

## EFFECTOS FÍSICO-ESPACIALES EN EL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA DESHABITADA. CASO DE ESTUDIO: CENTRO HISTÓRICO DE GUADALAJARA, JALISCO

PHYSICAL-SPATIAL EFFECTS OF UNINHABITED HOUSING ON URBAN ENVIRONMENTS. CASE STUDY: THE HISTORIC DISTRICT OF GUADALAJARA, JALISCO

*Angélica Lucía Breniz Hernández*

Arquitecta, Maestra en Procesos y Expresión Gráfica en la Proyección Arquitectónica Urbana  
Profesora en la Universidad Autónoma de Guadalajara, México  
[angelica.breniz@alumnos.udg.mx](mailto:angelica.breniz@alumnos.udg.mx) | <https://orcid.org/0009-0006-4054-8312>

---

**Fecha de recepción:** 17 de febrero de 2023

**Fecha de aceptación:** 22 de mayo 2023

**Sugerencia de citación:** Breniz Hernández, Angélica Lucía.

Efectos físico-espaciales en el entorno urbano de la vivienda deshabitada. Caso de estudio: centro histórico de Guadalajara, Jalisco. *La Tadeo DeArte* 9, n.º 11, 2023: 1-14. <https://doi.org/10.21789/24223158.1990>

---

### Resumen

El propósito de este artículo es analizar los impactos físico-espaciales que ocasiona la vivienda deshabitada en el entorno urbano. Fuentes (2014) nos menciona que los signos visuales de abandono en las comunidades, tales como las altas tasas de desocupación de viviendas, pueden generar actitudes antisociales, y este tipo de desorden desincentiva la participación comunitaria y provee un espacio público y privado desregulado. Se considera desde una teoría urbanística que el exceso de viviendas deshabitadas da lugar a un funcionamiento ineficiente del espacio, perdiendo toda animación y actividad y entonces deja de ser un entorno urbano. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI 2010), el estado de Jalisco en México es el segundo a nivel nacional, con 358.453 viviendas deshabitadas, en específico en el Área Metropolitana de Guadalajara, las cuales están localizadas tanto en las zonas periféricas como en el centro histórico, donde la tendencia actual son la intervención y densificación. La metodología propuesta para este trabajo consistió en la selección del caso de estudio con un alto porcentaje de vivienda deshabitada; por lo tanto, se seleccionó el Centro Histórico de Guadalajara, que presenta un 19,6%, área dentro de la cual se ubicaron cuatro puntos en los que se realizó el trabajo de campo mediante recorridos que permitieron elaborar una caracterización del entorno urbano por medio de perfiles de calle y entrevistas semiestructuradas, con el fin de contrastar la información de los efectos físico-espaciales que se manifiestan en espacios donde se concentra vivienda deshabitada. Como conclusión, en los cuatro puntos del centro histórico se observó un

deterioro muy avanzado en su entorno urbano. Al respecto, el perfil de calle nos permitió observar un deterioro heterogéneo de la infraestructura vial, el mobiliario y los servicios urbanos; por su parte, los habitantes corroboraron este deterioro y su falta de inclusión en la toma de decisiones.

**Palabras clave:** vivienda deshabitada; centro histórico; entorno urbano; arte.

---

### **Abstract**

The purpose of this article is to analyze the physical-spatial impacts caused by uninhabited housing on urban environments. Fuentes (2014) mentions that visual signs of abandonment in communities, such as high housing vacancy rates, can generate antisocial attitudes, and this type of disorder discourages community participation and generates unregulated public and private spaces. Urban planning theory states that the excess of uninhabited homes causes an inefficient functioning of the space, which loses all animation and activity and thus ceases to be an urban environment. According to the National Institute of Statistics and Geography (INEGI 2010), the state of Jalisco in Mexico is the second nationally with the highest number of uninhabited homes, with 358,453 unoccupied properties, the majority located in the Metropolitan Area of Guadalajara, both in peripheral areas of the city and in its historic district. There, the current trend is intervention and densification. The methodology proposed for this work began with the selection of the case study, an area that had a high percentage of uninhabited housing. The Historic Center of Guadalajara, which has 19.6% distributed in four points within its total area, was selected. In that sector, field work was carried out, which consisted of excursions that allowed characterizing the urban environment through street profiling and semi-structured interviews. The final objective of this work was to identify the physical-spatial effects that are manifested in spaces where uninhabited housing is concentrated. In conclusion, in the four points of the historic district a very advanced deterioration of the urban environment was observed. Street profiling allowed us to determine that the deterioration of road infrastructure, furniture and urban services was heterogeneous. The inhabitants corroborated the existence of this deterioration and that they are not included in decision-making.

**Keywords:** Uninhabited housing; Historic center; Urban environment; Art.

---

## Introducción

El fenómeno de la vivienda deshabitada<sup>1</sup> en el centro de la ciudad pone de manifiesto la falta de atención hacia los problemas generados por la urbanización irregular de décadas anteriores y la falta de atención a la remodelación y mejora del entorno urbano de los centros históricos. Sin embargo, existen efectos sociales que hacen daño a la comunidad en el entorno de la vivienda deshabitada, como el crimen, la falta de cohesión social y la disminución de los valores de las propiedades, que afectan el dinamismo socioeconómico que toda área urbana requiere para seguir subsistiendo en condiciones adecuadas y no entrar en una fase de deterioro social y urbano.

