

Vivienda

¿CÓMO HACER EFECTIVO EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO? UN DIAGNÓSTICO SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

Alicia ZICCARDI*

SUMARIO: I. *Introducción.* II. *Condiciones de vida en la Ciudad de México: pobreza urbana, desigualdad territorial y segregación urbana.* III. *El marco normativo y las acciones de la política de vivienda de la Ciudad de México.* IV. *Condiciones de habitabilidad de la vivienda: diagnóstico y percepciones.* V. *Algunas conclusiones.* VI. *Referencias.*

I. INTRODUCCIÓN

En la Ciudad de México (CDMX), la capital del país, la ciudad central de una región metropolitana, las formas de producción y acceso a la vivienda están directamente relacionadas con la historia de la conformación de sus colonias y pueblos originarios, así como con la heterogeneidad económica y social que la caracteriza. Pero sus principales y más graves problemas son la pobreza y la desigualdad socioeconómica y territorial. Mientras la sociedad local registra los más bajos índices de marginación social del país, una amplia mayoría de la población habita precariamente en la periferia de la gran Ciudad o en zonas céntricas que presentan elevados índices de deterioro social y degradación urbana. Esto, sin duda, contrasta con verdaderos enclaves de riqueza para las clases altas, comparables a los de cualquier gran metrópoli del mundo, y niveles

* Investigadora en el Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM. Miembro del Sistema Nacional de Investigadores, nivel III, y de la Academia Mexicana de Ciencias. Contacto: ziccardi@unam.mx.

Agradezco a María Teresa Ramírez y Maricela Victoria su apoyo en la recopilación y sistematización de la información analizada en este artículo.

de vida aceptables para las clases medias. Cabe señalar entonces que las fuertes desigualdades estructurales se ven amplificadas por aquellas que generan los procesos de producción y uso de espacio urbano, en particular las formas como los diferentes colectivos sociales resuelven el acceso a la vivienda y a los bienes y servicios básicos (agua, drenaje, equipamientos, espacios públicos).

Así, los sectores de ingresos medios y altos tienen garantizado el acceso a una vivienda por la vía del mercado, pero para garantizar ese derecho de vivienda “digna y decorosa” a los trabajadores asalariados, tal como lo establece la Constitución de la República, se crearon fondos habitacionales para los asalariados (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [Infonavit], Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado [Fovissste]) y para los no asalariados (Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares [Fonhapo]), a nivel nacional, y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (Invi). Asimismo, aquí importa señalar que ese carácter social que tuvo originalmente la política de vivienda fue reemplazado cuando, a partir del año 2000, se redefinió con criterios financieros en el marco de la imposición de políticas económicas neoliberales (Ziccardi, 2015).

En este contexto nacional, las políticas de vivienda de la CDMX, desde inicios del siglo XXI, se han diferenciado sustancialmente de las del gobierno federal precisamente porque continúan siendo un componente fundamental de las *políticas sociales urbanas* (Bodemer *et al.*, 1999). En realidad, desde 1997, cuando se democratizó su forma de gobierno y la ciudadanía pudo ejercer el más elemental derecho político de elegir a su jefe de Gobierno, estas políticas sociales urbanas se sustentaron en un marco normativo que parte del reconocimiento de los derechos básicos de la ciudadanía, y buscan garantizar al conjunto no sólo el piso básico de la sobrevivencia, sino su ejercicio pleno.

Esta concepción de la acción social del Estado, basada en el reconocimiento y las garantías de los derechos (económicos, sociales, ambientales, culturales, urbanos) ha quedado plasmada en la Carta de Derechos de la primera Constitución de la Ciudad de México, aprobada el 5 de febrero de 2017. Pero incluso con anterioridad lo estuvo en diferentes leyes y documentos del gobierno local, y el derecho a la vivienda, como parte del derecho a la ciudad, siempre ha ocupado un lugar central porque es una de las principales demandas del Movimiento Urbano Popular (MUP) de la Ciudad. Sin duda, el MUP, desde inicios de los años ochenta del siglo XX, agrupó a las principales organizaciones sociales de la Ciudad y pasó a ser un actor social protagónico en el diseño e implementación de una política habitacional innovadora, junto con las organizaciones de la sociedad civil

(OSC) y los técnicos y académicos que asumieron una gran responsabilidad profesional con un fuerte compromiso social.

