

Alma Delia Juárez-Sedano,\* María del Rosario Dolores-Mijangos,\*  
Valeria Volpi-León,\* Carlos Alfredo Bigurra-Alzati\*<sup>◇</sup>

## Cartografía de la vivienda. Manifiesto de la desigualdad social

### Housing mapping. Manifiesto of social inequality

**Abstract** | Housing leaves a sample of different contexts in which the city is lived; its size, shape and location, according to its typology, are the initial referents of the costs in the market and therefore of those who acquire them. The main objective of this work is to expose a cartography of housing in the city. Where the urban form configured from the new house for sale and the social inequality that is marked through its acquisition is shown, taking into account only its economic dimension, which is affected according to its dimensions, location and the means to its financing. For this, 28 subdivisions that were identified had new homes for sale are analyzed, between May 2020 and April 2021, in Pachuca, Hidalgo, Mexico. This shows cuts in the city, which occur between spatial fractures and social disparity, which are evident from the type of housing and its costs in the real estate market.

**Keywords** | housing | inequality | urban morphology | urban equity | housing development.

**Resumen** | La vivienda deja muestra de contextos diferenciados en los que se vive la ciudad; su tamaño, forma y ubicación, según su tipología, son los referentes iniciales de los costos en el mercado y, por ende, del poder económico de quienes las adquieren. Este trabajo tiene como objetivo principal dejar a la vista una cartografía de la vivienda en la ciudad, donde se muestre la forma urbana configurada a partir de la vivienda nueva a la venta y la desigualdad social que se marca a través de su adquisición. Se considera únicamente su dimensión económica, viéndose afectada según sus dimensiones, ubicación y los medios para su financiamiento. Para ello, fueron analizados 28 fraccionamientos identificados por contar con vivienda nueva a la venta, entre mayo del 2020 y abril del 2021, en Pachuca, Hidalgo, México. Lo anterior deja muestra de recortes en la ciudad, dados entre las fracturas espaciales y la disparidad social, y evidenciados a partir de la tipología de la vivienda y sus costos en el mercado inmobiliario.

**Palabras clave** | vivienda | desigualdad social | morfología urbana | equidad urbana | desarrollo habitacional.

---

Recibido: 26 de agosto, 2022.

Aceptado: 24 de julio, 2023.

\* Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. México.

**Correos electrónicos:** [ajuarez@uaeh.edu.mx](mailto:ajuarez@uaeh.edu.mx) | [mrdolores@uaeh.edu.mx](mailto:mrdolores@uaeh.edu.mx) | [volpi@uaeh.edu.mx](mailto:volpi@uaeh.edu.mx)

<sup>◇</sup> Autor de correspondencia: [carlos\\_bigurra@uaeh.edu.mx](mailto:carlos_bigurra@uaeh.edu.mx)

Juárez-Sedano, Alma Delia, María del Rosario Dolores-Mijangos, Valeria Volpi-León, Carlos Alfredo Bigurra-Alzati. «Cartografía de la vivienda. Manifiesto de la desigualdad social.» *INTER DISCIPLINA* 12, n° 33 (mayo-agosto 2024): 13-37.

doi: <https://doi.org/10.22201/ceiich.24485705e.2024.33.88232>

## Introducción

LAS CIUDADES SON ENTES COMPLEJOS configurados a partir de las condiciones naturales del terreno. La topografía, el clima y las fronteras territoriales son solo algunos de los elementos naturales que han determinado su forma. Sin embargo, no han sido los únicos. La ubicación de la infraestructura, el equipamiento urbano y los servicios prestados por la ciudad han, de alguna manera, contribuido a esta configuración, potenciando o mermando las condiciones de habitabilidad. No es de extrañarse que se presenten ciudades alargadas en función de los trayectos que conectan con otras ciudades. Ello ha dado pauta para tener una diferenciación territorial que enmarca las desigualdades, al segregar a la población de menos recursos a los predios más alejados de los servicios, o a las condiciones territoriales más desfavorables (zonas de barrancas y/o con pendientes pronunciadas).

Por un lado, la forma de las ciudades ha obedecido principalmente a las características geográficas del territorio. Por otro, esta forma física también se ha configurado a partir de los valores que se le han otorgado al suelo. Valores establecidos capitalmente en el mercado inmobiliario. “Esto consiste en que el valor de cambio del suelo supera con creces su valor de uso al incorporar la especulación económica sobre un uso potencial asociado con la competencia localizacional por la ubicación en la ciudad.” (Encinas, Aguirre, Truffello e Hidalgo 2019, 124). Lo cual ha implicado la agrupación física de sectores de la población en el territorio contrastando entre sí y terminando por afectar las relaciones sociales y el modo de vida en las ciudades.

En los contextos urbanos, esta distribución territorial ha establecido diversas condiciones que están comprometiendo el bienestar de las personas, al privarlas de los recursos básicos o de la buena calidad de estos, dando pauta a un estado de desigualdad (Boils Morales 2018), dado que conlleva una distribución inequitativa. Teniendo en cuenta que la desigualdad afecta a las personas de más bajos recursos, pues, en términos generales, les es difícil poder “... satisfacer sus necesidades de alimentación, salud, vivienda, educación, entre otras.” (Alcantar 2020, 314), la vulnerabilidad en la cual los contextos urbanos diferenciados deja a los habitantes se manifiesta en territorios segregados (Vite 2019). En este sentido, si la vivienda está ocupando más de la mitad de la superficie urbanizada en las ciudades (Sobrinó 2019) y se adquiere según los recursos económicos de los cuales se dispone, es a través de su emplazamiento que se puede configurar una de las caras de la desigualdad en las ciudades. Sobre todo, si se tiene en cuenta la relación de las políticas de la vivienda con las políticas neoliberales (Zicardi y Dammert 2021).

El indicador más utilizado para medir la desigualdad es el ingreso (Mazari y Ruiz 2019). Una de las modalidades para adquirir una vivienda es a través de fi-

nanciamiento (Kunz Bolaños y Espinoza Flores 2017). Es así como tanto los ingresos familiares, como contar con un trabajo estable se consideran elementos determinantes para poder acceder a la vivienda, al convertirse en parte de los mecanismos con los cuales se tiene acceso a un crédito inmobiliario.

“La segregación urbana como expresión espacial de la desigualdad desencana la existencia de bolsones de pobreza, inequidad en el acceso a la vivienda, a los servicios públicos y a una adecuada infraestructura urbana.” (Coneval 2017, 36) Territorialmente, esta expresión presenta una configuración espacial que habla de una estructura desigual, al poner a prueba las actividades cotidianas de los habitantes de las zonas precarias o con falta de servicios. Así, el acceso a la vivienda como referente de la segregación residencial “... remite a la desigual distribución de los grupos de población en el territorio...” (Montejano *et al.* 2018, 190).

En el 2022, según Escobar y Gutiérrez (2023), la producción de la vivienda estuvo destinada en función de los costos, aportando los siguientes porcentajes: vivienda de hasta \$462,164 pesos, 12.89%; de entre \$ 462,164 hasta \$ 2.1 millones de pesos, 86.67%; y las que van por encima de los 2.1 millones, el 0.43% (Escobar y Gutiérrez 2023) Esta información plasmada en una cartografía podría determinar la localización de los sectores de la población que tienen acceso a ellas, indicando zonas de la ciudad y valores no solo de las viviendas sino de los predios, según las condiciones de las viviendas. Lo anterior puede abrir la oportunidad para establecer a partir de la configuración de la vivienda una cartografía de la desigualdad.

La desigualdad, como referente de las diferencias, remite a una distribución del ingreso y de los recursos de forma desigual (Ziccardi 2019). Ello, plasmado en el territorio cuando se compra una vivienda, está posicionando a los habitantes en el territorio, expresando, particularmente, en tanto son agrupadas por sus características y costos, las inequidades a las que conllevan los procesos políticos y económicos que se viven en las ciudades; dado que la vivienda se ha convertido en un bien que excluye segmenta y segrega a los que menos tienen.