En términos de su estructura, en la primera sección de este artículo se explica la paradoja de la alta demanda a nivel mundial de vivienda y, a su vez, la existencia de millones de viviendas deshabitadas. En la segunda sección se menciona la relevancia de los centros históricos, cómo se han deshabitado y, de manera general, el estado actual de la vivienda allí; se describe la relevancia de la repercusión social, la cohesión social y sus dimensiones, así como su relación con el entorno urbano. En el planteamiento metodológico se desarrolla la selección del caso de estudio y la selección de las muestras; consta de dos etapas: la caracterización del entorno urbano por medio de perfiles de calle, así como la relación de la cohesión social con la vivienda deshabitada por medio de entrevistas semiestructuradas. La hipótesis de este trabajo es que los efectos sociales que se presentan en el entorno de la vivienda deshabitada del centro histórico son la falta de valores compartidos, el poco sentido de pertenencia, la fractura de vínculos sociales y la desconfianza. En el entorno urbano se muestra un deterioro de la infraestructura vial, el mobiliario y los servicios urbanos; los resultados de estos dos conceptos nos indica una falta de cohesión social. Una sección posterior, referente al caso de estudio, describe el entorno de la vivienda deshabitada de los cuatro puntos seleccionados, y en la parte de la cohesión social se resumen las entrevistas y se analiza la relación del entorno urbano con esta. Después de las conclusiones se desarrolla un apartado extra en el cual se plantean las reflexiones y prospectivas encontradas a partir de esta investigación.

## La paradoja de la vivienda

En la actualidad existe una alta demanda de vivienda a nivel mundial. De acuerdo con ONU Hábitat (2018), se prevé que, por la rápida urbanización, para el 2030, el 40% de la población mundial necesitará tener acceso a vivienda digna con infraestructura y servicios básicos; para cubrir este déficit se tendrían que construir 96.000 viviendas diariamente a partir de este momento y hasta el 2030. La paradoja se presenta cuando, a pesar de la alta demanda y el rezago de vivienda a nivel mundial, existe una gran cantidad de vivienda deshabitada. De hecho, diversos autores destacan la existencia de más de 110 millones de viviendas deshabitadas a nivel mundial. En este sentido, esta crisis fue provocada por un exceso de oferta que no se adecuó a las necesidades de la demanda, presentando situaciones de abandono progresivo en las que los espacios no garantizaron una calidad de vida aceptable, con vacíos urbanos, inseguridad ciudadana, aislamiento, falta de infraestructura y actividad comercial (Camacho et al. 2016).

Según el estudio *Un espacio para el desarrollo: los mercados de la vivienda en América Latina y el Caribe*, del Banco Interamericano de Desarrollo (BID 2012), tanto Brasil como México son los países con los mayores déficits de vivienda en esta región. Para el caso específico de México, el último reporte sobre el Estado Actual de la Vivienda en México, del Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC), estima una demanda de 1.159.480 créditos para viviendas, aunado a los resultados del rezago habitacional (que incluye viviendas con hacinamiento, construidas con materiales de baja calidad y falta de servicios básicos) presentados en el 2014 de 8.947.919 viviendas (CIDOC/SHF 2015). De manera que son necesarias (entre rezago y nuevas necesidades) cerca de diez millones de viviendas para cubrir en México el déficit de vivienda.

---

<sup>1</sup> Esta se considera como aquella vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal, y no es utilizada como local con actividad económica, según establece el INEGI (2016) en su *Manual de Usuario del Inventario Nacional de Viviendas*.

En el Censo de Población de 2010, en México se registraron 4.997.806 viviendas deshabitadas, que representaron el 14.03% respecto al parque habitacional, cantidad necesaria para cubrir el déficit habitacional del país en 2010. Paavo Monkkonen (2014) resalta que esto es cuatro puntos porcentuales más altos que el promedio internacional, y apunta a deficiencias significativas en el mercado de la vivienda. De acuerdo con el Censo de Población, en 2010 la mayor cantidad de vivienda deshabitada en México se presenta en los estados del Estado de México, Jalisco y Veracruz.

## **La revalorización de los centros históricos**

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL 2010), la densificación en las ciudades puede reducir significativamente los costos de urbanización, mediante el aprovechamiento de infraestructuras y servicios existentes, la erradicación de los asentamientos en zonas no aptas y la reversión de la fragmentación urbana que se ha producido entre los territorios de las urbes. Una de las políticas urbanas es fomentar la construcción en zonas intraurbanas, donde la capacidad ya instalada para la provisión de servicios, las perspectivas de la mejora del tejido social y las oportunidades económicas son más viables (CIDOC y SHF 2011). Por otra parte, hay que destacar que es en las ciudades donde se evidencia el mayor número de viviendas deshabitadas: de acuerdo con datos del INEGI, en el 2010 el 80% de viviendas deshabitadas (4,6 millones) se presenta en las ciudades (INEGI 2010).

