



Este apartado forma parte del libro:

Por unas ciudades más humanas XXV Congreso Nacional ANPUD 2025

***Rodrigo Franco Muñoz
(Coordinador)***



editorial.uaa.mx



libros.uaa.mx



revistas.uaa.mx



libreriavirtual.uaa.mx

Número de edición: Primera edición electrónica

Editorial(es):

- Universidad Autónoma de Aguascalientes

País: México

Año: 2026

Páginas: 276 pp.

Formato: PDF

ISBN: 978-968-9752-12-7

DOI:

<https://doi.org/10.33064/UAA/978-968-9752-12-7>

Licencia CC:



Disponible en:

<https://libros.uaa.mx/uaa/catalog/book/377>

LA DESHABITACIÓN, UNA MÉTRICA PARA LA SOSTENIBILIDAD EN ZONAS METROPOLITANAS EN MÉXICO. EL CASO DE LA ZONA METROPOLITANA DE AGUASCALIENTES, 2010-2020

Juan Ángel Demerutis Arenas¹
Luis Fernando Álvarez Villalobos²
Gerardo Manuel Rubalcava Pedroza³

Resumen

La vivienda urbana en México se caracteriza por una paradoja significativa: la persistencia de un déficit habitacional constante coexistente con una proporción considerable de viviendas deshabitadas, la cual alcanza un promedio nacional del 14% (INEGI, 2020). Este indicador se considera elevado al ser comparado con economías nacionales de características similares. Tradicionalmente, la zona metropolitana de Aguascalientes ha sido identificada como una entidad que implementó políticas públicas ejemplares para solucionar el problema de la vivienda a finales del siglo xx. Hoy en día, durante el periodo de análisis 2010-2020, esta zona presenta una tasa de deshabitación del 12.4% (INEGI, 2020). Esta situación plantea la interrogante: ¿la deshabitación en Aguascalientes es una consecuencia del desarrollo de la política federal de vivienda de las últimas décadas o, por el contrario, es un resultado del éxito de sus programas locales de vivienda?

El objetivo de este trabajo es presentar los resultados del análisis de la deshabitación en la zona metropolitana de Aguascalientes durante el periodo 2010-2020. Los datos examinados revelan características específi-

-
- 1 Profesor investigador adscrito al Departamento de Proyectos Urbanísticos. Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño (CUAAD). Universidad de Guadalajara. Miembro del Sistema Nacional de Investigadores (SNI), Nivel II. ORCID: 0000-0001-7266-543X. juan.demerutis@cuaad.udg.mx
 - 2 Profesor investigador adscrito al Departamento de Teorías e Historia. Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño (CUAAD). Universidad de Guadalajara. ORCID: 0000-0003-4425-171X. luis.alvarez@cuaad.udg.mx
 - 3 Estudiante de la Licenciatura en Urbanística y Medio Ambiente. Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño (CUAAD). Universidad de Guadalajara. gerardo.rubalcava9108@cuaad.udg.mx

cas de la movilidad residencial que permiten proponer hipótesis de investigación. El modelo fue desarrollado con microdatos censales del INEGI, delimitados por el Marco Geoestadístico Nacional y la agregación municipal del Grupo Interinstitucional para la Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México (SEDATU, INEGI y CONAPO, 2023). La estructura del estudio busca proporcionar un diagnóstico cuantitativo que sirva como base para la formulación de políticas públicas más efectivas y para futuras investigaciones específicas en metrópolis mexicanas que contribuyan al avance hacia el desarrollo sostenible.

Un hallazgo clave identifica que la deshabitación no se distribuye de manera homogénea en el territorio. Fueron identificadas zonas urbanas que demuestran una resiliencia notable, manteniendo una densidad poblacional y una tasa de ocupación estable a lo largo del tiempo. Esto sugiere la existencia de factores locales de éxito que podrían ser replicados. En conclusión, el análisis realizado evidencia la existencia de ciclos de deshabitación y su valorización, lo que se traduce en subutilización del stock habitacional como un efecto no deseado del funcionamiento metropolitano.

Palabras clave: Deshabitación, subutilización de vivienda, vivienda en zonas metropolitanas, abandono de vivienda, zona metropolitana de Aguascalientes.

Housing vacancy of metropolitan areas in México. Aguascalientes metropolitan area: a case study, 2010-2020

Abstract

Urban housing in Mexico is characterized by a significant paradox: the persistence of a constant housing deficit coexisting with a considerable proportion of uninhabited housing, which reaches a national average of 14% (INEGI, 2020). This indicator is considered high when compared to national economies with similar characteristics. Traditionally, the metropolitan area of Aguascalientes has been identified as an entity that implemented exemplary public policies to solve the housing problem at the end of the twentieth century. During the 2010-2020 analysis period, this area had a vacancy rate of 12.4% (INEGI, 2020). This situation raises the question: is the vacancy in Aguascalientes a consequence of the development of the federal housing policy of recent decades or, on the contrary, is it a result of the success of its local housing programs?

The objective of this paper is to present the results of the analysis of housing vacancy in the Metropolitan Area of Aguascalientes during the period 2010-2020. The data examined reveal specific characteristics of residential mobility that allow us to propose research hypotheses. The model was developed using census microdata from INEGI, which was delimited by the National Geostatistical Framework and the municipal aggregation of the Interinstitutional Group for the Delimitation of Metropolitan Areas of Mexico (SEDATU, INEGI and CONAPO, 2023). The study's structure aims to provide a quantitative diagnosis that serves as a basis for formulating more effec-

tive public policies and for future, specific research in Mexican metropolises, contributing to progress toward sustainable development.

A key finding is that displacement is not evenly distributed throughout the territory. Urban areas were identified that demonstrate remarkable resilience, maintaining a stable population density and occupancy rate over time. This suggests the existence of local success factors that could be replicated. In conclusion, the analysis carried out reveals the existence of cycles of vacancy and their valorization, which results in the underutilization of the housing stock as an undesired consequence of metropolitan functioning.

Keywords: Vacancy, underutilization of housing, housing in metropolitan areas, abandonment of housing, metropolitan area of Aguascalientes.

INTRODUCCIÓN

La deshabitación en las metrópolis mexicanas constituye un problema agudo que deriva en una gestión ineficiente de los recursos, por lo que puede conceptualizarse como una manifestación de subutilización. El uso ineficiente de los recursos en las ciudades genera consecuencias adversas; en países como México, donde los recursos son escasos, este fenómeno adquiere connotaciones críticas. Por esta razón, resulta imperativo identificar los factores que causan dicha ineficiencia, comprender sus mecanismos y, posteriormente, implementar acciones orientadas a su solución.

Entendemos la subutilización de vivienda como un concepto amplio que implica las nociones de abandono de vivienda, deshabitación e infrautilización. En este estudio se plantea como un problema de escala metropolitana, es decir, que tiene interdependencias transterritoriales, jurisdiccionales y sistémicas; para su solución, requiere necesariamente de la acción pública por diversas vías: la coordinación metropolitana, la política sectorial metropolitana, hasta la intervención directa en el mercado de vivienda con políticas positivas, no restrictivas.

Por lo tanto, el propósito de este trabajo es mostrar los resultados de un modelo de análisis de la deshabitación, aplicado a la zona metropolitana de Aguascalientes () en el periodo comprendido entre 2010 y 2020. Los datos nos permiten plantear hipótesis de deshabitación sobre el comportamiento del territorio, revelándonos características de la movilidad residencial en la metrópoli. El análisis se realizó manzana por manzana y, al articularse al nivel de deshabitación, podemos caracterizar el territorio contribuyendo así a la mejora de las condiciones de sostenibilidad urbana.

El modelo de análisis consiste en establecer una relación entre la población y la vivienda, partiendo del supuesto de que estas dos variables sólo encuentran un equilibrio en el tiempo, aunque en realidad siempre se están moviendo. Su equilibrio depende de la homogeneidad de la población, cuando grupos de familias de cohortes generacionales similares nos permiten observar comportamientos más fuertes y homogéneos en un barrio. Por el contrario, los barrios heterogéneos se dan entre grupos familiares con niveles de ingreso y edades mixtos. En la medida en que los barrios homo-

géneos maduran, el ciclo de la vida se va agotando y las viviendas pasan de ser un nido vacío a una vivienda vacante. Los barrios heterogéneos son socialmente más resilientes.

Entender la deshabitación desde estas condiciones sociales nos permite comprender su diversidad causal, de ahí la importancia de este trabajo. Éste se encuentra organizado en tres grandes apartados antes de las reflexiones finales: la primera parte corresponde a la descripción de la deshabitación, la segunda explica la deshabitación y la política de vivienda, y la tercera parte implica el desarrollo de ocho hipótesis de trabajo sobre la deshabitación.

Derivado de ello, el aprovechamiento de la estructura urbana se encuentra condicionado a la deshabitación. Los barrios más consolidados son muy demandados, lo cual incrementa su renta urbana, pero al mismo tiempo nos presenta la densidad como una variable de uso óptimo, lo cual es una métrica clave para la sostenibilidad (Angel *et al.*, 2021). Cuando se registran niveles adecuados de deshabitación, es decir, cuando existe un equilibrio entre oferta y demanda, se crean las condiciones propicias para un mercado inmobiliario saludable.

Es esencial la existencia de un volumen determinado de viviendas disponibles en el mercado para facilitar la movilidad residencial y satisfacer las dinámicas de oferta y demanda. No obstante, es crucial que esta oferta no exceda a la demanda significativamente. La situación actual, caracterizada por un excedente, no se explica únicamente por distorsiones del mercado, sino por condiciones específicas en el territorio, lo que conduce a la formulación de un conjunto de hipótesis examinadas en este trabajo.

En México, la tasa de deshabitación se mantuvo en un nivel constante de aproximadamente 14% del parque habitacional entre 2010 y 2020, lo que equivalía a más de 6.1 millones de viviendas deshabitadas en el último año (Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI], 2020). En contraste, el estado de Aguascalientes registró una tasa de deshabitación del 15.7% en el año 2010, la cual disminuyó de manera significativa para 2020 con el 13.01% del total de viviendas, lo que representó más de sesenta mil viviendas deshabitadas (INEGI, 2020).

Por su parte, la zona metropolitana de Aguascalientes (ZMA) presentó una tasa de deshabitación del 15.8% en 2010 y logró reducirla al 12.4% en 2020. Esta cifra equivale a 43 876 viviendas deshabitadas de un parque habitacional total de 354 313 (INEGI, 2020). Aunque estos niveles continúan siendo elevados, su tendencia a la baja contrasta con la estabilidad del promedio nacional. Por lo tanto, se considera necesario analizar la situación particular de la ZMA y examinar los matices territoriales de su dinámica de deshabitación.

LA DESHABITACIÓN

La deshabitación fue incorporada como variable en el cuestionario básico del Censo de Población y Vivienda a partir de 2010 por el Instituto Nacional

de Estadística y Geografía (INEGI), bajo el concepto de “condición de habitación”. Por lo tanto, actualmente sólo se dispone de los datos censales correspondientes a 2010 y 2020 para este fenómeno. Previo al 2010, el censo sólo recababa el dato de “viviendas particulares habitadas”, mientras que en los dos últimos censos se registra la categoría “viviendas particulares”, la cual incluye las subcategorías “habitadas”, “deshabitadas” y “de uso temporal” (INEGI, 2011, 2021).

La información estadística censal se ha adaptado a las necesidades de conocimiento y la deshabitación ha sido reconocida como un dato de relevancia para la administración pública, por lo que ahora constituye una variable de importancia en los operativos censales. Para comprender la forma como se registran los datos, los censos cuentan con un glosario que define los términos incluidos en los cuestionarios y que guía a los enumeradores en el trabajo de campo. Éstos son algunos conceptos relevantes para este trabajo, según el glosario del INEGI (2011):

- Vivienda particular: Espacio destinado, construido o adaptado para el alojamiento de personas que forman hogares.
- Vivienda particular habitada: Aquella que es utilizada para la habitación de personas al momento del levantamiento censal.
- Vivienda particular deshabitada: Aquella que está totalmente construida y disponible para ser habitada, que al momento del censo no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica.
- Vivienda de uso temporal: Aquella que está totalmente construida y disponible para ser habitada, y que al momento del censo está destinada para vacacionar, descansar o vivir ocasionalmente, no tiene residentes habituales ni se ocupa como local con actividad económica.

En consecuencia, dentro del universo censal de viviendas, se puede considerar que las viviendas abandonadas están incluidas en la categoría de deshabitadas, siempre que su proceso de construcción haya sido concluido. Sin embargo, el registro censal no distingue entre viviendas deshabitadas y abandonadas.

El censo no contabiliza las viviendas en proceso de construcción, por lo que, aunque estén próximas a ser habitables, no se incluyen en el conteo. Tampoco se consideran aquellas viviendas construidas que han cambiado su uso de suelo para funcionar como comercios u oficinas y que cuentan con señalización para identificarlas como tales. Para registrar estos cambios, es necesario comparar el inventario de viviendas del censo inicial del estudio (2010) con el del censo final (2020) para inferir una posible reconversión. En el registro de viviendas deshabitadas sólo podrían incluirse aquellos comercios u oficinas que carezcan de señalización y que hayan sido registrados como viviendas por los enumeradores censales.

El hecho de que el censo distinga entre viviendas habitadas, deshabitadas y de uso temporal es de suma importancia, ya que, en zonas metropo-

litanas con vocación turística, las unidades destinadas a estancias temporales recreativas pueden introducir un sesgo significativo en la medición.

En la literatura científica se emplea predominantemente el término “tasa de vacancia” (*vacancy rate*), no “tasa de deshabitación”. La tasa de vacancia tiene aplicaciones principalmente en el mercado inmobiliario y es útil para agentes, compradores y vendedores, ya que comprende las unidades habitables que están listas para ser utilizadas pero que no están ocupadas en el momento del registro; esta métrica excluye típicamente las unidades en estado de abandono y deterioro. Por el contrario, la tasa de deshabitación, tal como la define el INEGI, incluye todas las viviendas particulares deshabitadas, independientemente de su estado (abandonadas o no) o de si han cambiado de uso debido a la dinámica urbana. Este trabajo adopta la métrica censal de deshabitación con la finalidad de utilizar los registros disponibles para describir y analizar el fenómeno en zonas metropolitanas como la de Aguascalientes.

