencia de transporte público cercano y el difícil acceso al fraccionamiento refuerzan su aislamiento. Los escasos habitantes entrevistados mencionan que quienes aún permanecen lo hacen por necesidad, pero planean salir en cuanto sea posible. La falta de pertenencia, el abandono por parte de autoridades y la inseguridad son elementos clave del abandono masivo.

**V.3.3 Santa Fe Lifestyle:** mantenimiento adecuado y permanencia residencial.

En contraste con los anteriores, Santa Fe Lifestyle representa un desarrollo habitacional de nivel medio residencial, actualmente en expansión, con un mercado diferenciado que incluye viviendas compradas para alquiler, uso de fin de semana o como residencia permanente. Su diseño arquitectónico atractivo, acabados de calidad y régimen de condominio aseguran un nivel de mantenimiento constante tanto en las viviendas como en las áreas comunes. Esta diversidad en el uso habitacional ha favorecido una ocupación dinámica del conjunto, donde la gestión eficiente y la apropiación del espacio por parte de distintos perfiles de residentes contribuyen a su conservación y atractivo.

Durante la observación, se pudo constatar que el desarrollo cuenta con calles pavimentadas en buen estado, iluminación funcional, sistema de recolección de residuos eficiente y vigilancia privada, lo que genera una percepción de seguridad positiva. Las amenidades como albercas,

canchas, áreas verdes y zonas pet-friendly son utilizadas frecuentemente por los residentes, lo que demuestra apropiación del espacio colectivo. Aunque comparte la misma ubicación periférica que los otros dos desarrollos, Santa Fe Lifestyle mitiga esta desventaja mediante un mejor sistema de accesos, vigilancia y organización vecinal. Residentes entrevistados destacan el sentido de comunidad, el nivel de confort y el valor de la inversión como motivos para habitar y mantener las viviendas. Aunque el fraccionamiento sigue en desarrollo, el perfil socioeconómico de los compradores y la gestión adecuada han favorecido la permanencia.

#### **V.4 Comparación general y factores diferenciales**

La comparación entre los tres casos evidencia cómo el tipo de desarrollo, el perfil de los residentes, la calidad del entorno construido y la gestión de los servicios inciden de manera directa en la ocupación o abandono de las viviendas. Mientras que en los fraccionamientos de interés social (Villas de Xochitepec y Los Laureles) la deshabitación es consecuencia de infraestructura deficiente, inseguridad, falta de equipamiento urbano y abandono institucional, en el caso de Santa Fe Lifestyle, la mejor calidad de vida percibida, la seguridad y los servicios eficientes promueven la ocupación constante.

Estos hallazgos refuerzan la hipótesis de que la vivienda deshabitada no responde únicamente a factores individuales o económicos, sino que es el resultado de procesos estructurales, decisiones de diseño urbano, gestión post-ocupación y adecuación o no a las necesidades reales de la población.

Tabla 7. Factores que inciden en la ocupación o abandono de viviendas

Factor Analizado	Villas de Xochitepec	Fracc. Los Laureles	Santa Fe Lifestyle	Incidencia en la Ocupación/Deshabitación
Tipo de desarrollo	Interés social	Interés social	Medio residencial Ingresos	Afecta nivel de inversión, servicios y perfil de usuarios
Perfil residentes	Bajo ingreso, residencia permanente	Bajo ingreso, mayoría ausentes	medios, uso mixto (renta, fin de semana, permanente)	Influye en apropiación del espacio y continuidad de ocupación
Calidad entorno construido	Bajo: diseño básico, deterioro acelerado	Muy vandalismo y colapso parcial	bajo: Alto: acabados de calidad, diseño atractivo	Calidad percibida impacta percepción de confort y permanencia
Gestión del desarrollo	Escasa o inexistente	Nula	Régimen de condominio activo	La presencia de gestión incide en mantenimiento y cohesión vecinal
Equipamiento urbano	Básico y deteriorado	Inexistente o en desuso	Completo y funcional	Equipamiento adecuado favorece calidad de vida y permanencia
Infraestructura y servicios	Problemas de agua, vialidades precarias	Servicios deficientes o inoperantes	Servicios eficientes o (paneles solares, agua tratada)	Condiciones básicas determinan habitabilidad
Seguridad y percepción	Inseguridad y alta, alumbrado deficiente	Inseguridad extrema, espacios vacíos	Seguridad privada, buen alumbrado	Entornos seguros fomentan ocupación sostenida
Ubicación y conectividad	Periférica y aislada, sin transporte público	Periférica, inaccesible	Periférica, pero con mejores accesos y vigilancia	El aislamiento se mitiga con conectividad y mantenimiento

Factor Analizado	Villas de Xochitepec	Fracc. Los Laureles	Santa Fe Lifestyle	Incidencia en la Ocupación/Deshabitación
<b>Modelo de ocupación</b>	Residencia permanente con abandono progresivo	Residencia no efectiva, vacancia estructural	Modelo mixto: renta, fines de semana, residencia	El modelo de uso define el dinamismo residencial

*Fuente:* Elaboración propia con base en trabajo de campo, observación participativa y entrevistas realizadas en los desarrollos habitacionales de Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle, municipio de Xochitepec, Morelos. *Nota:* Esta tabla tiene como propósito identificar y comparar los factores estructurales, operativos y vivenciales que inciden en la ocupación o abandono de viviendas en distintos tipos de desarrollos habitacionales. La comparación permite evidenciar cómo la calidad del entorno construido, la gestión del mantenimiento, la seguridad y la adecuación de la oferta habitacional influyen directamente en la dinámica de deshabitación o permanencia.

La tabla comparativa se construyó con el objetivo de identificar y analizar de manera sistemática los elementos que inciden en la permanencia o deshabitación de viviendas en tres desarrollos habitacionales del municipio de Xochitepec: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle.

Para ello, se seleccionaron variables clave que integran aspectos estructurales, técnicos y sociales observados durante el trabajo de campo y entrevistas, tales como:

- Tipo de desarrollo y perfil socioeconómico de los residentes
- Calidad del entorno construido y del equipamiento urbano
- Gestión del mantenimiento, infraestructura y servicios básicos
- Condiciones de seguridad, percepción vecinal y conectividad
- Modelo de ocupación (residencia permanente, uso temporal o renta)

Cada una de estas variables fue comparada entre los tres conjuntos habitacionales para evidenciar patrones comunes y contrastes significativos. Este ejercicio permitió visualizar cómo ciertos factores como la falta de gestión post-ocupación, la infraestructura deficiente, y la inadecuación de la oferta de vivienda al perfil del residente están directamente relacionados con los altos niveles de deshabitación, especialmente en los desarrollos de interés social.

En contraste, en el caso de Santa Fe Lifestyle, la mejor calidad urbana, diversidad de uso habitacional y gestión activa favorecen la ocupación constante, lo que demuestra que la problemática no depende únicamente de factores individuales o económicos, sino de un conjunto de decisiones de diseño, políticas públicas y dinámicas de mantenimiento a largo plazo. Esta tabla, por tanto, funciona como una herramienta de diagnóstico comparativo que contribuye a una lectura integral del fenómeno de la vivienda deshabitada y ofrece elementos útiles para la formulación de políticas diferenciadas según el tipo de desarrollo y sus condiciones territoriales.

Este análisis comparativo muestra que los tres fraccionamientos, aunque ubicados dentro del mismo municipio, presentan trayectorias divergentes frente al fenómeno de la deshabitación y la organización comunitaria. Mientras Villas de Xochitepec y Los Laureles enfrentan ya las consecuencias tangibles del abandono y el deterioro urbano, Santa Fe Lifestyle se sitúa en un momento clave para prevenir estos procesos a través de una participación anticipada. Las causas estructurales del abandono como la falta de políticas de seguimiento habitacional, debilidad institucional y precariedad socioeconómica se expresan de manera distinta en cada caso, condicionando tanto la respuesta vecinal como las estrategias propuestas. Por ello, cualquier intervención pública debe ser territorializada, diferenciada y multisectorial, reconociendo que la vivienda vacía no es solo un dato estadístico, sino un fenómeno con

efectos en la cohesión social, el valor simbólico del espacio y la calidad de vida urbana.

## **V.5 Análisis de las entrevistas semiestructuradas a residentes clave**

Como parte del proceso de recolección de información cualitativa, se realizaron entrevistas semiestructuradas a personas residentes clave de los conjuntos habitacionales afectados por la problemática de la vivienda deshabitada en Villas de Xochitepec. Estas entrevistas tuvieron como propósito identificar las percepciones, experiencias y propuestas de la comunidad en torno al fenómeno, desde una mirada directa y vivencial.

Los participantes, seleccionados por su conocimiento del entorno y su permanencia en la zona, compartieron opiniones diversas que permiten comprender los impactos sociales, urbanos y económicos que conlleva la existencia de viviendas deshabitadas. A través de sus testimonios se evidencian preocupaciones comunes como el deterioro físico de los inmuebles, el aumento de la inseguridad, la falta de mantenimiento urbano y la limitada intervención de autoridades para dar solución al problema. Los testimonios fueron recogidos entre julio y agosto de 2024 y representan una diversidad de edades, estructuras familiares y niveles de involucramiento comunitario.

### **V.5.1 Condiciones socioeconómicas y causas de deshabitación**

Una constante en los testimonios es la identificación de factores económicos como una de las principales razones detrás del abandono de viviendas. Se menciona el incumplimiento en los pagos de financiamiento o hipotecas como motivo recurrente por el cual muchas viviendas quedan deshabitadas. La falta de acceso a créditos hipotecarios también aparece

como un impedimento para la ocupación de casas vacías, sobre todo entre personas interesadas en comprar pero que no califican para programas como Infonavit.

Asimismo, se señala que algunas casas han quedado en estado de deterioro o desmanteladas, lo que desincentiva su uso o adquisición, ya que implican una inversión adicional para su rehabilitación. Otro motivo señalado es el tamaño reducido de las viviendas, especialmente de las recámaras, lo cual no responde adecuadamente a las necesidades de familias numerosas o en crecimiento.

La relación entre el fenómeno de la deshabitación y los factores económicos se manifiesta de manera consistente en los tres conjuntos habitacionales analizados, aunque las causas específicas varían según el contexto particular de cada uno.

En Villas de Xochitepec, este fenómeno se asocia principalmente a la precariedad laboral y a la informalidad económica, condiciones que limitan severamente la capacidad de los residentes para cumplir con los compromisos financieros asociados a la vivienda. Muchos habitantes provienen de sectores como la construcción, el comercio informal o el trabajo doméstico, los cuales presentan ingresos inestables y carencia de seguridad social.

Un caso ilustrativo que refleja las dinámicas de abandono habitacional vinculadas a la precariedad laboral se puede encontrar en el testimonio de Dulce María García Primero, residente de Villas de Xochitepec. Ella señala que muchas viviendas permanecen deshabitadas debido al deterioro físico y al abandono por parte de propietarios que dejaron de pagar los créditos. Entre las razones que menciona se encuentra la imposibilidad de los habitantes de mantener los pagos hipotecarios, así como la falta de acceso a programas de financiamiento como Infonavit, lo que impide que nuevos residentes puedan adquirir legalmente las viviendas abandonadas.

Este testimonio revela un patrón recurrente: personas que enfrentan inestabilidad laboral o ingresos insuficientes terminan por abandonar sus propiedades, ya sea por la imposibilidad de cubrir los pagos, o porque las viviendas en deterioro exigen inversiones que superan sus capacidades económicas. Asimismo, García Primero hace alusión al hecho de que algunos propietarios prefieren dejar sus casas vacías antes que rentarlas o venderlas a bajo costo, lo cual perpetúa el estado de desocupación.

En Villas de Xochitepec el factor socioeconómico juega un papel determinante, como lo confirma también Martha González Avilés, quien observa que el tamaño reducido de las viviendas no satisface las necesidades de familias numerosas, y que el abandono muchas veces está relacionado con la pérdida de ingresos o con el abandono de pagos por parte de los propietarios originales.

En el caso del conjunto habitacional Los Laureles, si bien se comparten condiciones de ingreso limitado con otros desarrollos como Villas de Xochitepec, el fenómeno de la deshabitación adquiere matices particulares debido a la diversidad en los usos asignados a las viviendas por parte de los propietarios. De acuerdo con testimonios recabados, un porcentaje significativo de las unidades habitacionales fue adquirido no con fines de residencia permanente, sino como casa de fin de semana, modalidad promovida inicialmente por la propia inmobiliaria durante la etapa de comercialización del fraccionamiento. Esta estrategia de venta, orientada a personas foráneas en busca de una segunda vivienda en una zona semiurbana, ha derivado en una ocupación intermitente de muchos inmuebles, lo que contribuye a la percepción de abandono o baja densidad habitacional.

Además, se identificaron casos en los que los propietarios accedieron a estas viviendas mediante segundos créditos, especialmente a través de instituciones como Infonavit. En estos escenarios, la

adquisición se plantea como una forma de inversión o de respaldo familiar, más que como un proyecto de vida comunitaria. Como consecuencia, se genera una alta movilidad residencial, particularmente en las viviendas destinadas a la renta, lo que dificulta la formación de vínculos vecinales estables y limita el arraigo territorial.

A diferencia de Villas de Xochitepec, donde el abandono responde principalmente a factores de vulnerabilidad económica y pérdida de capacidad de pago, en Los Laureles la deshabitación está asociada a una lógica más especulativa y a la falta de consolidación de una comunidad permanente. Esta condición ha generado una fragmentación del tejido social, así como dificultades para implementar mecanismos colectivos de cuidado, vigilancia y mantenimiento del espacio urbano.

La configuración socioeconómica de Los Laureles, combinada con las estrategias comerciales iniciales y la flexibilidad en el uso de la vivienda, produce un entorno caracterizado por la ocupación discontinua, el escaso sentido de pertenencia y una débil apropiación del espacio habitacional.

En contraste con Villas de Xochitepec y Los Laureles, donde la deshabitación se asocia mayoritariamente con condiciones de precariedad económica, inestabilidad laboral y falta de servicios urbanos consolidados, Santa Fe Lifestyle presenta una configuración socioeconómica diferenciada. Aunque el desarrollo aún se encuentra en fase de construcción y consolidación, las viviendas han sido adquiridas en su mayoría con fines de inversión o renta, y en menor medida como espacios de residencia permanente.

El análisis comparativo de los desarrollos Santa Fe Lifestyle, Villas de Xochitepec y Fraccionamiento Los Laureles permite observar cómo las condiciones socioeconómicas de los habitantes y las decisiones de planeación urbana inciden directamente en los procesos de deshabitación o baja consolidación habitacional.

En el caso de Santa Fe Lifestyle, la oferta habitacional está dirigida a un segmento de clase media, con mayor capacidad económica y expectativas más altas respecto a su calidad de vida. Esto ha permitido una mayor consolidación inicial del fraccionamiento, con servicios básicos operando, calles pavimentadas y una imagen urbana atractiva. No obstante, la deshabitación no es ajena al proyecto, y obedece a una causa distinta a la de desarrollos de interés social: aquí no se trata tanto de la falta de recursos de los residentes, sino del incumplimiento de expectativas y la incertidumbre sobre la sostenibilidad de los servicios cuando el desarrollo sea entregado al municipio.

Los residentes, aunque cuentan con ingresos estables, temen una caída en la calidad de vida si se interrumpe el suministro diario de agua o si los servicios actualmente garantizados por el desarrollador dejan de operar con la misma eficacia. La ausencia de infraestructura como tinacos agrava este temor. Esta condición de vulnerabilidad, aunque diferente a la precariedad extrema puede llevar a que los propietarios opten por no habitar las viviendas o intentar venderlas, generando procesos de desocupación gradual.

Por otro lado, en Villas de Xochitepec y Los Laureles, la deshabitación está más claramente relacionada con factores estructurales de exclusión socioeconómica. Son desarrollos orientados a población de bajos ingresos, en su mayoría con empleos informales y acceso limitado al crédito. En estos casos, la adquisición de vivienda representa un esfuerzo económico considerable, pero no se acompaña de una mejora real en las condiciones de vida. La ausencia de servicios públicos, la mala conectividad, el aislamiento geográfico y la falta de mantenimiento urbano provocan que muchas personas abandonen sus viviendas o nunca lleguen a habitarlas, ya que resulta más costoso o inviable permanecer en un entorno degradado y desconectado del tejido urbano.

La deshabitación no responde a una sola causa, sino a múltiples factores ligados tanto al perfil socioeconómico de los residentes como al modelo de gestión urbana. Mientras en Villas de Xochitepec y Los Laureles la causa principal es la pobreza estructural y la falta de servicios, en Santa Fe Lifestyle lo es la fragilidad de un modelo privado de urbanización que no garantiza estabilidad a largo plazo. Esta comparación demuestra que la planeación urbana debe ir más allá de la lógica de mercado y atender con rigor la sostenibilidad, el acceso equitativo a servicios y la articulación con políticas públicas que eviten la formación de fraccionamientos estancados o vacíos.