El estudio de la vivienda deshabitada es multifacético. Como evidencia Monkkonen (2014), la atención de este fenómeno se ha centrado en las casas nuevas vacías y las abandonadas en las periferias; sin embargo, hay vivienda deshabitada en el centro de las ciudades que no ha sido analizada. Por su parte, Vinuesa (2008) establece que las políticas de vivienda deberían mejorar el uso del parque existente, con actuaciones dirigidas a poner en valor los espacios urbanos que viven procesos de abandono por sus deficiencias, ya que estos ofrecen grandes oportunidades económicas y sociales por su centralidad. En el ámbito de las políticas urbanas, en México los centros históricos son de interés primordial; así, en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y de Vivienda 2014-2018 se consideró la importancia de alinear los criterios para el otorgamiento de créditos y subsidios a la vivienda con base en su ubicación, para desalentar la dispersión de la mancha urbana y promover la densificación de las ciudades<sup>2</sup>.

## **Repercusiones sociales y urbanas en el entorno de la vivienda deshabitada**

Monkkonen (2014) remarca que existen impactos sociales que hacen mucho daño a la comunidad en el entorno de la vivienda deshabitada, como el crimen, la falta de cohesión social y la disminución de los valores de las propiedades. Algunos académicos incluso han argumentado que los impactos negativos en el entorno del exceso de vivienda deshabitada superan cualquier esfuerzo de mitigación de las regulaciones de la construcción sostenible. Se considera, desde una teoría urbanística, que el exceso de viviendas vacías da lugar a un funcionamiento ineficiente del espacio urbano, y cuando en este ámbito urbano sea numerosa la vivienda desocupada, se perderá toda animación o actividad y entonces dejará de ser un entorno urbano (Acosta 2017).

Tal como lo menciona Sánchez (2016), las mejoras al entorno urbano traerán beneficios como la reactivación económica y social del lugar; sin embargo, cuando un entorno urbano está constantemente desatendido, sucio, en deterioradas condiciones o falta de iluminación, tarde o temprano provocará que se genere un mayor detrimento de dicho espacio. Asimismo, detalla la autora que cuando el entorno urbano está deteriorado, constituye un espacio que puede producir una fractura en la cohesión social. En ese contexto,

---

<sup>2</sup> Este tipo de políticas públicas se remonta años atrás. De hecho, en el 2010 la entonces Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) estableció como estrategia la densificación en el interior de las ciudades, con la intención de reducir significativamente los costos de urbanización, mediante el aprovechamiento de infraestructuras y servicios existentes.

Rosas (2019) señala que la vivienda deshabitada y el entorno no se pueden ver como componentes separados, sino que más bien deben analizarse como una composición integral.

En referencia a la cohesión social, este es un fenómeno multidimensional, y para su entendimiento es imprescindible una aproximación multidisciplinaria. En ese sentido, para intentar medirla, de acuerdo con Mora (2015, 120), hay que disponer de una fuente de información sobre los cuatro componentes conceptuales que forman el núcleo teórico de este concepto: valores compartidos, sentido de pertenencia, vínculos sociales y confianza.

## Metodología

La investigación pretende una propuesta metodológica para el análisis de la vivienda deshabitada en el centro histórico del municipio de Guadalajara, Jalisco, por medio de un estudio cualitativo relacionado con la cohesión social y el entorno urbano. Para este trabajo la metodología se basa en la etnografía como método para la recopilación y el tratamiento de información, pues permite obtener información de forma directa de las fuentes primarias, esto es, de las personas en su contexto. Se plantea el interés por conocer el entorno urbano, considerando a la vivienda no de forma aislada, sino en relación con el entorno y la ciudad; esto es, se entiende como la “extensión de la casa”, pues también es el ámbito donde se realizan muchas actividades complementarias a las domésticas. En referencia al entorno urbano, Fernández (2011) menciona que este “es parte fundamental de la imagen mental que forman los ciudadanos del lugar, el mismo expresa no solo la actividad y el funcionamiento propio de cada espacio urbano, sino que, más aún, el entorno refleja el dinamismo y la evolución que presenta la urbe con el paso del tiempo” (118). La relevancia del estudio de la cohesión social parte de que una sociedad cohesionada, de acuerdo con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE 2011), “trabaja por el bienestar de todos sus miembros, combate la exclusión, crea un sentido de pertenencia, promueve confianza y ofrece a sus miembros la oportunidad de movilidad social ascendente” (1). Medir la cohesión social exige disponer de una fuente de información sobre los cuatro componentes conceptuales que forman el núcleo teórico de este concepto: valores compartidos, sentido de pertenencia, vínculos sociales y confianza. Estas dimensiones resultan aptas para determinar la cohesión social, pues la relación de estos aspectos destaca la disposición de los individuos de actuar y transformar una situación dentro de un entorno urbano.