Para establecer parámetros de referencia, se revisaron estudios sobre la proporción de vivienda deshabitada considerada óptima para un mercado equilibrado, la cual evite presiones inflacionarias sobre los precios y promueva un uso eficiente de la infraestructura y el equipamiento metropolitanos. Entre estos análisis, destaca el de Thalmann (2011) para Suiza, un país con una dinámica inmobiliaria estable, donde se estima que una tasa de vacancia entre el 1% y el 1.5% aporta equilibrio y estabilidad al mercado, denominándola “tasa de vacancia de equilibrio”.

Aunque las tasas de vacancia pueden variar según el contexto temporal, el mercado de vivienda de cada país y el régimen de propiedad, algunos autores sugieren que, para Europa y Estados Unidos, una tasa del 5% representa el umbral máximo para considerar un mercado en equilibrio (Glock y Häussermann, 2004), mientras que una tasa entre el 8% y el 10% se considera crítica (Huuhka, 2015).

Los principios de la economía tradicional postulan que, en un mercado sano, un aumento de la vacancia debería conducir a una disminución de los precios de la vivienda y una disminución de la vacancia a un aumento de los precios. No obstante, existen múltiples ejemplos en los que el mercado no se ajusta a este comportamiento esperado (Gentili & Hoekstra, 2019), por lo que se requiere un análisis exhaustivo del fenómeno para fundamentar soluciones de política pública adecuadas.

El mercado de vivienda en México representa un caso en el que la alta tasa de deshabitación no se correlaciona con la dinámica de precios esperada, pues, a pesar del elevado volumen de viviendas deshabitadas, los precios han experimentado una tendencia alcista. La limitada disponibilidad de datos longitudinales –sólo se cuenta con dos registros (2010 y 2020)– impide aplicar las fórmulas establecidas en la literatura para calcular una tasa de deshabitación de equilibrio precisa para México. Sin embargo, es posible proponer un indicador meta, por ejemplo, reducir a la mitad el promedio nacional de deshabitación del 14% observado desde 2010, lo que resultaría en un 7%. Este nivel se aproximaría a las tasas consideradas de

equilibrio en otros contextos, aunque su idoneidad definitiva debe ser objeto de análisis y reflexión futura.

A	Deshabitada por naturaleza.	Debido a la fricción del mercado de la vivienda, incluidas las viviendas de promotores.
B	Deshabitada por problemática.	Debido al exceso de oferta, desajuste entre oferta y demanda por mala ubicación o tipología, incluidas las viviendas de promotores no vendidas por exceso de producción.
C	Deshabitada por cambio de uso de suelo.	Debido al cambio de actividad a oficina o comercio, a pesar de haber sido construida expresamente como vivienda.
D	Viviendas no habitables.	Viviendas abandonadas, inacabadas o en proceso de rehabilitación.
E	Segundas viviendas.	Probablemente heredadas. Generalmente utilizadas como residencia familiar de vacaciones, para alquiler de temporada o con fines de inversión.

Figura 1. Componentes de la tasa de deshabitación.

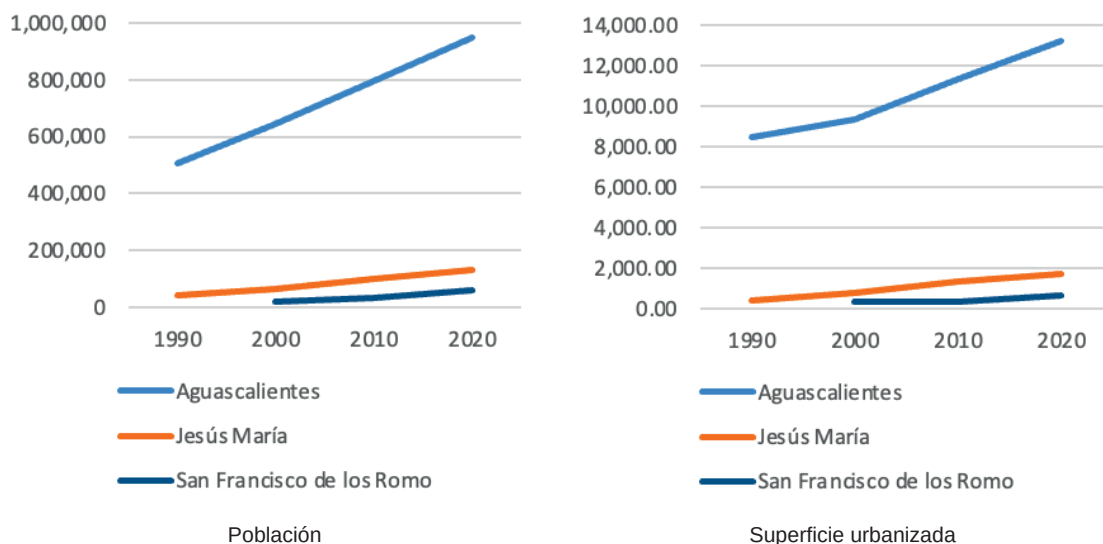
Fuente: Adaptado de Martina Gentili y Joris Hoekstra (2018) y complementado por otros autores.

Diversos autores han establecido tipologías para clasificar los componentes de la tasa de deshabitación, fundamentadas en las leyes de oferta y demanda para explicar las posibles causas del fenómeno. Gentili y Hoekstra (2018) proponen una categorización que incluye la deshabitación por naturaleza, la deshabitación por problemática, la deshabitación atribuible a las condiciones de la vivienda y la existencia de segundas viviendas. No obstante, en su marco analítico se omite el reconocimiento de la deshabitación resultante del cambio de uso de suelo. Aunque esta dinámica es inherente a las zonas metropolitanas, su identificación podría originar acciones de mitigación para evitar la pérdida de unidades de vivienda, especialmente en contextos metropolitanos mexicanos donde se evidencia un déficit habitacional significativo (Figura 1).

La zona metropolitana de Aguascalientes

La zona metropolitana de Aguascalientes (ZMA) se encuentra integrada por tres municipios: dos son considerados municipios centrales –por formar parte de una conurbación– y uno es clasificado como exterior en función de su integración funcional (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU] *et al.*, 2024).

A partir de 1990, la población de la ZMA ha experimentado un crecimiento continuo, con una tasa de crecimiento anual del 2.9% en la década de 1990-2000, del 2.40% en el periodo 2000-2010 y del 2.1% entre 2010 y 2020. Si bien se observa una disminución importante en la tasa de crecimiento, la ZMA ha continuado expandiéndose tanto demográfica como territorialmente (Figura 2). Los municipios que forman parte de la conurbación registraron un incremento de 531 553 habitantes entre 1990 y 2020; mientras que el municipio exterior aportó 61 996 nuevos habitantes a la metrópoli.



Entre 1990 y 2020, el municipio que más creció su población en números absolutos fue Aguascalientes –442 716 habitantes–, seguido de Jesús María –88 837 habitantes– y, finalmente, San Francisco de los Romo que se considera parte de la ZMA a partir del año 2000, éste ha sido el de menor crecimiento –41 931 habitantes–. Es importante hacer notar que Jesús María triplicó su población en 30 años y San Francisco de los Romo la duplicó en 20, situación que puede llegar a trastocar la operatividad de cualquier administración municipal.

En la ZMA, el municipio de Aguascalientes es el primigenio y el que siempre ha concentrado a la mayoría de la población, porcentualmente en él se asentaba el 92.5% de la población en 1990, mientras que en el 2020 era residencia del 83.2% del total. Jesús María también ha venido incrementando su contribución a la población de la zona metropolitana pasando del 7.5% en 1990 al 11.4% en el 2020. Por su parte, San Francisco de los Romo se integró a la ZMA hasta el 2000 cuando representaba el 2.8% de la población y, según el censo de 2020, alcanzó a representar el 5.4% del total de los habitantes (Figura 3).

Figura 2. Población y superficie urbanizada por municipios que integran la ZMA de 1990 a 2020. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEGI.

Municipio		1990		2000		2010		2020	
		Población	%	Población	%	Población	%	Población	%
1	Aguascalientes	506 274	92.5%	643 419	88.4%		85.5%	948 990	83.2%
2	Jesús María	41 092	7.5%	64 097	8.8%	99 590	10.7%	129 929	11.4%
3	San Francisco de los Romo	0	0.0%	20 066	2.8%	35 769	3.8%	61 997	5.4%
Zona Metropolitana		547 366	100.0%	727 582	100.0%	932 369	100.0%	1 140 916	100.0%

Figura 3. Contribución de población en habitantes y porcentajes al total de la ZMA de 1990 a 2020 por los municipios que la integran. Fuente: Elaboración propia a partir del INEGI, de 1990 a 2020.

Es importante destacar que, aunque el municipio de Aguascalientes ha seguido creciendo, su tasa de crecimiento anualizada ha bajado del 2.43% en la década de 1990 a 2000 hasta el 1.76% en la década de 2010 a 2020. Por su parte, Jesús María tuvo una tasa de crecimiento del 4.55% anual entre 1990 y 2000, pero en la década de 2010 a 2020 fue del 2.69%. Por último, San Francisco de los Romo ha sostenido una tasa cercana al 6% durante ya 20 años, por lo que su crecimiento relativo es de gran velocidad en el periodo estudiado.

A pesar de que muchos estudios determinan que las densidades de las metrópolis mexicanas van en descenso, en la ZMA parece ocurrir lo contrario, pues se ha registrado un incremento en el periodo de 1990 a 2020. Mientras que en 1990 la densidad era de 50.37 hab./Ha, en promedio en los tres municipios, en el 2020 se registró una densidad de 62.49 hab./Ha.

El municipio con mayor área urbana registrada en 2020 fue Aguascalientes, seguido de Jesús María y, finalmente, San Francisco de los Romo, sumando una superficie urbana total de 17 203 ha. Porcentualmente, el municipio de Aguascalientes ocupaba en 1990 el 95.3% de la superficie urbanizada total de la ZMA y el 84.8% en 2020. Los porcentajes de ocupación del territorio por superficie urbanizada han venido en aumento tanto por el municipio de Jesús María como por San Francisco de los Romo, los cuales han registrado una expansión urbana por encima del doble de la superficie ocupada en el año 2000. Los municipios más densos y por tanto los que podrían ser considerados como más compactos y eficientes en la prestación de servicios son Jesús María (75.1 hab./Ha.) y San Francisco de los Romo (96.9 hab./Ha.).

El Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes (Instituto Municipal de Planeación y Evaluación de Aguascalientes [IMPLAN], 2024) determina en sus tendencias sociodemográficas que para el año 2040 la población del municipio de Aguascalientes podría alcanzar un millón doscientos cuarenta mil trescientos cincuenta y siete habitantes, es decir, unos doscientos noventa y un mil habitantes más que en 2020. Considera 3.5 ocupantes por hogar, por lo que las viviendas deshabitadas de este municipio en el 2020 (34 973 unidades) podrían dar alojamiento a la mitad de esos habitantes.

En el Programa se hace referencia a las viviendas desocupadas como un gran problema, afirmando que su cálculo es incierto y ha sido objeto de disensos entre autoridades de los diferentes niveles de gobierno (p. 211), por lo que sin dar mucha explicación propone como objetivo “Incentivar la ocupación de vivienda deshabitada en la ciudad” (p. 212), luego se convierte en estrategia al “Instrumentar un esquema de incentivos para la ocupación de la vivienda deshabitada en la ciudad en los que participen en su diseño las cámaras empresariales, los colegios de profesionistas y los distintos niveles de gobierno” (p. 213). Sin embargo, no se cuenta con un diagnóstico general, mucho menos pormenorizado.

Igualmente se propone una proyección detallada del municipio a través de la elaboración de planes parciales para 15 Zonas Urbanas de Focalización (ZUFOS) y localiza la deshabitación en la ZUFO Don Pascual Oriente (15% de las viviendas deshabitadas) y en la ZUFO La Hacienda (12% de las viviendas deshabitadas) (p. 239). Reforzada con una política de densificación, particularmente en los desarrollos de interés social que tengan un porcentaje superior al 15% de viviendas deshabitadas mediante la elaboración de un programa parcial (p. 384). Además, en sus líneas estratégicas y particularmente en los proyectos estratégicos se refiere a “Incentivos para la Ocupación de Vivienda Deshabitada” (PE-4.3) (p. 705). Sin embargo, los programas donde existe deshabitación no han sido elaborados, por lo que aún se desconoce el alcance de estos instrumentos y tampoco queda claro el reconocimiento de la magnitud e impactos del fenómeno de la deshabitación por los instrumentos de planeación de la ZMA.

LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

La política federal de vivienda en México

A partir del año 2000, la implementación de una política agresiva de vivienda de interés social, basada en la entrega de créditos a trabajadores afiliados al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), impulsó la construcción masiva de grandes conjuntos habitacionales en zonas alejadas de los centros urbanos consolidados. Sin embargo, esta estrategia no estuvo acompañada de una planeación integral que definiera polígonos de desarrollo estratégicos para concentrar la inversión en distritos dotados de las condiciones necesarias para garantizar el derecho a la ciudad, con todos los elementos básicos para una vivienda digna y decorosa como lo establece la Ley de vivienda (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2006).

Esta situación, sumada a la ausencia de políticas efectivas de desarrollo urbano y a la falta de planes de desarrollo urbano con suelo adecuado para la expansión residencial, derivó en un crecimiento urbano desordenado. Este crecimiento tuvo un impacto directo y profundo en los compradores de viviendas nuevas, muchos de los cuales, pese a mantener durante algún tiempo el pago de sus hipotecas, optaron por abandonar sus hogares

debido a las dificultades para acceder a servicios educativos, de salud y recreativos, y, sobre todo, por la gran distancia a sus lugares de trabajo.