### **V.5.2 Motivaciones personales y experiencias habitacionales**

A pesar de los problemas detectados, la mayoría de los entrevistados manifiestan una valoración positiva del acceso a la vivienda, considerándolo esencial para la estabilidad y desarrollo familiar. Algunos mencionan que el fraccionamiento ha sido una buena oportunidad de acceso a un hogar propio, con opciones accesibles de adquisición.

No obstante, también se reconoce que la calidad de vida en estos desarrollos depende fuertemente de la planificación urbana, la infraestructura básica y los servicios públicos. Se reportan problemas con el suministro de agua, alumbrado público deficiente, fallas en la recolección de basura y falta de mantenimiento en vialidades, especialmente en zonas como la avenida de Alta Tensión. Estos factores inciden negativamente en la habitabilidad y promueven el abandono.

En los tres fraccionamientos, los entrevistados expresaron una valoración positiva de contar con vivienda propia, aunque matizada por la decepción ante la realidad vivida.

En Villas de Xochitepec predomina una narrativa social asociada a una "oportunidad frustrada", en la que el acceso a la vivienda propia inicialmente percibido como un logro significativo en términos de bienestar y estabilidad se ve progresivamente erosionado por diversas condiciones estructurales. Entre los factores más señalados por los residentes se encuentra el abandono progresivo de los servicios públicos, particularmente el suministro de agua potable, cuya disponibilidad ha disminuido considerablemente en años recientes. Este fenómeno se relaciona con la priorización del abastecimiento hídrico hacia nuevas infraestructuras institucionales, como la Ciudad Judicial y el complejo penitenciario de Atlacholoaya, cuya demanda no fue contemplada originalmente en los esquemas de planeación urbana e hidráulica del fraccionamiento.

Adicionalmente, el conjunto habitacional enfrenta una situación de aislamiento urbano, al encontrarse ubicado en una zona sin perspectivas de expansión o integración metropolitana, debido precisamente a su colindancia con el penal de Atlacholoaya. Esta ubicación ha contribuido a la desconexión funcional y simbólica del fraccionamiento con el resto del tejido urbano, limitando su desarrollo y reduciendo el atractivo residencial para nuevos habitantes, lo que acentúa aún más el fenómeno de la deshabitación.

En Los Laureles, los residentes reconocen que el acceso a la vivienda fue inicialmente percibido como una oportunidad facilitada por las condiciones de adquisición accesibles. No obstante, también expresan una percepción generalizada de desencanto frente al desarrollo posterior del fraccionamiento, el cual no ha cumplido con las expectativas generadas al momento de su promoción. En particular, se señala que el conjunto habitacional ha quedado relativamente aislado del resto del tejido urbano, careciendo de una adecuada conexión con elementos clave

de infraestructura y equipamiento que son fundamentales para la vida cotidiana.

Entre las carencias más mencionadas destacan la ausencia de servicios y espacios esenciales, como centros comerciales, mercados, escuelas, hospitales y zonas recreativas, lo cual ha limitado significativamente la funcionalidad del fraccionamiento como un espacio de vida urbana integral. Esta situación ha generado una progresiva pérdida de atractivo residencial, tanto para potenciales compradores como para los actuales habitantes, quienes muestran escaso interés en invertir en el mejoramiento de sus viviendas ante la falta de condiciones urbanas favorables que justifiquen dicho esfuerzo.

En este sentido, Santa Fe Lifestyle representa un caso distinto dentro de los desarrollos analizados, no sólo por el perfil socioeconómico al que está dirigido, sino también por la estrategia y visión del desarrollador, que ha tenido un impacto determinante en la evolución del fraccionamiento. A diferencia de Villas de Xochitepec y Los Laureles proyectos concebidos bajo un modelo de vivienda de interés social masiva, Santa Fe responde a una lógica inmobiliaria que apuesta por un menor número de unidades habitacionales, dirigidas a un segmento medio residencial, con una infraestructura inicial más robusta y una propuesta urbana aparentemente más cuidada.

Este enfoque ha permitido que, al menos en las etapas tempranas del desarrollo, se perciba una mayor consolidación del entorno urbano: calles pavimentadas, servicios básicos funcionando, suministro constante de agua proporcionado directamente por el desarrollador, y una imagen general que remite a un estilo de vida más ordenado y confortable. Sin embargo, esta aparente ventaja también plantea interrogantes sustanciales sobre la sostenibilidad de dicho modelo una vez que el desarrollo sea entregado al municipio.

Uno de los principales puntos de preocupación entre los residentes es la transición en la administración de los servicios, especialmente en lo que respecta al suministro de agua. Actualmente, este recurso es gestionado de manera privada por el desarrollador, con un abasto diario que cubre las necesidades de los habitantes. No obstante, se anticipa que una vez que el fraccionamiento pase a manos del municipio de Xochitepec el cual enfrenta limitaciones estructurales importantes en materia hídrica, será necesario tandeear el servicio, afectando potencialmente la calidad de vida de los residentes. Además, no se previó desde el diseño original la instalación de tinacos, lo cual complica aún más el escenario ante una eventual escasez; así, aunque Santa Fe ha logrado una consolidación inicial más favorable en comparación con Villas de Xochitepec y Los Laureles, su estabilidad a largo plazo depende de la capacidad del municipio para mantener los estándares de infraestructura y servicios que hasta ahora ha garantizado el sector privado. En este punto, el desarrollo enfrenta una vulnerabilidad crítica: el riesgo de que la calidad prometida y en cierta medida entregada no pueda sostenerse una vez que el proyecto deje de estar bajo control del desarrollador. En contraste, Villas de Xochitepec y Los Laureles evidencian las consecuencias de una visión de desarrollo centrada únicamente en la cantidad de viviendas y no en la calidad del entorno urbano. Ambos casos reflejan una planeación deficiente, con alta densidad habitacional, escasa infraestructura, servicios públicos colapsados o inexistentes y un fuerte aislamiento físico y social. Esta combinación ha generado una profunda desilusión entre los residentes, quienes han visto cómo su inversión no se tradujo en una mejora significativa en sus condiciones de vida, sino en nuevas formas de exclusión urbana. La experiencia de Santa Fe Lifestyle permite observar los límites y contradicciones del modelo de urbanización privada contemporánea: aunque ofrece condiciones iniciales más atractivas que los desarrollos de interés social tradicional, no garantiza por sí sola una

solución estructural al déficit de vivienda digna y sustentable. En última instancia, la falta de coordinación efectiva entre desarrolladores, autoridades municipales y marcos regulatorios adecuados sigue siendo el factor común que compromete la habitabilidad y sostenibilidad de estos entornos residenciales.

### **V.5.3 Percepciones comunitarias y afectaciones sociales.**

Las viviendas deshabitadas no solo representan un problema individual, sino que generan afectaciones al tejido social y la seguridad comunitaria. Las personas entrevistadas advierten que la proliferación de casas vacías puede facilitar la ocupación ilegal, actividades ilícitas y el deterioro del entorno urbano. Entre las consecuencias mencionadas están el crecimiento de maleza, la presencia de animales, el robo de materiales de construcción y una creciente sensación de inseguridad entre los vecinos. Esta percepción se refuerza cuando las viviendas abandonadas se concentran en ciertas calles o zonas, generando lo que algunos residentes describen como un entorno de "descuidado" o "abandonado", lo que impacta negativamente en la convivencia y la cohesión social.

En Villas de Xochitepec, las percepciones comunitarias en torno a las viviendas deshabitadas evidencian un fenómeno que trasciende lo individual y adquiere dimensiones colectivas de deterioro urbano, debilitamiento del tejido social y percepción creciente de inseguridad. A diferencia de una desocupación dispersa, el hecho de que ciertas calles presenten una alta concentración de viviendas vacías agrava las dinámicas de estigmatización territorial, consolidando la imagen del conjunto habitacional como un espacio fragmentado y vulnerable.

Las personas entrevistadas coinciden en señalar que las calles con mayor número de viviendas desocupadas tienden a presentar condiciones de abandono físico más pronunciadas, tales como acumulación de maleza, proliferación de fauna nociva y vandalismo. Por ejemplo, Martha

González menciona que en las zonas con casas vacías "el pasto y la yerba crece y se hace más grande el bosque, hay más animales, en especial ratones", lo que ilustra cómo el deterioro del entorno material se traduce en una pérdida del sentido de orden, higiene y habitabilidad. Estas condiciones refuerzan la idea de que dichas áreas están al margen del mantenimiento público y del interés institucional.

Asimismo, entrevistados como Dulce María García advierten que la presencia prolongada de casas abandonadas ha propiciado la ocupación ilegal y el robo de materiales, afectando tanto la seguridad como la imagen urbana del fraccionamiento. En sus palabras, "llegan personas a invadir casas, les roban puertas, herrería, etc., y la imagen urbana va en detrimento, pues provoca una sensación de descuido y poca seguridad en algunas calles". Estas prácticas no solo dañan la infraestructura material, sino que también debilitan los lazos de confianza entre vecinos, al generar incertidumbre sobre quién habita realmente el conjunto, quién se hace responsable del espacio compartido y qué mecanismos existen para resolver estos problemas.

La fragmentación física del espacio urbano, asociada al abandono, se traduce también en una fragmentación simbólica: calles enteras se vuelven zonas de paso o de evasión, lo que impacta directamente en la convivencia y la apropiación del espacio colectivo. Rafael Herrera, otro de los entrevistados, señala que este fenómeno "afectaría en el desarrollo del fraccionamiento", reconociendo que la presencia de viviendas vacías obstaculiza la construcción de comunidad, la participación vecinal y el arraigo residencial.

La estigmatización del territorio se convierte en una consecuencia directa del abandono. Los habitantes asocian ciertas áreas del fraccionamiento con inseguridad, deterioro o fracaso habitacional, lo que disminuye el sentido de pertenencia y desalienta la inversión en mejoras individuales o comunitarias. Esta percepción colectiva de "zona

abandonada” no solo desincentiva la llegada de nuevos residentes, sino que incrementa la probabilidad de que más propietarios abandonen sus viviendas, generando un ciclo de desvalorización urbana difícil de revertir.

La concentración de viviendas deshabitadas en ciertas calles de Villas de Xochitepec no solo tiene efectos visibles en el espacio físico, sino que también genera efectos intangibles en las relaciones sociales, la percepción de seguridad y la imagen del conjunto ante sí mismo y ante posibles nuevos residentes. Esta condición demanda políticas públicas sensibles al fenómeno de la deshabitación como problema urbano y social colectivo, más allá de su dimensión patrimonial o crediticia.

En el caso de Los Laureles, las afectaciones sociales derivadas de la deshabitación adquieren una dimensión particularmente compleja debido a la alta rotación de residentes y a la naturaleza fragmentada del desarrollo habitacional. A diferencia de otros conjuntos, en este fraccionamiento se ha identificado una menor permanencia de los habitantes, lo cual impide la consolidación de vínculos comunitarios estables y debilita el tejido social local. Esta situación es atribuida tanto a las condiciones de adquisición donde un número significativo de viviendas fue comprado con fines de renta o como segunda propiedad como al perfil de ocupación temporal o intermitente de muchos residentes.

Uno de los factores más evidentes es la presencia visible de viviendas en condiciones de abandono o invasión, especialmente en aquellas zonas donde el acceso es libre o no existe un sistema de control perimetral. Las áreas abiertas, como las denominadas "en bolsa" o las privadas que carecen de rejas o cerramientos, tienden a concentrar mayor número de casas deshabitadas, lo que genera una percepción generalizada de inseguridad. Esta condición ha sido señalada por los habitantes como un elemento que afecta directamente la calidad de vida y el sentido de arraigo en el fraccionamiento.

La falta de control y delimitación física del espacio urbano permite el ingreso no autorizado a viviendas vacías, las cuales en muchos casos son ocupadas por personas ajenas a la comunidad o utilizadas con fines ilícitos. Esta situación, además de propiciar conflictos de convivencia, afecta la imagen urbana del conjunto, provocando que algunas zonas sean percibidas como inseguras o “fuera de control”. La ausencia de un modelo de gestión comunitaria o de vigilancia organizada acentúa esta problemática, al no existir mecanismos efectivos para contener la ocupación irregular o para dar seguimiento a los propietarios ausentes.

A nivel simbólico, el deterioro físico de estas viviendas ventanas rotas, puertas forzadas, patios llenos de maleza transmite un mensaje de abandono institucional y desinterés colectivo, lo que refuerza la idea de que el fraccionamiento no cuenta con las condiciones necesarias para generar pertenencia o identidad comunitaria. Esta percepción se intensifica por la falta de servicios públicos adecuados, como alumbrado, recolección de residuos, mantenimiento de vialidades y la insuficiencia en el suministro de agua, lo que en conjunto crea un ambiente de vulnerabilidad social que impacta especialmente a quienes sí habitan de forma permanente el conjunto.

En este sentido, la fragmentación social se vuelve más que una característica demográfica, convirtiéndose en una barrera estructural para la organización vecinal, la cooperación entre residentes y la construcción de un entorno seguro y habitable. La dificultad para identificar a los vecinos, la ausencia de referentes comunitarios duraderos y el escaso involucramiento de los habitantes en iniciativas colectivas debilitan aún más la capacidad de respuesta ante las problemáticas urbanas, como la inseguridad o el deterioro del espacio público.

La combinación de alta rotación residencial, visibilidad del abandono y débil cohesión social posiciona a Los Laureles como un caso en el que el fenómeno de la deshabitación no solo tiene impactos

materiales, sino que también incide profundamente en las dimensiones simbólicas, afectivas y relacionales de la vida urbana. En este contexto, se hace necesario repensar estrategias de gestión barrial que prioricen la recuperación del espacio público, el fortalecimiento de la participación comunitaria y el establecimiento de mecanismos que permitan frenar la ocupación irregular y fomentar la permanencia residencial.

En Santa Fe Lifestyle, aunque la desocupación de viviendas es menos significativa en comparación con otros fraccionamientos, los residentes expresan una creciente preocupación sobre el futuro de los servicios públicos una vez que el fraccionamiento sea municipalizado. Actualmente, la inmobiliaria se encarga de la distribución de los servicios, como el agua, de manera regular. Sin embargo, los habitantes temen que, al transferirse la responsabilidad al municipio, puedan surgir problemas como tandeos o cortes frecuentes, dado que la infraestructura aún está en desarrollo y podría no estar completamente preparada para satisfacer la demanda a largo plazo.

Esta incertidumbre genera desconfianza, tanto hacia la desarrolladora como hacia las autoridades municipales, quienes serán responsables de garantizar la continuidad de los servicios públicos. Los residentes temen que, sin una adecuada planificación, la transición de la gestión privada a la pública afecte la calidad de vida en el fraccionamiento, especialmente en lo que respecta al suministro de agua, uno de los servicios más críticos. El desarrollo no presenta una degradación evidente del entorno ni un abandono de viviendas, la falta de certeza sobre la finalización completa del proyecto y el temor a posibles inconsistencias en la prestación de servicios genera una sensación de inseguridad entre los residentes. Esta situación, si no se aborda adecuadamente, podría afectar la percepción de estabilidad y el atractivo a largo plazo del fraccionamiento como un lugar adecuado para vivir. Aunque el abandono no es un problema visible en Santa Fe Lifestyle, la

incertidumbre sobre la futura gestión de los servicios públicos, especialmente en relación con el suministro de agua, genera preocupación entre los residentes. Esta situación, de no ser manejada con transparencia y eficiencia, podría impactar negativamente en la confianza de los habitantes y en la cohesión del fraccionamiento a largo plazo.

#### V.5.4 Propuestas comunitarias y estrategias percibidas

Los entrevistados propusieron distintas soluciones al problema de la vivienda deshabitada desde una perspectiva ciudadana. Entre las ideas más destacadas se encuentran:

- Promover la venta o remate de viviendas abandonadas a familias interesadas.
- Incentivar la renta temporal con opción a compra, sobre todo para personas que ya viven en la zona.
- Implementar programas de regularización que permitan actualizar el estatus legal de las viviendas.
- Involucrar a los administradores de fraccionamientos y propietarios ausentes para facilitar acuerdos de ocupación.

Varios entrevistados coincidieron en que es fundamental una mayor participación de la comunidad local en los procesos de toma de decisiones vinculadas al desarrollo urbano y la vivienda. También se mencionó la necesidad de mayor presencia de autoridades municipales y estatales, ya que muchas veces las comunidades solo son tomadas en cuenta en periodos electorales.

La comunidad en los tres casos plantea propuestas para reactivar las viviendas deshabitadas, coincidiendo en la necesidad de intervención gubernamental y mayor acceso a información y regularización.