A fin de analizar la situación de la vivienda en la CDMX, y en particular la política de vivienda como una política social para hacer efectivo el derecho a la vivienda, en este trabajo se analizarán: *i)* cuáles son las condiciones habitacionales que prevalecen en la Ciudad en un contexto en el que se registran elevados niveles de pobreza y desigualdad socioeconómica y territorial, y *ii)* cuál es el resultado de un diagnóstico preliminar y un conjunto de propuestas elaboradas con una metodología de investigación en la cual se realizaron grupos Delphi¹ de consulta a expertos y miembros de OSC de origen popular.

II. CONDICIONES DE VIDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO: POBREZA URBANA, DESIGUALDAD TERRITORIAL Y SEGREGACIÓN URBANA

En el territorio de la CDMX un elevado porcentaje de familias viven en condiciones de pobreza urbana y exclusión social. A ello se agrega un conjunto de marcadas desigualdades socioeconómicas y espaciales que se han visto agravadas en las últimas décadas por la aplicación de un modelo económico neoliberal, generando un paisaje urbano fragmentado. Asimismo, si se compara este territorio con las demás entidades del país, se advierte que registra los más bajos niveles de pobreza y que sus principales causas generadoras son la informalidad o precariedad y los bajos salarios que prevalecen en el mercado laboral de la gran Ciudad, más que el desempleo. Esto es consecuencia de los procesos de flexibilidad laboral que impuso el modelo económico neoliberal adoptado en el país, el cual trae aparejado una disminución del número de empleos estables y bien remunerados que garanticen al trabajador y a su familia el acceso a la seguridad social, a la salud, e inclusive a la recreación (clubes, hoteles para turismo).

En este sentido, la economía de la Ciudad se caracteriza por presentar una marcada expansión del sector terciario, en el que existen situaciones laborales polares, tales como: *i)* los servicios de la sociedad informacional que demandan alta calificación y ofrecen elevados salarios (servicios financieros y/o de la informática, comercio de grandes tiendas) localizados en los principales corredores de la modernidad (Santa Fe y Reforma), y *ii)* el terciario informal, en particular el comercio ambulante, principal signo de la precariedad del

¹ Estos grupos Delphi se realizaron en los institutos de Investigaciones Jurídicas y de Investigaciones Sociales de la UNAM, los días 29 de octubre de 2018 y 11 de septiembre de 2019, respectivamente.

empleo, que genera uno de los problemas urbanos más graves, como es la ocupación de espacio público para realizar dichas actividades económicas.

Se estima que la población de la CDMX en situación de pobreza pasó del 28.5% en 2010 al 27.8% en 2015;² es decir, una leve reducción. No obstante, en número hay alcaldías que alcanzan al 40% de su población en situación de pobreza, como Xochimilco. En algunas otras abarca prácticamente al total de la población, como es el caso de las alcaldías del sur/oriente, Milpa Alta o Tláhuac, donde sobreviven actividades agrícolas. También existen importantes problemas de pobreza en Cuajimalpa, donde se localiza la zona de Santa Fe, el principal desarrollo inmobiliario habitado por los sectores sociales de más alto ingreso. Y en otras alcaldías, más de la mitad de la población se encuentra en situación de marginación: Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco.³

Además, históricamente la Ciudad ha presentado considerables niveles de segregación urbana, y en la última década se observa una mayor ruptura de la estructura urbana; expresión espacial de un acrecentamiento de la desigualdad social entre los barrios de las clases altas y medias y los barrios que habitan las clases populares en periferias cada vez más lejanas. La Ciudad en el siglo XXI posee numerosos y extensos enclaves de riqueza, donde han proliferado los corredores financieros, con edificios modernos y de gran altura, con los megacentros comerciales que ofrecen productos suntuarios y/o los restaurantes y comercios que son cadenas internacionales. Esto contribuye a homogeneizar el paisaje urbano de la riqueza en las zonas donde se localizan, imprimiéndoles rasgos comunes a los que presentan todas las grandes ciudades del mundo. Pero confrontando esa modernidad, la Ciudad muestra un agravamiento de la segregación urbana y de la expansión de una periferia paupérrima y cada vez más lejana, así como hacinamiento y pésimas condiciones de vida en vecindades y viviendas populares en el centro y zonas degradadas de la Ciudad.