Los fraccionamientos formales de interés social construidos entre 2000 y 2020 se caracterizaron por ser unifuncionales, destinados casi exclusivamente al uso residencial y, en el mejor de los casos, con espacios limitados para comercios de proximidad o carácter vecinal. La provisión conjunta de servicios esenciales no fue contemplada en su planeación, en gran parte porque los municipios donde se ubicaron carecían de los recursos y la capacidad institucional para desarrollar infraestructura capaz de atender las necesidades de las nuevas poblaciones, como es el caso de los municipios de Jesús María y San Francisco de los Romo en la ZMA.

Asimismo, los organismos responsables de proporcionar equipamiento escolar y de salud no estaban preparados para extender sus servicios a estas nuevas zonas de expansión, ya que sus planes de inversión y operación se centraban en el mantenimiento y ampliación de infraestructuras existentes en los municipios centrales metropolitanos, donde históricamente se había concentrado la población.

La llegada de estos nuevos fraccionamientos generó la necesidad urgente de crear equipamientos urbanos, lo que implicó no sólo importantes inversiones iniciales para su construcción, sino también la asignación sostenida de recursos para su mantenimiento y funcionamiento continuo, un desafío que no fue previsto ni asumido adecuadamente por las instancias competentes.

La política de vivienda impactó significativamente a los tres municipios de la ZMA. En el municipio de Aguascalientes se produjeron más de 106 000 viviendas entre 2000 y 2010, lo que equivale al 75% del parque habitacional existente en el año 2000; en la década siguiente se construyeron más de 65 000 unidades. Asimismo, en los municipios de Jesús María y San Francisco de los Romo se registró una edificación acelerada de viviendas. En Jesús María, el parque habitacional se duplicó entre 2000 y 2010; en la década siguiente se construyeron 11 351 viviendas adicionales, alcanzando un total de 41 550 unidades en el año 2020. En San Francisco de los Romo, el número de viviendas aumentó de 3 859 en 2000 a 21 458 en 2020, lo que representa un incremento de 17 599 unidades (Figura 5).

La política de vivienda en Aguascalientes

Si bien la política federal es la que tiene mayor injerencia en la producción de vivienda de interés social en México, cada estado implementa políticas con matices particulares que resultan en enfoques diferenciados para atender sus problemáticas específicas.

El Código Urbano para el Estado de Aguascalientes define la vivienda digna como el “espacio físico edificado, destinado para que una o más personas cuenten con espacios habitables y auxiliares, así como los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión” (Gobierno del Estado de Aguascalientes, 2022, p. 22).

Dicho código otorga atribuciones al Consejo Estatal en Materia de Desarrollo Urbano, Ordenamiento del Territorio, Vivienda y Regularización de la Tierra. Este órgano, integrado por funcionarios públicos de los ámbitos federal y estatal, representantes del sector privado y de la Universidad Autónoma de Aguascalientes, tiene la facultad de proponer regulaciones en la materia y emitir opiniones sobre proyectos del ejecutivo estatal.

El mismo instrumento legal establece el Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado (IVSOP), un organismo público descentralizado cuya finalidad es garantizar el cumplimiento del mandato constitucional sobre el derecho a una vivienda digna y al desarrollo urbano ordenado. El código prevé la creación de un Sistema Estatal de Vivienda, el cual debe alinearse al Sistema Nacional de Vivienda para coordinar esfuerzos y conferir al IVSOP la atribución de elaborar el Programa Estatal de Vivienda en coordinación con la Secretaría de Planeación del Estado (SEPLADE) y el Consejo Estatal.

El IVSOP fue creado mediante la Ley del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, publicada en el periódico oficial en febrero de 2011 (H. Congreso del Estado de Aguascalientes, 2011). Este instituto ha sido pionero a nivel nacional en la construcción y promoción de vivienda social, así como en la urbanización de fraccionamientos para familias de escasos recursos. Desde 2018, ha gestionado la urbanización de fraccionamientos como Rinconada las Cumbres y Ribera del Sol. Además, ha ejecutado más de 4 000 acciones de mejora y ampliación de viviendas, beneficiando a más de 3 500 familias (LJA, 2022), y ha participado en la elaboración del Plan de Vivienda de Aguascalientes (Flores Nieves, 2022).

En su Programa Institucional 2022-2027, el IVSOP establece la necesidad de atender el problema de la vivienda abandonada y vandalizada (Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad [IVSOP], 2022). Sin embargo, a pesar de su participación activa en la política estatal de vivienda, el programa no cuantifica la magnitud del problema de la deshabitación, ya que se concentra principalmente en incentivar la construcción de nuevas viviendas.

La construcción de vivienda en Aguascalientes

Un análisis del parque habitacional en la ZMA revela que el número total de viviendas pasó de 101 397 en 1990 a 376 264 en 2020, lo que implica una multiplicación por 3.7. En contraste, la población sólo se multiplicó por 2.1 en el mismo periodo. Como resultado, la densidad urbana ha aumentado, potencialmente mejorando la eficiencia en la prestación de servicios de infraestructura y equipamiento; lo cual se traduce en que la densidad de población aumentó de 61.4 hab./Ha. en 1990 a 73.2 hab./Ha. en 2020, mientras que la densidad de vivienda creció de 11.4 viv./Ha. a 24.1 viv./Ha. en el mismo lapso. El primer indicador experimentó un aumento del 19% y el segundo, del 112%, es decir, se duplicó durante el periodo de los treinta años analizados (Figura 4). No obstante, estas tendencias han conducido a una disminución

en el tamaño promedio de los hogares, el cual alcanzó 3.03 habitantes por vivienda.

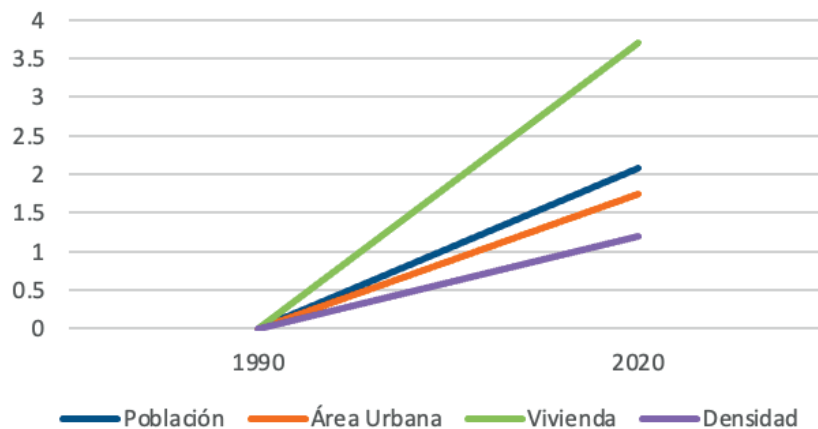


Figura 4. Incrementos proporcionales de población, área urbana, vivienda y densidad urbana promedio en la ZMA de 1990 a 2020.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEGI.

El municipio metropolitano con la mayor cantidad de viviendas construidas entre 1990 y 2020 es Aguascalientes, se edificaron 218 453 viviendas, es decir, más del doble de las existentes en 1990 (94 803 viviendas). Luego está Jesús María con más de treinta y cuatro mil viviendas adicionales a las 6 594 viviendas edificadas hasta el 1990, es decir, cinco tantos más. En tercer lugar, está San Francisco de los Romo, donde se edificaron más de veintinueve mil viviendas, lo que significa más de seis veces el número de viviendas existentes en 1990 (3 859).

En todos los municipios metropolitanos, durante el periodo comprendido entre el 1990 y el 2020 se construyeron más viviendas en una proporción de 3.7x respecto a las ya existentes. Particularmente, en el municipio primigenio de Aguascalientes las 94 803 existentes fueron producto de más de 400 años, pues su fundación se remonta a 1575, es decir que doscientos dieciocho mil se edificaron en tan solo 30 años. Este crecimiento acelerado es responsable en buena medida del caos urbano que ahora tenemos en las áreas de expansión de casi todas las metrópolis de México.

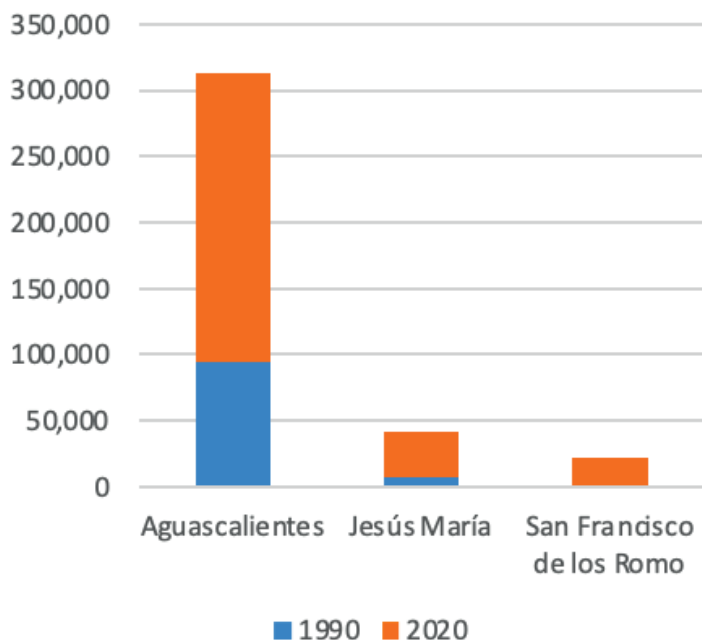


Figura 5. Viviendas existentes en 1990 y viviendas nuevas entre 1990 y 2020 en la ZMA. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEGI.

Los asentamientos de Jesús María y de San Francisco de los Romo no son tan diferentes. El primero fue fundado formalmente en 1701, es decir, que tomó prácticamente 290 años llegar a contar con 6 594 viviendas, mientras que en los últimos 30 años se edificaron las otras 34 956. Y el segundo es aún más joven, pues fue fundado en 1992 cuando apenas registraba 3 859 viviendas; de 1990 a 2020 se han edificado más de veintiún mil viviendas adicionales. Las administraciones municipales, que habían tenido una población estable y de muy poco crecimiento, se han visto orillados a sortear las responsabilidades que el artículo 115 constitucional les confiere con muy pocos recursos y sin dar tiempo para compaginar sus capacidades de oferta con la demanda creciente, lo cual usualmente redundaba en falta de infraestructura y equipamiento.

Es evidente el punto de inflexión en la tendencia de construcción de viviendas en el 2010, pues la producción de nuevas viviendas decayó representando, en algunos casos como en el municipio de Aguascalientes, un 40% menos de la vivienda producida en las dos décadas anteriores (Figura 5). Algo similar sucedió con los municipios de Jesús María y San Francisco de los Romo, cuya producción de vivienda también disminuyó en la década del 2010 al 2020.

En el municipio de Aguascalientes se concentra el 83.3% del parque habitacional, el restante se distribuye en los municipios de Jesús María (11.0%) y de San Francisco de los Romo (5.7%). También es importante hacer notar que mientras en el municipio primigenio se construyeron 218 453 viviendas durante el periodo 1990-2020, cifra equivalente a más del

doble de las que existían al inicio del periodo, en los otros dos municipios se habilitaron 56 414 viviendas, es decir, cuentan con prácticamente ocho veces más que en 1990.

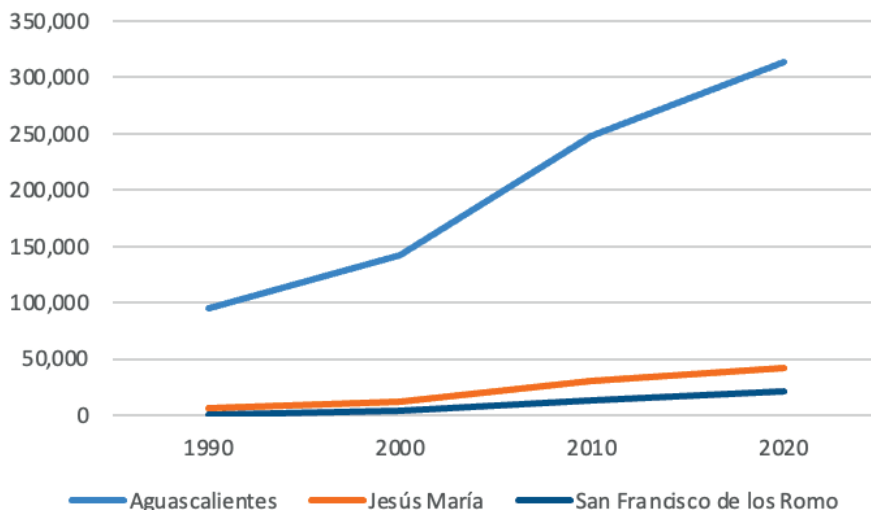


Figura 6. Parque habitacional de los municipios que integran la ZMA de 1990 a 2020. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEGI.

Los procesos de deshabitación. El caso de la Zona Metropolitana de Aguascalientes

Aunque el fenómeno de la deshabitación ha sido permanente, la preocupación por este tema surge a partir de los datos del conteo de población del 2006. A nivel local los habitantes toman conciencia del problema cuando, en la prensa en 2021, se estableció la existencia de viviendas abandonadas mediante un estudio de la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda (CANADEVI), basado en datos de servicios públicos y reportes de seguridad pública, reportándose la existencia de aproximadamente quince mil viviendas abandonadas en la zona metropolitana. Dicho estudio identificó al municipio de San Francisco de los Romo como el de mayor concentración de viviendas en estado de abandono, atribuyendo esta condición a factores como la pérdida de empleo, la emigración, la distancia entre el hogar y el trabajo y la insatisfacción con la vivienda o su entorno (Hidrocálido Digital, 2021). Estas cifras fueron controvertidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano Estatal, la cual mantuvo una estimación de entre 9 000 y 10 000 viviendas abandonadas, señalando que el 15% de éstas se encontraba invadida por ocupantes irregulares (Romo, 2021).