En el caso de Villas de Xochitepec, las propuestas ciudadanas recogidas durante las entrevistas reflejan una comprensión profunda del

deterioro habitacional y social que afecta al fraccionamiento. Los residentes enfatizan la necesidad de implementar estrategias inmediatas y accesibles que contribuyan a revertir el fenómeno de la vivienda deshabitada, particularmente en las zonas con mayor concentración de abandono. Una de las propuestas más reiteradas por los habitantes es la promoción de remates accesibles, es decir, la venta a bajo costo de viviendas actualmente desocupadas y deterioradas, como alternativa viable para familias en situación de vulnerabilidad habitacional, ya sea dentro del mismo fraccionamiento o provenientes de otros contextos. Esta medida es percibida no solo como una solución al abandono físico de las viviendas, sino también como una vía para revitalizar la vida comunitaria y evitar que estas casas sigan siendo foco de inseguridad o vandalismo. Asimismo, se plantea la posibilidad de establecer mecanismos de reubicación para personas que, por razones económicas o familiares, requieren una vivienda inmediata, proponiendo que las casas abandonadas puedan ser asignadas temporalmente con opción a regularización posterior. Tal como señaló una de las entrevistadas, el fraccionamiento alberga múltiples viviendas vacías en condiciones aceptables, pero cuyo uso está limitado por la ausencia de esquemas flexibles de adquisición o arrendamiento.

Otra demanda relevante es la intervención de autoridades locales y estatales en la regularización jurídica y administrativa de estos inmuebles. Algunos vecinos mencionan que muchas viviendas han sido abandonadas sin seguimiento legal por parte de los propietarios o las instituciones crediticias, generando incertidumbre y obstáculos para su eventual reintegración al uso habitacional. Varias personas entrevistadas subrayan la necesidad de una mayor participación comunitaria en las decisiones relacionadas con el futuro del fraccionamiento. Existe una percepción generalizada de abandono institucional, donde la falta de seguimiento por parte de autoridades municipales y estatales ha

debilitado la confianza ciudadana. Por ello, se propone fomentar canales de diálogo entre vecinos, administradores de los conjuntos habitacionales y organismos públicos, con el objetivo de generar acuerdos de ocupación, vigilancia y mejora del entorno urbano. En conjunto, estas estrategias planteadas desde la comunidad reflejan no solo una visión crítica sobre las fallas estructurales del modelo de vivienda social, sino también una disposición activa para contribuir en la solución, siempre que existan condiciones institucionales que acompañen, financien y legitimen estas propuestas.

En el caso de Los Laureles, las propuestas comunitarias frente al problema de la vivienda deshabitada surgen como respuestas prácticas ante una realidad cotidiana de abandono y deterioro urbano. Los residentes, conscientes de las dificultades estructurales del fraccionamiento como la precariedad en los servicios públicos, el aislamiento geográfico y la falta de mantenimiento general, han planteado estrategias flexibles y adaptadas a su contexto socioeconómico, caracterizado por ingresos limitados y una fuerte economía informal. Entre las propuestas más recurrentes destaca la implementación de esquemas de renta con opción a compra, especialmente dirigidos a personas que ya viven en la zona o en colonias aledañas. Esta alternativa es percibida como una vía viable para ocupar viviendas abandonadas, reduciendo la percepción de inseguridad que genera la deshabitación y ofreciendo a las familias una solución habitacional accesible y progresiva. Esta estrategia también refleja una apuesta por la ocupación gradual y por fortalecer los lazos comunitarios desde una lógica de cercanía y pertenencia. Algunos entrevistados propusieron la creación de redes vecinales o comités comunitarios que gestionen directamente el contacto con propietarios ausentes o con las inmobiliarias, con el fin de negociar condiciones favorables de compra o arrendamiento. Esta iniciativa se basa en la idea de que la solución no puede provenir únicamente de las

autoridades o del mercado, sino que debe construirse también desde la acción colectiva local.

En línea con lo planteado en otros fraccionamientos como Santa Fe Lifestyle y Villas de Xochitepec, los residentes de Los Laureles coinciden en que es fundamental fortalecer la presencia institucional, ya que perciben un abandono generalizado por parte de las autoridades municipales y estatales. Señalan que, fuera de los periodos electorales, la comunidad es invisibilizada, y que no existen canales claros ni efectivos para plantear sus necesidades o participar en los procesos de toma de decisiones relacionadas con la vivienda y el desarrollo urbano. También se expresó la necesidad de implementar programas de regularización legal y administrativa, ya que muchas viviendas están en situaciones jurídicas poco claras que dificultan su venta, ocupación o traspaso. Esta irregularidad alimenta el círculo vicioso de deshabitación, deterioro y desinterés por parte de potenciales compradores o arrendatarios. Las estrategias comunitarias identificadas en Los Laureles reflejan un deseo de reorganización barrial desde abajo, impulsado por la necesidad urgente de transformar el entorno urbano en un espacio más habitable y seguro. Si bien los recursos materiales son limitados, los residentes demuestran disposición para involucrarse activamente en la solución del problema, siempre que exista acompañamiento institucional, acceso a información clara y oportunidades reales de regularización y ocupación de las viviendas vacías.

En el caso de Santa Fe Lifestyle, los residentes no identifican, al menos por ahora, un problema generalizado de vivienda deshabitada, como ocurre en desarrollos de interés social como Los Laureles o Villas de Xochitepec. El fraccionamiento, dirigido a un sector de clase media, ha mantenido una ocupación relativamente constante, en buena parte gracias a su propuesta inicial de infraestructura robusta, disponibilidad de servicios y un entorno urbano planificado que responde a expectativas de

calidad de vida. No obstante, lo que sí predomina entre los habitantes es una incertidumbre compartida sobre el futuro del desarrollo, especialmente respecto a la capacidad del municipio de Xochitepec para sostener los niveles actuales de dotación de servicios, una vez que el fraccionamiento sea municipalizado. La principal preocupación se centra en el suministro de agua, que actualmente es proporcionado de manera continua por el desarrollador privado, pero que, al pasar a manos del municipio carente de infraestructura suficiente, probablemente se verá sujeto a tandeos o interrupciones regulares.

Este posible escenario no solo afectaría directamente la vida cotidiana dentro de las viviendas, sino que también tendría repercusiones en la imagen urbana del fraccionamiento, particularmente en sus áreas comunes y recreativas, que hasta ahora han sido uno de los principales atractivos del desarrollo. Espacios como parques, jardines o zonas verdes requieren de mantenimiento constante y acceso regular al agua para conservar su funcionalidad y estética. Su deterioro, derivado de una escasa o inestable dotación del recurso, podría desvalorizar el entorno urbano y romper con la idea de calidad de vida que motivó a muchas familias a invertir en Santa Fe.

A diferencia de otros desarrollos donde las propuestas comunitarias giran en torno a reactivar viviendas deshabitadas, en Santa Fe las estrategias percibidas se orientan a la preservación de los estándares actuales, con el objetivo de prevenir un deterioro anticipado del fraccionamiento. Algunas de las iniciativas mencionadas por los residentes incluyen:

- Promover la autogestión de áreas comunes, mediante esquemas de financiamiento vecinal para el mantenimiento de espacios públicos.

- Solicitar auditorías técnicas e informes públicos que transparenten la capacidad del municipio para asumir los servicios básicos, así como plazos y condiciones del proceso de entrega del desarrollo.

Adicionalmente, se hace evidente la necesidad de una mayor comunicación y presencia institucional, ya que muchos vecinos expresan desconocimiento o falta de información sobre el proceso de municipalización y sus implicaciones. Esta falta de certeza, más allá de afectar la confianza, limita la capacidad de la comunidad para organizarse y anticipar soluciones colectivas. Santa Fe Lifestyle no enfrenta un problema de deshabitación como tal, la comunidad percibe que la sostenibilidad de su calidad de vida está en riesgo, no por abandono de las viviendas, sino por la posibilidad de que el entorno deje de ofrecer los estándares de habitabilidad e imagen urbana que lo han distinguido. Las propuestas ciudadanas, en este caso, se enfocan en la prevención del deterioro, subrayando la importancia de una gestión urbana eficiente y sostenida en el tiempo.

### V.5.5 Participación comunitaria

La disposición a participar en iniciativas comunitarias para mejorar la ocupación y gestión del espacio habitacional varía entre los entrevistados. Mientras algunos manifestaron su interés en involucrarse activamente como un acto de responsabilidad ciudadana, otros expresaron desinterés o desconfianza en los procesos colectivos, lo que indica la necesidad de fortalecer los lazos comunitarios y fomentar mecanismos de participación inclusiva.

El análisis de las entrevistas semiestructuradas permite visibilizar una problemática que va más allá de la simple presencia de viviendas deshabitadas: se trata de un fenómeno complejo, interconectado con factores económicos, sociales, urbanos e institucionales. La voz de los residentes evidencia una afectación directa en la vida cotidiana, desde el

deterioro físico del entorno hasta la sensación de inseguridad y abandono institucional.

Las respuestas reflejan una comunidad consciente de los retos que enfrenta, pero también dispuesta a involucrarse en la construcción de soluciones. Los testimonios señalan la necesidad de políticas públicas más accesibles y sensibles al contexto local, así como de mecanismos de participación ciudadana que fortalezcan el tejido social y fomenten el arraigo. Las propuestas planteadas, aunque diversas, comparten un objetivo común: revitalizar el entorno habitacional y devolverle funcionalidad y dignidad a los espacios que hoy están vacíos.

En Villas de Xochitepec, la participación comunitaria se presenta como una herramienta con potencial, pero aún débilmente articulada, para hacer frente al proceso de deterioro urbano y social que vive el fraccionamiento. Las entrevistas realizadas revelan una comunidad que, si bien reconoce las múltiples carencias que afectan su entorno como el abandono de viviendas, la falta de servicios públicos, la inseguridad y el aislamiento, también muestra signos de desgaste, fragmentación y desconfianza hacia las autoridades y hacia los procesos colectivos. Una parte de los residentes expresó interés en involucrarse activamente en iniciativas comunitarias, principalmente como una vía para mejorar la seguridad, rehabilitar espacios comunes y recuperar cierto control sobre el entorno que habitan. Para ellos, participar es un acto de responsabilidad ciudadana y una forma de resistir al abandono institucional. Sin embargo, esta disposición coexiste con otro sector que manifiesta apatía o escepticismo, al considerar que los esfuerzos colectivos suelen no prosperar, ya sea por falta de apoyo externo, problemas de organización interna o por experiencias previas fallidas. Este escenario refleja una comunidad fragmentada, donde la capacidad de acción conjunta está limitada por factores estructurales como la precariedad económica, la alta rotación de residentes, y la falta de un liderazgo vecinal consolidado. En

muchos casos, las viviendas abandonadas o sin habitar dificultan la creación de un tejido social estable, impidiendo la consolidación de vínculos vecinales duraderos y debilitando el sentido de pertenencia al territorio.

Aun con estas limitaciones, algunos entrevistados han planteado propuestas puntuales que apuntan a reconstruir el tejido comunitario, como la formación de comités de vecinos, la promoción de jornadas de limpieza y mantenimiento, o la creación de espacios de diálogo para gestionar problemáticas comunes. Estas ideas, aunque todavía incipientes, muestran que existe una conciencia colectiva sobre la necesidad de intervenir en el espacio habitacional más allá de lo individual. El caso de Villas de Xochitepec demuestra que la revitalización del entorno urbano no puede pensarse sin la participación activa de quienes lo habitan. Sin embargo, también evidencia que esta participación no surge espontáneamente ni se sostiene sin apoyos concretos. Para que la comunidad pueda organizarse y asumir un papel protagónico en la mejora del fraccionamiento, se requiere el acompañamiento de políticas públicas sensibles al contexto local, que faciliten la participación, generen incentivos reales y fomenten el sentido de pertenencia.

La experiencia de Villas de Xochitepec reafirma que la solución al problema de la vivienda deshabitada y del deterioro urbano no es solo técnica o institucional, sino profundamente social. Reforzar la organización vecinal y abrir canales de comunicación entre la ciudadanía y las autoridades es clave para construir entornos más dignos, funcionales y sostenibles en el largo plazo.

En el Fraccionamiento Los Laureles, la participación comunitaria aparece como un elemento clave pero todavía incipiente en la gestión de los problemas derivados de la deshabitación, el abandono institucional y el deterioro urbano. A pesar de las condiciones adversas, las entrevistas

realizadas reflejan una comunidad consciente de las problemáticas que enfrenta y, en varios casos, dispuesta a involucrarse en la construcción de soluciones desde lo colectivo.

Si bien persiste un nivel significativo de desconfianza hacia las autoridades y una percepción generalizada de que el fraccionamiento ha sido olvidado por los gobiernos municipal y estatal, también emergen testimonios que evidencian iniciativas ciudadanas espontáneas, como la vigilancia vecinal informal, la organización para mejorar la limpieza de áreas comunes y la búsqueda de acuerdos para el uso de espacios públicos. Para algunos residentes, participar representa una forma de resistir al abandono y reconstruir la dignidad del lugar que habitan, incluso con recursos limitados.

Sin embargo, esta disposición no es homogénea. Otros entrevistados manifestaron desinterés, apatía o escepticismo hacia los procesos organizativos, influenciados por experiencias anteriores que no dieron resultados concretos, por la alta rotación de habitantes o por una sensación de impotencia frente a los problemas estructurales del fraccionamiento. Esta diversidad de posturas evidencia que la participación comunitaria se encuentra debilitada, y que requiere de mecanismos inclusivos, sostenidos y sensibles al contexto local para fortalecerse.

Los Laureles enfrenta retos importantes: altos niveles de vivienda deshabitada, deterioro del entorno físico, problemas de inseguridad, carencia de servicios públicos básicos y una débil presencia institucional. En este contexto, la falta de cohesión social agrava las condiciones de vulnerabilidad, ya que limita la capacidad de acción colectiva y reduce las posibilidades de transformación desde lo local. No obstante, las propuestas planteadas por los residentes como esquemas de renta con opción a compra, redes de apoyo entre vecinos o la participación en

procesos de regularización legal indican que existe una voluntad latente de reorganización barrial, aunque aún necesitada de impulso externo.

El caso de Los Laureles reafirma que la regeneración urbana y habitacional no puede lograrse únicamente a través de intervenciones físicas o legales, sino que requiere una reconstrucción profunda del tejido comunitario, basada en la confianza, el reconocimiento mutuo y el acompañamiento institucional. Para que los vecinos puedan asumir un rol activo en la transformación del fraccionamiento, es indispensable que existan políticas públicas accesibles, canales de diálogo permanentes y programas que reconozcan y potencien las capacidades organizativas de la comunidad. Las experiencias recogidas en Los Laureles muestran que la participación comunitaria es tanto un desafío como una oportunidad. A pesar de las limitaciones materiales y sociales, los residentes demuestran que el arraigo y la dignidad del hábitat pueden ser reconstruidos colectivamente, siempre que se promuevan condiciones adecuadas para que esa participación florezca, se fortalezca y tenga un impacto real en la vida cotidiana.

En el desarrollo Santa Fe Lifestyle, la participación comunitaria se configura desde una lógica preventiva y organizativa, impulsada por la inquietud de los residentes ante la futura municipalización del fraccionamiento. A diferencia de otros conjuntos donde la participación surge como una respuesta a problemas ya consolidados como el abandono de viviendas o el deterioro urbano, en Santa Fe la acción colectiva comienza a tomar forma en torno a la necesidad de mantener los niveles actuales de calidad de vida y evitar el deterioro del entorno urbano construido hasta ahora.

En este contexto, destaca la formación de una asociación civil conformada por los propios residentes, cuyo propósito principal es diseñar y poner en marcha instrumentos de gestión comunitaria orientados al cuidado y conservación de las áreas comunes, especialmente aquellas

que hasta ahora han funcionado como uno de los principales atributos del fraccionamiento: parques, canchas, espacios recreativos, vialidades internas y jardines. Esta iniciativa representa un paso importante hacia la institucionalización de la participación ciudadana dentro del desarrollo, permitiendo a los vecinos organizarse formalmente y establecer mecanismos de corresponsabilidad ante la eventual retirada del desarrollador. Las entrevistas evidencian que existe una disposición activa a participar por parte de una parte significativa de los residentes, quienes entienden la organización vecinal no solo como un acto de responsabilidad ciudadana, sino como una medida de autodefensa ante la incertidumbre institucional. La asociación civil permite, además, canalizar inquietudes comunes, establecer reglas internas de convivencia y anticipar estrategias para mantener operativas las infraestructuras ya instaladas, en particular el suministro de agua, cuya continuidad se percibe como un riesgo tras la municipalización. No obstante, también se identifican limitaciones en la participación, ya sea por desconfianza en los procesos colectivos, desconocimiento de las implicaciones legales de la asociación, o por la percepción de que el mantenimiento del fraccionamiento debería seguir siendo responsabilidad del desarrollador o del gobierno. Estas posturas, aunque minoritarias, reflejan la diversidad de expectativas y niveles de compromiso dentro de la comunidad, lo que obliga a fortalecer los vínculos sociales y los canales de comunicación interna.