La CDMX, al igual que otras grandes ciudades latinoamericanas, se expandió principalmente a través de asentamientos populares conformados por viviendas autoproducidas y localizadas en la periferia. La Ciudad creció con patrón de urbanización periférico sustentado en un pacto político que

² Estimaciones del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) con base en el MCS-ENIGH 2010, la muestra del Censo de Población y Vivienda 2010, el Modelo Estadístico 2015 para la Continuidad del MCS-ENIGH y la Encuesta Intercensal 2015.

³ Datos del Gobierno de la Ciudad de México, Coordinación de Planeación y Desarrollo, Consejo Nacional de Población (Conapo), 2010.

se basó en la inclusión de los sectores populares y que hizo que estos asentamientos y colonias populares fueran tolerados, ya sea porque fueron promovidos por líderes vinculados al entonces partido gobernante o porque fueron un logro de las luchas que protagonizaron las organizaciones sociales autónomas. En ambos casos, el resultado fue la proliferación de colonias populares sobre suelo urbano barato e irregular desde el punto de vista legal, con viviendas autoconstruidas en las que sus pobladores, organizados de manera autónoma o aceptando prácticas clientelares, lograron la introducción de los servicios más elementales (agua, drenaje, transporte público). Por otra parte, en el Centro Histórico de la Ciudad las vecindades ya estaban saturadas y no se construyó vivienda en renta para los sectores populares durante varias décadas como consecuencia de los decretos de renta congelada que inhibieron la inserción en este tipo de viviendas; esto llevó a que este espacio central perdiera, sistemáticamente, población, y a que quienes aún lo habitaban soportaran hacinamiento y pésimas condiciones de vida.

Pero si la vivienda precaria que habitan los sectores populares es uno de los principales indicadores de la pobreza y exclusión urbana en que viven las clases populares, el déficit y la mala calidad de los servicios públicos constituyen también una clara expresión espacial de la pobreza y la desigualdad. A ello se suma la deficiente accesibilidad, movilidad y transporte público, puesto que estas viviendas se localizan principalmente en la periferia y no se cuenta con transporte público adecuado para trasladarse cotidianamente de su vivienda a sus centros de trabajo o de estudio, lo cual ocasiona la pérdida de un elevado número de horas-hombre en los traslados diarios.

Por otro lado, en la capital existen alrededor de 5.1 millones de autos individuales,⁴ que son la principal fuente de contaminación ambiental, lo que genera graves problemas ambientales en la Ciudad y el consiguiente deterioro de la calidad de vida y la salud del conjunto de la población. Es decir, los sectores populares deben aceptar precarias condiciones de habitabilidad tanto en el interior de su vivienda como en el acceso a los servicios básicos y el entorno en el que se encuentran. Por todo ello puede decirse que la polarización económica, social y urbana contribuye a generar un clima propicio para que se desarrolle la inseguridad, la delincuencia y la violencia hasta niveles nunca antes alcanzados. La población vive con temor y se siente replegada cada vez más en su individualidad, con lo que desaparecen las prácticas de convivencia urbana que solían existir en las colonias y pueblos de la Ciudad.

⁴ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2018. Estadística de vehículos de motor registrados en circulación.

Así, los gobiernos nacional y local, en lugar de destinar mayores recursos a las políticas sociales urbanas para mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos, asignan recursos a la seguridad pública, que es la primera y principal demanda del conjunto de la ciudadanía.

A esta situación se suma la pérdida de vivienda de los damnificados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, cuando la Ciudad se vio gravemente afectada por un temblor en el que se perdieron vidas y se destruyó un elevado número de viviendas, escuelas y otros predios. Así, se ha afirmado que dicho sismo, en términos habitacionales, en extensión y en número de construcciones afectadas, ha sido uno de los más destructivos en los últimos 100 años (*Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, 2019: 8), y como ha señalado Eugenia Allier (2018), miembros de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México, la Universidad Autónoma Metropolitana y el Instituto Politécnico Nacional fueron importantes en la conformación de brigadas de apoyo, rescate, atención, acopio y ayuda psicológica: la presencia de profesores y estudiantes de psicología, medicina y trabajo social que ofrecieron sus servicios para quienes estuvieran en crisis, destacando el papel que jugó la Facultad de Arquitectura de la UNAM, al capacitar a miles de estudiantes para revisar edificios y viviendas. Asimismo, el 26 de septiembre de 2017 se emitió un decreto para la elaboración del programa de reconstrucción y la creación de la Comisión para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México.