Los discursos acerca de la vivienda en México plantean principalmente las acciones de las políticas implementadas por los gobiernos, prestando mayor atención a los desarrollos habitacionales como solución al problema del déficit de la vivienda, que en México es de 8.5 millones (Sedatu 2021) dado que son las que cuentan con algún tipo de rezago. Entre los conceptos más utilizados en los análisis del tema de la vivienda, se habla de la especulación del suelo (Harvey 2013); de la redensificación (Paquette Vassalli 2020); la periurbanización (Ávila Sánchez 2009); de un desarrollo geográfico desigual (Salinas y Soto 2019), entre otros. Sin embargo, como tal, no se ha hecho una cartografía que evidencie la desigualdad desde la adquisición de la vivienda en ciudades del estado de Hidalgo.

Se tiene como objetivo principal dejar a la vista, a través de una cartografía de la vivienda, las fracturas espaciales que enmarcan la desigualdad en la ciudad y la injusticia espacial, a partir del caso de estudio en Pachuca, Hidalgo. Ahí, fueron analizados 28 fraccionamientos, los cuales, durante mayo del 2020 y abril del 2021 contaron con vivienda nueva a la venta.

La metodología implementada parte de un estudio de la vivienda nueva que se encuentra a la venta y su ordenación en función de las tipologías establecidas, cuyas características están definidas en la Ley y su Reglamento de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo (GEH 2022 y 2015), México. Así como de un análisis de los costos que tiene en el mercado, las dimensiones y los espacios que ofertan.

## Implicaciones de la vivienda en la desigualdad social

La teoría con la cual se fundamenta el estudio es la Teoría de la justicia espacial. La misma tiene sus sustentos en la Teoría de la justicia (Rawls 1971), ligada a la idea de una distribución justa de la riqueza y la oportunidad, haciendo énfasis en la equidad como referente de la distribución. La justicia espacial ha sido tratada en diferentes momentos por Lefebvre (1968), Harvey (1977) y Soja (2014). Hay coincidencias en que la injusticia se proyecta sobre el espacio en todas las escalas, dando pauta a estructuras de ventajas, dadas en función de la ubicación.

El derecho a la ciudad, como mecanismo de producción del espacio y reducción de las desigualdades, involucra una distribución justa de los bienes y refiere al habitar como práctica en la cual se produce, utiliza y transforma el territorio, con la finalidad de tener una vida más digna. Sin embargo, la complejidad presente en las realidades urbanas genera comportamientos de producción y reproducción del espacio conflictuando la vida urbana de los habitantes, y generando fracturas territoriales que segregan a la población por sus diferencias, tanto económicas como sociales.

Los procesos en los cuales se encuentran inmersas las ciudades han dado pauta a dinámicas de apropiación del territorio marcando espacios diferenciados y, por lo tanto, un desarrollo geográfico desigual. Es decir, espacios intervenidos por relaciones de poder desde lo político y lo económico (Salinas Arreortua y Soto Delgado 2019). La vivienda en este rol tiene un papel preponderante; al ser uno de los bienes con los cuales se distribuye el territorio, su localización se asocia con las pautas de distribución espacial (Arriagada Luco 2003).

Los lugares donde se localizan las viviendas determinan el patrón de crecimiento de las ciudades. Por ende, deben existir mecanismos reguladores y planificadores de sus asentamientos, en la medida en que estos afectan también el

equipamiento y las redes de servicios hidráulicos, sanitarios y de transporte. Al no existir una apropiada organización social, económica y política (Harvey 1973), se da oportunidad a que la organización territorial se configure de manera desigual. El desafío para reducir las desigualdades implica la mejora de los ingresos, una configuración urbana reguladora de los usos del suelo y la mejora de distribución de los bienes (infraestructura y equipamiento) (Zicardi y Dammert 2021).

Dentro de lo político y lo económico, en México se ha buscado dotar de un lugar digno para vivir desde la producción social de la vivienda; "... la vivienda se ubica en el centro de las políticas sociales, pues se trata de una necesidad humana difícil de satisfacer por cualquier otra vía..." (Tejeda Parra y Lara Enríquez 2018, 7). No obstante, los bajos salarios no les han permitido a muchas familias adquirir una vivienda a través del financiamiento público. Y, a quienes sí lo han logrado solo les alcanzó para una vivienda en las zonas periféricas de las ciudades o en las zonas marginales.

El asentamiento de la vivienda forma parte del funcionamiento cotidiano en la ciudad y está generando esas relaciones de poder desiguales a las que refiere Lefebvre (1968). Desde su emplazamiento se configuran las estructuras que dan ventaja a quienes se apropian de grandes extensiones de terreno y disponen de la construcción de vivienda como un negocio a costa de la necesidad de quienes no se encuentran en posibilidad de elegir dónde habitar. La posición geográfica de los predios y su proximidad con los servicios y la infraestructura incrementan su valor, lo cual los hace o no accesibles y, en consecuencia, aptos para determinados usos (Hidalgo y Arenas 2011).

En este sentido, de acuerdo con la ONU, la desigualdad "... no solo se trata de la riqueza, el patrimonio neto, o de los ingresos... También puede abarcar la expectativa de vida, la facilidad que tienen las personas para acceder a los servicios..." (2019). La vivienda como necesidad humana básica es una de las determinantes de la desigualdad, su ubicación es expresión de marginación y segregación e influye en la expectativa de vida y el acceso a los servicios; por lo cual se considera que, tanto su ubicación como la adquisición, enmarcan la desigualdad. Sobre todo si se tiene en cuenta que, en México, el 41.9% de la población fue considerada en situación de pobreza (Coneval 2020); que en el tercer trimestre de 2020, aproximadamente 5 de cada 10 personas en el país vivían con un ingreso inferior al de la canasta básica; considerado pobre para un hogar de 4 integrantes cuyo ingreso estaba por debajo de los \$13,412 MXN (Coneval 2021).

El ingreso familiar "...puede destinarse a la compra de cualquier producto y la satisfacción de una necesidad..." (Hernández Licon, Aparicio Jiménez y Ruiz Peña 2018, 139). No contar con un ingreso suficiente afecta directamente el acceso a una vivienda digna. En este estudio, la vivienda es vista como el indicador

que permite mostrar las caras de la desigualdad social en la ciudad, pues se “... le confiere un alto valor...” (Iracheta 2015, 25). Aún más, teniendo en cuenta que “Cuando se levanta un barrio, el precio de las viviendas refleja el valor de las estructuras y las mejoras ubicadas en ese lugar...” (Smith 2012, 119). La configuración a la que da pauta la vivienda en su agrupación y distribución en el territorio establece una morfología en las ciudades. Al ser cartografiada, presenta la organización del espacio en función de quienes la adquieren. Sentando, con ello, limitaciones físicas que enmarcan las asimetrías sociales.

Con esta idea, la vivienda será analizada a partir de las siguientes variables: el precio a la venta, que involucra los medios de adquisición; las dimensiones y espacios que oferta; así como su ubicación dentro de la ciudad.

## Aproximación metodológica

La justicia espacial como referente de la desigualdad es un tema que aborda la distribución justa de los recursos (Lefebvre 1968; Harvey 1977; Soja 2014). La ciudad como escenario de las injusticias territoriales plantea, de origen, una distribución del territorio que ya es desigual, al ser un espacio que excluye segmenta y segrega (Ziccardi 2019). De acuerdo con Harvey (1973), no existe una apropiada organización social, dado que los precios de las viviendas reflejan el valor de los lugares (Smith 2012) y, por ende, son segregadas aquellas viviendas de menor valor.

La vivienda considerada como un recurso de primera necesidad se convierte en un indicador de las desigualdades, dado que a partir de ella se establecen la calidad de los espacios y las distancias a los centros de trabajo y de servicios. Es así como este trabajo deja a la vista, a través de una cartografía de la vivienda en la ciudad, la desigualdad. Para ello, serán considerados tres factores que agrupan a la población a la hora de adquirir una vivienda: las dimensiones, la ubicación y el financiamiento. Las dimensiones, dado que, según el Coneval (2020), a través de estas se puede medir la pobreza. La ubicación en la ciudad porque hablar de una cartografía de la desigualdad implica identificar los contextos (Boils Morales 2018). Y el financiamiento debido a que es a través de él que se adquiere, lo cual, a su vez, implica los ingresos como un indicador que mide la desigualdad tanto como la capacidad para adquirir un financiamiento (Mazari y Ruiz 2019). Por lo anterior, la ubicación de las viviendas nuevas ofertadas dentro de la ciudad trasciende en tanto se habla de estructuras de ventajas (Lefebvre 1968), que se asocian con la proximidad de los servicios.