En Santa Fe Lifestyle se subraya la importancia de construir modelos participativos desde una perspectiva preventiva y estructurada, especialmente en desarrollos donde aún no se ha consolidado el deterioro físico, pero sí existe un riesgo latente de pérdida de calidad urbana. La creación de la asociación civil representa un ejemplo relevante de cómo la comunidad puede asumir un rol activo en la gestión del territorio, y constituye una oportunidad para que las instituciones públicas

reconozcan y respalden estas formas de organización vecinal. La participación comunitaria en Santa Fe Lifestyle se orienta a preservar lo que ya se ha construido, entendiendo que la sostenibilidad del desarrollo dependerá, en gran parte, de la capacidad de sus propios habitantes para organizarse, incidir y gestionar de forma colectiva los retos futuros. Este caso demuestra que, incluso en contextos donde la deshabitación aún no es un problema, la participación ciudadana es fundamental para consolidar procesos urbanos duraderos, equitativos y con sentido de pertenencia.

Esta sección pone en el centro del análisis a quienes habitan el territorio y viven las consecuencias del problema, reconociendo que cualquier solución sostenible deberá considerar sus experiencias, necesidades y capacidades organizativas. Las entrevistas no solo documentan una situación, sino que abren la posibilidad de pensar el futuro de la vivienda desde una lógica más incluyente, colaborativa y humanizada.

*Las entrevistas semiestructuradas que sirvieron como base para el desarrollo del presente apartado se incluyen en los anexos de este análisis, con el objetivo de brindar mayor transparencia y respaldo a las interpretaciones aquí presentadas. Asimismo, se realizaron entrevistas abiertas a trabajadores vinculados a la desarrolladora inmobiliaria, así como a personas que, en su momento, ocuparon cargos en dependencias estatales y municipales relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda. Por razones de confidencialidad y en cumplimiento de principios éticos en la investigación, los nombres de estos actores externos han sido omitidos, evitando así cualquier contravención a su derecho a la privacidad y al uso responsable de la información proporcionada. Tabla 5.*

**Tabla 8.** Análisis comparativo de los tres desarrollos habitacionales Villas de Xochitepec, Fraccionamiento los Laureles, Santa Fe Lifestyle.

Dimensión	Villas de Xochitepec	Los Laureles	Santa Fe Lifestyle
<b>a) Condiciones físicas y de ocupación</b>	Elevado nivel de abandono concentrado en calles específicas. El entorno físico presenta signos claros de deterioro: maleza abundante, fauna nociva, grafitis, robo de puertas y herrería. Estas condiciones refuerzan la percepción de descuido urbano y generan sensación de inseguridad.	Abandono extendido y visible, especialmente en áreas abiertas o sin cerramiento perimetral. Acceso libre favorece la ocupación ilegal. Viviendas invadidas y deterioradas. Aislado geográficamente, con servicios públicos deficientes, lo que incrementa su vulnerabilidad urbana.	Actualmente presenta una ocupación estable. El fraccionamiento cuenta con infraestructura robusta, áreas comunes cuidadas y servicios funcionales provistos por la desarrolladora. Sin embargo, existe preocupación por la futura municipalización, que podría afectar estas condiciones.
<b>b) Percepciones comunitarias y afectaciones sociales</b>	La deshabitación ha generado un fuerte impacto simbólico y social: calles estigmatizadas como "zonas inseguras". Fragmentación del tejido social, debilitamiento del sentido de pertenencia y pérdida del arraigo. Las viviendas vacías funcionan como focos de deterioro e incertidumbre.	Alta rotación de residentes, perfil de ocupación intermitente y escasa permanencia limitan la consolidación comunitaria. La ausencia de cerramientos y vigilancia genera percepción de peligro, uso ilícito de viviendas y desvalorización del espacio habitacional.	Aún sin afectaciones visibles por deshabitación, pero con creciente temor colectivo ante la posibilidad de que la calidad de servicios disminuya. Se teme que esta transición afecte la imagen urbana y genere un ciclo anticipado de deterioro. La incertidumbre institucional es el eje de la preocupación.
<b>c) Propuestas comunitarias</b>	Se plantea el uso social de las viviendas vacías: remates accesibles,	Las propuestas surgen de la experiencia cotidiana: esquemas de	Estrategias centradas en la preservación del entorno actual:

Dimensión y estrategias percibidas	Villas de Xochitepec	Los Laureles	Santa Fe Lifestyle
	reubicaciones temporales y regularización jurídica como mecanismos para reactivar el fraccionamiento. Hay una clara demanda de intervención estatal y acompañamiento institucional.	renta con opción a compra, redes vecinales, comités para contactar a propietarios ausentes y autogestión local. Se enfocan en soluciones flexibles y progresivas, adaptadas a la precariedad económica local.	autogestión del mantenimiento, exigencia de auditorías técnicas y mayor comunicación sobre el proceso de municipalización. La comunidad se organiza desde una lógica preventiva y busca conservar estándares urbanos.
d) Participación comunitaria	Existe una participación incipiente, con intentos de formar comités de vecinos y organizar jornadas de mantenimiento. Sin embargo, la desconfianza, la fragmentación social y la falta de resultados anteriores dificultan la articulación colectiva.	La participación comunitaria es desigual: algunos sectores impulsan vigilancia vecinal informal y acuerdos locales, mientras que otros muestran apatía o escepticismo por experiencias fallidas. La organización necesita ser impulsada desde fuera, con políticas sensibles al contexto.	Participación más estructurada y proactiva. La comunidad ha conformado una asociación civil que busca gestionar los espacios comunes y prepararse para el cambio institucional. Esta organización canaliza demandas y fortalece la corresponsabilidad vecinal.
e) Capacidad organizativa y desafíos comunes	La capacidad organizativa está debilitada por la deshabitación misma. Las viviendas vacías fragmentan el tejido social y dificultan la articulación colectiva. Se requiere de un fuerte respaldo	A pesar de las limitaciones materiales y sociales, la comunidad muestra disposición a reorganizarse. El desafío es romper el círculo de abandono, inseguridad y falta de confianza, generando	La comunidad posee mayor capital social y organizativo. El reto no es revertir el abandono, sino evitar su aparición mediante una participación informada y constante. Se busca prevenir el deterioro antes de que se

Dimensión	Villas de Xochitepec	Los Laureles	Santa Fe Lifestyle
	institucional para activar la participación.	estructuras barriales funcionales con apoyo externo.	manifieste material o socialmente.

*Fuente:* Elaboración propia con base en el análisis de las entrevistas semiestructuradas.

## V.6 Narrativas orales conocimientos empíricos

Además de las entrevistas realizadas a residentes clave (cuyas transcripciones completas se anexan al final de este documento), este análisis incorpora conocimientos empíricos y experiencias adquiridas durante los cinco años que trabajé en el área de tramitología de una desarrolladora inmobiliaria, misma que participó en la construcción de los conjuntos habitacionales que aquí se estudian. Si bien esta experiencia profesional no sustituye los métodos de investigación académica formal, considero que aporta una visión situada desde la práctica cotidiana, la cual me permitió identificar tensiones frecuentes entre lo que establecen las normativas y lo que ocurre realmente en el campo durante la planeación, ejecución y entrega de desarrollos urbanos.

Las narrativas recopiladas a través de las entrevistas con habitantes de "Villas de Xochitepec", "Fraccionamiento Los Laureles" y "Santa Fe Lifestyle" revelan cómo múltiples factores influyen en la decisión de habitar o abandonar una vivienda. Estas situaciones, lejos de ser fortuitas, están directamente relacionadas con deficiencias estructurales en la planificación y gestión de estos conjuntos, mismas que también fueron identificadas desde la experiencia empírica.

Durante el ejercicio profesional en la desarrolladora, se tuvo contacto directo con los procesos de tramitación, entrega de áreas de donación, gestión con dependencias municipales y revisión de

normativas, lo que permitió observar cómo muchas de las decisiones que afectaron negativamente a la habitabilidad de los fraccionamientos se tomaban desde una lógica de cumplimiento mínimo de requerimientos legales, sin una visión de largo plazo ni un compromiso efectivo con la calidad urbana.

De igual forma, en los testimonios se expresa un sentimiento de abandono institucional, particularmente en relación con los servicios básicos. Las personas entrevistadas mencionan cómo han debido adaptar sus viviendas para sobrellevar la escasez de agua o la falta de transporte, estrategias que también fueron observadas desde la práctica profesional, donde se evidenció que la aprobación de los desarrollos se enfocaba más en el cumplimiento documental que en la viabilidad real de los servicios públicos. Es decir, aunque los desarrollos cumplieran "en papel" con los requisitos, en la práctica muchas de sus soluciones resultaban insostenibles a mediano plazo.

Estas narrativas orales y conocimientos empíricos no solo aportan información valiosa sobre los efectos concretos del entorno urbano en la vida cotidiana, sino que también permiten identificar factores simbólicos y emocionales asociados al territorio. La percepción de inseguridad, la desconfianza hacia las autoridades, el desgaste por trámites no resueltos y la frustración por vivir en entornos deteriorados son elementos que afectan directamente la decisión de habitar, rentar o abandonar una vivienda.

## **V.7. Registro fotográfico in situ y aéreo**

Como parte del trabajo metodológico de esta investigación, se llevó a cabo un registro fotográfico exhaustivo, tanto in situ como aéreo, con el propósito de documentar visualmente las condiciones físicas y espaciales de los tres desarrollos habitacionales analizados: Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle.

En una primera etapa, se recurrió al uso de imágenes satelitales (provenientes de plataformas como Google Earth), lo cual permitió observar los desarrollos desde una escala territorial más amplia. Este material resultó útil para identificar patrones de abandono, áreas con alta concentración de viviendas deshabitadas, fragmentación urbana y zonas con infraestructura incompleta o sin consolidar. Estas imágenes también facilitaron la comparación morfológica entre los tres fraccionamientos, evidenciando diferencias en la planeación urbana y la continuidad del tejido habitacional.

Posteriormente, se realizó un registro fotográfico in situ, que documentó de manera directa diversos elementos del entorno construido. Se tomaron imágenes de calles, viviendas en evidente estado de abandono o deterioro, lotes baldíos, áreas comunes descuidadas, así como del equipamiento urbano disponible (alumbrado, mobiliario, accesibilidad, señalética, etc.). Este trabajo fotográfico se desarrolló de forma sistemática en cada uno de los desarrollos, siguiendo rutas previamente definidas y registrando puntos clave para facilitar el análisis comparativo.

La información visual recopilada sirvió como evidencia empírica directa del fenómeno de la vivienda deshabitada, permitiendo respaldar y enriquecer los hallazgos obtenidos a través de la observación participativa, las entrevistas semiestructuradas y el análisis territorial. Además, las imágenes permitieron identificar zonas donde las condiciones urbanas y socioeconómicas se deterioran más visiblemente, lo que refuerza la hipótesis sobre la relación entre la vulnerabilidad estructural de ciertos desarrollos y el abandono habitacional.

En conjunto, el registro fotográfico aportó una dimensión espacial y documental esencial al análisis, al capturar de manera tangible las manifestaciones del abandono y su impacto en el entorno cotidiano de los habitantes.

Tabla 9. Tabla de registro fotográfico in situ y satelital.

Tipo de imagen	Desarrollo	Descripción de la imagen	Evidencia del fenómeno	Observaciones
	<p>Villas de Xochitepec</p>	<p>Vista general del fraccionamiento; se observa alta concentración de techos deteriorados.</p>	<p>Identificación de patrón de abandono por manzanas.</p>	<p>Baja densidad habitacional en zonas periféricas.</p>
	<p>Fraccionamiento Los Laureles</p>	<p>Imagen cenital de calles principales y zonas baldías sin urbanizar.</p>	<p>Fragmentación del tejido urbano.</p>	<p>Calles sin continuidad e infraestructura incompleta.</p>

Tipo de imagen	Desarrollo	Descripción de la imagen	Evidencia del fenómeno	Observaciones
	<p>Santa Fe Lifestyle</p>	<p>Imagen general del conjunto con áreas verdes y clústeres cerrados.</p>	<p>Alta consolidación urbana y ocupación constante.</p>	<p>Equipamiento visible y buen estado de mantenimiento.</p>
	<p>Villas de Xochitepec</p>	<p>Vivienda abandonada con vidrios rotos y vegetación crecida.</p>	<p>Evidencia directa de deshabitación.</p>	<p>Posible problema de inseguridad percibida.</p>
	<p>Los Laureles</p>	<p>Vivienda abandonada tipo "pie de casa"</p>	<p>Evidencia directa de deshabitación.</p>	<p>Posible problema de inseguridad percibida.</p>

Tipo de imagen	Desarrollo	Descripción de la imagen	Evidencia del fenómeno	Observaciones
	<p><i>Santa Fe Lifestyle</i></p>	<p><i>Vivienda nueva de nivel medio residencial</i></p>	<p><i>Transformación del uso del suelo y la reasignación del espacio urbano.</i></p>	<p><i>Percepción de viviendas compradas como inversión y no habitadas</i></p>
	<p><i>Los Laureles</i></p>	<p><i>Calle con luminarias sin funcionar y áreas verdes sin mantenimiento</i></p>	<p><i>Deterioro del espacio público.</i></p>	<p><i>Afecta percepción de habitabilidad del entorno.</i></p>
	<p><i>Santa Fe Lifestyle</i></p>	<p><i>Calle con banquetas limpias, iluminación y vegetación cuidada.</i></p>	<p><i>Buen mantenimiento y calidad urbana.</i></p>	<p><i>Contraste con otros fraccionamientos.</i></p>

Tipo de imagen	Desarrollo	Descripción de la imagen	Evidencia del fenómeno	Observaciones
	<p>Villas de Xochitepec</p>	<p>Áreas de infraestructura, tanque elevado y cisterna</p>	<p>Descuidado y sin mantenimiento, sin resguardo aparente</p>	<p>Carencia de mantenimiento programado.</p>
	<p>Santa Fe Lifestyle</p>	<p>Palapa comunitaria, cancha y áreas pet-friendly en uso.</p>	<p>Aprovechamiento de espacios públicos.</p>	<p>Incentiva permanencia y apropiación del lugar.</p>

*Fuente:* Elaboración propia con información recabada en campo. *Nota:* La evidencia fotográfica presentada en esta tabla cumple una doble función en el análisis del fenómeno de la vivienda deshabitada: por un lado, permite documentar visualmente las condiciones físicas del entorno urbano en los tres desarrollos habitacionales seleccionados; por otro, posibilita una lectura comparativa que refuerza la identificación de patrones espaciales asociados al abandono, la precariedad en el mantenimiento y las diferencias en el aprovechamiento de los espacios públicos. En el caso de Villas de Xochitepec y Fraccionamiento Los Laureles, las imágenes permiten constatar visualmente el deterioro progresivo de viviendas, equipamientos y áreas comunes, lo cual coincide con los reportes de los residentes y las observaciones participativas realizadas. La vegetación crecida, las calles vacías, el mobiliario urbano dañado y la falta de iluminación evidencian un

entorno que propicia el abandono habitacional y la pérdida de valor del espacio residencial. Por el contrario, las imágenes correspondientes a Santa Fe Lifestyle muestran un conjunto residencial ordenado, activo y bien mantenido, con áreas comunes utilizadas regularmente, infraestructura en buen estado y diseño urbano coherente. Este contraste no solo subraya las diferencias en la inversión y el modelo habitacional, sino que también refleja las condiciones socioeconómicas de los residentes, que inciden directamente en la capacidad de mantener y habitar el entorno. Este registro visual complementa y refuerza los hallazgos derivados del análisis territorial, la observación participativa y las entrevistas, ofreciendo un respaldo empírico clave para comprender cómo las condiciones materiales del espacio urbano se relacionan con la deshabitación, y cómo estas, a su vez, están mediadas por factores estructurales como el nivel socioeconómico, la calidad de la vivienda y el acceso a servicios.

## V.8 Análisis teórico desde una perspectiva socioespacial

La información recabada a través de la observación participativa, las entrevistas a residentes, el registro fotográfico y el análisis territorial se abordó desde un marco teórico que articula conceptos clave de la sociología urbana y la geografía crítica, con especial énfasis en las dinámicas de desigualdad urbana, financiarización de la vivienda, fragmentación territorial y producción social del espacio.

Primero, la desigualdad urbana se manifiesta en las diferencias palpables entre los desarrollos estudiados: mientras Santa Fe Lifestyle ofrece un entorno residencial con mejores condiciones materiales, servicios y equipamiento, Villas de Xochitepec y Fraccionamiento Los Laureles evidencian carencias significativas que afectan la calidad de vida y fomentan la deshabitación. Estas disparidades reflejan no solo diferencias en el poder adquisitivo, sino también en el acceso a derechos básicos como vivienda digna y servicios urbanos, lo que reproduce y profundiza la segregación social en el espacio urbano.

En segundo lugar, la financiarización de la vivienda emerge como un factor estructural que incide en el fenómeno de la vivienda

deshabitada. La lógica del mercado inmobiliario, orientada a la rentabilidad y la valorización del suelo, genera viviendas que, aunque construidas, permanecen vacías por razones especulativas o por la incapacidad de ciertos sectores para sostener su ocupación. En este sentido, la vivienda se convierte en un activo financiero más que en un hogar, exacerbando la crisis de acceso a una vivienda adecuada y sostenible para sectores vulnerables.