Así, entre “2017 y 2018, el gobierno aprobó más de 9,440 millones de pesos para enfrentar la devastación causada por los terremotos en Ciudad de México”. Sin embargo, las denuncias por el mal uso de los fondos, los retrasos y las quejas por la complicación de los trámites burocráticos, impidieron el inicio de la reconstrucción en muchas zonas (Linares, 2018). A un año del terremoto miles de personas seguían viviendo fuera de sus casas, en la calle y otros “permanecen peligrosamente en sus viviendas derruidas o por colapsar, sin tener un dictamen o un diagnóstico que determine el nivel de daño geológico y estructural, arriesgando sus vidas” (Campa *et al.*, 2018: 4).

Los daños fueron cuantificados en 7,021 inmuebles de tipo habitacional afectados en la Ciudad, de los cuales 2,699 eran inmuebles habitables; 187 inmuebles no habitables que pueden ser rehabilitados; 2,055 inmuebles parcialmente habitables, y 187 inmuebles inhabitables que no pueden ser rehabilitados.⁵

Los avances en la reconstrucción dados a conocer recientemente por el gobierno de la Ciudad son los siguientes:

⁵ Datos hasta el mes de octubre de 2018, *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, 2019.

TABLA 1. AVANCES DE LA RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DAÑADOS
POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017

	<i>Demolidas</i>	<i>En obra o por iniciar obra</i>	<i>Terminadas</i>	<i>Para reubicación</i>	<i>En proceso administrativo</i>	<i>Total</i>
Multifamiliar						
Rehabilitación	0	51	16	0	183	250
Reconstrucción	15	49	1	0	56	121
Unifamiliar						
Rehabilitación	0	1,966	175	0	6,908	9,049
Reconstrucción	157	937	18	0	1,721	2,833

FUENTE: Gobierno de la Ciudad de México, 2019. Censo 19s. Resultados del censo y de la validación de la Comisión para la Reconstrucción, disponible en: <https://reconstrucion.cdmx.gob.mx>.

Como se puede observar, a dos años de este trágico hecho natural, se avanza lentamente en la reconstrucción, ya que sólo se reconstruyeron 18 viviendas y un multifamiliar, también se rehabilitaron 16 multifamiliares y 175 viviendas unifamiliares.

III. EL MARCO NORMATIVO Y LAS ACCIONES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Los gobiernos locales han sido vistos como los gestores de las políticas sociales de los gobiernos nacionales, pero en el caso de la CDMX se demuestra que posee capacidades institucionales y los recursos humanos para diseñar e implementar una política socioeconómica propia, lo cual ha realizado desde 1997, al democratizarse su forma de gobierno.

Pero recientemente, con la aprobación de la Constitución de la Ciudad de México, la Ciudad enfrenta nuevos desafíos, porque ofrece un marco legal integral de los derechos humanos que garantizan una adecuada calidad de vida a sus habitantes. Los derechos en este cuerpo legal son definidos como interdependientes universales y deben ser garantizados de acuerdo con principios de progresividad. Por ello se dice que “las autoridades adoptarán medidas legislativas, administrativas, judiciales, económicas y las que sean necesarias hasta el máximo de recursos públicos de que dispongan, a fin de lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos reconocidos en esta Constitución”. Asimismo, se establece que el logro progresivo requiere de

una utilización eficaz de los recursos de que dispongan, que se debe tomar en cuenta el grado de desarrollo de la Ciudad y que el ejercicio de la hacienda pública se orientará al cumplimiento efectivo de los derechos.