El primer paso para este trabajo fue delimitar el área a estudiar: un centro histórico con un porcentaje que sobrepasara la media nacional de vivienda deshabitada (14%). La caracterización del entorno urbano se realizó con base en recorridos, por medio de la observación directa, con la finalidad de describir las siguientes variables: restricción del paso, recubrimiento de la calle, mobiliario urbano, infraestructura vial y comercio en vía pública, desde una visión de estudio del entorno urbano de la vivienda deshabitada. El siguiente paso fue aplicar entrevistas semiestructuradas para conocer los aspectos cualitativos con fundamento en la cohesión social y la vivienda deshabitada. Cabe destacar que las entrevistas fueron realizadas entre marzo y principios de abril del 2020, debido a la situación de la contingencia por la pandemia del covid-19, y el cierre de diferentes actividades solo nos permitió tener una muestra de cuatro entrevistas (tabla 1).

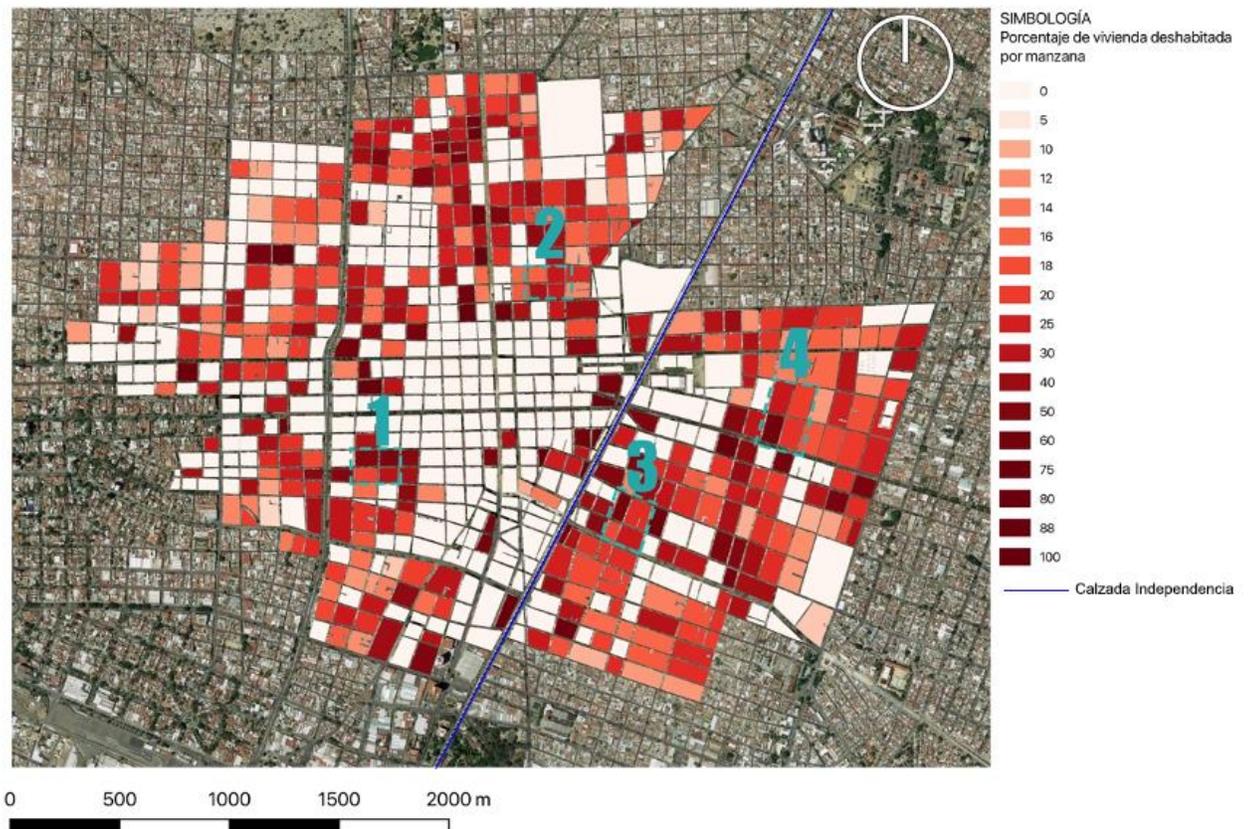
**Tabla 1.** Base de la ruta metodológica empleada para la investigación.