Como se estableció previamente, el INEGI (2020) define una vivienda deshabitada como aquella que “está totalmente construida y disponible para ser habitada, pero que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales”. No obstante, el INEGI no registra específicamente el estado de abandono, el cual usualmente implica un deterioro significativo y la pérdida de condiciones de habitabilidad, ya que los aplicadores censales

no recaban ese dato específico; por lo tanto, el censo de 2020 determinó la existencia de 43 876 viviendas deshabitadas en la zona metropolitana. Al contrastar esta cifra con los resultados del estudio de la CANADEVI, reportados en *Hidrocálido Digital*, se podría inferir que aproximadamente una de cada tres viviendas deshabitadas se encuentra en estado de abandono. Cabe mencionar que las 43 876 viviendas representan el 12.4% del total del parque habitacional, situándose por debajo de la media nacional del 14%.

La deshabitación ha sido atribuida a una multiplicidad de causas, es decir, constituye un fenómeno multifactorial que se manifiesta como una utilización ineficiente de los recursos comunitarios. En una metrópoli como Aguascalientes, que ha contado con instrumentos de planeación durante al menos 77 años y que ha sido considerada un ejemplo a nivel nacional en la práctica planificadora (Acosta y Parga, 2015), se esperaría que la política de vivienda desempeñara un papel relevante en la mitigación de este fenómeno.

El plano regulador realizado por el arquitecto Carlos Contreras en 1948 proponía un crecimiento orientado hacia el sur de Aguascalientes, previendo seis vialidades en esa dirección que formarían semianillos. Dicho sistema vial priorizaba el oriente sobre el poniente (Acosta y Parga, 2015), una tendencia que se manifiesta con cierta congruencia en la expansión actual de la ciudad, con la excepción del norte. Esta zona ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años, generando la conurbación con Jesús María y una interrelación funcional con el municipio de San Francisco de los Romo, hacia donde se ha dirigido el desarrollo inmobiliario (Figura 8).

En 2023, el INFONAVIT declaró la existencia de entre 1 500 y 2 000 viviendas en situación de abandono en el estado de Aguascalientes (Ortiz, 2023), una cifra que contrasta marcadamente con las quince mil reportadas por el estudio de la CANADEVI (Hidrocálido Digital, 2021). No obstante, la cartera vencida de la institución no superaba el 9.8%, por lo que era considerada saludable; esto indica que, a pesar del abandono físico de las viviendas, muchos acreditados continuaban pagando sus créditos hipotecarios. Este patrón, observado también en otras zonas metropolitanas, podría responder a la percepción de que las inversiones en bienes raíces son inherentemente rentables y se valorizarán en el futuro; una noción que se ha ido debilitando, particularmente en los conjuntos habitacionales de interés social localizados en las periferias metropolitanas.

El abandono parece obedecer principalmente a la falta de conectividad, derivada de una insuficiente oferta de transporte público, y a la ausencia de fuentes de empleo locales; lo que se vuelven forzosos los largos desplazamientos. Adicionalmente, es común que en los procesos de expansión periférica no se dote a los desarrollos de la infraestructura y el equipamiento básico necesario, incumpliendo así con las características de una vivienda digna.

La subutilización es menos evidente, pues su existencia se aprecia en un indicador de número de cuartos per cápita y no mediante el indicador de las viviendas deshabitadas; éste es un fenómeno del nido vacío. Cuando la deshabitación deriva en abandono, se generan riesgos multidimensionales. En el caso de los centros históricos, el abandono representa un riesgo para los peatones debido al potencial derrumbe de las estructuras, así como

un aumento de la inseguridad en calles vacías una vez que los comercios y oficinas cierran por la noche. Asimismo, en las áreas periféricas, los entornos abandonados y con escasa actividad se convierten en escenarios propicios para actividades ilícitas (Rodríguez, 2025), como lo ejemplifica el hallazgo de una fosa clandestina en una vivienda ocupada ilegalmente en San Francisco de los Romo.

De conformidad con el Censo del 2020, en el estado de Aguascalientes existían más de 60 mil viviendas deshabitadas, con 43 876 unidades concentradas principalmente en su zona metropolitana, lo que representa el 72.7% del total estatal. A diferencia de la mayoría de las zonas metropolitanas del país, la tasa de deshabitación en la ZMA ha mostrado una tendencia a la baja, pasando del 15.9% en 2010 al 12.4% en 2020, ubicándose por debajo del promedio nacional. Sin embargo, esta proporción dista significativamente de un mercado de vivienda eficiente, ya que para considerar un mercado saludable y con el dinamismo operativo necesario, lo deseable sería que las viviendas deshabitadas no excedieran el 7% (Figura 7).

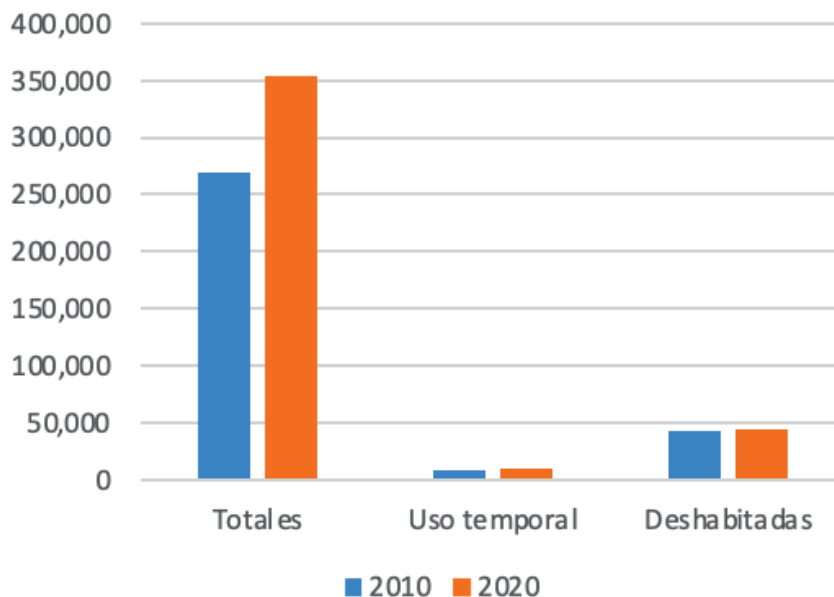


Figura 7. Parque habitacional de la ZMA y el registro de aquellas con uso temporal y las deshabitadas.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEGI.

Es de destacar la deshabitación en los municipios de Jesús María y San Francisco de los Romo, donde se registraron porcentajes de desocupación del 14.4% y 21.2% respectivamente en el 2020. La deshabitación en estos municipios es preocupante pues una de cada cinco viviendas construidas entre 1990 y 2020 en la ZMA han sido edificadas en esos municipios, por lo que no han logrado su consolidación después de un crecimiento vertiginoso de ambos.

ANÁLISIS DE LA DESHABITACIÓN

Para establecer una categorización de la deshabitación con base en la evidencia, se han definido ocho tipologías para revisar el aumento o disminución de la población y del parque habitacional entre el 2010 y el 2020.

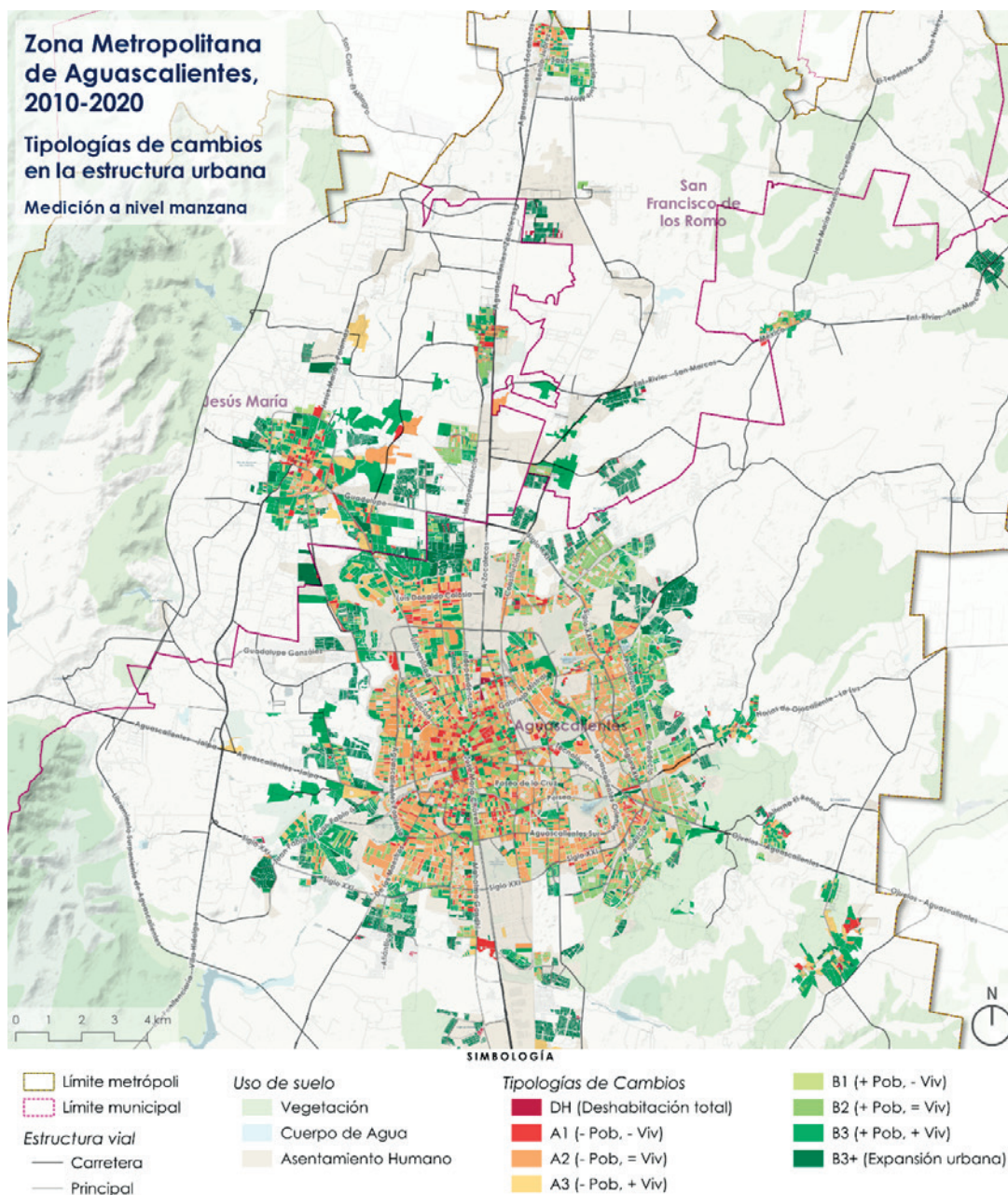


Figura 8. Las tipologías de la deshabitación de la ZMA. Fuente: Elaboración propia a partir del Marco Geoestadístico del INEGI, 2020.

Clave	Descripción	Superficie (Ha.)	Superficie (%)
DH	Deshabitación total	48.62	0.5%
A1	- Población, - Vivienda	580.24	6.5%
A2	- Población, = Vivienda	1 904.63	21.3%
A3	- Población, + Vivienda	780.05	8.7%
B1	+ Población, - Vivienda	116.86	1.3%
B2	+ Población, = Vivienda	1 247.85	14.0%
B3	+ Población, + Vivienda	2 615.54	29.3%
B3+	Expansión urbana	1 638.75	18.3%
Totales		8 932.55	100.0%

Figura 9. Tipologías de la subutilización y la superficie que ocupan en la ZMA.
Fuente: Elaboración propia.

Tipología DH (Deshabitación)

Para definir la deshabitación total, se consideró que las manzanas, a pesar de tener viviendas y haber contabilizado residentes en ellas en el 2010, en el 2020 no registraron ningún habitante. En estas se registra un fenómeno de usos no compatibles con la vivienda y que han hecho a los pocos residentes que vivían ahí emigrar a otras partes de la metrópoli.