En este sentido, la política y los programas de vivienda deben enmarcarse en el Programa de Derechos Humanos y en diagnósticos cuya información estadística e indicadores sirvan de base para asegurar la progresividad. Éstos son los que determinan los principios y bases para la efectiva coordinación entre los poderes de la CDMX, los organismos constitucionales autónomos y las alcaldías, a fin de lograr la transversalización de programas, políticas públicas y acciones gubernamentales, así como su evaluación y reorientación.

Además, el Sistema Integral de Derechos Humanos, contenido en la Constitución, contará con una instancia ejecutora en los términos que determine la ley, y en el caso de la vivienda, establece explícitamente que “Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades”, y también que “Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil”. Asimismo, el derecho de toda persona al agua potable suficiente y a su saneamiento, y el compromiso de que la Ciudad garantizará la cobertura universal del agua; su acceso diario, continuo, equitativo y sustentable constituye otro de los componentes fundamentales del derecho a la vivienda y a la ciudad.

Es importante señalar que se determina que se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, además de que se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda. Todo esto implica realizar un rediseño institucional, ya que el Invi, principal organismo responsable de la política y programas de vivienda, carece actualmente de capacidades institucionales para garantizar con sus acciones el ejercicio pleno de este derecho.

De igual modo, la Ley de Vivienda de la Ciudad de México prevé que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte. Esta ley reconoce que el derecho a una vivienda adecuada deberá cumplir con los siguientes elementos: seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión; disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos; habitabilidad, la vivienda

debe contar con espacios suficientes con relación al número de ocupantes, que permita el disfrute de la intimidad, la integración y el desarrollo personal, familiar y comunitario; seguridad estructural, condiciones higiénicas para evitar riesgos a la salud, y aquellos fenómenos perturbadores que están enumerados en la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, así como el mejoramiento de aquellas viviendas que se encuentren declaradas como afectas al Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de la capital.

Al mismo tiempo, se establece la asequibilidad, de acuerdo con el nivel de ingresos de sus adquirentes o usuarios; la accesibilidad a todos aquellos que por sus condiciones de edad, capacidad física o salud, requieren de condiciones especiales para resolver sus necesidades habitacionales y garantizar su movilidad urbana; la ubicación, tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, no debe de estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas, y la adecuación a las soluciones arquitectónicas y urbanísticas de los procesos productivos de la vivienda y el uso de materiales, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.

Pero el garantizar el acceso y la calidad a la vivienda y los bienes urbanos requiere pasar de esta visión sustantiva, contenida en el marco normativo y legal, a una visión operativa, lo cual implica disponer de este marco legal progresista y de recursos gubernamentales y familiares; de una nueva y eficaz arquitectura institucional que logre implementar un conjunto de políticas sociales urbanas, y en particular, la política de vivienda, puesto que mejorar sus condiciones habitacionales es una de las principales demandas de los sectores populares.

Sin embargo, debe decirse que a más de dos años y medio de aprobada la Constitución, el gobierno local aún no ha asumido el reto de construir una nueva agenda para sus políticas sociales urbanas y avanzar en su política de vivienda en la refuncionalización de las instituciones encargadas de su diseño e implementación. En ese sentido, este trabajo aporta un primer diagnóstico de la situación habitacional y un conjunto de propuestas surgidas de la opinión expresada por expertos y OSC de vivienda. Por ello, antes de presentar este diagnóstico concierne analizar las acciones que han realizado los organismos de vivienda en la CDMX.

En cuanto a las acciones habitacionales de los organismos del sector público en la CDMX, la información disponible indica que, entre 1997 y 2018, el organismo que más créditos de vivienda otorgó fue el Infonavit, alcanzando un total de más de 542 mil. Siguen en importancia el Invi, con 387 mil; la banca privada, con 220 mil; la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), con más de 112 mil, y el Fovisste, con más de 85 mil (Conavi, Siste-

ma Nacional de Información e Indicadores de Vivienda [SNIIIV], financiamientos a nivel nacional y por entidades federativas, 1998-2019).