Es así como el trabajo se centra en analizar la configuración de la ciudad, a partir de los costos de la vivienda nueva y los elementos que la componen, en la ciudad de Pachuca. Dado que esta ciudad forma parte de la megalópolis de la

Ciudad de México y, a su vez, es capital de uno de los estados con mayor rezago en viviendas ocupadas (55%). Cifra que supera la media nacional (44%) (Coneval 2019). Según el Censo 2020, el municipio de Pachuca de Soto contó con 93,242 viviendas, incrementando un 30% con respecto al 2010 (INEGI 2012).

La configuración de la vivienda en la ciudad de Pachuca será analizada con base en la normativa vigente, los costos en el mercado inmobiliario de vivienda (considerando únicamente aquella vivienda nueva encontrada a la venta al interior de fraccionamientos en las páginas web destinadas a la venta de inmuebles), las características que ofertan y el lugar donde se emplazan.

Según el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Hidalgo (RLAHEH) (GEH 2015), los fraccionamientos habitacionales se clasifican por su uso y densidad, principalmente, y por aspectos mínimos del predio (frente, superficie, cajones de estacionamiento y restricción frontal).

En la tabla 1 se enlistan los tipos de fraccionamientos según los aspectos.

Con esta clasificación se analizan los tipos de vivienda (tabla 1) que van desde los 90 m<sup>2</sup>, en el tipo habitacional popular y de interés social; y desde 300 m<sup>2</sup>, en el tipo residencial alto, incrementando la superficie más de 3 veces.

Para asociar los costos de la vivienda en los distintos fraccionamientos con su ubicación, se elabora una zonificación general de la ciudad. Para esta última, se consideraron las vialidades de mayor tamaño e importancia en la ciudad. Mismas que conectan la ciudad de Pachuca con otras localidades urbanas importantes dentro del estado (Actopan, Tulancingo y Real del Monte) y fuera de él (Ciudad de México). Cabe mencionar que dichas vialidades obedecen al crecimiento histórico de Pachuca, de norte a sur, sobre la avenida Felipe Ángeles, en dirección a Ciudad de México. Así como las zonas que concentran en mayor medida los servicios, que a su vez se emplazan sobre dos de las avenidas más importantes de la ciudad, Av. Felipe Ángeles y Bulevar Colosio. La primera, al conectar el centro de la ciudad con la Ciudad de México, y la segunda que la atraviesa de este a oeste y conducen la ciudad y conectan con Tulancingo, Real del Monte y Actopan.

La zona A se delimitó en torno al centro histórico. Contempla los primeros barrios y sus alrededores, hasta donde se ubica el primer fraccionamiento edificado en 1958. La zona B, fue determinada por ser parte del segundo ensanche. Contempla la Preparatoria número 1 (al norte), hasta la localidad de San Antonio (al sur). Finalmente, la zona C se estableció abarcando las colonias periféricas de reciente creación (figura 1).

Para el caso del financiamiento se analizaron los tipos, montos a financiar, requisitos para acceder a ellos, así como el ingreso mensual promedio familiar.

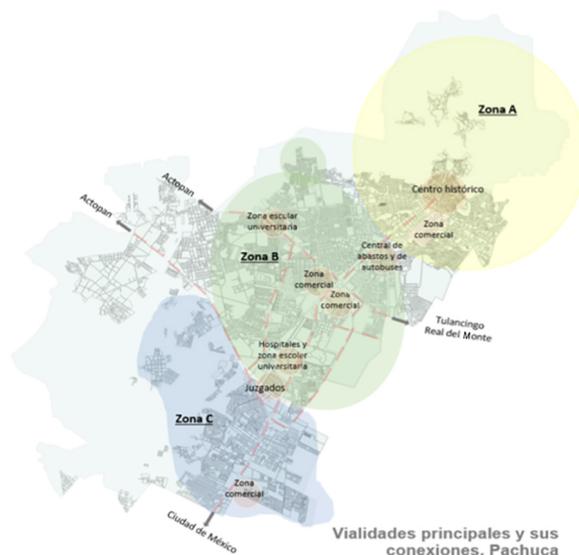
**Tabla 1.** Clasificación de los fraccionamientos habitacionales en el estado de Hidalgo.

Tipo	Aspectos generales mínimos para el desarrollo habitacional horizontal						
	Frente mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	C.O.S. no mayor a	Altura máxima (niveles)	Cajones de estacionamiento mínimo	Restricción frontal (m)	
Residencial alto	-	300	0.6	3	3	5	
Residencial medio	-	200	0.65	3	2	5	
De interés social medio	-	105	0.7	3	1	2	
De interés social	-	90	0.7	2	1	2.5	
Habitación popular	-	90	0	2	1	2.5	
Dúplex horizontal	9	135	0.7	2	1	2.5	
Tríplex horizontal	12	180	0.7	2	1	2.5	
Cuádruplex	15	225	0.7	2	1	2.5	
Dúplex vertical	8	120	0.7	2	1	2.5	
Tríplex vertical	11	165	0.7	3	1	2.5	
Habitacional de urbanización progresiva	6	90		2	1	2.5	

Nota: Deberán sujetarse a lo que establezca la legislación federal en materia de vivienda.

Fuente: Elaboración propia, con datos recuperados en el RLAHEH (2015).

**Figura 1.** Mapa de Pachuca por zonas.



Fuente: Elaboración propia.

## Resultados

### *Según sus dimensiones*

Se enlistan los fraccionamientos que contaron con vivienda nueva a la venta (tabla 2) en las distintas plataformas digitales como: Lamudi (2021), Inmuebles 24 (2021), Propiedades.com (2021), Vivanuncios (2021) y Mitula (2021); así como los sitios web de los fraccionamientos que contaron con uno.

La información que se muestra en la tabla 2 da referencia de los costos y dimensiones en el mercado, en función del tipo de fraccionamiento. En este orden, la configuración existente se presenta mixta, pues se pueden encontrar dimensiones tanto de viviendas de interés social medio, con interés social o medio residencial. Tal es el caso de Viñedos, Valle del Sol I y II, Los Frailes, donde se presentan predios con superficies que oscilan entre 90 y 128 m<sup>2</sup>.

Asimismo, hay una clara muestra de que no se está respetando el coeficiente de ocupación del suelo-COS (SEDUVI s.f.), de acuerdo con el RLAHEH (tabla 2).

De los 28 fraccionamientos (tabla 2) identificados, solo 6 (21.4%) ofertan vivienda valuada por debajo del millón de pesos; y, de estas, solo 1 (3.6%) cuenta con vivienda que va desde los 0.58 millones de pesos. Los 5 (17.9%) fraccionamientos restantes ofertan vivienda por encima de los 0.8 millones. Vivienda considerada “accesible”, cuyas dimensiones oscilan entre los 90 y 105 m<sup>2</sup> de terreno y los 51 y 83 m<sup>2</sup> de construcción. Es decir, vivienda precaria cuyos espacios son

**Tabla 2.** Viviendas a la venta en Pachuca, según su tipo, entre mayo del 2020 y abril del 2021.

Clasificación según el tipo de fraccionamiento, tomando de referencia la tabla 1	Nombre del asentamiento / colonia	Costo más bajo de la vivienda (pesos)	Costo más alto de la vivienda (pesos)	Superficie (m <sup>2</sup> )			COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)			
				Lote mín.	Lote máx.	Construc. mín.	Construc. gde.	Establecido	Sup. mín.	Sup. máx.
De interés social	Lomas de la Plata	820,000	1,436,000	90	90	72	120		0.8	1.3
	Fraccionamiento Palestina	585,000	1,200,000	90	105	55	120		0.6	1.1
	Olivanza Q Residencial	1,129,500	1,614,500	105	105	83	141	0.7	0.8	1.3
	Teresitas	887,000	1,453,000	105	105	71	145		0.7	1.4
De interés social/ Social medio	Los Viñedos (Santa Matilde)	872,000	1,999,000	90	140	66	158	0.7/0.7	0.7	1.1
De interés social/ Social medio/ Residencial medio	Valle del Sol I sección	866,000	4,100,000	90	245	105	310	0.7/0.7/0.65	1.2	1.3
	Real Madeira	1,625,000	2,980,000	119	158	107	222		0.9	1.4
	Residencial Platino	2,250,000	2,985,000	120	120	183	270		1.5	2.3
	Explanada Sur	2,350,000	3,250,000	120	120	160	210		1.3	1.8
	Rincón de la Plata	2,550,000	3,350,000	120	145	202	170		1.7	1.2
	San Antonio	890,000	3,200,000	108	150	72	239		0.7	1.6
	Terranova	1,760,000	3,300,000	112	152	155	240		1.4	1.6
	Alvento Hábitat	1,900,000	2,300,000	112	112	186	195	0.7	1.7	1.7
	Arboledas de San Javier	2,590,000	3,950,000	126	164	210	240		1.7	1.5
	Punta Poniente	2,490,000	3,500,000	128	128	158	246		1.2	1.9
	Gran Diamante	2,835,000	4,550,000	130	171	270	342		2.1	2.0
	Bosques Hábitat Residencial	3,100,000	4,200,000	174	165	158	265		1.0	1.6
	La Moraleja	3,900,000	5,464,000	180	200	270	300		1.5	1.5
	Los Frailes Residencial	1,900,000	2,800,000	126	128	149	224		1.2	1.8