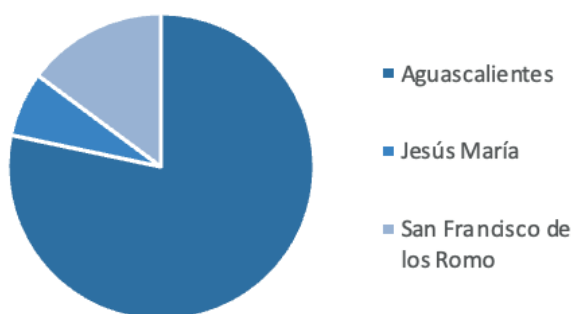
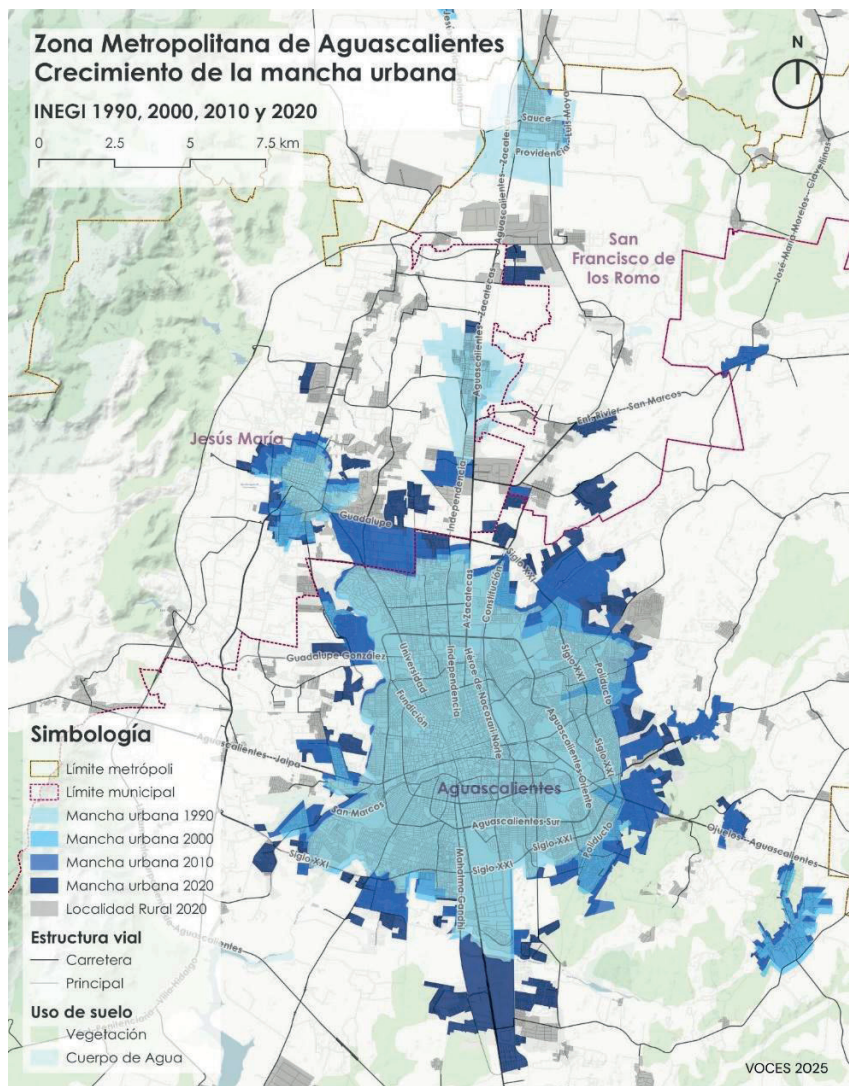


Figura 10. Tipología dh. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEGI.

En el caso de la ZMA, la deshabitación total existe de forma marginal. Las manzanas en esta tipología apenas alcanzan 48.62 hectáreas, que representan el 0.5% del área urbanizada total. En estas áreas se registraron en el año 2020 un total de 99 viviendas deshabitadas de 905. La mayor parte de ellas se ubica en el municipio de Aguascalientes (78.3%), donde se

registra una superficie de 38 hectáreas en manzanas dispersas en el centro y en el norte. La población en estas manzanas era de 222 en 2010 y ha quedado en 0 en el 2020. En estas manzanas se registra la preponderancia de otros usos de suelo, como talleres o comercios que han venido a desplazar los usos habitacionales, tal es el caso de la Av. Petróleos Mexicanos en su cruce con la Av. Convención de 1914 Norte.



Las tipologías van desde la deshabitación total (DH) hasta la expansión urbana (B3+). Las otras seis tienen una combinación de aumento o disminución de habitantes y de unidades de vivienda; para reconocerlas se les asignaron claves que inician con la letra A y la letra B. Las tipolo-

Figura 11. Crecimiento de la mancha urbana de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia a partir del Marco Geoestadístico del INEGI 2020.

gías denominadas A se caracterizan por una disminución de la población, independientemente del aumento o disminución del parque habitacional. Éstas, en conjunto con la de deshabitación total, son las que marcan el fenómeno de la subutilización. Las tipologías denominadas B se caracterizan por un aumento en la población, independientemente del número de viviendas existentes (Figura 8). A continuación, se hace un análisis de cada una para la ZMA.

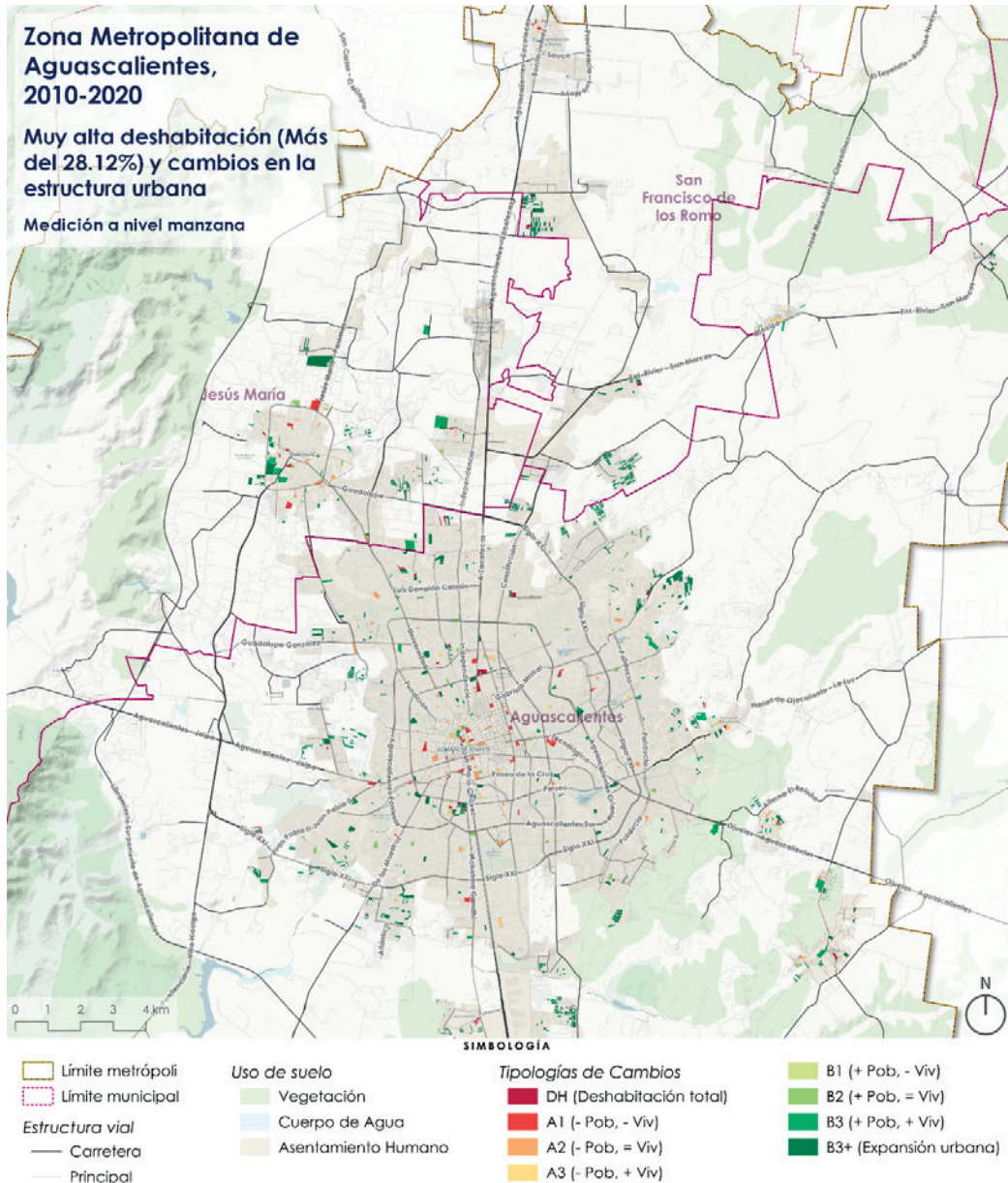


Figura 12. Manzanas de muy alta deshabitación en la ZMA.
 Fuente: Elaboración propia a partir del Marco Geoestadístico del INEGI 2020.

La deshabitación se presenta en mapas de la Figura 12 a la 15. La muy alta deshabitación sólo está presente hacia los nuevos conjuntos habitacionales en el norte de la ZMA, Jesús María y San Francisco de los Romo (Figura 12), concentrada en la tipología B3+, es decir, viviendas que están en proceso de colocación en el mercado. Corresponde al 16.65% del total de todas las deshabitaciones y sus tipologías, es el porcentaje más alto de concentración de deshabitación.

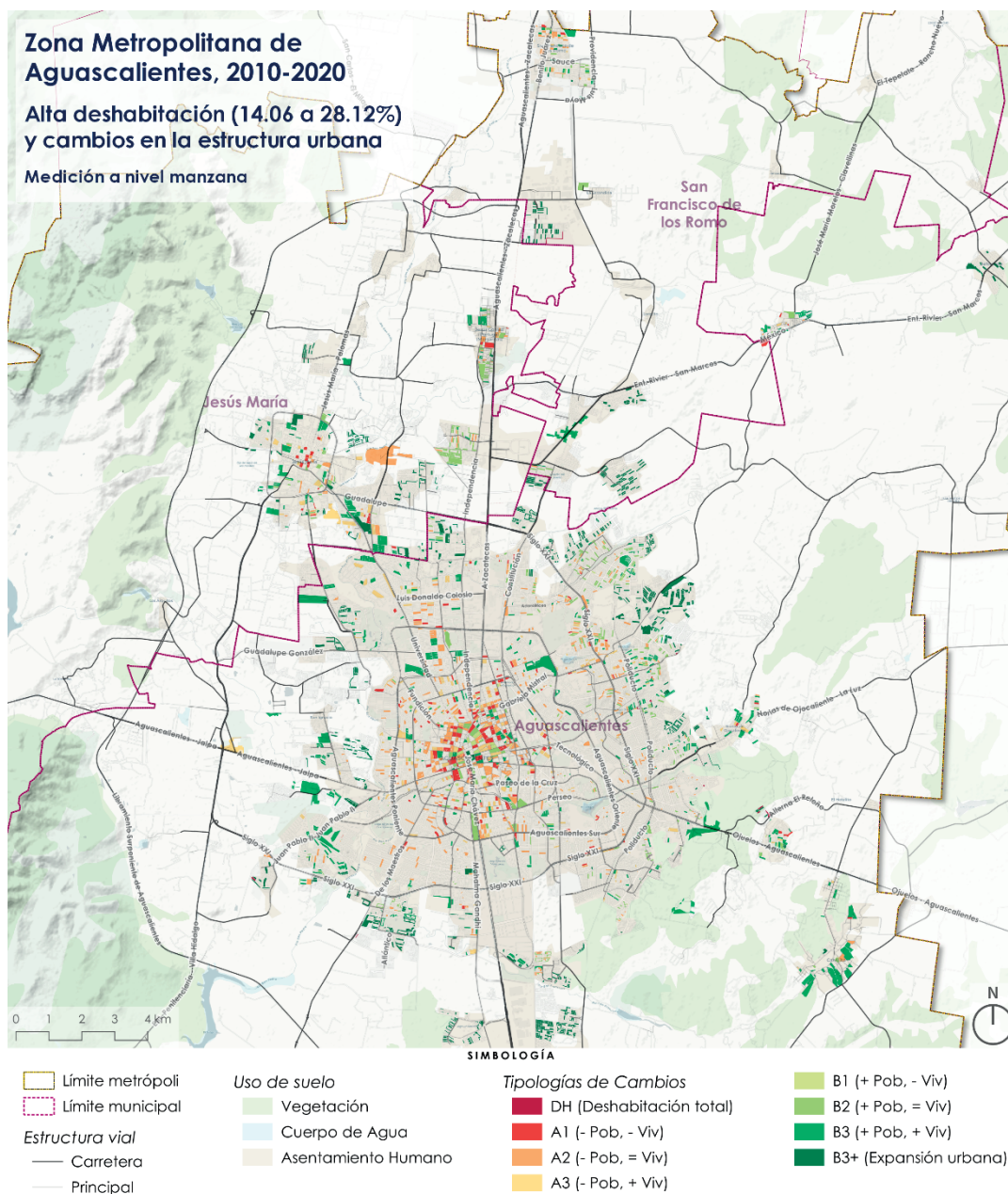


Figura 13. Manzanas de alta deshabitación en la ZMA.
 Fuente: Elaboración propia a partir del Marco Geoestadístico del INEGI 2020.

La alta deshabitación se encuentra dividida en tres tipologías: la B3+ con un 11.48% (y una explicación similar a la anterior), la B3 y la B2 con un porcentaje del 12.2% donde encontramos nuevas viviendas y otras con presión por usos comerciales. Podemos observar una vivienda en A2 con un 7.85% de despoblamiento, fenómeno que se explica por el cambio generacional (Figura 13).

Entrando a las zonas de baja deshabitación, podemos observar un equilibrio entre la periferia y el centro. Aquí la deshabitación se concentra en la presión A2 en el centro de la ciudad con un 8.68 del total y una suma de 10.0% entre la tipología B3 y B3+.