Concepto o categoría clave	Variables	Indicadores	Fuente de datos	Tratamiento de la información
Vivienda deshabitada	Geográfica	Total de viviendas construidas Total de viviendas deshabitadas Concentración porcentual de viviendas deshabitadas	Inventario Nacional de Viviendas 2016	Base de datos y planos en GIS Georreferenciación a nivel de manzana de la vivienda deshabitada
Cohesión social	Vínculos sociales  Confianza  Valores compartidos  Sentido de pertenencia	Vínculos con vecinos Tipo de participación en grupos de afinidad Tipo de participación en organizaciones sociales o grupos de interés  Confianza en las personas desconocidas que residen en su comunidad  Disposición de ayudar a las personas más próximas Disposición de ayudar a las personas de la localidad Ayuda a familiares o amigos Ayuda a personas de la comunidad Importancia del trabajo comunitario Participación en proyectos comunitarios  Sentido de identificación del individuo con su comunidad Reconocimiento de las personas más próximas Responsabilidad comunitaria Bienestar común	Entrevista semiestructurada	Narrativa
Entorno urbano	Clase de vialidad  Restricción del paso  Recubrimiento de calle  Mobiliario y servicios urbanos  Infraestructura vial  Comercios y servicios	1. Es una vialidad típica (calle, avenida, calzada) 2. Es una vialidad solamente de uso peatonal  1. Restricción del paso a peatones 2. Restricción del paso a automóviles  1. Pavimento o concreto 2. Empedrado o adoquín  1. Alumbrado público 2. Letrero con nombre de la calle 3. Teléfono público 4. Graffiti  1. Banqueta 2. Rampa para silla de ruedas 3. Árboles o palmeras 4. Guarnición  1. Puesto semifijo 2. Comercio o servicio ambulante	Observación y levantamiento de información	Caracterización urbana de perfil de calle - descripción de cada punto

Fuente: elaboración propia.

## Caso de estudio: centro histórico de Guadalajara, México

El municipio de Guadalajara en México tiene un total de 429.335 viviendas; el 9,5% son viviendas deshabitadas, un total de 40.946, ubicándose como el municipio número 15 a nivel nacional con este fenómeno. Sin embargo, dentro del Perímetro “A” del centro histórico hay 17.513 viviendas, de las cuales 3.431 son viviendas deshabitadas, lo cual nos indica un porcentaje de 19,6%, superando la media nacional del 14%. El área a analizar será la que establece el Patronato del Centro Histórico como Perímetro “A”, denominando así la porción de la ciudad que fue la Guadalajara del año 1900, conformada por la ciudad fundacional más 21 barrios tradicionales. La simbología se representó por categorizado, utilizando una rampa de color de rojos, donde el más oscuro indica mayor porcentaje de deshabitación por manzana. Se seleccionaron los cuatro puntos con más del 50% de vivienda deshabitada. En el mapa 1 se identificó en color amarillo el perímetro comercial del centro histórico, por la falta de vivienda en este punto, para después seleccionar en el límite de este perímetro —que es lo más cercano al centro fundacional de la ciudad— los cuatro puntos con las características de un alto porcentaje de vivienda deshabitada por manzana. El punto uno es el barrio El Pilar, el dos es la colonia Centro, el tres el barrio de Analco y el cuatro el barrio de San Juan de Dios.



**Mapa 1.** Porcentaje de vivienda deshabitada por manzana en el perímetro “A” del centro histórico de Guadalajara y ubicación de los cuatro puntos a estudiar.

*Fuente:* elaboración propia a partir del Inventario Nacional de Vivienda 2016.

### **Punto 1: barrio el Pilar**

Se ubica en el cuadrante de la calle 8 de julio y Prisciliano Sánchez, en el barrio El Pilar. En referencia al mobiliario urbano de alumbrado público, se resalta de este punto que solo una acera es donde está instalado, iluminando solo el centro de las vialidades. El 90% de las esquinas cuenta con letrero con nombre de la calle. Las banquetas se conservan en buen estado, tienen una sección desde un metro veinte hasta tres metros y medio, hay varios puntos donde existen restricciones de árboles al centro de la banqueta. En todas las calles se cuenta con al menos un bote de basura. Se identificó la presencia de rampa para silla de ruedas en el 80% de las esquinas con un estado de regular a bueno.

Cabe destacar la alta presencia de arbolado en buen estado: se cuantificaron sesenta y seis en este punto. El elemento del machuelo se observa tanto en estructura como en color (amarillo) en buen estado, permitiendo delimitar de manera segura el tránsito vial del peatonal. El comercio en la vía pública no se presentó. El grafiti se observó con mayor presencia en los muros ciegos de los vecinos, lo cual nos indica que tuvieron que acceder a azoteas para realizar estas pintas, aprovechando la vivienda deshabitada.



**Fotografía 1.** Fachadas con grafiti, banquetas en buen estado y presencia de arbolado con mantenimiento en el entorno urbano del punto n.º 1, en el barrio el Pilar.

*Fuente:* archivo de investigación de autora.

### **Punto 2: Colonia Centro**

Se ubica en el cuadrante de la calle Belén y Reforma, en la Colonia Centro. Este es el punto en el que más antigüedad tienen las viviendas, al ser área fundacional de la ciudad. En el estudio del mobiliario urbano el primer punto es el alumbrado público, localizado solo en una acera. En cuanto al letrero con nombre de la calle, observamos que todas las calles cuentan con él. En este punto las banquetas presentan un estado de regular a malo, la sección promedio es de un metro y medio, las obstrucciones más comunes que se encuentran son

arbolado y postes de luz. Solo una calle cuenta con botes de basura; sin embargo, en los recorridos apreciamos que es un entorno en su mayoría limpio, pues solo en una esquina se observó basura. Se identificó la presencia de rampas para silla de ruedas, pero el estado de estas es de regular a malo, lo que resulta imposible usar para personas con discapacidad.