Continúa ▼

**Tabla 2.** Viviendas a la venta en Pachuca, según su tipo, entre mayo del 2020 y abril del 2021 (continuación).

Clasificación según el tipo de fraccionamiento, tomando de referencia la tabla 1	Nombre del asentamiento / colonia	Costo más bajo de la vivienda (pesos)	Costo más alto de la vivienda (pesos)	Superficie (m <sup>2</sup> )			COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)			
				Lote mín.	Lote máx.	Construc. mín.	Construc. gde.	Establecido	Sup. mín.	Sup. máx.
Interés social medio/ Residencial medio	Residencial Monte Olimpo	2,450,000	3,300,000	128	256	185	226	0.7/0.7	1.4	0.9
	Provenza residencial	1,829,900	2,881,900	135	203	155	185		1.1	0.9
Interés social medio/ Residencial medio/ Residencial	Zona Plateada	4,300,000	12,500,000	162	486	270	667		1.7	1.4
	Valle de San Javier	2,800,000	12,500,000	160	605	152	572		1.0	0.9
	Valle del Sol II sección	2,350,000	6,200,000	112	308	170	442	0.7/0.65/0.6	1.5	1.4
	Fraccionamiento La Herradura	1,730,000	6,200,000	120	320	180	480		1.5	1.5
Residencial medio/ Residencial	Puerta de Hierro	3,900,000	8,500,000	190	360	234	457		1.2	1.3
	Residencial Dolores	5,900,000	7,500,000	250	317	4235	470	0.65/0.6	1.7	1.5
Residencial alto	Club de Golf	8,500,000	28,000,000	500	1,200		900	0.6	0.0	0.8

Fuente: Elaboración propia, con información recuperada en distintas plataformas digitales.

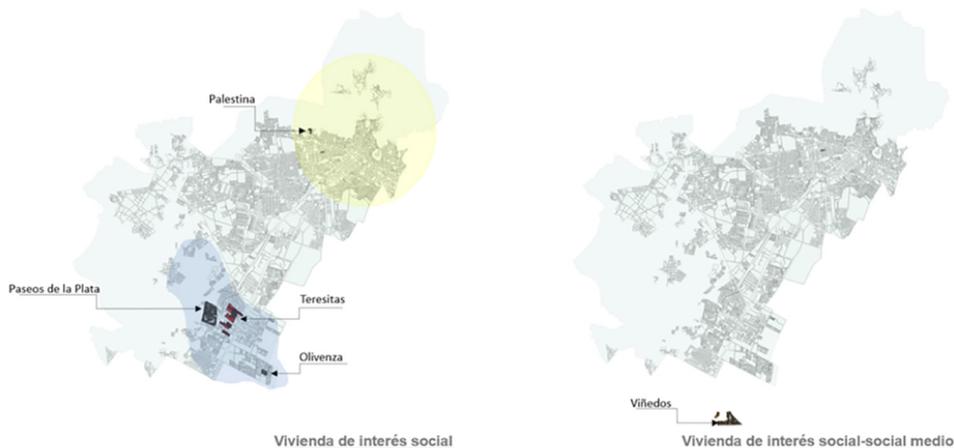
reducidos y con acabados mínimos, que solo incluyen muebles de baño básicos y tarja en cocina.

Asimismo, se identificó vivienda ofertada como residencial, por encima de los 2 millones de pesos, que en realidad corresponde a vivienda de interés social medio (de acuerdo con el RLAHEH). Dicha vivienda se oferta en el mercado con closets y cocina integral, en fraccionamientos cerrados, con vigilancia las 24 horas del día.

### Según su ubicación

En la figura 2, se muestran dos mapas. Vistos de izquierda a derecha, el primero presenta la ubicación de la vivienda de interés social; donde, de los 4 fraccionamientos identificados, tres se encuentran en la zona C, mientras que el cuarto se ubica dentro del polígono A, cuyo costo de la vivienda es el más bajo del mercado, con una superficie de construcción de 55 m<sup>2</sup>. En el segundo mapa se puede apreciar uno de los fraccionamientos que se encuentra alejado de la mancha urbana Pachuca, cuya vivienda ofertada es de dos tipos: interés social y social medio, valuada entre 0.872 y 2 millones de pesos. Sus superficies se encuentran entre los 90 y los 140 m<sup>2</sup> de terreno y los 66 y los 158 m<sup>2</sup> de construcción.

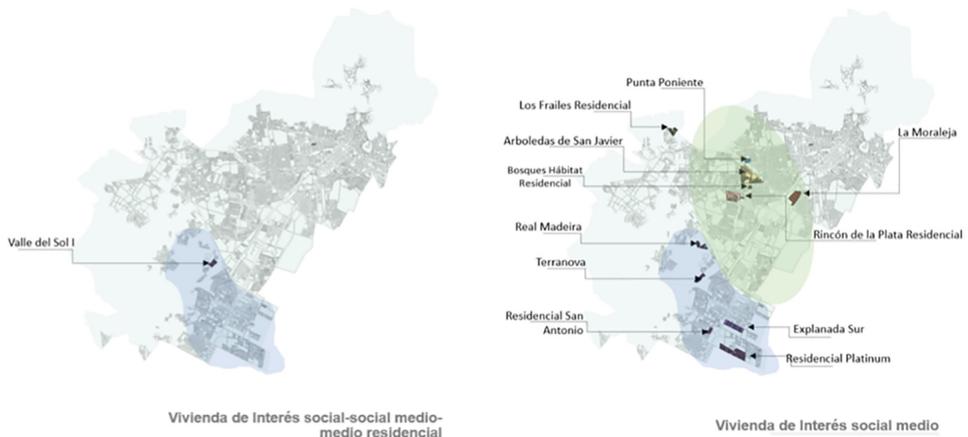
**Figura 2.** Ubicación de la vivienda de interés social y de interés social medio, a la venta en Pachuca.



Fuente: Elaboración propia, con información recuperada de la tabla 2.

En la figura 3 se puede observar, del lado izquierdo, al único fraccionamiento que está ofertando, al mismo tiempo, vivienda de interés social, social medio y medio residencial. Ubicado en la zona C, este fraccionamiento cuenta con vivienda que va desde los 0.86 millones hasta los 4.1 millones de pesos. Hay una

**Figura 3.**



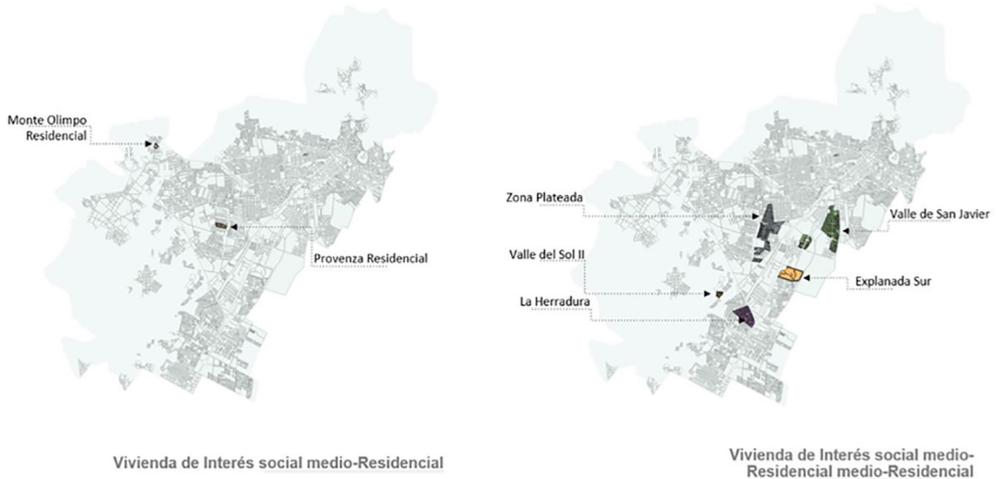
Fuente: Elaboración propia, con información recuperada de la tabla 2.

diferencia del costo de la vivienda de poco más de cuatro veces. El mapa del lado derecho de esta misma imagen presenta vivienda que corresponde al tipo de interés social medio. Las viviendas ubicadas en el polígono B, se venden entre los 2.25 y los 5.4 millones de pesos; mientras que las emplazadas en el polígono C, se encuentran valuadas desde los 0.89 hasta los 3.2 millones de pesos.