La fragmentación territorial se observa en la ubicación periférica de los desarrollos, que limita la conectividad y accesibilidad a servicios y oportunidades urbanas. Esta periferia marginalizada no solo dificulta la integración social y económica de sus habitantes, sino que también fomenta la desconexión entre las viviendas y los espacios comunitarios, generando condiciones propicias para el abandono y el deterioro.

La perspectiva de la producción social del espacio permite entender cómo los espacios urbanos no son meros escenarios físicos, sino construcciones sociales que reflejan y reproducen las relaciones de poder y desigualdad. Las condiciones materiales observadas en los tres desarrollos desde la calidad de la infraestructura hasta el mantenimiento de áreas comunes expresan las tensiones entre las políticas públicas, las dinámicas del mercado y las prácticas cotidianas de los residentes. Esta mirada posibilita identificar que la vivienda deshabitada no es un fenómeno aislado, sino resultado de procesos sociales estructurados que excluyen a ciertos grupos del derecho a la ciudad y a la vivienda digna.

El análisis teórico socioespacial articula las evidencias empíricas con procesos macroestructurales, evidenciando que las condiciones socioeconómicas no solo impactan en la habitabilidad, sino que están inscritas en un modelo urbano que reproduce exclusión y desigualdad, materializándose en la persistencia de viviendas deshabitadas y entornos deteriorados en ciertos sectores del municipio de Xochitepec.

## V.9 Cuadro Analítico

Tabla 10. Cuadro Analítico: Análisis Teórico desde una Perspectiva Socioespacial.

Dimensión analizada	Descripción teórica	Evidencia empírica	Relación con la vivienda deshabitada	Implicaciones socioespaciales
<b>Desigualdad urbana</b>	<i>Diferencias estructurales en el acceso a vivienda, servicios y calidad de vida, derivadas de condiciones socioeconómicas y políticas urbanas.</i>	<i>Contraste entre Santa Fe Lifestyle (alta calidad) y Villas de Xochitepec/Los Laureles (carencias visibles).</i>	<i>Las zonas con menos servicios y baja calidad promueven el abandono de viviendas.</i>	<i>Reproducción de la segregación socioespacial; limitación del derecho a la ciudad para sectores vulnerables.</i>
<b>Financiarización de la vivienda</b>	<i>La vivienda como activo financiero orientado al lucro, no al uso habitacional, ligado a lógicas especulativas del mercado inmobiliario.</i>	<i>Presencia de viviendas nuevas desocupadas; construidas no para ser habitadas, sino como inversión.</i>	<i>Genera viviendas vacías no por falta de oferta, sino por inaccesibilidad económica o estrategias de inversión.</i>	<i>Agravamiento de la crisis de acceso a vivienda adecuada; exclusión de los sectores populares del mercado formal.</i>
<b>Fragmentación territorial</b>	<i>Periferización de ciertos desarrollos, alejados del centro urbano, con escasa conectividad, servicios y transporte público.</i>	<i>Villas de Xochitepec y Los Laureles ubicados en la periferia con limitada infraestructura y equipamiento urbano.</i>	<i>La desconexión y dificultad de acceso incentivan el abandono o la no ocupación de viviendas.</i>	<i>Aislamiento físico y social; falta de integración territorial; debilitamiento del tejido comunitario.</i>

Dimensión analizada	Descripción teórica	Evidencia empírica	Relación con la vivienda deshabitada	Implicaciones socioespaciales
<b>Producción social del espacio</b>	<i>El espacio urbano como resultado de relaciones sociales, políticas y económicas, no solo como contenedor físico.</i>	<i>Diferencias en infraestructura, mantenimiento y apropiación del espacio entre los desarrollos observados.</i>	<i>La deshabitación refleja tensiones entre políticas públicas, mercado y vida cotidiana.</i>	<i>El espacio expresa desigualdad estructural; algunos grupos son sistemáticamente excluidos de entornos habitables dignos.</i>
<b>Modelo urbano excluyente</b>	<i>Lógica urbana que prioriza el capital y reproduce desigualdades en el acceso al suelo, servicios y oportunidades urbanas.</i>	<i>Patrón repetido de vivienda vacía, deterioro urbano y marginación en sectores específicos de Xochitepec.</i>	<i>Las viviendas deshabitadas son síntomas de un modelo urbano que no responde a las necesidades de todos los habitantes.</i>	<i>Consolidación de un territorio desigual, con zonas de privilegio frente a zonas de exclusión y abandono.</i>

Fuente: Elaboración propia.

## V.10 Análisis Complementario desde Fuentes Secundarias

El acceso a una vivienda adecuada y habitable sigue siendo uno de los retos más significativos en el panorama urbano y social de México. En particular, el estado de Morelos y el municipio de Xochitepec como caso emblemático refleja una situación crítica donde el fenómeno de la vivienda deshabitada y la precariedad en el acceso a vivienda digna se entrelazan con dinámicas estructurales de desigualdad y especulación inmobiliaria.

Este análisis aborda el estado actual de la problemática habitacional en 2025, incorporando una perspectiva comparativa

respecto al periodo 2009-2011. A partir de fuentes oficiales, datos periodísticos recientes y evidencia empírica de campo, se examinan cuatro ejes clave: el aumento de viviendas deshabitadas, las reformas institucionales al Infonavit, los programas emergentes para aliviar créditos impagables y las nuevas condiciones de acceso a vivienda para sectores vulnerables.

El análisis destaca el crecimiento del parque habitacional desocupado en Morelos con un 36% de viviendas particulares no habitadas según el Censo de INEGI 2020 y el reciente hallazgo de 979 viviendas abandonadas que el Infonavit ha comenzado a intervenir mediante esquemas de recuperación. Frente a ello, las reformas estructurales implementadas entre 2024 y 2025 plantean un cambio en el paradigma de la política habitacional, al promover la vivienda social construida desde el Estado, facilitar el acceso al crédito y generar mecanismos de arrendamiento con opción a compra, todo con énfasis en la población de bajos ingresos.

Este documento no solo busca ofrecer una radiografía actualizada de las condiciones de vivienda en Morelos, sino también proponer una lectura crítica y contextualizada del impacto social, económico y territorial que tienen estas políticas. En conjunto, el análisis permite valorar si las medidas implementadas son suficientes para revertir décadas de abandono, fragmentación urbana y planeación centrada en la producción masiva más que en la calidad de vida.

#### **V.10.1 Análisis actual al 2025: Vivienda, demanda y políticas.**

Viviendas deshabitadas en Morelos. Morelos lidera a nivel nacional en porcentaje de viviendas particulares no habitadas (deshabitada o de uso temporal), del 36% en 2020 (INEGI 2020). Este patrón refleja persistencia del problema estructural detectado ya en el censo 2010. A eso, se suma un informe de Infonavit en 2025, que identificó 979

viviendas abandonadas en el estado, las cuales se alcanzaron tras un censo detallado en campo. Se planean esquemas de recuperación, rehabilitación y uso social (INFONAVIT 2025).

### **V.10.2 Reforma estructural al Infonavit y medidas de alivio**

En diciembre de 2024, se aprobó una reforma radical: una filial del Infonavit podrá construir vivienda social y lanzar un programa de arrendamiento con opción de compra. Se proyecta construir unas 165,000 viviendas en 2025 (Programa de vivienda u regularización, 2025). En 2025, se simplificaron los requisitos para acceder a un crédito hipotecario: ahora solo se necesitan 100 puntos (antes 1,080) para quienes ganen entre 1 y 2 salarios mínimos, eliminando requisitos documentales complejos y restricciones vinculadas al buró de crédito o incumplimiento del empleador. (Octavio Romero Oropeza, director general del Infonavit, 2025).

### **V.10.3 Programas de alivio para créditos impagables**

A partir de noviembre 2024, se congelaron saldos y mensualidades de 2 millones de créditos otorgados antes de 2013 bajo sistema VSM, con extensión del programa hacia quienes obtuvieron créditos hasta 2020. (INFONAVIT 2024, Gobierno de México). En mayo 2025, correspondientes a créditos "emproblemados" en todo el país: 4.1 millones de créditos afectados entre cuotas impagables, falta de escrituración, juicios o alta deuda. En esos casos, se evita el desalojo y se ofrecen mecanismos de reestructura, descuentos, disminución de tasas y opciones como (INFONAVIT, 2025).

#### V.10.4. Accesibilidad y beneficios para derechohabientes

En Morelos, Infonavit ha implementado condiciones más favorables para adquirir vivienda: sin enganche, sin comisiones, tasas de interés entre 3.5–10.45 %, plazos flexibles (1–30 años), y aportaciones patronales abonadas al capital domiciliario. (Elsa Julita Veites Arévalo, delegada del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en Morelos, 2025). También, desde 2019 a julio 2024, bajo el programa Responsabilidad Compartida, se han otorgado más de 1,139 millones de pesos en descuentos a cerca de 9,471 morelenses que tenían créditos impagables en VSM (INFONAVIT Morelos, 2025).

**Tabla 11.** Resumen comparativo 2009–2011 vs. 2025

Aspecto	2009–2011	2025 (actual)
<b>Viviendas deshabitadas</b>	<i>2010: ~27% no habitadas (Morelos)</i>	<i>2020: ~36% no habitadas; 979 viviendas abandonadas identificadas (Infonavit)</i>
<b>Oferta accesible</b>	<i>Poca oferta de vivienda económica</i>	<i>En marcha construcción de 165,000 viviendas sociales; créditos más accesibles</i>
<b>Acceso al crédito</b>	<i>Restricciones de puntos, requisitos exigentes</i>	<i>Solo 100 puntos y menos requisitos; enfoque en incluir sectores vulnerables</i>
<b>Créditos impagables</b>	<i>No había programas estructurados</i>	<i>Congelamiento de saldos, reestructuras, descuentos y arrendamiento social</i>
<b>Beneficios adicionales Infonavit</b>	<i>Limitados</i>	<i>Mayo sin comisiones, tasas competitivas y aportes al capital reducen deuda</i>

*Fuente:* Elaboración propia con base en información recabada de fuentes oficiales y periodísticas, incluyendo: *La Jornada* (2020, 2024), *Excélsior* (2024), *Diario de Morelos* (2024), *El Sol de Cuernavaca* (2024), *El Contribuyente* (2025), *Síntesis Nacional* (2025), *N+* (2025), *De Luna Noticias* (2025), *Lo de Hoy Morelos* (2025), *El*

*País* (2024), datos del INFONAVIT (2025) y el Registro Único de Vivienda (RUV, 2010-2011, 2024).

La información correspondiente al periodo 2009-2011 fue proporcionada por un actor clave que ocupó un cargo directo en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, específicamente en la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos. Por razones de confidencialidad, su identidad se omite. Los datos fueron compartidos exclusivamente con fines académicos y de análisis socioespacial.

# CAPÍTULO VI

# CAPÍTULO VI

## Reflexiones y Conclusiones

### VI.1 Reflexiones finales desde la observación participativa

La observación participativa en campo fue crucial para comprender las diferencias entre los fraccionamientos más allá de lo cuantitativo. Este ejercicio permitió contrastar discursos oficiales con la realidad tangible, visibilizar desigualdades urbanas y detectar oportunidades de mejora concretas. El análisis directo del entorno construido, junto con la recolección de testimonios de actores clave y residentes, reveló que el fenómeno de la vivienda deshabitada es profundamente territorial y diferenciado, por lo que requiere respuestas contextualizadas.

A partir de esta observación, se identifican líneas de acción prioritarias diferenciadas para cada uno de los desarrollos habitacionales:

**Villas de Xochitepec.** Rehabilitación y mantenimiento de áreas comunes: Urge intervenir las zonas compartidas (calles, parques, mobiliario urbano), muchas de las cuales se encuentran en avanzado estado de deterioro. Su recuperación podría incentivar el uso colectivo y reforzar el sentido de pertenencia vecinal. Mejora en la infraestructura básica: Se requiere una intervención integral en los sistemas de agua potable, drenaje y alumbrado público, ya que las fallas en estos servicios básicos afectan directamente la habitabilidad y calidad de vida. Reforzamiento de la seguridad y transporte público: Es necesaria la implementación de estrategias de seguridad vecinal, iluminación eficiente y rutas de transporte público que conecten al fraccionamiento con centros laborales y comerciales, reduciendo el aislamiento funcional. Mecanismos de gestión comunitaria: Se recomienda fomentar la organización vecinal mediante comités de mantenimiento o consejos ciudadanos que

colaboren en el cuidado del espacio común y articulen demandas hacia las autoridades. Adecuación de la oferta habitacional: La revisión del modelo de vivienda social aplicado en este fraccionamiento debe considerar si el diseño y ubicación realmente responden a las necesidades de su población objetivo. Evitar replicar este modelo sin ajustes significativos es clave para prevenir futuros casos de abandono.

**Fraccionamiento Los Laureles.** Rehabilitación y mantenimiento de áreas comunes: Este fraccionamiento requiere una intervención urgente, dado el alto grado de desocupación y deterioro visible. La recuperación de espacios comunes, incluso con estrategias temporales o provisionales, puede ser un primer paso para evitar el colapso total del conjunto. Mejora en la infraestructura básica: La infraestructura hidráulica, eléctrica y de vialidad se encuentra en condiciones críticas. Se requiere un diagnóstico técnico detallado y una intervención a corto plazo que garantice condiciones mínimas de habitabilidad para los residentes actuales. Reforzamiento de seguridad y transporte: Al ser un conjunto altamente deshabitado, la vulnerabilidad ante delitos es mayor. Es prioritario implementar vigilancia, así como generar alternativas de movilidad que faciliten la conexión con otros puntos del municipio, ya sea mediante rutas públicas o transporte comunitario. Mecanismos de gestión comunitaria: Dado el abandono, se sugiere trabajar con los residentes que habitan el fraccionamiento para establecer procesos de organización, incluso con apoyo institucional o de organizaciones sociales, que fomenten la activación progresiva del entorno. Evaluación integral del desarrollo: Este caso exige un replanteamiento profundo sobre la viabilidad de su recuperación total. Podría contemplarse la reconversión parcial del uso del suelo, estrategias de redensificación selectiva o reconfiguración del conjunto, priorizando sostenibilidad y adecuación al contexto local.

**Santa Fe Lifestyle.** Rehabilitación y mantenimiento de áreas comunes: Aunque en buen estado general, se recomienda mantener y fortalecer las prácticas de conservación que actualmente son efectivas. Un enfoque preventivo ayudará a conservar la calidad urbana a largo plazo. Mejora en la infraestructura básica: A pesar de contar con servicios eficientes, se sugiere implementar sistemas de mantenimiento preventivo y monitoreo en temas como energía, agua y gestión de residuos, para asegurar su sustentabilidad. Reforzamiento de la seguridad y transporte público: Aunque la seguridad interna es alta, la ubicación periférica sigue siendo una limitación. Sería valioso impulsar conexiones más eficientes con el transporte público del municipio, que faciliten la movilidad de residentes y trabajadores. Mecanismos de gestión comunitaria: Este fraccionamiento cuenta con un régimen de condominio funcional, pero podría fortalecerse con mayor participación en procesos de planeación vecinal, decisiones sobre el entorno y sostenibilidad ambiental. Evaluación y seguimiento de la oferta habitacional: Dado que el conjunto aún se encuentra en desarrollo, es importante monitorear el crecimiento y evitar una sobreoferta que desborde la demanda real, lo que podría derivar en futuros problemas de deshabitación.

Estas reflexiones permiten identificar que, aunque los tres desarrollos comparten una ubicación periférica, sus desafíos y posibilidades son radicalmente distintos. Las estrategias para atender la vivienda deshabitada no pueden ser homogéneas, sino que deben responder a las condiciones urbanas, sociales y económicas particulares de cada fraccionamiento.

La combinación de observación participativa, análisis técnico y escucha de actores locales permite formular propuestas más cercanas a la realidad y con mayor potencial de incidencia, reforzando la necesidad de enfoques multiescalares y sensibles al territorio.

## VI.2 Consideraciones Finales

El caso de Xochitepec evidencia cómo el fenómeno de la vivienda deshabitada está profundamente ligado a factores estructurales, especialmente a la desconexión entre la oferta habitacional y las condiciones socioeconómicas reales de la población. En un contexto de ingresos precarios y alta informalidad laboral, la producción masiva de vivienda de interés social en zonas periféricas sin servicios adecuados ha resultado en graves procesos de abandono y deterioro urbano. Esta situación no responde únicamente a decisiones individuales, sino a un modelo de desarrollo urbano excluyente que prioriza la cantidad sobre la calidad y el mercado sobre el derecho a habitar. El estudio subraya la urgencia de una política habitacional integral y contextualizada, que no solo construya viviendas, sino ciudad con justicia social, equidad territorial y sostenibilidad a largo plazo.

### VI.2.1 Política más inclusiva, pero aún desconectada del territorio

Las reformas habitacionales impulsadas entre 2024 y 2025 representan un paso importante hacia una política más inclusiva en términos financieros y administrativos. Medidas como la flexibilización de requisitos para créditos, el reconocimiento de ingresos mixtos o informales y el impulso al arrendamiento social permiten que sectores históricamente excluidos especialmente aquellos que perciben entre 1 y 2 salarios mínimos puedan aspirar a una solución habitacional formal.