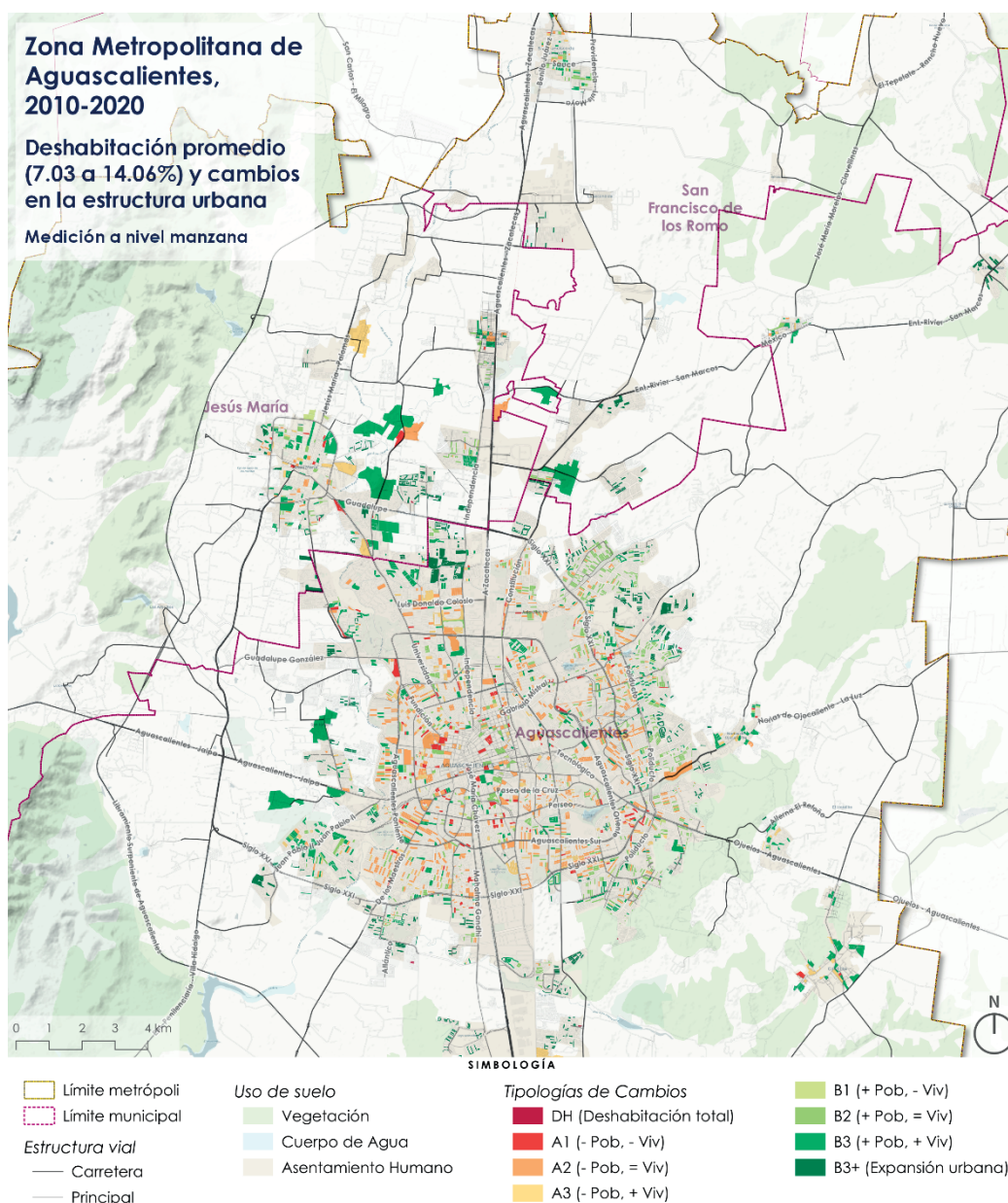


Figura 14. Manzanas de deshabitación promedio en la ZMA.
Fuente: Elaboración propia a partir del Marco Geoestadístico del INEGI 2020.

Finalmente, la consolidación urbana observa muy baja deshabitación en todas las tipologías, lo que nos muestra la Figura 15 es la rápida consolidación de algunas periferias.

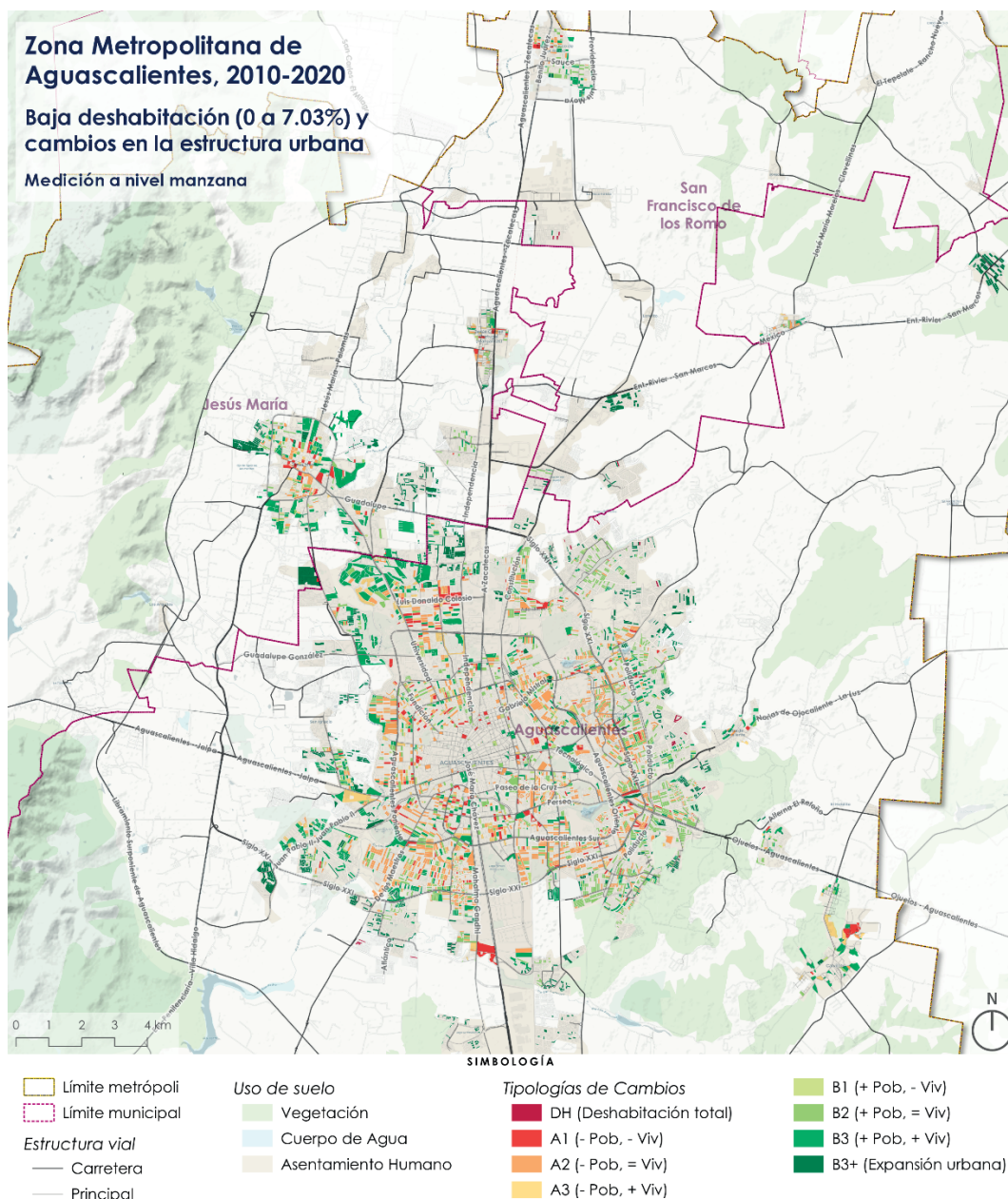


Figura 15. Manzanas de baja deshabitación en la ZMA.
Fuente: Elaboración propia a partir del Marco Geoestadístico del INEGI 2020.

Tipología A1 (- Pob., - Viv.)

La tipología A1 registra una disminución de la población entre el 2010 y el 2020 y, simultáneamente, del número de viviendas existentes; principalmente en los centros urbanos de Aguascalientes y Jesús María, y las manzanas que la cumplen ocupan una superficie de 580.24 hectáreas, es decir, el 6.5% del total de las tipologías en la metrópoli.

De éstas, el 84.3% se localiza en Aguascalientes, en donde se registró una disminución de la población de 11 344 habitantes en la década 2010-2020 y 2 819 viviendas menos. Este municipio aún tiene tierra vacante que permite la expansión, lo que ha posibilitado el aumento de sus habitantes a pesar de la disminución de población y vivienda en algunas manzanas de la zona centro. En consecuencia, se puede considerar que los habitantes migraron hacia otras partes del municipio, tras el cambios de uso de suelo que han representado un cambio vertiginoso en el que las viviendas se ven desplazadas para ser sustituidas por comercios de productos o servicios.

En el municipio de Jesús María la disminución de la población fue de 2 040 habitantes, mientras que se registraron 431 viviendas menos; y en San Francisco de los Romo la disminución fue de 137 habitantes y 31 viviendas menos en el periodo 2010-2020. En conjunto, en la ZMA se registró una pérdida de 13 521 habitantes y de 3 281 viviendas en 678 manzanas.

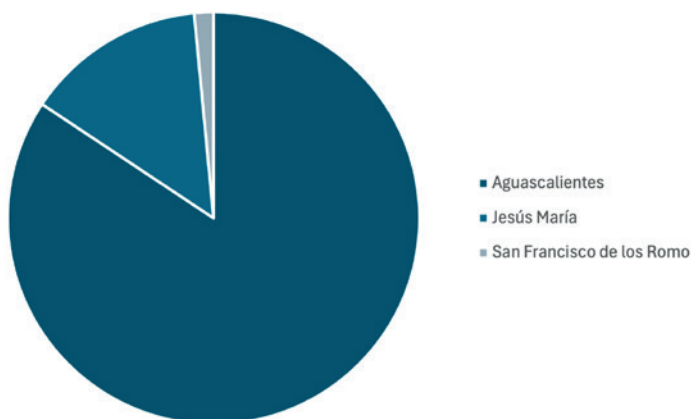


Figura 16. Tipología A1. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

Tipología A2 (-Pob., = Viv.)

La tipología A2 registra una disminución de población entre el 2010 y el 2020, pero se conserva el mismo número de viviendas en las manzanas donde se presenta. En estas zonas, se infiere la salida de algunos miembros de la familia hacia otras partes de la ciudad, quedando solamente los padres en la vivienda. Este fenómeno se presenta por lo que comúnmente se conoce como síndrome del nido vacío. Esta tipología tiene una fuerte posibilidad

de cambiar en cualquier momento, pues los núcleos familiares están en una etapa crítica de transición.

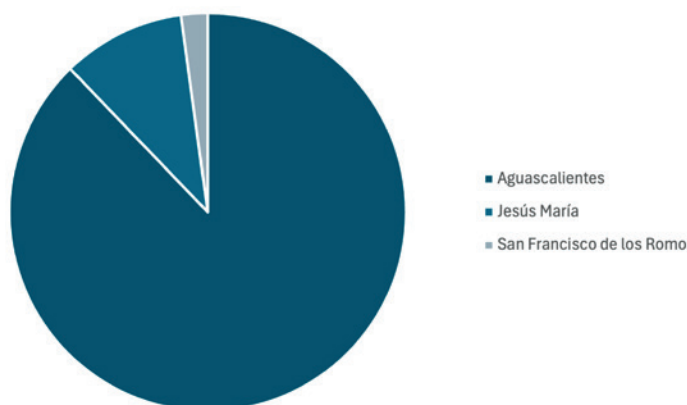


Figura 17. Tipología A2. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

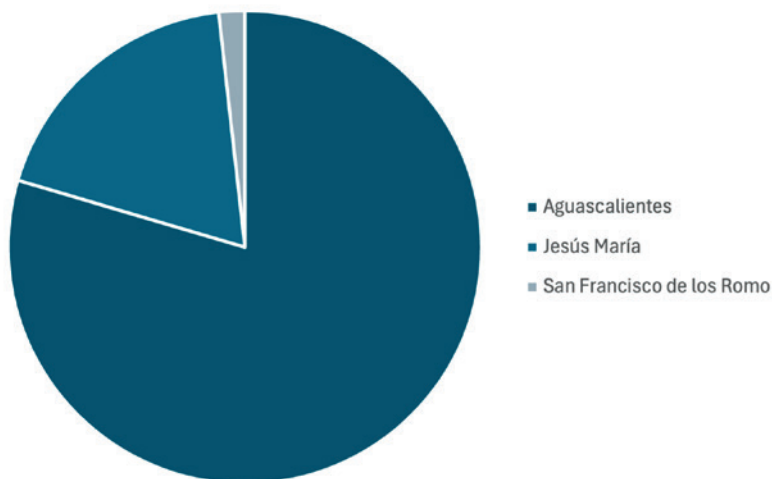
Esta tipología es la segunda más extensa en la ZMA, ya que ocupa una superficie de 1 904 hectáreas equivalente al 21.3% de la superficie total. La mayor parte de las manzanas con esta tipología se localizan en el municipio de Aguascalientes, en particular en el territorio comprendido entre el primer anillo (Av. de la Convención de 1914) y el segundo (Av. Aguascalientes), en colonias de más de 30 años de existencia –anteriores a 1990, como Ojocaliente o La España–, con el 24.5% del territorio municipal. Por su parte, el municipio de Jesús María, en la zona centro y sur, entre la Av. Miguel de la Madrid y el Boulevard Av. Alejandro de la Cruz, está ocupando el 11.6% de su territorio urbanizado. En San Francisco de los Romo representa el 9.1% de sus manzanas y apenas el 2.2% del total urbanizado en la ZMA.

El municipio de Aguascalientes registró una disminución de la población de 40 122 habitantes en la década 2010-2020, mientras que las unidades de vivienda fueron prácticamente las mismas. En este caso hay una migración de alguno de los miembros de los hogares hacia otras partes de la ciudad; se presume que son los jóvenes de la familia que han buscado emanciparse del núcleo familiar original.

En el conjunto de los tres municipios, al fin del periodo 2010-2020, se registró una disminución de la población de 43 207 habitantes que ahora habitan fuera de los centros urbanos tradicionales o de la ciudad construida antes de 1990. En cuanto al parque habitacional en 2020 se registraron 96 242 unidades, prácticamente las mismas que en 2010, con un promedio de habitantes por vivienda de 3.6 para llegar a 3.1 en el 2020.

Tipología A3 (- Pob., + Viv.)

La tipología A3 registra una disminución de la población a pesar de que se están edificando más viviendas, en un formato de desdoblamiento o de subdivisión de las grandes casonas de los centros urbanos. En el primer caso, se construye una segunda o tercera vivienda como planta alta, y en el segundo se advierten entradas nuevas a casas unifamiliares o bien un formato de coliving. De forma simultánea, en esta tipología se infiere un cambio en la composición de las familias, pues se registran más parejas jóvenes e incluso hogares unipersonales. Usualmente las dimensiones de estas viviendas son más pequeñas que el promedio.