En la figura 4, en el mapa de la izquierda, se muestran dos fraccionamientos que ofertan vivienda de interés social medio y medio residencial, ubicados uno dentro el perímetro B y el otro muy próximo a él, a la salida de la ciudad. Contemplan vivienda con costos que van desde 1.8 hasta los casi 3 millones de pesos. En tanto que, los fraccionamientos que se presentan en el mapa de la derecha que ofertan vivienda de interés social medio, residencial medio y residencial se ubican en la zona B y los límites con esta, pero en el perímetro C. Dejando ver que las viviendas al interior del perímetro B, se están valuando desde los 2.8 hasta los 12.5 millones de pesos; mientras que los del C, van desde los 1.7 hasta los 6.2 millones de pesos.

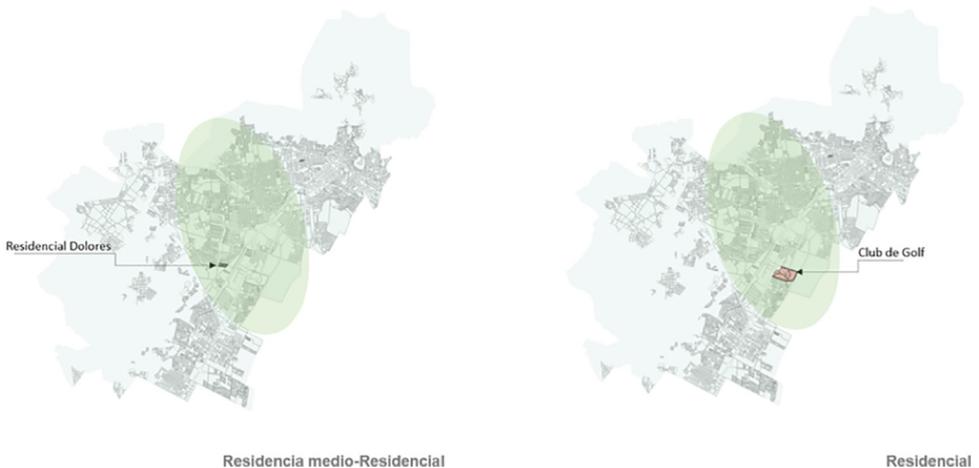
En la figura 5, se muestra, del lado derecho, el fraccionamiento que oferta vivienda residencial medio y residencial. Ubicadas en el perímetro B, estas viviendas tienen costos que están entre los 5.5 y 7.5 millones de pesos. Mientras que el fraccionamiento que únicamente oferta vivienda residencial se encuentra ubicado también en la zona B y se puede ver en el mapa de la derecha, con costos que van desde los 8.5 hasta los 28 millones de pesos. Sin embargo, no es vivienda nueva como tal, pero se anexa por ser el único fraccionamiento que oferta vivienda residencial de este tipo en el municipio.

**Figura 4.** Ubicación de la vivienda de social medio, residencial medio y residencial, a la venta en Pachuca.



Fuente: Elaboración propia, con información recuperada de la tabla 2.

**Figura 5.** Ubicación de la vivienda de social medio, residencial medio y residencial, a la venta en Pachuca.



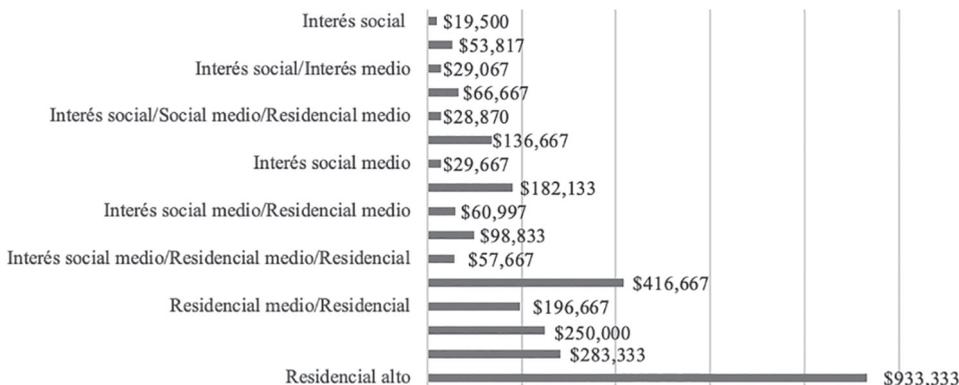
Fuente: Elaboración propia, con información recuperada de la tabla 2.

La vivienda que se oferta en Pachuca tiene un costo más elevado si se ubica en la zona B y cuenta con infraestructura que conecta con los centros urbanos próximos y una mayor cantidad de servicios. Lo cual genera, de manera inherente, un distanciamiento físico con la población que no posee los recursos suficientes (en promedio, más de 1.8 millones de pesos).

### Según su financiamiento

En la siguiente gráfica (figura 6) se pueden ver los montos del ingreso mensual promedio para adquirir una vivienda nueva en Pachuca, según su tipo.

**Figura 6.** Ingreso mensual promedio, en pesos, para adquirir una vivienda en Pachuca, según el tipo de vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

El empleo formal es uno de los principales mecanismos que permiten acceder a una vivienda en los conjuntos urbanos (Moctezuma 2017). En México, las instituciones de mayor alcance financiero para acceder a una vivienda son el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores–Infonavit (s.f.) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado–Fovissste (s.f.). Las cuales dan financiamiento a aquellos trabajadores que se encuentran afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) o al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), respectivamente. Como parte de los requisitos para otorgar los financiamientos por estas instituciones, se identificaron los siguientes: estar afiliados a las instituciones correspondientes; cumplir con una precalificación mínima; demostrar una antigüedad mínima, establecida; contar con la capacidad de solventar un crédito.

Los montos para financiar, en el caso del Infonavit, llegan hasta 1.9 millones de pesos; mientras que, para el Fovissste llegan a 4.8 millones de pesos. En ambos casos, el monto a otorgar depende de la capacidad de pago. Asimismo, existen los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS) y Municipios, los cuales ofrecen esquemas y productos para adquirir una vivienda con financiamiento de la Sociedad Hipotecaria Federal. Estos dan atención a aquellos que no se encuentran afiliados a un sistema de seguridad social y/o sus ingresos son muy bajos, sirviendo de apo-

yo para los créditos ofertados por el Infonavit o Fovissste que no son suficientes. Las cantidades monetarias para prestar ascienden a \$85,758 pesos.

Existen otras alternativas que permiten adquirir una vivienda de costos más elevados si el préstamo hipotecario de las instituciones gubernamentales no alcanza. Son los que obedecen a los cofinanciamientos autorizados con los bancos. Los requisitos mínimos que los bancos establecen parten de contar con un buen historial crediticio, ingresos mínimos según la cantidad solicitada y estabilidad laboral comprobable.