Sin embargo, el caso de Xochitepec demuestra que la inclusión financiera no garantiza inclusión territorial. Tanto en Villas de Xochitepec como en Los Laureles, muchas de las viviendas fueron adquiridas mediante créditos accesibles, pero terminaron en abandono debido a la mala calidad constructiva, falta de servicios básicos y desconexión

geográfica. La política habitacional debe ir más allá del acceso al financiamiento e incluir la planeación urbana, la ubicación adecuada y la integración con servicios, transporte y empleo.

### **VI.2.2 Reaprovechamiento del parque habitacional subutilizado: oportunidades y límites**

La identificación de 979 viviendas abandonadas por parte del INFONAVIT en Morelos ofrece una oportunidad concreta de reaprovechamiento, sobre todo en municipios como Xochitepec. El caso del Fraccionamiento Los Laureles es emblemático: más del 90% de sus viviendas están deshabitadas, muchas desde el momento de su entrega. Este conjunto prácticamente vacío representa no solo un fracaso urbano, sino un potencial espacio de intervención.

Si estos desarrollos se rehabilitan con inversión pública y participación comunitaria, pueden convertirse en soluciones habitacionales reales para familias desplazadas, jóvenes sin acceso a crédito o grupos vulnerables. No obstante, el caso de Villas de Xochitepec muestra que, sin mantenimiento constante y gestión local, estos intentos de recuperación tienden a fallar, reforzando el ciclo de abandono.

### **VI.2.3 Atención a créditos impagables y su efecto territorial**

Las políticas de reestructuración y condonación parcial de créditos históricos (especialmente aquellos en VSM o adquiridos bajo esquemas poco claros) son fundamentales para evitar la pérdida masiva de patrimonio familiar. Estas acciones tienen un impacto no solo financiero, sino urbano.

En Villas de Xochitepec, por ejemplo, muchas familias abandonaron sus viviendas al no poder sostener el pago de un crédito injusto frente al deterioro progresivo de su entorno. El congelamiento de

saldos y la condonación de deudas podría ofrecer a estos hogares una nueva oportunidad, pero solo si se acompaña de mejoras tangibles en su entorno urbano. Sin alumbrado, agua potable, seguridad y transporte, el incentivo para retornar o permanecer sigue siendo limitado.

#### **VI.2.4 Sostenibilidad y seguimiento: el papel clave de la gestión**

El éxito de las nuevas políticas habitacionales dependerá de su capacidad de articularse con procesos locales de seguimiento, participación social y gestión comunitaria. Santa Fe Lifestyle demuestra que, cuando existe un régimen de condominio activo y una gestión sostenida, es posible mantener en buen estado los desarrollos incluso en zonas periféricas.

Por contraste, Los Laureles es un ejemplo extremo de ausencia de gestión, donde las áreas comunes están completamente vandalizadas, no existe representación vecinal activa, y la vivienda no cumple ninguna función social. La sostenibilidad habitacional requiere entender la vivienda como parte de un ecosistema urbano, no como un producto aislado.

#### **VI.3 Reflexión final desde la comparación de casos en Xochitepec**

El análisis comparativo entre Villas de Xochitepec, Fraccionamiento Los Laureles y Santa Fe Lifestyle revela una serie de aprendizajes clave para pensar el futuro de la política de vivienda en México:

## **Villas de Xochitepec**

Este fraccionamiento, con una ocupación parcial pero visible deterioro, refleja las limitaciones de un modelo de interés social centrado en el bajo costo, donde el mantenimiento es responsabilidad exclusiva de los residentes. Las fallas en infraestructura básica, el aislamiento y la inseguridad han generado una ocupación inestable, con procesos de abandono intermitente. La falta de servicios sostenibles y espacios públicos funcionales reduce el arraigo y la permanencia a largo plazo.

## **Fraccionamiento Los Laureles**

Este conjunto, con un alarmante 91% de viviendas deshabitadas, constituye un ejemplo de colapso urbano por desconexión total entre diseño habitacional y realidad social. A pesar de haber sido financiado y entregado como parte de programas de vivienda social, su mala localización, la carencia de transporte, y la falta de gestión institucional o comunitaria lo convirtieron en un espacio vacío. Es un caso urgente para intervenir desde políticas de reconversión habitacional o reutilización para otros fines sociales.

## **Santa Fe Lifestyle**

En contraste, Santa Fe Lifestyle muestra cómo la calidad constructiva, el régimen de condominio, la seguridad y la diversidad de usos (residencia permanente, renta o fines de semana), pueden generar ocupación estable incluso en zonas periféricas. Aun cuando enfrenta desafíos de conectividad, su gestión activa y sentido de pertenencia permiten pensar modelos alternativos para el desarrollo urbano con vocación sostenible.

#### **VI.4 Hacia una política de vivienda integral y territorializada**

La vivienda deshabitada no puede seguir tratándose como una consecuencia del mercado o del "mal uso" por parte de las y los habitantes. Este fenómeno, como se observa en Xochitepec, es el resultado de una política habitacional desconectada del territorio y de las condiciones reales de la población. Para revertir los patrones de abandono y fragmentación urbana, se requiere una política habitacional integral que contemple: El acceso justo al crédito, pero también la localización, calidad y diseño; El reaprovechamiento de lo existente, con participación social y mantenimiento sostenido; La revalorización de la vivienda como parte de un derecho a la ciudad, no como un producto financiero; Y, sobre todo, una planeación urbana con justicia territorial, que atienda las desigualdades estructurales que producen, reproducen y agravan el problema de la vivienda deshabitada.

#### **VI.5 Reflexión final desde las condiciones socioeconómicas: el caso de Xochitepec**

El estudio de Xochitepec como caso de análisis del fenómeno de la vivienda deshabitada permite visibilizar con claridad la interrelación entre las condiciones socioeconómicas de la población, las estrategias de producción habitacional y los efectos territoriales que estas generan. En este contexto, la vivienda desocupada no es un fenómeno aislado ni atribuible exclusivamente a factores individuales, sino el resultado de un modelo urbano-económico estructuralmente excluyente.

Xochitepec es un municipio donde una gran parte de la población activa se inserta en la economía informal, sin acceso a seguridad social ni ingresos estables, y donde la mayoría de los hogares perciben ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos (INEGI, 2020). En tales condiciones,

el acceso a la vivienda formal, aunque sea de interés social, se convierte en una promesa insostenible para gran parte de la población local.

El desfase es evidente: la oferta habitacional masiva construida en los últimos veinte años, como Villas de Xochitepec y Fraccionamiento Los Laureles, fue diseñada pensando en un perfil de comprador con acceso a crédito formal, ingresos estables y capacidad de mantenimiento. Sin embargo, no se consideró la situación socioeconómica del territorio, lo que derivó en una ocupación parcial, un rápido deterioro de las viviendas, y un posterior abandono en masa. En Los Laureles, este proceso alcanzó un punto crítico, con un 91% de viviendas deshabitadas, muchas de las cuales nunca llegaron a ocuparse de forma efectiva.

Desde un enfoque socioespacial, estos casos permiten constatar cómo el espacio urbano se produce a partir de relaciones de poder desiguales, donde las necesidades reales de los sectores populares son sistemáticamente ignoradas en la toma de decisiones. Tal como advierte (Lefebvre, 1974) "el derecho a la ciudad no es simplemente el derecho a acceder a ella, sino a transformarla colectivamente y a apropiarse de sus beneficios". En Xochitepec, ese derecho está ausente: la población con menores ingresos es desplazada hacia zonas periféricas, mal conectadas, con servicios deficientes y sin oportunidades de arraigo.

Asimismo, siguiendo a (Harvey, 2012), es posible afirmar que el fenómeno de la vivienda deshabitada en contextos como Xochitepec es una expresión de la acumulación por desposesión, donde la producción de vivienda se convierte en un mecanismo de especulación inmobiliaria antes que en una respuesta a las necesidades sociales. Esto explica por qué muchos conjuntos habitacionales, aún recién construidos, terminan vacíos, vandalizados o abandonados, generando entornos urbanos fragmentados, inseguros y de baja habitabilidad.

En contraste, el caso de Santa Fe Lifestyle muestra cómo la vivienda sí puede mantenerse habitada y funcional, incluso en contextos

periféricos, cuando se combina una mejor calidad constructiva, una gestión activa del condominio, seguridad privada, y un mercado más diversificado (uso de fin de semana, inversión o renta). Sin embargo, esta experiencia no es replicable directamente en sectores de bajos ingresos, lo que refuerza la necesidad de modelos habitacionales diferenciados, contextualizados y con participación comunitaria real.

Desde esta perspectiva, Xochitepec se convierte en un caso paradigmático que invita a repensar profundamente las políticas de vivienda. No se trata solo de edificar más unidades habitacionales, sino de construir ciudad de manera justa, equitativa y sostenible. Como plantea (ONU-Hábitat M. , 2021), una vivienda adecuada debe integrarse en un entorno urbano funcional, con acceso a servicios, transporte, espacios públicos, empleo y redes comunitarias.

## VI.6 Conclusión crítica

La vivienda deshabitada en Xochitepec es el reflejo de una política habitacional que priorizó la cantidad sobre la calidad, y que operó bajo lógicas de producción masiva desconectadas del contexto social y territorial. Sin embargo, la problemática no inicia únicamente en el abandono posterior de las viviendas, sino desde la fase de aprobación de los conjuntos urbanos.

En diversos casos, la autorización de desarrollos habitacionales en zonas periféricas se realizó sin la aplicación estricta de la normatividad urbana y sin la elaboración o adecuada valoración de los estudios de impacto urbano. Esta omisión implicó no prever de manera integral los efectos en movilidad, infraestructura, equipamiento, servicios básicos y sostenibilidad social. Como medida paliativa, en algunos desarrollos se incorporó equipamiento mínimo frecuentemente una escuela primaria u otro servicio aislado bajo la lógica de “cumplimiento” formal. No obstante,

estas acciones resultaron insuficientes para satisfacer las necesidades sociales, culturales, recreativas y económicas de la población residente. La localización periférica, sumada a la desconexión de redes de transporte, empleo, comercio y servicios especializados, generó entornos urbanos fragmentados y con baja habitabilidad efectiva. En consecuencia, el abandono habitacional no puede entenderse como una decisión individual, sino como el resultado estructural de fallas en la planeación, regulación y gestión urbana.

La experiencia en el municipio demuestra que, sin justicia espacial, no hay derecho a la vivienda efectiva. Las soluciones al problema deben ser integrales, intersectoriales y sostenidas, e incluir:

1. La rehabilitación del parque habitacional existente con enfoque social.
2. La integración de vivienda con servicios, empleo y movilidad.
3. La participación activa de las comunidades en la planeación y gestión urbana.
4. El fortalecimiento de los mecanismos de evaluación y cumplimiento normativo en la aprobación de nuevos desarrollos.
5. El reconocimiento explícito de que la vivienda no es un producto financiero, sino un derecho humano y un componente clave para la cohesión social y el bienestar colectivo.

Solo a partir de una visión estructural que articule planeación territorial, regulación efectiva y enfoque de derechos será posible revertir las dinámicas de deshabitación y fragmentación urbana observadas en Xochitepec.

# BIBLIOGRAFÍA

- Aalbers, M. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach* Routledge.
- Abramo, P. (2001). *Mercado y orden urbano*. Brasil: Melba Rubiano B.
- Aguilar Villanueva, L. (1996). *La hechura de las políticas públicas*. Porrúa.
- Cabrera, K. B. (2011). *Metodología de la investigación*. Montevideo: Unidad de Comunicación de la Universidad de la República (UCUR).
- Cabrera, M. M. (2007). *Tipos de estudio en el enfoque de investigación cuantitativa*. Distrito Federal : Revista Enfermería Universitaria.
- Calderón, J. (2017). *Urbanización y vivienda en México: Entre la exclusión social y el derecho a la ciudad*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Capítulo 2 Los debates metodológicos contemporáneos*. (s.f.).
- Coller, X. (2005). *cuadrenos Metodológicos Estudio de Casos*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Connolly, P. (2013). La "cuestión de la vivienda" y la acción habitacional del Estado. En B. R. Ramírez, & E. Pradilla, *Teorías sobre la ciudad en América Latina II* (págs. 568-578). México D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana; Editores e Impresores Profesionales Edimpro.
- Connolly, P. (2019). *Deficiencias en la política de vivienda en México: un análisis crítico de la vivienda de interés social*. Universidad Nacional Autónoma de México UNAM.
- Corella, F. E. (2013). *Lineamientos para diseñar un estado de la cuestión en investigación educativa*. San José , Costa Rica : Revista Educación.

- Correa López, G. (2014). *Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012*. Jalisco, Zapopan, México: Intersticios Sociales,.
- Cortés, M., & Winfield, F. (noviembre de 2006). La política de vivienda e el contexto de la pobreza urbana en México: retos y perspectivas de participación social. *INVI*, 21(58), 26-41.
- Durán, M. R. (2024). Foro vivienda justa y prosperidad compartida . *Foro vivienda justa y prosperidad compartida*. México: El País.
- Dye, T. (2013). *Understanding public policy* . Pearson Education.
- Espinosa Ortiz, F., Vieyra, A., & Garibay Orozco, C. (agosto de 2015). Narrativas sobre el lugar. Habitar una vivienda de interes social en la periferia urbana . *INVI*, 30, 59-86.
- Fernández, R. &. (2020). *Housing financialization in the Global South: In search of a comparative framework*. *Housing Policy Debate*,.
- García González, M. (2017). *Política de vivienda y reconfiguración urbana en México: de la producción estatal al protagonismo del mercado*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Garduño, A., & Darío, R. S. (2024). *Reporte anual de vivienda INFONAVIT 2024*. México: INFONAVIT.
- González, M. L., & Carreño , M. F. (2017). *Evolución de los Conjuntos Urbanos su influencia en el crecimiento poblacional y el desarrollo de los espacios periurbanos en Calimaya, Estado de México de 1990 a 2015*. México: Universidad Autónoma del Estado de México.
- Guber, R. (2001.). *La etnografía método, campo y reflexividad* . Bogotá: Grupo Editorial Norma.
- Haraway, D. (1988). *Situated Knowledges: The Science Question in Feminism and the Privilege of Partial Perspective*. *Feminist Studies*, 14(3), 575–599.
- Harvey, D. (2005). *Breve historia del Neoliberalismo*.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

- Hernández, G. M. (diciembre de 2013). La paradoja del derecho a la vivienda en México: vivienda urbana nueva deshabitada, 1990-2010. *Semina Ciências Sociais e Humanas*, 1-17.
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INFONAVIT, R. d. (2024). *Reporte de vivienda INFONAVIT 2024*. México: INFONAVIT.
- Iracheta, A. &. (2013). *El modelo habitacional mexicano: Del rezago cuantitativo al rezago cualitativo*. In SEDESOL. Informe de desarrollo social 2012. Secretaría de Desarrollo Social.
- Jara, F. G. (1984). *"Planteamiento del problema o tema a investigar"*. México: Fontamara.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Lazarsfeld, P. (1973). *"De los conceptos a los índices empíricos"*. Barcelona: Laia.
- Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing: Ed. original: La production de l'espace.
- Lojkine, J. (1979). *El marxismo, el Estado y la cuestión urbana*. México D.F.: Siglo XXI.
- Massey, D. (2005). *For Space*. London : sage.
- Mattos, C. A. (2016). *Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana*. Chile.
- Mohd Maimunah. (2019). *La vivienda en el centro de los ODS en México*. México.
- Monkkonen, P. (2011). *The housing transition in Mexico: Expanding access to housing finance*. Urban Affairs Review.
- Olivera, G. (2022). *La vivienda en propiedad y otras opciones de mercado ¿Solución habitacional estancada o activo de inversión creciente?* Cuernavaca: Universidad Nacional Autónoma de México.

- ONU-Hábitat. (2011). *Estado de las ciudades de México 2011. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat)*.
- ONU-Hábitat, M. (2021). *Vivienda adecuada en el marco de la Nueva Agenda Urbana*. Ciudad de México.
- Paquette, C., & Arnold, P. (2013-04). Las consecuencias de la producción masiva de vivienda social : una mirada a través del tiempo y del espacio al difícil destino de los grandes conjuntos habitacionales México y Francia.
- Ramírez Sierra, G. M. (2023). *Impacto del nearshoring en la actividad económica de México (2020-2023)*. México.
- Ramos, C. A. (2015). *Los paradigmas de la investigación científica* . Ecuador: UNIFE.
- Rojas, N. C. (2015). *Esa cosa llamada datos*. Buenos Aires, Argentina: ISSN 1853-6190.
- Rolnik, R. (2013). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Traficante de sueños.
- Roy, A. (2009). *Why India Cannot Plan Its Cities: Informality, Insurgence and the Idiom of Urbanization*. *Planning Theory*, 8(1), 76–87.
- Smolka, M. O. (2013). *Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper*. . Lincoln Institute of Land Policy Working Paper.
- Soneira, A. J. (2006). *Estrategías de Investigación cualitativa\_La Teoría Fundamentada en los datos*. Barcelona: Gedisa.
- Subirats, J. K. (2008). *Análisis y gestión de políticas públicas*. Ariel.
- Tapia, L. -A., & Santos, B. d.-A. (2008). *3. Los desafíos de las ciencias sociales hoy*. La Paz: Muela del Diablo Editores.