Se cuantificaron cuarenta árboles en buen estado, el machuelo en estado regular a malo. No se presentó comercio en la vía pública. Para el aspecto del grafiti nos llamó la atención que en su mayoría donde hay vivienda deshabitada es donde se encuentran estas pintas. Sobresalen en este punto las viviendas deshabitadas que han cerrado puertas y ventanas al 100%, con materiales como block, así como viviendas con puntales deteniendo las fachadas.



**Fotografía 2.** Fachadas de viviendas deshabitadas en mal estado y con grafiti, banquetas con restricciones al peatón y arbolado con poco mantenimiento del punto n.º 2, en la Colonia Centro.

*Fuente:* archivo de investigación de autora.

### **Punto 3: barrio de Analco**

Se ubica en el cuadrante de las calles 28 de enero y Medrano, en el barrio de Analco, punto fundacional de la ciudad de Guadalajara. Este punto cuenta con alumbrado público localizado solo en una acera. En cuanto al letrero con nombre de la calle, la condición de estos es de buena a regular. Referente a las banquetas, se presentan en mal estado; la sección promedio es de un metro con obstrucciones como postes de luz, neumáticos, basura y autos estacionados, que impiden el paso al peatón. Solo dos calles cuentan con botes de basura, y en donde estos no están disponibles es en las esquinas, lugares en los que se acumula la basura. Se identificó la presencia de rampas para silla de ruedas; sin embargo, el estado de estas es de regular a malo, lo que resulta imposible usar para personas con discapacidad. Solo se cuantificaron once árboles que carecen de mantenimiento. El elemento del machuelo se presentó en un estado de regular a bueno. Para el aspecto del grafiti, nos llamó la atención que en su mayoría donde hay vivienda deshabitada es donde se encuentran estas pintas y en cortinas de locales comerciales.



**Fotografía 3.** Fachadas de viviendas deshabitadas en estado regular, banquetas con restricciones al peatón y acumulación de basura en el entorno urbano del punto n.º 3, en el barrio de Analco.

*Fuente:* archivo de investigación de autora.

#### ***Punto 4: barrio San Juan de Dios***

Se ubica en el cuadrante de las calles Dionisio Rodríguez y Juan Díaz Covarrubias, en el barrio San Juan de Dios. Presenta un pavimento asfáltico en condiciones de regular a malo. El alumbrado público lo localizamos en una sola acera. En cuanto al letrero con nombre de la calle, se encuentran en un mal estado. En este punto las banquetas se presentan en un mal estado, la sección promedio es de un metro con obstrucciones como postes de luz, arbolado y macetas. No se registraron botes de basura, observamos que en las esquinas hay acumulación de residuos. Se identificó la presencia de solo tres esquinas con rampas para silla de ruedas; sin embargo, el estado de estas es de regular a malo. Solo se localizaron un total de siete árboles en todo el punto, la mayoría de ellos carecen de mantenimiento. El elemento del machuelo solo se presenta en un estado de regular a bueno. En el aspecto del grafiti no es tan relevante, solo se presenta en muy pocas viviendas deshabitadas y en cortinas de locales comerciales.



**Fotografía 4.** Fachadas de viviendas deshabitadas, alta *acumulación* de basura, banquetas en estado de regular a malo y con restricciones a su paso como postes y arbolado del entorno urbano del punto n.º 4, en el barrio de San Juan de Dios.

*Fuente:* archivo de investigación de autora.

Referente a la aplicación del método en la parte de la cohesión social, debido a la situación de la contingencia por la pandemia del covid-19, solo se aplicaron cuatro entrevistas como pruebas piloto. Esto nos permitió resaltar varios hallazgos y, de manera muy general, conocer los pilares de la cohesión social, como son los vínculos sociales, la confianza, los valores compartidos y el sentido de pertenencia. Los habitantes entrevistados del centro histórico nos mencionan que los vínculos sociales con los vecinos no se dan más allá de un saludo; saben la existencia de reuniones de colonos, pero no asisten a ellas por falta de interés y de tiempo. Los temas que más se tratan son los de la inseguridad; por ejemplo, mencionan que varios vecinos han puesto letreros de “vecinos vigilando” y cámaras de seguridad.

Cuando se les preguntó del tema de la confianza entre vecinos, todos comentaron que no había: consideran que no ha habido un apoyo mutuo y tampoco interés por desarrollarla. En cuanto a los vínculos sociales, la relación es cordial: se conocen, se saludan e incluso pueden llegar a barrer su banqueta; mencionaron que no se reúnen con ellos; de hecho, afirman que solo conocen a los vecinos de al lado o al frente y, por ende, que no tienen algún punto de reunión con ellos; sin embargo, comentan que en caso de requerir favores pequeños están dispuestos a hacerlos.

Los habitantes entrevistados del centro histórico nos mencionan el gusto de vivir en esta zona, por tener todo cerca: mercados, hospitales, escuelas e iglesias, y sobre todo porque es el lugar donde han vivido la mayor parte de su vida, de ahí que haya un sentido de pertenencia hacia el centro histórico.