En total, en ese periodo se financiaron más de 1.4 millones de viviendas, lo cual parece ser un número bastante limitado si se tienen en cuenta las necesidades de vivienda que existen en la Ciudad y el elevado número de viviendas producidas anualmente a nivel nacional y financiadas por los organismos de vivienda. Por otra parte, como puede advertirse, el número de financiamientos ha variado considerablemente, sobre todo los otorgados por los organismos de vivienda del sector público (tabla 2). Con relación al Invi, se advierte que el mayor número de acciones se realizó en el año 2003, durante el gobierno de Andrés Manuel López Obrador, alcanzando más de 41 mil acciones de vivienda, al sumarse los programas de Vivienda Nueva en Conjunto, el de Mejoramiento de Vivienda, y el Programa de Vivienda Nueva en Lote Familiar (gráfica 1 y tabla 2).

GRÁFICA 1. FINANCIAMIENTOS EN LA CDMX
POR AÑO, SEGÚN ORGANISMO



FUENTE: Elaboración propia con datos de SNIIIV, financiamientos a nivel nacional y por entidad federativa, históricos 1997-2019, e Invi (1998-2018).

De estos programas corresponde a mejoramiento de viviendas el mayor número de acciones realizadas, alcanzando más de 212 mil financiamientos entre 1998-2018, pero debe tenerse en cuenta que el monto otorgado a cada familia es mucho menor que el requerido para la adquisición de una vivienda. En síntesis, la acción habitacional de los organismos de vivienda, tanto del ámbito federal y que es destinado a los asalariados como la realizada por el Invi, es muy limitada frente a las grandes necesidades habitacionales que existen en la Ciudad, particularmente para los sectores populares.

TABLA 2. NÚMERO DE FINANCIAMIENTOS
EN LA CDMX POR AÑO,
SEGÚN ORGANISMO

Año	Invi				Otros organismos
	Total	Vivienda Nueva en Conjunto	Vivienda Nueva en Lote Familiar	Mejoramiento de Vivienda	
1998	5,368	5,042	-	326	10,736
1999	9,668	2,593	5,099	1,976	19,336
2000	6,789	2,785	4,004	-	13,578
2001	23,571	5,366	-	18,205	47,142
2002	33,251	9,765	-	23,486	66,502
2003	41,764	8,036	21,940	11,788	83,528
2004	35,940	24,777	-	11,163	71,880
2005	18,546	4,127	-	14,419	37,092
2006	19,093	8,120	-	10,973	38,186
2007	19,093	4,444	-	14,649	38,186
2008	25,391	5,210	-	15,235	45,836
2009	18,058	3,571	-	14,487	36,116
2010	19,409	1,870	-	8,694	29,973
2011	11,619	2,225	-	9,394	53,211
2012	6,633	2,093	-	4,540	13,266
2013	6,749	1,828	-	4,921	13,498
2014	9,021	3,194	-	5,827	18,042
2015	19,131	6,677	-	12,454	38,262
2016	21,753	9,154	-	12,599	43,506
2017	16,985	9,457	-	7,528	33,970
2018	19,491	9,500	-	9,991	38,982
Total	373,532	129,834	31,043	212,655	747,064

FUENTE: Elaboración propia con datos de SNIIV, financiamientos a nivel nacional y por entidad federativa, históricos 1997-2019, e Invi (1998-2018).

IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA: DIAGNÓSTICO Y PERCEPCIONES

Durante los 20 años de gobiernos electos en la CDMX se ha impulsado una política de vivienda basada en dos principales líneas dirigidas a atender la demanda y las necesidades habitacionales de los sectores populares: *i)* mejoramiento de viviendas en lote propio, y *ii)* vivienda nueva en conjuntos habitacionales. Sin embargo, se trata de una acción que, si bien por momentos fue innovadora, no ha logrado abatir el déficit cuantitativo de vivienda ni ha conseguido mejorar las condiciones de habitabilidad de grandes sectores de la población que continúan viviendo en la gran Ciudad de manera precaria en zonas degradadas. Mientras tanto, para las clases medias y altas existe una amplia oferta de viviendas del mercado privado de acuerdo con su capacidad adquisitiva y sus expectativas de vida. Por ello en la Ciudad se han incrementado las desigualdades en el acceso a una vivienda adecuada y ha aumentado la segregación residencial.