- Taylor, S., & Bodgan, R. (1984). *La observación participante en el campo. Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados*. Barcelona.
- Topalov, C. (2006). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Ciudad de México: Edicol.
- Torres, H. (2020). *La vivienda deshabitada en México: causas, impactos y perspectivas*. El Colegio de México.
- Valenzuela, A. A. (2015). *Mercados Fallidos: la crisis de la producción privada de vivienda de interés social en México*.
- Velázquez, C. M. (2024). *Reporte anual de vivienda 2024*. México: infonavit.
- Ward, P. M. (2015). *Housing policy in Latin American cities: A new generation of strategies and approaches for 2016 UN-Habitat III*. . Latin American Housing Network, University of Texas at Austin.

# ANEXOS

## ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

**Objetivo:** Conocer la percepción que tiene los usuarios de la vivienda. Explorar las percepciones, experiencias y opiniones de las personas que viven dentro de los conjuntos urbanos afectados por la vivienda deshabitada, y como estas pueden ayudar a identificar reflexiones sobre posibles soluciones desde la perspectiva de la comunidad.

### *ENTREVISTA I 04 DE AGOSTO DE 2024*

*Nombre completo: Rafael Herrera García, Edad: 63 años Sexo: Masculino; Domicilio: Calle dos casas 24; Villas de Xochitepec, Xochitepec, Morelos.*

*Número de habitantes en su vivienda: Adulto Hombre(s):1; Adulto Mujer(es):1; Niña(s):1*

### **CONTEXTO GENERAL:**

1. *¿Cómo describirías la situación actual de tu conjunto urbano en relación con la ocupación de viviendas?*

*Como un 80% habitable*

2. *Has notado la presencia de viviendas deshabitadas en tu entorno y, en caso afirmativo, ¿Cuál crees que es la razón detrás de ello?*

*Sí, porque son bajo financiamiento y dejan de pagar.*

### **PERCEPCIONES Y EXPERIENCIAS PERSONALES:**

1. *¿Cuál es tu percepción sobre la importancia del acceso a la vivienda en tu comunidad?*

*Es un lugar importante para el desarrollo de la familia.*

2. *¿Has experimentado o conoces a alguien que haya experimentado dificultades para acceder a una vivienda en el área?*

*No*

3. *¿Cómo crees que la existencia de viviendas deshabitadas podría afectar la dinámica y el tejido social de la comunidad?*

*Afectaría en el desarrollo del fraccionamiento.*

**IMPACTO EN LA CALIDAD DE VIDA:**

1. *¿Cómo crees que la planificación urbana y los desarrollos inmobiliarios influyen en la calidad de vida de los residentes en tu área?*

***Ofreciendo una ubicación privilegiada.***

2. *¿Has experimentado problemas relacionados con la falta de servicios básicos o infraestructuras en tu vivienda o comunidad?*

***Sí, falta de agua.***

**CONOCIMIENTO SOBRE EL FENÓMENO:**

1. *¿Estás al tanto de las razones por las cuales algunas viviendas en tu área podrían estar deshabitadas?*

***No***

2. *¿Qué opinas sobre las políticas gubernamentales y las prácticas del sector privado en relación con el mercado inmobiliario en tu municipio?*

***Deben apoyar más en cuestión de financiamiento***

**POSIBLES SOLUCIONES Y ESTRATEGIAS:**

1. *Desde tu perspectiva, ¿Cuáles crees que podrían ser soluciones efectivas para abordar el problema de las viviendas deshabitadas en tu comunidad?*

***Ponerlas en remate para familias que si las necesitan.***

2. *¿Consideras que la comunidad local debería estar más involucrada en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la ocupación de viviendas?*

***Sí***

**COLABORACIÓN COMUNITARIA:**

1. *¿Has participado o considerarías participar en iniciativas comunitarias para abordar problemas relacionados con la vivienda y la ocupación de viviendas en tu área?*

***Sí***

## ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

**Objetivo:** Conocer la percepción que tiene los usuarios de la vivienda. Explorar las percepciones, experiencias y opiniones de las personas que viven dentro de los conjuntos urbanos afectados por la vivienda deshabitada, y como estas pueden ayudar a identificar reflexiones sobre posibles soluciones desde la perspectiva de la comunidad.

### **ENTREVISTA II JULIO DE 2024**

*Nombre completo: Vania Matchely Salomón Castro, Edad: 34 años Sexo: Femenino; Domicilio: Privada Ciruelos, Villas de Xochitepec, Xochitepec, Morelos.*

*Número de habitantes en su vivienda: Adulto Hombre(s):1; Adulto Mujer(es):1; Adolescente Mujer(es):1*

### **CONTEXTO GENERAL:**

1. *¿Cómo describirías la situación actual de tu conjunto urbano en relación con la ocupación de viviendas?*

*Como un conjunto con población escasa ya que existen muchas viviendas vacías.*

2. *Has notado la presencia de viviendas deshabitadas en tu entorno y, en caso afirmativo, ¿Cuál crees que es la razón detrás de ello?*

*Si.*

### **PERCEPCIONES Y EXPERIENCIAS PERSONALES:**

1. *¿Cuál es tu percepción sobre la importancia del acceso a la vivienda en tu comunidad?*

*Me parece que son viviendas de fácil acceso ya que tienen varias opciones para poder adquirir alguna.*

2. *¿Has experimentado o conoces a alguien que haya experimentado dificultades para acceder a una vivienda en el área?*

*No*

3. *¿Cómo crees que la existencia de viviendas deshabitadas podría afectar la dinámica y el tejido social de la comunidad?*

*Nos pueden afectar en cuestión de seguridad, tenemos un caso en una privada dentro del fraccionamiento en la cual ingresaron personas con actividades ilícitas que están afectando la armonía y seguridad de la comunidad.*

**IMPACTO EN LA CALIDAD DE VIDA:**

1. *¿Cómo crees que la planificación urbana y los desarrollos inmobiliarios influyen en la calidad de vida de los residentes en tu área?*  
***Influyen de manera permanente ya que si la planificación es buena y la inmobiliaria realiza un buen trabajo contaremos con viviendas dignas y seguras.***
2. *¿Has experimentado problemas relacionados con la falta de servicios básicos o infraestructuras en tu vivienda o comunidad?*

**No**

**CONOCIMIENTO SOBRE EL FENÓMENO:**

1. *¿Estás al tanto de las razones por las cuales algunas viviendas en tu área podrían estar deshabitadas?*  
***Solo de las de mi privada.***
2. *¿Qué opinas sobre las políticas gubernamentales y las prácticas del sector privado en relación con el mercado inmobiliario en tu municipio?*  
***Que no son buenas ya que no ponen mucha atención dentro de los mismos ya que están llenas de baches y con indigentes viviendo en la calle.***

**POSIBLES SOLUCIONES Y ESTRATEGIAS:**

1. *Desde tu perspectiva, ¿Cuáles crees que podrían ser soluciones efectivas para abordar el problema de las viviendas deshabitadas en tu comunidad?*  
***Podrían conectar los administradores a los dueños y proponerles que vendan o renten sus viviendas.***
2. *¿Consideras que la comunidad local debería estar más involucrada en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la ocupación de viviendas?*

**Si**

**COLABORACIÓN COMUNITARIA:**

1. *¿Has participado o considerarías participar en iniciativas comunitarias para abordar problemas relacionados con la vivienda y la ocupación de viviendas en tu área?*  
***Posiblemente***

## ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

**Objetivo:** Conocer la percepción que tiene los usuarios de la vivienda. Explorar las percepciones, experiencias y opiniones de las personas que viven dentro de los conjuntos urbanos afectados por la vivienda deshabitada, y como estas pueden ayudar a identificar reflexiones sobre posibles soluciones desde la perspectiva de la comunidad.

### **ENTREVISTA III JULIO DE 2024**

*Nombre completo: Martha González Avilés, Edad: 36 años Sexo: Femenino;*

*Domicilio: Amapolas 19, Villas de Xochitepec, Xochitepec, Morelos.*

*Número de habitantes en su vivienda: Adulto Hombre(s):1; Adulto Mujer(es):1; Niña(s):3*

#### **CONTEXTO GENERAL:**

1. *¿Cómo describirías la situación actual de tu conjunto urbano en relación con la ocupación de viviendas?*

*Cada día se va habitando más las casas y no se ve solo el fraccionamiento*

2. *Has notado la presencia de viviendas deshabitadas en tu entorno y, en caso afirmativo, ¿Cuál crees que es la razón detrás de ello?*

*Sí, porque las dejan de pagar y por el espacio pequeño de los cuartos.*

#### **PERCEPCIONES Y EXPERIENCIAS PERSONALES:**

1. *¿Cuál es tu percepción sobre la importancia del acceso a la vivienda en tu comunidad?*

*La seguridad y la tranquilidad de vivir en un lugar seguro.*

2. *¿Has experimentado o conoces a alguien que haya experimentado dificultades para acceder a una vivienda en el área?*

*No*

3. *¿Cómo crees que la existencia de viviendas deshabitadas podría afectar la dinámica y el tejido social de la comunidad?*

*El pasto y la yerba crece y este más grande sea el bosque, hay más animales en especial los ratones*

#### **IMPACTO EN LA CALIDAD DE VIDA:**

1. *¿Cómo crees que la planificación urbana y los desarrollos inmobiliarios influyen en la calidad de vida de los residentes en tu área?*

*La calidad de vida de los habitantes y da forma al desarrollo en la comunidad.*

2. *¿Has experimentado problemas relacionados con la falta de servicios básicos o infraestructuras en tu vivienda o comunidad?*

*No*

**CONOCIMIENTO SOBRE EL FENÓMENO:**

1. *¿Estás al tanto de las razones por las cuales algunas viviendas en tu área podrían estar deshabitadas?*

*No tanto, pero sí por el espacio pequeño que es la casa.*

2. *¿Qué opinas sobre las políticas gubernamentales y las prácticas del sector privado en relación con el mercado inmobiliario en tu municipio?*

*Pues que nos escuchen y generen las soluciones importantes para un lugar seguro.*

**POSIBLES SOLUCIONES Y ESTRATEGIAS:**

1. *Desde tu perspectiva, ¿Cuáles crees que podrían ser soluciones efectivas para abordar el problema de las viviendas deshabitadas en tu comunidad?*

*Venderlas más baratas y hacer las casas más grandes.*

2. *¿Consideras que la comunidad local debería estar más involucrada en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la ocupación de viviendas?*

*Claro que sí, para que le municipio y el gobierno vea nuestras necesidades para estar mejor.*

**COLABORACIÓN COMUNITARIA:**

1. *¿Has participado o considerarías participar en iniciativas comunitarias para abordar problemas relacionados con la vivienda y la ocupación de viviendas en tu área?*

*No, no me interesa*

## ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

**Objetivo:** Conocer la percepción que tiene los usuarios de la vivienda. Explorar las percepciones, experiencias y opiniones de las personas que viven dentro de los conjuntos urbanos afectados por la vivienda deshabitada, y como estas pueden ayudar a identificar reflexiones sobre posibles soluciones desde la perspectiva de la comunidad.

### *ENTREVISTA IV JULIO DE 2024*

*Nombre completo: Dulce María García Primero, Edad: 43 años Sexo: Femenino; Domicilio: Calle dos casas 32; UH Villas de Xochitepec Sección A. CP 62790, Villas de Xochitepec, Xochitepec Morelos.*

*Número de habitantes en su vivienda: Adulto Mujer(es):1*

### **CONTEXTO GENERAL:**

1. *¿Cómo describirías la situación actual de tu conjunto urbano en relación con la ocupación de viviendas?*

*La ocupación es aceptable, siendo las ultimas calles de la UH las que más casas desocupadas tienen.*

2. *Has notado la presencia de viviendas deshabitadas en tu entorno y, en caso afirmativo, ¿Cuál crees que es la razón detrás de ello?*

*Algunas personas no quieren rentar sus casas, otras están desmanteladas o deterioradas, generando que sea complicado establecerse pues hay que invertir muchos recursos en repararlas.*

### **PERCEPCIONES Y EXPERIENCIAS PERSONALES:**

1. *¿Cuál es tu percepción sobre la importancia del acceso a la vivienda en tu comunidad?*

*La vivienda es un derecho humano y es vital para el desarrollo de las comunidades.*

2. *¿Has experimentado o conoces a alguien que haya experimentado dificultades para acceder a una vivienda en el área?*

*Sí. Algunos no quieren rentar, solo vender y prefieren tener las viviendas abandonadas por años. Otro problema es la falta de acceso al Infonavit o préstamo hipotecario para acceder a una vivienda.*

3. *¿Cómo crees que la existencia de viviendas deshabitadas podría afectar la dinámica y el tejido social de la comunidad?*

*Afecta pues ha pasado que llegan personas a invadir casas, les roban puertas, herrería, etc, y la imagen urbana va en detrimento, pues provoca una sensación de descuido y poca seguridad en algunas calles.*

**IMPACTO EN LA CALIDAD DE VIDA:**

1. *¿Cómo crees que la planificación urbana y los desarrollos inmobiliarios influyen en la calidad de vida de los residentes en tu área?*

*Si influye pues los desarrollos deben contar con los servicios necesarios, la seguridad y la infraestructura para poder ser habitados.*

2. *¿Has experimentado problemas relacionados con la falta de servicios básicos o infraestructuras en tu vivienda o comunidad?*

*Si, ocasionalmente. Desde que hicieron la Cd. judicial cercana al penal de Atlacholoaya, el agua ha tenido algunas fallas, además de los servicios de recolección de basura son selectivos y no se llevan todos los desechos. El alumbrado público de la avenida también falla constantemente. Asimismo, en la avenida de Alta Tensión, requiere ser mejorada y habilitada en algunos tramos con estacionamiento y drenaje, pues en época de lluvias se inunda.*

**CONOCIMIENTO SOBRE EL FENÓMENO:**

1. *¿Estás al tanto de las razones por las cuales algunas viviendas en tu área podrían estar deshabitadas?*

*No realmente. Algunas viviendas sé que dejaron de ser pagadas y quedaron abandonadas.*

2. *¿Qué opinas sobre las políticas gubernamentales y las prácticas del sector privado en relación con el mercado inmobiliario en tu municipio?*

*Es deficiente, pues, aunque hay viviendas hechas, muchas personas no pueden acceder a ellas por falta de créditos y también porque es sabido que en algunos desarrollos no tienen agua potable, ni la seguridad garantizada.*

**POSIBLES SOLUCIONES Y ESTRATEGIAS:**

1. *Desde tu perspectiva, ¿Cuáles crees que podrían ser soluciones efectivas para abordar el problema de las viviendas deshabitadas en tu comunidad?*

*Implementando un programa de regularización de vivienda para conocer el estatus y quizá algunos de los que rentan y tengan posibilidad, podrían interesarse en comprar.*

2. *¿Consideras que la comunidad local debería estar más involucrada en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la ocupación de viviendas?*

*Si, pues únicamente se visita a la comunidad cuando habrá elecciones, fuera de eso, nadie acude de ninguna dependencia, ni municipal, ni estatal, ni federal.*

**COLABORACIÓN COMUNITARIA:**

1. *¿Has participado o considerarías participar en iniciativas comunitarias para abordar problemas relacionados con la vivienda y la ocupación de viviendas en tu área?*

*Si. Sería un buen ejercicio de responsabilidad ciudadana.*

## ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

**Objetivo:** Conocer la percepción que tiene los usuarios de la vivienda. Explorar las percepciones, experiencias y opiniones de las personas que viven dentro de los conjuntos urbanos afectados por la vivienda deshabitada, y como estas pueden ayudar a identificar reflexiones sobre posibles soluciones desde la perspectiva de la comunidad.