En el caso de los financiamientos hipotecarios otorgados por las instituciones bancarias, en el año 2020, se registraron tasas fijas que iban desde el 6.5% anual hasta un 10.65%, en promedio. Si se comparan estas con las que ofrece el Infonavit (12% anual) o el Fovissste (8.3% anual), se puede ver que las tasas anuales que ofrecieron los bancos fueron más bajas. Según los simuladores de créditos bancarios hipotecarios a 20 años, por cada 100 mil pesos prestados, mensualmente, en promedio, se estarían pagando mil pesos al mes. Por cada millón prestado, se pagaría una mensualidad de diez mil pesos, en promedio

A continuación, se presenta la tabla 3. En ella se muestran los créditos bancarios y el monto mensual a pagar, según el tipo de vivienda. Se incluye también el ingreso familiar mensual, aproximado, que deberán tener quienes deseen adquirir una vivienda en Pachuca, bajo la modalidad de un crédito bancario. Se consideraron las tasas de interés más bajas en el mercado, en ese momento.

**Tabla 3.** Tipo de vivienda, ingreso y montos promedio mensuales.

Tipo de vivienda	Monto promedio del préstamo (pesos)	Monto promedio mensual a pagar (pesos)	Ingreso mensual promedio (pesos)
Interés social	585,000	5,850	19,500
	1,614,500	16,145	53,817
Interés social/Social medio	872,000	8,720	20,067
	1,999,999	20,000	66.667
Interés social/Social medio/Residencial medio	866,100	8,661	28,870
	4,100,000	41,000	136,667
Interés social medio	890,000	8,900	29,667
	5,464,000	54,640	182,133
Interés social medio/Residencial medio	1,829,900	18,299	60,997
	2,965,000	29,650	98,833
Interés social medio/Residencial medio/Residencial	1,730,000	17,300	57,667
	12,500,000	125,000	416,667
Residencial medio/Residencial	5,900,000	59,000	196,667
	7,500,000	75,000	250,000
Residencial alto	8,500,000	85,000	283,333
	28,000,000	280,000	933,333

Fuente: Elaboración propia.

## Cartografía de la desigualdad en Pachuca

La desigualdad como referente de las ciudades plantea una ocupación del territorio que hace referencia a las relaciones de poder ejercidas a partir de la distribución de los ingresos y los recursos (Ziccardi 2019). Dando lugar, con los nuevos asentamientos, a una configuración de territorio por grupos segmentados de la población con características similares (en tanto se refiere al ingreso y a lo que ello da pauta), dando pie a una división que se ve reflejada en el espacio.

La configuración cartográfica que se presenta establece una ciudad que tiende a generar la vivienda de menor costo en las zonas periféricas, implicándoles a sus usuarios un mayor gasto de tiempo y de recursos. Sobre todo, en el caso de los fraccionamientos emplazados fuera de la zona conurbada.

En la cartografía se ha podido ver una desigual ocupación territorial, dejando al interior de la ciudad (Zona B) espacios desocupados, generando con ello una ciudad de mayor extensión, lo cual está conllevando a una ampliación de los sistemas de transporte, drenaje y agua potable, así como a mayores tiempos de traslado y costos. Es así como las dinámicas territoriales, en las cuales se encuentra la ciudad de Pachuca, al momento de adquirir una vivienda, están condicionando a los sectores que menos recursos tienen, a vivir en las zonas más alejadas de la ciudad.

Asimismo, se ha podido interpretar una falta de regulación del asentamiento de las viviendas, al permitir emplazamientos fuera de las zonas conurbadas físicamente. En este sentido, se presentan las zonas A y C al estar más alejadas de los servicios concentrando vivienda, en mayor medida, de interés social, más accesible para las personas con ingresos bajos, reflejando un menor valor de la vivienda debido no solo a las distancias con respecto a las avenidas principales, sino también a la calidad y tamaño de los espacios, reflejando, como menciona Smith (2012), el valor de las estructuras. Mientras que en la zona B, se presentan viviendas de mayor valor, debido a la proximidad con las avenidas más importantes de la ciudad que conectan con los servicios, así como por las dimensiones de los predios y las superficies construidas.

Por lo expuesto, se ha podido identificar que las zonas de la ciudad se diferencian por los contextos que se desarrollan en función de las dimensiones de la vivienda que se ofertan, estableciendo patrones que se encuentran ligados a los servicios que prestará tanto el fraccionamiento como la ciudad en la cual se están emplazando. Entonces, las viviendas que cuentan con mayor cantidad de espacios y mayor cantidad de terreno se encuentran emplazadas en la zona B. También se ha podido observar que los ingresos, como referente del acceso a la vivienda, se convierten en una limitante para adquirir una vivienda propia, al requerir para ello de un trabajo estable, así como de las cotizaciones suficientes que alcancen para la vivienda requerida.

La vivienda como referente de la desigualdad ha traído al calce una ocupación del territorio en Pachuca, con la cual se evidencia la justicia espacial. Presentada a nivel ciudad, está creando esas estructuras de ventajas que tanto menciona Soja (2014) y en la cual los inversionistas conforman estructuras de poder que terminan marginando a los que menos tienen. Teniendo en cuenta que, entre el 2014 y el 2017, de los 2.2 millones de viviendas financiadas para su construcción, solo el 8% estaba en zonas urbanas consolidadas (SDA 2019). Los servicios a los cuales se tiene acceso de acuerdo con los ingresos son limitados, decreciendo aún más la economía de los hogares dado que los costos de traslados incrementan al igual que su acceso a los servicios.

Lo anterior da pie a un emplazamiento de vivienda urbana de bajos recursos en la periferia y a un desarrollo geográfico desigual, dejando los lugares consolidados a la población de ingresos medios y altos (Salinas Arreortua y Soto Delgado 2019) que, en el caso de Pachuca, esta zona se está posicionando en la zona B, cuya ubicación concentra la infraestructura que conecta con otros centros de población.

## Discusiones

La vivienda ha sido uno de los temas de mayor interés de los gobiernos dado que sirve de alojamiento y da seguridad a los habitantes. Al plantearse como un tema de primera necesidad, su emplazamiento y distribución en el territorio ha organizado a las ciudades. Como necesidad básica, la vivienda se ha convertido en un derecho, implicando la implementación de políticas públicas que buscan asegurar su adquisición. Sin embargo, el mercado ha fluctuado a favor de los inversionistas, incrementando la producción y los valores de estas, dejando en desventaja a quienes desean adquirir una, generándoles grandes problemas de endeudamiento, de traslados y de tiempos.

Configurar una ciudad, a partir del emplazamiento de la vivienda, ha establecido posiciones que hacen referencia a las políticas públicas. Las cuales no terminan de asegurar que este bien se funde y se adquiera de manera equitativa en el territorio, tomando posiciones que dejan en desventaja a los que menos tienen.

La vivienda como derecho a un lugar propio donde alojarse, en tanto se habla de justicia espacial, en las condiciones en las que se presenta en el territorio, no está asegurando las condiciones necesarias para que una familia se desarrolle. Condicionándolas por su ubicación y dimensiones, cuando hay falta de recursos, a la pobreza y a la exclusión. Tomar medidas al respecto, en este momento, implica un compromiso por parte de las autoridades para regular los emplazamientos y los costos en el mercado, con la finalidad de generar una mejor accesibilidad a los bienes y servicios que la ciudad ofrece. Es así como se de-

ben corregir los marcos normativos e instrumentos que regulan la disponibilidad de las viviendas.

Las desventajas en las cuales se encuentran algunos sectores de la población están aconteciendo en posiciones específicas del territorio que se fundan en tanto se erige un barrio. La exclusión social desencadena sectores segregados de la población, que profundizan la extensión de la pobreza en el territorio, generando problemas al momento de suministrar los servicios, dado que "... el lugar donde uno vive o de donde uno proviene se convierte en un eje estructurante de las relaciones sociales; puede..., reforzar procesos de discriminación que operan sobre la base del estigma y profundizan las desigualdades sociales." (CEPAL 2016, 63).

Plantear la vivienda como referente de la desigualdad ha implicado tener en cuenta que el déficit obedece en gran medida: a las políticas implementadas por los gobiernos; a las condiciones en las cuales se generan los financiamientos; pues, aunque existen las viviendas, los financiamientos son bajos y marginan a la población a vivir en zonas alejadas de los servicios; al tipo de vivienda que se oferta y la relación que existe con sus costos; también a la ubicación del tipo de vivienda con respecto a los servicios. Dado que ello influye en una distribución inequitativa del territorio urbano y por ende en un emplazamiento de los hogares más pobres en zonas alejadas de los servicios, acentuando aún más las desigualdades, debido a que el costo de vida aumenta, en tanto se incluyen como parte de los egresos: el gasto de los pasajes y el tiempo invertido.