Estas características se presentan principalmente en los centros urbanos y las colonias de Aguascalientes y Jesús María que se desarrollaron antes del año 1990, siendo prácticamente marginal en San Francisco de los Romo. Las manzanas que registran dicha tipología ocupan una superficie de 780.05 hectáreas, equivalentes al 8.7% del territorio de la ZMA, por lo que no es tan recurrente. De éstas, el 79.6% se localiza en el municipio de Aguascalientes, donde se registró una disminución de la población de 8037 habitantes entre el 2010 y el 2020, mientras que se contabilizaron 2 363 viviendas nuevas. En este caso hay un cambio en la composición familiar, pues se trata sólo de una pareja o de hogares monoparentales.

En conjunto de los tres municipios metropolitanos, en el periodo 2010-2020 se registró una disminución de la población de 8 854 habitantes que ahora habitan fuera de los centros urbanos tradicionales o de la ciudad construida antes de 1990. En cuanto al parque habitacional, éste se incrementó con 2 697 viviendas. El promedio de habitantes por vivienda en 2010 era de 3.89 y alcanzó 2.98 en el 2020.

Figura 18. Tipología A3. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

Tipología B1 (+ Pob., - Viv.)

La tipología B1 se caracteriza por el aumento de la población y la disminución del parque habitacional. Se infiere que, a pesar de cambios de uso del suelo de vivienda a actividades comerciales, en las residencias remanentes se incrementa el número de residentes. Para que esto suceda, se considera la posibilidad de que los miembros de la familia extendida se integren al núcleo original, ya sea por condiciones precarias de su vivienda en la periferia, por la distancia de la vivienda a las fuentes de trabajo o por necesidad económica. Usualmente, la tipología A3 y la B1 se encuentran entremezcladas en las manzanas o a lo largo de corredores urbanos.

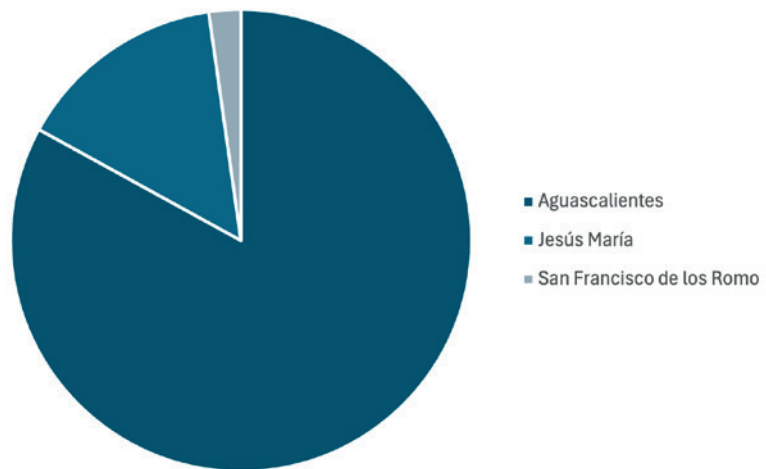


Figura 19. Tipología B1. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

Esta tipología se localiza principalmente en las zonas urbanas de los municipios de Aguascalientes y Jesús María; ocupa una superficie de 116 hectáreas, es decir, el 1.3% del total de las tipologías en la metrópoli. De éstas, el 83.0% se localiza en Aguascalientes, donde se registró un aumento de la población de 1 333 habitantes en la década 2010-2020, mientras que se registraron 588 viviendas menos. En este caso hay un cambio de uso de suelo acompañado de la reintegración de miembros de la familia que habían salido del núcleo original. En Jesús María se registró un aumento de 235 habitantes con la pérdida de 64 viviendas.

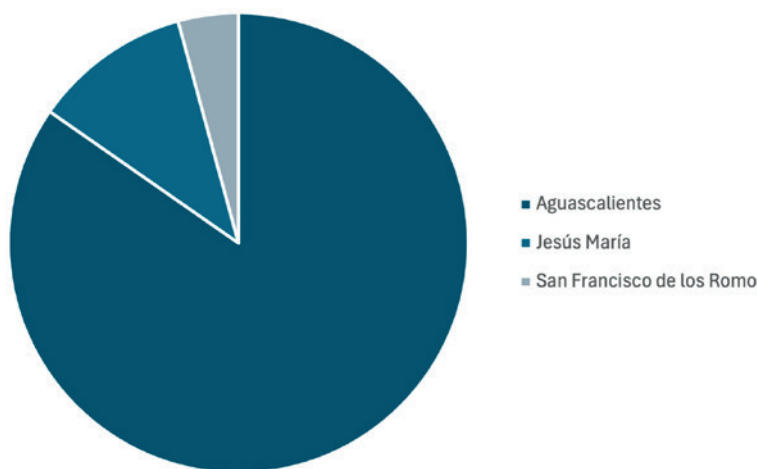
En conjunto, en el periodo 2010-2020, la ZMA registró un aumento de la población de 1 605 habitantes que han regresado a espacios centrales de la metrópoli, mientras que hubo una disminución del parque habitacional de 661 viviendas debido principalmente a cambios en los usos de suelo. En cuanto al parque habitacional, éste se incrementó en 4 186 viviendas. El promedio de habitantes por vivienda en 2010 era de 2.50, alcanzando 3.37 en el 2020. Esta tipología se encuentra principalmente en el área que se urbanizó antes de 1990. En estas manzanas se puede

plantear una densificación siempre y cuando se cuente con la infraestructura y equipamiento adecuados.

Tipología B2 (+ Pob., = Viv.)

La tipología B2 se caracteriza por un aumento de la población y por registrar una nula variación en el parque habitacional. Es posible afirmar que por sus rasgos es muy similar a la B1, aunque no hay variación en el parque habitacional por cambios de uso de suelo, sino porque la familia extendida se integra al núcleo original. Esto sucede en las zonas cuyo valor de suelo aún no requiere de un uso intensivo, como el comercio o los servicios, o bien que, por alguna razón, su dinámica no sea favorable para dichos usos, por lo que las viviendas permanecen sin cambio.

Esta tipología se localiza en los tres municipios metropolitanos en proporciones similares. Las manzanas con esta tipología ocupan 1 247 hectáreas equivalentes al 14.0% del territorio metropolitano. De éstas, el 84.7% se localiza en Aguascalientes, donde se registró un aumento de la población de 34 945 habitantes en la década 2010-2020, mientras que se mantuvo constante el parque habitacional.



En conjunto, en los tres municipios metropolitanos, en el periodo 2010-2020, se registró un aumento en la población de 40 225 habitantes por la dinámica de crecimiento de las propias familias que tienen uno o hasta tres hijos en fraccionamientos construidos entre 1990 y 2010, sin tener cambios en el parque habitacional, el cual era de poco más de 80 mil viviendas. El promedio de habitantes por vivienda en 2010 era de 2.82, alcanzando 3.29 en el 2020.

Figura 20. Tipología B2. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

Tipología B3 (+ Pob., + Viv.)

La tipología B3 se refiere a aquellas zonas en la metrópoli donde existe un aumento de población y del parque habitacional. En esta zona se registra un fenómeno de consolidación en el que crece la construcción de viviendas nuevas y también el número de habitantes. Esta tipología se refiere a la expansión de la ciudad en la década del 2000 al 2010 que encontró su consolidación entre el 2010 y el 2020. Es el que más se encuentra en la ZMA y en la mayoría de las zonas metropolitanas del país.

Esta tipología se localiza en los tres municipios metropolitanos, aunque representa prácticamente la mitad de las manzanas de los municipios de Jesús María y San Francisco de los Romo. Esta tipología ocupa una superficie de 2 615 hectáreas, es decir, el 29.3% del total de las tipologías en la metrópoli. De éstas, el 64.1% se localiza en el municipio de Aguascalientes, con un aumento de la población de 43 302 habitantes en la década 2010-2020, mientras que se registraron 12 790 nuevas viviendas. Están implicados tanto fraccionamientos de origen irregular, como aquellos del mercado formal de vivienda para familias de medios y altos ingresos, así como fraccionamientos de interés social.

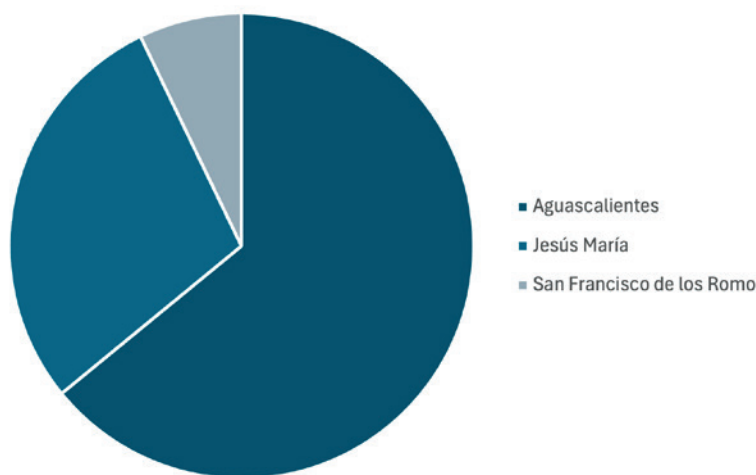


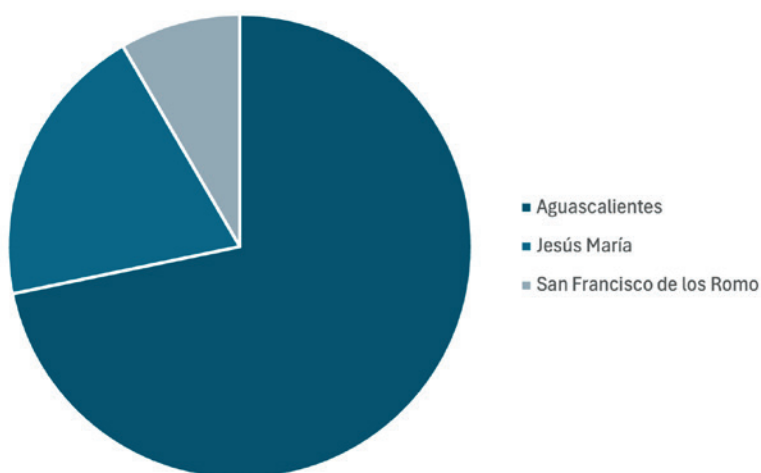
Figura 21. Tipología B3. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia.

En conjunto, los tres municipios metropolitanos, en el periodo 2010-2020, registraron en las manzanas de esta tipología un aumento de la población de 54 947 habitantes que han salido de los centros urbanos históricos/tradicionales a las periferias de los municipios o de sus zonas urbanas. En el mismo periodo se registró un aumento del parque habitacional de 17 097 viviendas, para alcanzar un total de 376 264 de vivienda en la ZMA. El promedio de habitantes por vivienda en 2010 fue de 3.22 y se mantuvo constante hasta el 2020. Los fraccionamientos y sus edificaciones de esta tipología fueron desarrollados en su mayoría entre el 2000 y el 2020, entre

ellos el de Los Pericos en Aguascalientes, los de Manantiales del Pinar y La Cañada en Jesús María, y el Sauce en San Francisco de los Romo.

Tipología B3+ (Expansión urbana)

Es aquella que registra nuevas urbanizaciones en el periodo estudiado (2010- 2020) y que está en proceso de ocupación. En estas zonas se registra la expansión urbana *per se* y también se registran las tasas de deshabitación más altas; por una parte se debe a lo reciente de su desarrollo y, por otra, a lo inconveniente de su localización en la que no existen empleos cercanos ni tampoco la infraestructura ni equipamiento adecuados.



Esta tipología se encuentra principalmente en el municipio de Aguascalientes, donde se localiza el 71.7% equivalente a una superficie de 1 175 hectáreas, registrándose un aumento de 149 931 habitantes y 57 929 viviendas. La deshabitación en esta tipología fue la más alta en el municipio con un 17%, por lo que prácticamente una de cada cinco viviendas en expansión se reportaron como deshabitadas. No sólo se registró en Aguascalientes, sino también en las periferias de los otros dos municipios metropolitanos. Proporcionalmente, el municipio que más ha recibido nuevas urbanizaciones es San Francisco de los Romo, ya que más del 30% de su territorio urbano está en esta tipología; en Jesús María, es el 19.7% del territorio y en Aguascalientes, el 17.2%. En términos de población, en los predios ocupados por esta tipología se asentaron 24 290 habitantes en 9 575 nuevas viviendas tan sólo en San Francisco de los Romo, y 28 825 habitantes en 11 027 viviendas de nueva planta en Jesús María. Estos números son bastante significativos, pues representan la magnitud del impacto de los últimos 15 años, equivalente a la mitad de la población del primero y la quinta parte de la población del segundo.

Figura 22. Tipología B3+. Porcentaje de área ocupada por municipio de la ZMA.
Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

En concreto, esta tipología ocupa una superficie de 1 638 hectáreas, es decir, el 18.3% del total del territorio metropolitano. Se caracteriza por ocupar suelos que estaban dedicados a la explotación agrícola en la periferia de los centros urbanos originales. El aumento poblacional en los tres municipios entre el 2010 y el 2020 fue de 203 056 habitantes y de 78 531 viviendas. Esto representó el 97.3% del crecimiento de población de la metrópoli, por lo que podemos afirmar que el resto del territorio no está absorbiendo ni siquiera el 3%. El promedio de habitantes por unidad de vivienda en 2020 fue de 2.59 por lo que es posible afirmar que la expansión se está dando con hogares de pocos miembros.

ANÁLISIS DE LOS DATOS DE LA DESHABITACIÓN

La deshabitación nos permite entender, en conjunto con otras variables, el desempeño de los diferentes sectores de una zona metropolitana, partiendo de la premisa de que una ciudad compacta y, por lo tanto, más densa es más eficiente. Las tipologías que registran una mayor densidad son las A2 y B2, es decir, aquellas en que las viviendas disponibles permanecen estables. Son tipologías localizadas en la zona centro, es decir, en colonias edificadas antes de 1990 (A2) y que, entre 1990 y 2010 (B2), han alcanzado un grado importante de consolidación. Se localizan en puntos con alta accesibilidad, cercanos a lugares de empleo y a los principales centros de comercio, poseen una infraestructura y equipamiento adecuados.