### **ENTREVISTA V 05 DE AGOSTO DE 2024**

*Nombre completo: Elvia Nohemí Cruz López; Edad: 45; Sexo: Femenino;*

*Domicilio: Calle tres, casa 3, Villas de Xochitepec, Xochitepec Morelos.*

*Número de habitantes en su vivienda: Adulto Hombre(s) 2; Adulto Mujer(es): 1*

#### **CONTEXTO GENERAL:**

1. *¿Cómo describirías la situación actual de tu conjunto urbano en relación con la ocupación de viviendas?*

*Este conjunto está un poco desatendido, este descuidado. Las calles ya necesitan mantenimiento, y sería muy bueno tener una barda en la avenida.*

2. *Has notado la presencia de viviendas deshabitadas en tu entorno y, en caso afirmativo, ¿Cuál crees que es la razón detrás de ello?*

*Sí, hay casas deshabitadas, considero que los dueños pueden tener diferentes razones para no habitarlas como la distancia, problemas familiares, etc.*

#### **PERCEPCIONES Y EXPERIENCIAS PERSONALES:**

1. *¿Cuál es tu percepción sobre la importancia del acceso a la vivienda en tu comunidad?*

*Ahora ya existen muchas posibilidades de adquirir una casa, la desventaja de vivir aquí es la distancia a los trabajos o escuelas, si no se cuenta con un coche resulta más complicado.*

2. *¿Has experimentado o conoces a alguien que haya experimentado dificultades para acceder a una vivienda en el área?*

**No**

3. *¿Cómo crees que la existencia de viviendas deshabitadas podría afectar la dinámica y el tejido social de la comunidad?*

**Las viviendas se van deteriorando y con ello el conjunto habitacional va perdiendo estética. En algunos casos puede llegar gente a invadirlas.**

#### **IMPACTO EN LA CALIDAD DE VIDA:**

1. *¿Cómo crees que la planificación urbana y los desarrollos inmobiliarios influyen en la calidad de vida de los residentes en tu área?*

**Algunos vecinos que he tenido se han mudado conforme sus hijos han crecido, ya que las preparatorias y universidad están un poco retiradas.**

2. *¿Has experimentado problemas relacionados con la falta de servicios básicos o infraestructuras en tu vivienda o comunidad?*

**En el municipio se cuenta con lo básico.**

#### **CONOCIMIENTO SOBRE EL FENÓMENO:**

1. *¿Estás al tanto de las razones por las cuales algunas viviendas en tu área podrían estar deshabitadas?*

**Las que conozco han sido abandonadas por sus dueños.**

2. *¿Qué opinas sobre las políticas gubernamentales y las prácticas del sector privado en relación con el mercado inmobiliario en tu municipio?*

**Aquí en el municipio ha crecido el mercado inmobiliario, a los foráneos les gusta el clima y el pueblo. El municipio se encarga de publicar las ventajas de vivir aquí.**

#### **POSIBLES SOLUCIONES Y ESTRATEGIAS:**

1. *Desde tu perspectiva, ¿Cuáles crees que podrían ser soluciones efectivas para abordar el problema de las viviendas deshabitadas en tu comunidad?*

**La solución que conozco es que Infonavit recupera las casas y las vuelve a vender.**

2. *¿Consideras que la comunidad local debería estar más involucrada en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la ocupación de viviendas?*

**Totalmente, debe estar involucrada en el desarrollo y beneficio de la comunidad. Sobre la ocupación de viviendas le corresponde al Infonavit, como vecinos no podemos hacer nada.**

**COLABORACIÓN COMUNITARIA:**

1. *¿Has participado o considerarías participar en iniciativas comunitarias para abordar problemas relacionados con la vivienda y la ocupación de viviendas en tu área?*

***No he participado.***



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS



## FACULTAD DE ARQUITECTURA

Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Jefatura del Programa Educativo de Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

**COORDINACIÓN DE LA MAestrÍA EN ESTUDIOS  
TERRITORIALES, PAISAJE Y PATRIMONIO.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS  
PRESENTE.**

Por medio de la presente le comunico que he leído la tesis:

Condiciones socioeconómicas y su relación con la vivienda deshabitada en desarrollos urbanos de Xochitepec, Morelos.

Elaborado por: C. Janet Estela Juárez Román

Para obtener el grado de Maestro(a) en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio. Considero que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser sustentada en el examen de grado por lo que doy mi **VOTO APROBATORIO** para que se proceda a la defensa de la misma.

Lo anterior con base en:

Se emite voto aprobatorio al presente trabajo de investigación debido a la pertinencia y relevancia del tema abordado, la solidez del marco teórico que sustenta el análisis, la coherencia metodológica empleada en el desarrollo del estudio, así como la adecuada articulación entre objetivos, hipótesis y resultados. Asimismo, se reconoce la rigurosidad en el tratamiento de la información, la claridad en la exposición de los hallazgos y la contribución del estudio a la comprensión del fenómeno de la vivienda deshabitada en contextos urbanos, aportando elementos útiles para el análisis territorial y la formulación de políticas públicas.

Sin más por el momento me despido, quedando de usted para cualquier aclaración.

Cuernavaca, Morelos, 4 de Marzo del 2026.

ATENTAMENTE

**DR. ALFONSO VALENZUELA AGUILERA**





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

#### Sello electrónico

**ALFONSO VALENZUELA AGUILERA | Fecha:2026-03-04 17:55:07 | FIRMANTE**

YhyER2uJUQr3lvdn6RHGq0QqnylUTJQ9pPbrAqFfxV6Vep84s9/A1KsFN2Cb7MG9RzMWadPaivbQQZ6lpOXzC31Pnsg6HkCJkXp0uUzNFZ0BQtitncWJ+MGbzmWaUBMWJS3c5llzJcOJRExEwhthZhjU9DLH/0/4Xk9emboj4TsEVTfGfL5pPoIFYDIQyCRIFzx+bujgQ51DvYyTS1E/0LizX72VIC0mJ1MyxqYJmvQjA5Esvr0hgy2sKQZ9FCb/QNp2SoXxG0K6XzOr8pnb+2wweh8/gA8QdjOv8VaNYePw74apxWqvELEeNuK4UgX60B+ZkMtxUB+W/oimuCHEA==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



[9d20aMnvs](#)

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/pJH39Z8JVC5OFBwrrq6dIDxXwCE6H6iew>



UAEM  
RECTORÍA  
2023-2029



**COORDINACIÓN DE LA MAestrÍA EN ESTUDIOS TERRITORIALES, PAISAJE Y PATRIMONIO. FACULTAD DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PRESENTE.**

Por medio de la presente le comunico que he leído la tesis:

**Condiciones socioeconómicas y su relación con la vivienda deshabitada en desarrollos urbanos de Xochitepec, Morelos.**

Elaborado por: C. Janet Estela Juárez Román

Para obtener el grado de Maestro(a) en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio. Considero que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser sustentada en el examen de grado por lo que doy mi **VOTO APROBATORIO** para que se proceda a la defensa de la misma.

Lo anterior con base en lo siguiente:

La tesis muestra una investigación bien realizada, fundamentada en la teoría, con una metodología pertinente, con objetivos concretos y un desarrollo que permite llegar a conclusiones válidas, acordes a los objetivos. La redacción y la estructura del documento es adecuada, y ha tomado en cuenta las observaciones que se hicieron previamente para mejorar su calidad.

Analiza el fenómeno de la vivienda deshabitada en tres conjuntos habitacionales en el municipio de Xochitepec. Parte de un marco teórico basado en una perspectiva socio-espacial y la crítica del neoliberalismo en la política y la práctica empresarial, que prioriza el interés privado sobre el interés público y afectan los derechos de bienestar. Utiliza un esquema metodológico cualitativo, basado en estudios de caso, mediante entrevistas a residentes y otros informantes clave, y el análisis del contexto territorial. Sus conclusiones incluyen propuestas de solución a la problemática de estudio.

Sin más por el momento me despido, quedando de usted para cualquier aclaración.

Cuernavaca, Morelos, 12 de marzo del 2026.

**A T E N T A M E N T E**

**DR. FRANCISCO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

#### Sello electrónico

**FRANCISCO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ | Fecha:2026-03-12 15:12:34 | FIRMANTE**

JFSjRqMkloC7Mv/UVq23DuelY692kiV4z0tGXnP6DPqFAVWaqwSE0b6K7E0iOk9c2zhKxLehM6qpTz0LrdeVMA0k0MU8aOUxqgS9t3eg8mzMXpqLDsbXaRd8mOL76PKHawoz  
m9yFkfdVbLZOGO2poOYnAKTWH93Vnkx+EhXwL1cPLFKDZrfZeU78o0w1Y0rr5OtdcCb4M7PAbsd0N9IR7YI97Rw/68utlMPhW44HkJhoYQIPRLtAA+QF/UBxzkLyk/1XIkMQVnl  
Uf2Ulr2XidRsAi4fjKfH5kxiJufmNKerTZHCqHF/0AvAEFZtUdbN5ZPLuq08Wt5ClgR2l3+Q27Q==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o  
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



[g2rAiEWXp](#)

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/bjaMKnNTER6dBwGyyd3Z9qPdns4U4okw>



UAEM  
RECTORÍA  
2023-2029



**COORDINACIÓN DE LA MAestrÍA EN ESTUDIOS  
TERRITORIALES, PAISAJE Y PATRIMONIO.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS  
PRESENTE.**

Por medio de la presente le comunico que he leído la tesis:

**Condiciones socioeconómicas y su relación  
con la vivienda deshabitada en desarrollos  
urbanos de Xochitepec, Morelos.**

Elaborado por: C. Janet Estela Juárez Román

Para obtener el grado de Maestro(a) en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio. Considero que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser sustentada en el examen de grado por lo que doy mi **VOTO APROBATORIO** para que se proceda a la defensa de la misma.

Lo anterior con base en:

El presente trabajo de tesis aborda de manera pertinente y actual el tema de investigación planteado, mostrando coherencia entre el título, los objetivos establecidos y el contenido desarrollado. La redacción es fluida, precisa y utiliza un lenguaje académico propio del nivel de posgrado, lo que permite comprender con claridad los fundamentos teóricos y metodológicos que sustentan el estudio. La organización del documento es sólida y bien estructurada; los capítulos se enlazan de manera lógica y ordenada, facilitando la identificación del planteamiento del problema, el marco teórico, el diseño metodológico, el análisis de los resultados y las conclusiones. De igual forma, existe congruencia entre los objetivos propuestos y los resultados obtenidos. El marco teórico se encuentra actualizado y resulta pertinente para el tema abordado, mientras que la metodología empleada es adecuada al tipo de estudio realizado, lo que respalda la consistencia y validez de los resultados. Las conclusiones se desprenden directamente del análisis efectuado y contribuyen de manera significativa al área de conocimiento correspondiente.

En virtud de lo anterior, estimo que la investigación cumple con los requisitos académicos y metodológicos exigidos, por lo que otorgo mi voto aprobatorio y la considero procedente para su presentación en el examen de grado.

Sin otro particular, quedo a su disposición para cualquier aclaración

Cuernavaca, Morelos, 27 de febrero del 2026.

**A T E N T A M E N T E**

**MTRO. ADOLFO ENRIQUE SALDIVAR CAZALES**





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

#### Sello electrónico

**ADOLFO ENRIQUE SALDIVAR CAZALES | Fecha:2026-03-04 18:01:57 | FIRMANTE**

ucp0ZSqYrn37zXApBJxgCdpeupFr0tE5fmqlgZ8lz9wC/kuI5tzgiB1PBZXNcsLRW/I0bJkcVh5p6IJ0t6+XVyyvNan+wbVD4F605rknX3CoppFv+3UH03GKQ39jHr7UefEVbskae7JJrJZ  
jLuO1IHjo+C2PsYdBiPvPREGCgsAWakPdJGqvjt0I0MGnMrcYR4TaB8OyEQAtWmkkpNGadqXVC30kZ9I9y0uAUzQk/xug1CHHMffjPAVpHCmMP2Yzc+FzdjgmVWkK9WcXIUjAk  
XoZJgh7qZbTTOzVGoWtQoE3STdPpccmGGCwDkC/P7GbhCgqTJ5/YKcATZSIpta4JQpw==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o  
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



[5cNaTjudB](#)

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/TfnohSOAiUHuTfnVO27IkaypGp8fni4v>



UAEM  
RECTORÍA  
2023-2029



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS



ME MAESTRÍA EN  
ESTUDIOS  
TERRITORIALES,  
PAISAJE Y  
PATRIMONIO

**COORDINACIÓN DE LA MAESTRÍA EN ESTUDIOS  
TERRITORIALES, PAISAJE Y PATRIMONIO.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS  
PRESENTE.**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Jefatura del Programa Educativo de Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Por medio de la presente le comunico que he leído la tesis:

**Condiciones socioeconómicas y su relación  
con la vivienda deshabitada en desarrollos  
urbanos de Xochitepec, Morelos.**

Elaborado por: C. Janet Estela Juárez Román

Para obtener el grado de Maestro(a) en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio. Considero que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser sustentada en el examen de grado por lo que doy mi **VOTO APROBATORIO** para que se proceda a la defensa de la misma.

Lo anterior con base en: que la tesis está adecuadamente estructurada en su desarrollo capitular al incluir un correcto planteamiento del diseño de la investigación, una revisión teórica y un planteamiento metodológico encaminados a la realización de un estudio de caso en el tema de la vivienda deshabitada en el municipio de Xochitepec, Morelos. Los resultados obtenidos son acordes a los objetivos de investigación planteados y aportan conocimiento nuevo en el tema, lo que constituye una aportación destacada.

Sin más por el momento me despido, quedando de usted para cualquier aclaración.

Cuernavaca, Morelos, 12 de marzo del 2026.

**ATENTAMENTE**

**DR. GUILLERMO OLIVERA LOZANO**



Av. Universidad 1001 Col. Chamilpa, Cuernavaca Morelos, México, 62209, 2º nivel, Edificio 1  
maestriaetpp@uaem.mx

**UAEM**  
RECTORÍA  
2023-2029



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

#### Sello electrónico

**GUILLERMO OLIVERA LOZANO | Fecha:2026-03-13 16:22:44 | FIRMANTE**

CT+qkPjKv4TSTfQ7TOPJL7bq4A/E7A3coVJSbnxIFhQf8Zg/epDVGLcOzYJi7KybmoLS3lJosR1HpXYGcF6+r9Nvf8r4/1K8SI/AeSLtHG2IfCy1aDqY1PXiYRdZwmrsA5T+/NGukwVXDGE18y854X6veKGC5ic6NiqQOhPh1K4gi/NTQ6j586+yDuB8Hv03MZdN7ezY0vz8Pa2XACgDtmxdCS+3DDKvZQFN1/rfRPdbgjxl6pWHDQBko2VgGVWvosKYwtaCJe+Ddx8g1tw2UXeHcAbIkZ7Po75xJrmGv0YC2proZTboaQwD1VORa7SXIke58GONz6eXbAaxcDg1w==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



**b0Vjmlsu8**

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/BqGBhCQtFjcRFYBvDlKaYyEhZGqIRv2t>



**UAEM**  
RECTORÍA  
2023-2029



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS



**COORDINACIÓN DE LA MAestrÍA EN ESTUDIOS  
TERRITORIALES, PAISAJE Y PATRIMONIO.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS  
PRESENTE.**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Jefatura del Programa Educativo de Maestría en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio

Por medio de la presente le comunico que he leído la tesis:

**Condiciones socioeconómicas y su relación  
con la vivienda deshabitada en desarrollos  
urbanos de Xochitepec, Morelos.**

Elaborado por: C. Janet Estela Juárez Román

Para obtener el grado de Maestro(a) en Estudios Territoriales, Paisaje y Patrimonio. Considero que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser sustentada en el examen de grado por lo que doy mi **VOTO APROBATORIO** para que se proceda a la defensa de la misma.

Lo anterior con base en: (enlistar brevemente las razones por las que emite el voto aprobatorio).

La tesis cumple con una redacción adecuada, una estructura de análisis acorde con el título y tema. Los capítulos de la tesis son claros y mantienen una estructura lógica en función de los objetivos e hipótesis planteada. El trabajo da respuesta a las interrogantes enunciadas, por lo que se considera listo para presentarse como examen de grado

Sin más por el momento me despido, quedando de usted para cualquier aclaración.

Cuernavaca, Morelos, 01 de diciembre del 2025.

ATENTAMENTE

**DR. FRANCISCO SALVADOR GRANADOS SAUCEDO**



Av. Universidad 1001 Col. Chamilpa, Cuernavaca Morelos, México, 62209, 2º nivel, Edificio 1  
maestriaetpp@uaem.mx

**UAEM**  
RECTORÍA  
2023-2029



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

#### Sello electrónico

**FRANCISCO SALVADOR GRANADOS SAUCEDO | Fecha:2025-12-01 17:59:03 | FIRMANTE**

B4ToSi1eYu+KGR8KJzDLhtPSuyTe16HxxDRJrvADYkmJRa0WFznZlbtX+TZ2DZ7Dzu3vEdakXyCjS/Mm0A+c9PYmiwnBE4HM3i9moDMinQMyFw358W2UA8kEdEPqzwmARD8cLJBHTmUuq/uzF1jfygjb31x1wzd2PZiHL3vShs75uJOK6IGo78bVkcOJW2zCqvNkJy5UWis3ooQ4uWNmdARr/jaYQ/p8SPUHRnFBMGT9b1F4FJ2SUKYAKGpcOc8H0SQbN5LhfOAEELCGqC3HKS5G4SdrfmeAKp0D2SvhtWDTnpgXsRjIV4PNzbGzhy+HvhtzPv6cxoK7R8WzN0SoyAA==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



[mVewUrjgs](#)

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/j18RzsHZQZ9TD2Pn54rTXfNjbdY87X9>



UAEM  
RECTORÍA  
2023-2029