Como ya se mencionó, la habitabilidad de la vivienda y el derecho a la vivienda implican cubrir una serie de atributos, entre ellos, garantizar el acceso a una vivienda en condiciones de equidad y priorizando a los grupos vulnerables, así como promover la *seguridad jurídica* de la vivienda. Además, los espacios habitados deben disponer de *cualidades físicas adecuadas*, considerando tanto los *materiales con que se construyen muros, techos y pisos*, como las *dimensiones y la disposición de los espacios al interior de la vivienda*. La habitabilidad, se considera así, como un atributo de los *espacios construidos* para satisfacer las *necesidades, tanto objetivas como subjetivas*, de los individuos y grupos que ocupan estos espacios (Castro, 1999; Landázuri y Mercado, 2004; Ziccardi, 2015). De tal modo que para conocer las condiciones de las viviendas en las que habitan los mexicanos desde una perspectiva de derechos, se requiere analizar las características que determinan la habitabilidad de la vivienda, de los servicios habitacionales y del entorno en el que se localiza.

1. *Formas de tenencia de la vivienda*

A nivel nacional, el parque habitacional del país se incrementó, en cinco años, en poco más de 5 millones de viviendas (es decir, a casi un millón de viviendas por año), pasando de 30.3 millones en el año 2005 a 35.6 millones en el 2010, y alcanzando en 2015 un total de 31.9 millones

de viviendas habitadas. Pero un rasgo fundamental es que este incremento también implicó un aumento en el número de viviendas deshabitadas que en el año 2010; según datos censales, alcanzó casi 5 millones, representando el 14% del parque habitacional, uno de los más altos dentro de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD) (2015: 11). En el caso de la CDMX, el parque habitacional se incrementó en ese mismo periodo; en 165,373 viviendas.

El número de viviendas deshabitadas en la Ciudad, en esos mismos cinco años, se incrementó de 205,086 a 209,784; es decir, en 4,698 viviendas, y disminuyendo de 8.96 a 8.55%. Y podemos decir que las alcaldías que tienen los porcentajes más altos de viviendas deshabitadas son Benito Juárez, Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Pero en números absolutos, es la alcaldía Iztapalapa la que registra el mayor número de viviendas deshabitadas, con más de 30 mil. Los casos de las primeras pueden atribuirse a la construcción de vivienda nueva inadecuada, tal como ocurre a nivel nacional, pero el caso de Iztapalapa, más allá de que es la alcaldía con mayor número de viviendas, amerita la realización de una investigación que explique por qué allí es donde viven familias de las clases populares que requieren una vivienda aunque sea precaria, pues se registró en 2005 un total de 34,589 viviendas deshabitadas y en 2010 un total de 33,918 (tabla 3).

Mientras que a nivel nacional se han señalado los errores de la política habitacional como el principal factor que explica el elevado número de viviendas deshabitadas, puesto que se construyeron varios conjuntos habitacionales en localizaciones lejanas a la estructura urbana, distantes de fuentes de empleo y escuelas; con mala calidad de los materiales, tamaño inadecuado para las características físicas de las familias; con falta o deficiencia de equipamiento y servicios básicos, y generando inseguridad (Salazar y Sánchez, 2011; INEGI, 2012; Monkkonen, 2015; Ziccardi, 2015). Pero además, existen otras causas, como el hecho de que la compra de la vivienda no estuviera asociada a una necesidad, y la falta de información por parte de los desarrolladores al momento de realizar la compra también provocó el abandono (Infonavit, 2012). Sin embargo, pareciera que ninguna de estas explicaciones permite aproximarnos a saber por qué en la CDMX existían, en 2010, más de 200 mil viviendas deshabitadas, y futuras investigaciones deberán dar cuenta de los procesos que generan este fenómeno.