Aunque son las que se presentan como más robustas, ambas se encuentran en momentos críticos de su ciclo; mientras en las primeras predominan familias, cuyos padres están en la tercera edad, en las segundas aún se requiere de facilidades para su plena consolidación. En 2010, la tipología A2 tenía una densidad promedio de 179.0 hab./Ha. que en el 2020 disminuyó a 156.5 hab./Ha., es decir, registra un decremento importante. Por otro lado, la tipología B2 tenía una densidad de 186.24 hab./Ha. y en una década alcanzó los 218.5 hab./Ha., es decir, un incremento deseable pero que requiere de ajustes en infraestructura y equipamiento.

Ambas tienen gran valor para fortalecer la estructura metropolitana, porque son las que registran las tasas de deshabitación más bajas; mientras que la A1 registra el 9.1%, la B2 apenas alcanza el 8.5%. Requieren de gran atención, ocupan el 35% del territorio en la ZMA y se localizan en sectores de gran accesibilidad. Su existencia permite tener una eficiencia en la prestación de servicios, por lo que podemos asumir que posibilita o acerca a la sostenibilidad.

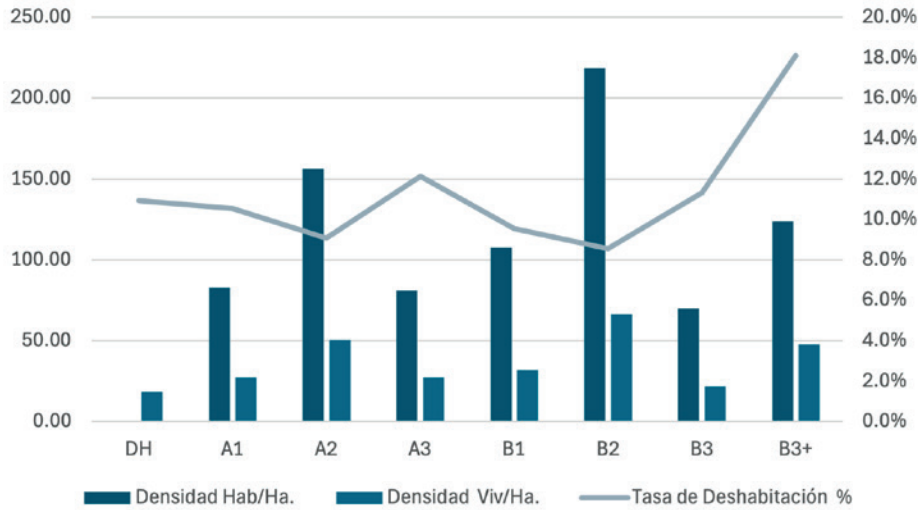


Figura 23. Distribución de tipologías por porcentaje de área ocupada en la ZMA. Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

La tipología B3+ registra la tercera mejor densidad (123.9 hab./Ha.), pero es la que presenta una tasa de deshabitación más elevada, alcanzando el 18.1%, por lo que es posible afirmar que una de cada tres viviendas registradas no está en uso y, peor aún, están en abandono (HidroCálido Digital, 2021).

La ciudad nueva, en expansión, usualmente carece de equipamiento y servicios y, sobre todo, no brinda los entornos que una ciudad como Aguascalientes ofrece en términos de historia, cultura, infraestructura y equipamiento. La expansión de ZMA se está dando con densidades de 123.91 hab./Ha. y 47.92 viv./Ha., ambas por debajo de las densidades de las tipologías A2 y B3, pero sobre todo en suelo no urbanizado al que carece por completo de aquellos elementos.

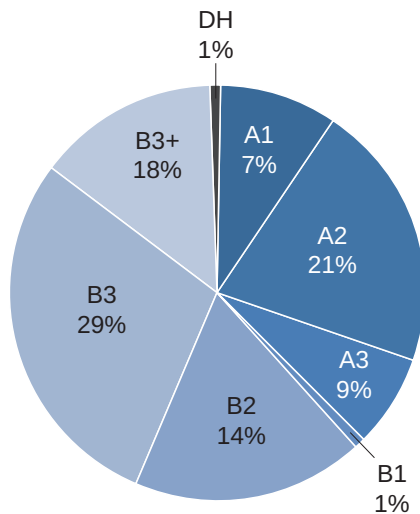


Figura 24. Indicadores clave de las tipologías para la sostenibilidad en la ZMA. Fuente: Elaboración propia, con base en datos de INEGI.

CONCLUSIONES

La zona metropolitana de Aguascalientes experimentó una reducción significativa en su tasa de deshabitación entre 2010 y 2020, posicionándose entre las zonas metropolitanas con mayor éxito en este indicador. Este logro se evidencia con la rápida consolidación de la vivienda nueva en el poniente de la ciudad y con los bajos niveles de deshabitación.

Dicha característica permite observar un incremento en la densidad media urbana, tanto en población como en vivienda. La producción de vivienda nueva entre 1990 y 2020 creció a una tasa promedio anual del 2.71%, mientras que la expansión del área urbana no alcanzó a duplicar la que ya existía desde 1990; lo cual refleja el éxito de la política de vivienda de fines del siglo xx. Este fenómeno constituye una de las razones por las cuales la densidad se ha incrementado, mediante la ocupación del suelo ya servido. No obstante, la densidad media urbana alcanza los 73.2 hab./Ha a nivel metropolitano, cifra que se mantiene por debajo de los 100 hab./Ha recomendados para garantizar la prestación eficiente de servicios de infraestructura y equipamiento.

La existencia de la tipología A1 en los centros históricos de los municipios metropolitanos expresa un proceso de despoblamiento. Los centros tradicionales en general, y el centro metropolitano en particular, presentan una tendencia preocupante y creciente. Se registran cambios significativos en los usos del suelo que han desplazado a la vivienda, por lo que se recomienda promover usos mixtos con énfasis en la habitabilidad. Esta estrategia permitiría mantener la vitalidad del centro a lo largo del día y facilitaría el acceso de la población al valor histórico-cultural de la ciudad central. Además, la salida de una porción considerable de la población –aproximadamente 50 000 habitantes– ha generado una subutilización del equipamiento existente, provocando ineficiencias operacionales, en particular, con escuelas de nivel básico.

La tipología A2 ocupa el 21.3% de la superficie urbanizada de la ZMA y, aunque se observa una caída en la densidad, no es tan pronunciada como en la A1, además, tiene cierta estabilidad que convendría mantener. La permanencia de familias en sectores consolidados de la metrópoli fortalece el tejido social al permitir que los hijos residan en proximidad con los padres. Asimismo, esta dinámica contribuye a evitar la dispersión urbana y el crecimiento periférico descontrolado.

En la tipología A3, correspondiente a zonas urbanizadas antes de 1990, se identifica un cambio en la composición familiar, caracterizado por una mayor presencia de hogares con pocos miembros, incluyendo hogares monoparentales, que aprovechan la infraestructura urbana y contribuyen a la densificación mediante subdivisiones prediales. Si bien esto puede ser favorable para la administración de los servicios de infraestructura, también podría impactar la demanda de equipamientos. Sin embargo, la presencia de esta tipología en la ZMA sigue siendo marginal.

En la tipología B1, ubicada predominantemente en el área urbana previa a 1990 y en la proximidad a los lugares de trabajo, se advierte un cre-

cimiento en el tamaño de los hogares. Este fenómeno podría estar asociado al retorno de miembros familiares que habían migrado a otras áreas de la metrópoli, motivado por la conveniencia de desplazamientos más cortos. De forma simultánea, se observa la aparición de comercios que desplazan al uso habitacional. No obstante, ésta es la tipología menos representada en la ZMA.

La tipología B2 presumiblemente también reduce la subutilización del suelo al incrementar la densidad urbana, sin ejercer presión por cambio de uso de suelo, ya que se localiza sobre todo en urbanizaciones desarrolladas entre 1990 y 2000. En estas zonas se asientan familias de más de tres miembros que han envejecido en el lugar y cuyos hijos aún no se han independizado. El principal problema radica en que estas áreas aún carecen del equipamiento y la infraestructura necesarios, en gran medida debido a que crecieron de forma irregular.

La tipología B3, presente en urbanizaciones posteriores al año 2000, se manifiesta mediante un proceso de consolidación urbana en el que la administración y gestión municipal enfrentan desafíos de capacidad, al tener que mantener las redes y el equipamiento existente mientras, simultáneamente, deben construir nueva infraestructura para los residentes recién llegados. Esta tipología predomina en la mayoría de las zonas metropolitanas del país, y la ZMA no es la excepción. En estos sectores se concentran los mayores esfuerzos de gestión de infraestructura y equipamiento metropolitano.

La expansión urbana (B3+) continúa, aparentemente mediante fraccionamientos formales e informales de carácter progresivo, localizados en sectores alejados de la mancha urbana consolidada. Estos desarrollos generan problemáticas graves para la administración del crecimiento metropolitano. Además, es la tercera tipología con mayor presencia en la ZMA.

Finalmente, la tasa de deshabitación debería incorporarse como una métrica fundamental en los planes de desarrollo urbano, ya que permite caracterizar los distintos sectores metropolitanos. Más aún, el registro de valores históricos posibilita identificar tendencias que podrían ser revertidas mediante instrumentos de planeación, como los planes de desarrollo urbano. El objetivo final sería proponer acciones de política pública que permitan guiar el crecimiento de manera eficiente y generar dinámicas que acerquen a las zonas metropolitanas de México hacia la sostenibilidad.

REFERENCIAS

- Acosta Collazo, A. y Parga Ramírez, J. C. (2015). El Arquitecto Carlos Contreras y el Plano Regulador de Aguascalientes de 1948. Planificación moderna, industrial y sus efectos en la morfología urbana. *Labor e Engenho*, 7(1), 59-73. <https://doi.org/10.20396/lobore.v7i1.190>
- Angel, S., Lamson-Hall, P. y González Blanco, Z. (2021). Anatomy of density: measurable factors that constitute urban density. *Buildings and Cities*, 2(1), 264-282. <https://doi.org/10.5334/bc.91>

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2006, 27 de junio). *Ley de Vivienda*. Diario Oficial de la Federación. <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>
- Flores Nieves, A. J. (10 de noviembre de 2022). *IVSOP se reúne con Barras y Colegios de Abogados para desarrollar un plan de vivienda en Aguascalientes*. LJA.MX. <https://www.lja.mx/2022/11/ivsop-se-reune-con-barras-y-colegios-de-abogados-para-desarrollar-un-plan-de-vivienda-estatal/>
- Gentili, M. y Hoekstra, J. (2018). Houses without people and people without houses: A cultural and institutional exploration of an Italian paradox. *Housing Studies*, 34(3), 425-447. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1447093>
- Glock, B. y Häussermann, H. (2004). New trends in urban development and public policy in eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(4), 919-929. <https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00560.x>
- Gobierno del Estado de Aguascalientes. (2022, 20 de diciembre). *Código Urbano para el Estado de Aguascalientes*. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.
- Gobierno del Estado de Jalisco. (2001, 27 de octubre). *Reglamento Estatal de Zonificación*. El estado de Jalisco.
- H. Congreso del Estado de Aguascalientes. (2011, 28 de febrero). *Ley del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes*. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. https://congresoags.gob.mx/agenda_legislativa/leyes/descargarPdf/267
- Hidrocálido Digital. (18 de enero de 2021). *15 mil casas están en total abandono en Aguascalientes*. <https://www.hidrocalidodigital.com/15-mil-casas-estan-en-total-abandono-en-aguascalientes/>
- Huuhka, S. (2015). Vacant residential buildings as potential reserves: A geographical and statistical study. *Building Research & Information*, 44(8), 816-839. <https://doi.org/10.1080/09613218.2016.1107316>
- Instituto Municipal de Planeación y Evaluación de Aguascalientes. (2022). *Programa parcial de desarrollo urbano de la ZUFU Universidad, 2040*.
- Instituto Municipal de Planeación y Evaluación de Aguascalientes. (2024). *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes*.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2011). Censo de Población y Vivienda 2010. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). Glosario. Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=cpv2020>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

- Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad. (2022). *Programa Institucional 2022-2027*. <https://www.aguascalientes.gob.mx/ivsop/pdf/Programa%20Institucional%20IVSOP.pdf>
- LJA. (23 de agosto de 2022). *SEDESO e IVSOP se unen para que Aguascalientes tenga viviendas dignas*. <https://www.lja.mx/2022/08/sedeso-e-ivsop-se-unen-para-que-aguascalientes-tenga-viviendas-dignas/>
- Ortiz, S. (5 de marzo de 2023). *Existen cerca de dos mil viviendas abandonadas en Aguascalientes*. El Sol del Centro. <https://oem.com.mx/elsoldelcentro/finanzas/existen-cerca-de-dos-mil-viviendas-abandonadas-en-aguascalientes-14435479>
- Rodríguez, E. (25 de abril de 2025). *Buscan recuperar viviendas abandonadas en Aguascalientes*. LJA.MX. <https://www.lja.mx/2025/04/buscan-recuperar-viviendas-abandonadas-en-aguascalientes/>
- Romo, A. (30 de junio de 2021). *Hasta 10 mil viviendas abandonadas en el municipio de Aguascalientes: SEDUM*. Newsweek en Español. <https://nwnoticias.com/2021/06/30/hasta-10-mil-viviendas-abandonadas-en-el-municipio-de-aguascalientes-sedum>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Consejo Nacional de Población e Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024). *Metrópolis de México 2020*. <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/metropolis-de-mexico-2020>
- Thalman, P. (2011). Housing market equilibrium (almost) without vacancies. *Urban Studies*, 49(8), 1665-1681. <https://doi.org/10.1177/0042098011417902>