## **Conclusiones**

Uno de los desafíos más grandes del centro histórico es su repoblamiento, por lo cual se requieren estudios de las causas de la deshabitación y posibles soluciones. En consecuencia, el reto es atraer a nuevos

residentes sin desplazar a la población actual, ofrecer diferentes tipos de vivienda y consolidar estrategias para un costo más accesible en los centros históricos. Es importante que la metodología desarrollada se aplique en centros históricos de las ciudades latinoamericanas donde exista un alto número de vivienda deshabitada, lo que permitirá generar un panorama integral de desarrollo para los centros históricos.

El estudio ubicó dos puntos en la parte poniente del centro histórico (1 y 2) y dos en la parte poniente (3 y 4). En este sentido, observamos que La Calzada Independencia, aparte de ser un eje del trazo de la ciudad, es una barrera física que revela contrastes muy marcados en relación con el entorno urbano. Las evidencias que refuerzan esta apreciación se basan en que en los puntos 1 y 2 se aprecia un entorno urbano de bueno a regular, con intervenciones recientes en banquetas, mantenimiento de arbolado, botes de basura, calles limpias y, de manera general, en buen estado. Además, en referencia al punto 3 y 4 se percibe un alto grado de abandono en el entorno urbano, vialidades y banquetas en mal estado, el arbolado es casi nulo, faltan botes de basura, hay restricciones del paso de peatones en banquetas de un metro promedio, como postes, autos estacionados y basura, todo lo cual impide el desplazamiento del peatón, teniendo que bajar a la vialidad. En todos los puntos observamos que las luminarias son para los autos, no para los peatones. Se realizaron varios recorridos por la noche y las lámparas que iluminan la banqueta son insuficientes, lo cual produce una sensación de inseguridad.

Mediante las cuatro entrevistas piloto se obtuvo información desde una perspectiva subjetiva, no normativa. De manera general, pero muy significativa, cabe resaltar que el levantamiento de las entrevistas fue en marzo y abril del 2020, a inicios de la pandemia; de estas solo se aplicaron las pruebas piloto con cuatro participantes. Así, se observa que hay una sociedad cohesionada, hay cierto sentido de pertenencia: se identifican con el centro y les gusta vivir ahí, por la facilidad de tener todo más cerca. Para la variable de la confianza, esta se presenta de manera muy superficial: si bien se harían favores a los vecinos, estos serían tan básicos como tirar su basura al camión o recoger correspondencia en caso de que se los pidieran. Aunque existen los puntos de reunión como plazas o parques, al menos en el punto 1 y 2, estos no son usados para relacionarse con los vecinos. En relación con la vivienda deshabitada, les gustaría que se volviera a habitar como vivienda y no como negocio u oficinas, pues de este modo se sentirían más seguros al saber que por las noches hay habitantes.

En este caso es importante señalar que hay un deterioro considerable en el entorno urbano donde se presenta vivienda deshabitada, y es gracias a estas condiciones de vivienda que los vecinos prefieren aislarse en su propiedad. Con base en los datos piloto, observamos que no hay fuertes vínculos sociales y que además su nivel de confianza con sus vecinos es básico; parece que el interés que muestran por el que se habiten las viviendas deshabitadas está más encaminado a la seguridad propia que a la del barrio. Gracias a su alto sentido de pertenencia al barrio, es probable que, si estas viviendas no representaran un peligro hacia ellos, no tendrían un interés en que se habiten o no.

## **Reflexiones y prospectivas**

El centro histórico está en un momento clave, pues presenta las oportunidades de vivienda para revertir el proceso de despoblamiento, aunado a toda la infraestructura y servicios con los que cuenta; sin embargo, las condiciones del mercado inmobiliario y los altos costos de la vivienda en el centro dificultan la compra y renta de esta. Como propuesta, es necesario mejorar la información sobre vivienda a través de un registro metropolitano de la vivienda deshabitada para conocer los flujos de habitación y deshabitación, así como el estado de esta. Lo anterior permitirá plantear acciones sólidas para optimizar la utilización del parque residencial.

Las pruebas piloto arrojaron ciertos hallazgos en relación con la cohesión social; no obstante, sería muy interesante que el instrumento de entrevista semiestructurada se pudiera aplicar a más sujetos no solo en el centro histórico de Guadalajara, sino en más centros de México y Latinoamérica que también presentan este fenómeno, para, a partir de los resultados y las respuestas, se pueda contextualizar el entorno de la vivienda

deshabitada y la cohesión social, en función de identificar las necesidades para generar, mantener o preservar su cohesión social.

Para evitar el abandono del centro histórico, como recomendaciones a nivel conceptual, se plantean intervenciones puntuales en zonas del centro histórico en donde una o dos viviendas deshabitadas por su tamaño impliquen un alto porcentaje de deshabitación por manzana, con acciones de descuentos en pago de impuestos.