La construcción y venta de la vivienda es un proceso que deriva de lo social y, como todo recurso, está ligado a la desigualdad (Soja 2014). Al estar vinculada con un costo, que depende de su ubicación, forma, tamaño y composición, quienes menos tienen se encuentran en desventaja para adquirir una que se considere digna. La vivienda como necesidad es resguardo. Vista desde lo social, es estatus que le está permitiendo a los inversionistas incrementar su valor. Desde su ubicación enmarca una posición en el territorio que no puede ser remplazada. En su distribución debe ser analizada, según un sistema de medición justo (Harvey 1977). Por lo cual, la vivienda como categoría de análisis de la justicia espacial, tanto en su emplazamiento, como en su adquisición debe ser regulada. Lo anterior puede o no definirse de acuerdo con una organización si se presenta como parte de la cartografía de las ciudades, en cuanto se observan los tipos de vivienda que existen en el territorio, cuyas características obedecen a quienes pueden financiarlas.

## Conclusiones

Generar una cartografía de la vivienda en las ciudades además de evidenciar las desigualdades ha permitido ver las tendencias de crecimiento de la ciudad, que

precisan en un uso de ocupación inmobiliaria más que en un uso razonado. Es así como la tendencia del crecimiento de la ciudad obedece a un uso fragmentado del espacio, que detona injusticias espaciales, al provocar en el territorio elevados costos al interior de las ciudades.

La desigualdad es un hecho que se da en mayor medida en las ciudades. La adquisición de la vivienda como medio para medirla, implicó analizar las ubicaciones y relacionarlas con las dimensiones que oferta, así como con los costos a la venta. Es así como el valor de las viviendas se convirtió en un referente para identificar las desigualdades.

La vivienda social como mecanismo para reducir las desigualdades ha desencadenado en el territorio un uso poco apto, favoreciendo la especulación al no tener las reglas claras sobre la ocupación del territorio y permitir asentamientos en zonas alejadas. Si bien la ocupación del territorio es un problema que da pie a la desigualdad, esta se ha podido evidenciar a partir de una cartografía de la vivienda al plantear las relaciones presentadas en el territorio por su ubicación y dimensionamientos con respecto a los servicios que presta la ciudad, aunadas a la búsqueda del financiamiento.

La desigualdad en Pachuca desde el enfoque de la vivienda se manifiesta por zonas. Según el tipo de vivienda establecida por el RLAHEH, los costos en el mercado y el acceso a los financiamientos, según los ingresos mensuales, se pudo agrupar de la siguiente manera:

### *Zona A.*

Contiene vivienda nueva de interés social que se encuentra a la venta en poco más de 0.58 millones de pesos. Con espacios y dimensiones mínimas y cuyo financiamiento puede ser solventado si el ingreso mensual se encuentra por encima de los 20 mil pesos.

### *Zona B.*

Se emplaza vivienda de interés social medio, medio residencial y residencial que se encuentra a la venta a partir de 2.25 millones de pesos. Con espacios y dimensiones de mayor tamaño y cuyo financiamiento puede ser solventado si se gana por encima de los 58 mil pesos.

### *Zona C.*

Se ubica vivienda de interés social, interés social medio y medio residencial que se encuentra a la venta desde 0.58 millones de pesos. Con espacios y dimensiones de mayor tamaño y cuyo ingreso mensual promedio se encuentra por encima de los 29 mil pesos.

De este modo, la vivienda en su agrupación enmarca las asimetrías sociales y configura la estructura del territorio y los futuros costos. Dado que con su ubicación se están determinando las dimensiones del predio y de la edificación, los espacios a construir y, en consecuencia, los costos en el mercado. Hecho que se constata en Pachuca, al dificultar a la población de bajos recursos, la posibilidad de adquirir una vivienda nueva en la zona B, orillándola a asentarse en las afueras de la ciudad, donde no hay suficiente equipamiento y servicios. ■

## Referencias

- Alcantar, Mario Alberto. 2020. *Salario mínimo en México y sus consecuencias de desigualdad social*. Ciudad de México: ExLegibus, 303-322.
- Arriagada Luco, C. 2003. *La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina*. Santiago de Chile: CEPAL. [https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7171/S03114\\_es.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7171/S03114_es.pdf). (Consultado, abril 12, 2022).
- Ávila Sánchez, H. 2009. Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Estudios Agrarios*, 15(41): 93-123. [https://www.pa.gob.mx/publica/rev\\_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf](https://www.pa.gob.mx/publica/rev_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf). (Consultado, marzo 27, 2022).
- Boils Morales, Guillermo. 2018. Vivienda, pobreza y derechos sociales. En Hernández Licon, Gonzalo, Aparicio Jiménez, Ricardo y Mancini Fiorella (coords.), *Pobreza y derechos sociales en México*. Ciudad de México: Coneval e IIS UNAM, 403-436, <https://www.coneval.org.mx/informespublicaciones/informespublicaciones/Documents/Pobreza-derechos-sociales.pdf>. (Consultado, abril 9, 2022).
- CEPAL y Abramo, Laís. 2016. La matriz de la desigualdad social en América Latina. *I Reunión de la Mesa Directiva de la Conferencia Regional sobre Desarrollo Social de América Latina y el Caribe*. Santo Domingo. [https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/matriz\\_de\\_la\\_desigualdad.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/matriz_de_la_desigualdad.pdf). (Consultado, abril 12, 2022).
- Coneval. 2018. Medición de la pobreza. Evolución de las líneas de pobreza por ingresos. *Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social*. <https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Lineas-de-bienestar-y-canasta-basica.aspx>. (Consultado, marzo 24, 2022).
- Coneval. 2020. Medición de la pobreza. Pobreza en México. *Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social*. <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/pobrezainicio.aspx>. (Consultado, marzo 23, 2022).
- Coneval. 2017. Panorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe. *Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social*. [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/41974/1/S1700257\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/41974/1/S1700257_es.pdf). (Consultado, junio 27, 2023).

- Coneval. 2019. Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa. *Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social*. [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos\\_Sociales/Dosieres\\_Derechos\\_Sociales/Retos\\_Derecho\\_Vivienda.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf). (Consulta-do, junio 2, 2023).
- Encinas, F., Aguirre, C., Truffello, R. e Hidalgo, R. 2019. Especulación, renta de suelo y ciudad neoliberal. *Arq*, 102: 120-133. <https://www.scielo.cl/pdf/arq/n102/0717-6996-arq-102-120.pdf>. (Consultado, marzo 24, 2022).
- Escobar, S. y Gutiérrez, F. 2023. Producción de vivienda, en su nivel mínimo de los últimos nueve años. *El Economista*, 1-18. <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Produccion-de-vivienda-en-su-nivel-minimo-de-los-ultimos-nueve-anos-20230213-0109.html>. (Consultado, marzo 24, 2022).
- Fovissste. S.f. *¿Qué hacemos? Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado*. <https://www.gob.mx/fovissste/que-hacemos>. (Consultado el 20/mayo/2022).
- GEH. 2022. Ley de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial" *Gobierno del Estado de Hidalgo*. [http://www.congreso-hidalgo.gob.mx/biblioteca\\_legislativa/leyes\\_cintillo/Ley%20de%20Asentamientos%20Humanos,%20Desarrollo%20Urbano%20y%20Ordenamiento%20Territorial.pdf](http://www.congreso-hidalgo.gob.mx/biblioteca_legislativa/leyes_cintillo/Ley%20de%20Asentamientos%20Humanos,%20Desarrollo%20Urbano%20y%20Ordenamiento%20Territorial.pdf) Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.pdf. (Consultado, febrero 9, 2022).
- GEH. 2015. Reglamento de la Ley de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial. *Gobierno del Estado de Hidalgo*. [https://tlahuiltepa.gob.mx/transparencia/Articulo59\\_I/REGLAMENTO%20DE%20LA%20LEY%20DE%20ASENTAMIENTOS%20HUMANOS.pdf](https://tlahuiltepa.gob.mx/transparencia/Articulo59_I/REGLAMENTO%20DE%20LA%20LEY%20DE%20ASENTAMIENTOS%20HUMANOS.pdf). (Consultado, febrero 9, 2022).
- Harvey, David. 2013. *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal, 9-12.
- Harvey, David. 1977. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI, 78-83.
- Hernández Licona, G., Aparicio Jiménez, R. y Ruiz Peña, A. 2018. Medición de la pobreza con un enfoque de derechos en México. En Hernández Licona, Gonzalo, Aparicio Jiménez, Ricardo y Mancini Fiorella (coords.), *Pobreza y derechos sociales en México*. Ciudad de México: Coneval e IIS UNAM, 135-169, <https://www.coneval.org.mx/informespublicaciones/informespublicaciones/Documents/Pobreza-derechos-sociales.pdf>. (Consultado, abril 9, 2022).
- Hidalgo, R. y Arenas, F. 2011. Negocios inmobiliarios y la transformación metropolitana de Santiago de Chile: desde la renovación del espacio central hasta la periferia extendida. *Revista Geográfica de América Central*, 2. <https://www.redalyc.org/pdf/4517/451744820395.pdf>. (Consultado, marzo 8, 2003).
- INEGI. 2012. *Síntesis municipal estadística de Pachuca de Soto, Hidalgo, México*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. [34](https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nue-</a></p></div><div data-bbox=)