Resultaría pertinente estudiar los casos de éxito como la empresa DOTDOTDOT, ubicada en Londres, donde conectan a los propietarios de viviendas deshabitadas con guardianes de propiedades, que son los responsables legales de administrar las viviendas, para así encontrar residentes con rentas accesibles y dispuestos a trabajar como voluntarios por la comunidad al menos dieciséis horas al mes, y de esta manera beneficiar a los residentes, propietarios y a la comunidad en general. El centro histórico de Guadalajara presenta un contexto perfecto para este tipo de iniciativas, a partir de las cuales se podrían adaptar algunas variables para su aplicación.

Igualmente, es relevante la identificación y recuperación de fincas históricas por medio del Patronato del Centro Histórico, Barrios y Zonas Tradicionales de la Ciudad de Guadalajara, pues, como se ha mencionado, entre más tiempo dure una vivienda deshabitada, más difícil se vuelve su renta o venta. Una posible línea de investigación es la de analizar la problemática de la vulnerabilidad al patrimonio existente que presenta el centro histórico, ya que este fenómeno nos arrojará nuevas variables a estudiar.

Finalmente, deviene pertinente simplificar el proceso para el trámite de mantenimiento en fachadas por parte del municipio. Los procedimientos para llevar a cabo este trámite dependen del tipo de intervención en la vivienda: por lo general después de varios requisitos como fianzas, planos, fotografías de fachada, el Comité de Dictaminación del Centro Histórico determina la autorización del proyecto. En este sentido, el Patronato propone una gama de colores aplicables dependiendo de la zona, en donde el propietario elige el tono conveniente para el exterior de su finca. En resumen, el centro histórico requiere acciones políticas, sociales, económicas, del mercado inmobiliario y de los mismos residentes para aprovechar el potencial que su centralidad ofrece.

## Referencias

Acosta, María Elena. *Soluciones urbanas para Buenos Aires. Alquileres justos*. Buenos Aires: ONU Hábitat, 2017.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). «Estudio del BID: América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda». BID, 2012. [https://www.iadb.org/es/noticias/estudio-del-bid-america-latina-y-el-caribe-encaran-creciente-deficit-de-vivienda#getNews\(9969,"\)%23](https://www.iadb.org/es/noticias/estudio-del-bid-america-latina-y-el-caribe-encaran-creciente-deficit-de-vivienda#getNews(9969,)

Camacho, Javier, Díaz Orueta, Fernando, Gadea, María Elena., Ginés, Xavier, y Lourés Seoane, María Luisa. «Madrid: el agotamiento de un modelo urbano y la construcción de nuevas propuestas para una ciudad en transformación». *Quid 16* (2016): 5-38. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5593351>

CIDOC/SHF. *Estado Actual de la Vivienda en México 2015*. Mexico D.F.: Biblioteca Mexicana del Conocimiento, 2015.

CIDOC; SHF. «Estado actual de la vivienda en México 2011». Ciudad de México, 2011.

Fernández Nava, Lizyllen, Portillo Ríos, Raymundo Alberto, y Useche Aguirre, María. «El entorno en la formación de la imagen de la ciudad». *Provincia 26* (2011): 99-122.

INEGI. *Censo Nacional de Población y Vivienda*. México D.F.: INEGI, 2010.

INEGI. *Manual de usuario de Inventario Nacional de Viviendas*. México D.F.: INEGI, 2016.

López, Eduardo, y Zeltia González. «Ghost Cities and Empty Houses: Wasted Prosperity.» *American International Journal of Social Science* 3, n.º 2 (2014): 207-216.  
[https://www.aijssnet.com/journals/Vol\\_3\\_No\\_2\\_March\\_2014/23.pdf](https://www.aijssnet.com/journals/Vol_3_No_2_March_2014/23.pdf)

Monkkonen, Paavo. «The Role of Housing Finance in Mexico's Vacancy Crisis.» *UCLA Ziman Center Working Paper Series*, 2014. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2765658>

Mora, Minor. *Cohesión social: balance conceptual y propuesta teórico metodológica*. Distrito Federal: Coneval, 2015.

OECD. *Perspectives on Global Development 2012: Social Cohesion in a Shifting World*. PARIS: OECD Publishing., 2011. [https://doi.org/10.1787/persp\\_glob\\_dev-2012-en](https://doi.org/10.1787/persp_glob_dev-2012-en)

ONU. *ONU Hábitat*. 22 de mayo de 2018. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/viviendas-y-mejoramiento-de-asentamientos-precarios>

Rosas, Edgar. <https://la.network>. 18 de Febrero de 2019. <https://la.network/regeneracion-el-camino-para-atender-la-vivienda-abandonada/>

Sánchez, Verónica. «El diseño del entorno urbano para inhibir el delito y fomentar la seguridad ciudadana en las ciudades del estado de Jalisco». En *Seguridad y justicia en Jalisco. Escenarios y propuestas*, 78-93. Jalisco: Gobierno de Jalisco, 2016.

SEDESOL. *La expansión de las ciudades 1980-2010*. México, 2010.

Vinuesa, Julio. «La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible.» *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2008. <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-39.htm>