- va\_estruc/sintesis\_municipales\_estadisticas/2012/hgo/C13048.xls. (Consultado, abril 25, 2022).
- Infonavit. 2022. *El Instituto. Historia y presente*. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. [https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/el-instituto/el-infonavit/acerca-de-nosotros!/ut/p/z0/04\\_Sj9CPyksy0xPLMnMz0vMAfljo8zizdwNDDycTQz9LHy8TQ0CD-QK83Q28DAyDPQz1C7IdFQE0QU1x/](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/el-instituto/el-infonavit/acerca-de-nosotros!/ut/p/z0/04_Sj9CPyksy0xPLMnMz0vMAfljo8zizdwNDDycTQz9LHy8TQ0CD-QK83Q28DAyDPQz1C7IdFQE0QU1x/). (Consultado, marzo 2, 2022).
- Inmuebles 24. 2020. Propiedades e inmuebles en venta en Pachuca. *Inmuebles 24*, 2020, <https://www.inmuebles24.com/inmuebles-en-venta-en-pachuca.html>. (Consultado, abril 18, 2022).
- Iracheta Cenecorta, A. 2015. Ciudad informal y precaria: la otra cara de la urbanización mexicana. En G. Olvera (coord.), *La urbanización social y privada del ejido*. UNAM, 19-74. <http://www.libros.unam.mx/digital/V9/44.pdf>. (Consultado, marzo 29, 2022).
- Kunz Bolaños, Ignacio Carlos y Espinoza Flores, Adriana Soledad. 2017. Elementos de éxito en la producción social de la vivienda en México. *Economía Sociedad y Territorio*, XVII(55): 683-707, DOI: <http://dx.doi.org/10.22136/est2017875> (Consultado, junio 8, 2023).
- Lamudi. "Propiedades en Venta en Pachuca de Soto" *Lamudi*, 2021, <https://www.lamudi.com.mx/hidalgo/pachuca-de-soto/for-sale/>. (Consultado, mayo 3, 2022).
- Lefebvre, Henri. 1968. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península, 16-37.
- Mazari, Ivania y Ruiz, Cesar. 2019. Desigualdad en México: El que quiere no siempre puede. *IMCO*. [https://imco.org.mx/pub\\_indices/wp-content/uploads/2019/11/ICI2019IMCO-cap1.pdf](https://imco.org.mx/pub_indices/wp-content/uploads/2019/11/ICI2019IMCO-cap1.pdf). (Consultado, marzo 2, 2022).
- Mitula. 2021. Casas Pachuca. *Mitula*. <https://casas.mitula.mx/casas/casas-pachuca>. (Consultado, mayo 9, 2022).
- Moctezuma Mendoza, Vicente. 2017. Experiencia y significados simbólicos de los habitantes de conjuntos urbanos de interés social en México: segregación, diferencia y distinción. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 328(3): 487-514, <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1723/pdf>. (Consultado, abril 17, 2022).
- Montejano Escamilla, Jorge, Caudillo Cos, Camilo Alberto y Cervantes Salas Mauricio. 2018. Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiente del Valle de México, 2001-2010. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 187-224, <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1639/pdf>. (Consultado, junio 1, 2023).
- ONU. 2019. Noticias ONU. *Mirada global historias humanas ¿Qué es la desigualdad?* Naciones Unidas. <https://news.un.org/es/story/2019/07/1459341>. (Consultado, abril 5, 2022).

- Paquette Vassalli, Catherine. 2020. Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *Revista INVI*, 35(100): 38-61, <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v35n100/0718-8358-invi-35-100-38.pdf>. (Consultado, marzo 11, 2022).
- Propiedades.com. 2021. Inmuebles en Pachuca de Soto. *Propiedades.com*. <https://propiedades.com/pachuca-de-soto/>. (Consultado, mayo 9, 2022).
- Rawls, John. 1971. *Teoría de la justicia*. México: Fondo de Cultura Económica, 49-67.
- Salinas Arreortua, Luis A. y Soto Delgado, Lisette. 2019. Política de vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro. *Investigaciones geográficas IGG, UNAM*, 99: e59751. <https://www.scielo.org.mx/pdf/igeo/n99/2448-7279-igeo-99-e59751.pdf>. (Consultado, marzo 9, 2022).
- SDA. 2019. *Programa Nacional de Vivienda 2019-2024*. Secretaría de Desarrollo Agrario. [http://portal.ruv.org.mx/wp-content/uploads/2019/12/191126\\_Programa-Nacional-de-Vivienda-2019-2024-v13.pdf](http://portal.ruv.org.mx/wp-content/uploads/2019/12/191126_Programa-Nacional-de-Vivienda-2019-2024-v13.pdf). (Consultado, abril 4, 2022).
- SEDATU. (20 de 05 de 2021). *8.5 millones de viviendas en rezago habitacional: CONAVI*. Secretaría de Desarrollo Urbano, Territorial y Urbano. <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/8-5-millones-de-viviendas-en-rezago-habitacional-conavi?idiom=es-MX>. (Consultado, marzo 11, 2022).
- SEDUVI. S.f. *Normas generales de ordenamiento. Coeficiente de ocupación y coeficiente del suelo*. Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda. <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/coeficiente-de-ocupacion-del-suelo-cos-y-coeficiente-de-utilizacion-del-suelo-cus>. (Consultado, abril 4, 2022).
- Smith, Neil. 2012. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños, 295-311.
- Sobрино, Jaime. 2019. Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios demográficos y urbanos* 36(1). Colmex, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales. <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>. (Consultado, marzo 30, 2022).
- Soja, Edward William. 2014. *En busca de la justicia espacial*. Valencia: Tirant Lo Blanch, 37-81.
- Tejeda Parra, G. y Lara Enríquez, B. E. 2018. Déficit de vivienda y satisfacción residencial. Un comparativo entre la frontera norte de México y el país. *Región y sociedad*. El Colegio de Sonora, 1-36. <http://dx.doi.org/10.22198/rys.2018.71.a811>.
- Vite Pérez, Miguel Ángel. 2022. La desigualdad social y su espacio urbano: una interpretación teórica. *Gremium*, 9(19): 27-31. <https://www.redalyc.org/journal/6841/684173540004/html/>. (Consultado, abril 17, 2022).
- Vivanuncios. 2020. Casas y departamentos en venta en Pachuca de Soto, Hidalgo. *Vivanuncios*. <https://www.vivanuncios.com.mx/s-venta-inmuebles/pachuca>

de-soto/v1c1097110488p1. (Consultado, abril 9, 2022).

Ziccardi, A. y Dammert, M. 2021. Las desigualdades urbanas y el derecho a la ciudad. *Desacatos. Revista de Ciencias Sociales*, 67: 82-91. <https://desacatos.ciesas.edu.mx/index.php/Desacatos/article/view/2435/1603>. (Consultado, abril 4, 2022).

Ziccardi, A. 2019. Nueva arquitectura espacial, pobreza urbana y desigualdad territorial. *Polis*: 7-31. <https://www.scielo.org.mx/pdf/polis/v15n1/2594-0686-polis-15-01-7.pdf>. (Consultado, abril 17, 2022).