TABLA 3. VIVIENDAS DESHABITADAS Y DE USO TEMPORAL
2005-2010

Alcaldías	Deshabitadas*		Uso temporal**		Deshabitadas (%)		Uso temporal (%)	
	2005	2010	2005	2010	2005	2010	2005	2010
Azcapotzalco	9,967	10,232	2,468	4,637	9	8.97	2.23	4.06
Coyoacán	11,042	10,571	3,035	4,070	6.69	6.1	1.84	2.35
Cuajimalpa de Morelos	4,515	4,435	790	1,717	13.26	10.57	2.32	4.09
Gustavo A. Madero	22,337	23,568	5,148	8,658	7.49	7.74	1.73	2.84
Iztacalco	6,778	7,664	1,458	2,797	6.81	7.46	1.46	2.72
Iztapalapa	34,589	33,910	6,912	12,811	8.49	7.68	1.7	2.9
La Magdalena Contreras	3,192	3,049	972	1,164	6.04	5.21	1.84	1.99
Milpa Alta	2,649	2,071	934	1,174	12.29	7.71	4.33	4.37
Álvaro Obregón	14,039	12,684	2,803	4,111	8.5	6.96	1.7	2.26
Tláhuac	9,221	9,228	2,173	2,999	13.08	11.02	3.08	3.58
Tlalpan	13,499	12,037	4,082	5,330	9.49	7.81	2.87	3.46
Xochimilco	8,737	7,076	2,103	2,718	10.48	7.38	2.52	2.83
Benito Juárez	16,215	18,342	2,900	5,903	13.98	15	2.5	4.83
Cuauhtémoc	21,684	24,966	5,054	10,096	14.42	15.56	3.36	6.29
Miguel Hidalgo	14,634	17,675	3,271	7,220	15.12	16.66	3.38	6.81
Venustiano Carranza	11,988	12,276	2,486	3,698	10.12	10.22	2.1	3.08
Total	205,086	209,784	46,589	79,103	8.96	8.55	2.04	3.22

FUENTE: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010 y II Conteo de Población y Vivienda 2005, INEGI.

* 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.

** Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento está destinada para vacacionar, descansar o vivir algunos días, semanas o meses, no tiene residentes habituales ni se ocupa como local con actividad económica.

Por otra parte, a nivel nacional entre 2005 y 2010 se incrementaron en 500 mil el número de viviendas de uso temporal. En la CDMX también se advierte un incremento muy marcado en este tipo de viviendas, pasando de 46,589 a 79,103 entre 2005 y 2010, lo cual podría atribuirse a que es una ciudad que puede ofrecer una vivienda a personas con poder adquisitivo, quienes tienen posibilidad de usarla en periodos dados o simplemente proteger su patrimonio en un bien; la Ciudad ofrece garantías de que es una buena inversión para proteger su capital y/o usar estas viviendas para su disfrute (tabla 3). Lo cierto es que el derecho a una vivienda adecuada no se ha garantizado para el conjunto de la población que habita la Ciudad, lo que tiene un efecto multiplicador, ya que repercute en otros derechos humanos, como la salud, la educación y el trabajo, entre otros (Ziccardi, 2015).

Ahora, la vivienda en propiedad prevalece frente a otras formas de tenencia a nivel nacional y de la CDMX. La idea del propietario ha sido relacionada con la aspiración de algunas familias de constituir un patrimonio que heredar a sus hijos, y se ha considerado como una forma de inversión por otras (Ziccardi, 2015). En México las familias ven en la vivienda propia un reaseguro, dado que existe un alto grado de informalidad en el mercado de trabajo.

De acuerdo con la metodología empleada por el INEGI, la vivienda en propiedad es cuando las personas son propietarias aun cuando se encuentran pagando su vivienda o la obtuvieron por herencia, cesión o regalo. Sin embargo, al igual que a nivel nacional, en la CDMX la vivienda propia ha disminuido entre 2000 y 2015. En ese primer año, de un total de 2.1 millones de viviendas particulares habitadas, el 70.80% eran propias, mientras que el 20% eran rentadas; una década después, de 2.4 millones de viviendas particulares habitadas, el 66.72% son rentadas (tabla 4).

En la Encuesta de Vivienda en la Ciudad de México 2019, realizada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM (EVCDMX-UNAM-IIJ 2019), alrededor del 64.6% de los encuestados afirmó poseer vivienda propia y totalmente pagada, mientras que las que son propias y que se están pagando representa un 3.3%, y un 0.5% declaró que su vivienda era propia pero estaba hipotecada (gráfica 2). El 16.2% dijo rentar su vivienda; en su mayoría son jóvenes, solteros, parejas recién constituidas y, sobre todo, de estratos bajos y muy bajos que, en una importante proporción, ocupan cuartos en viviendas precarias, azoteas y viejas y deterioradas vecindades. Pero también la vivienda en alquiler puede ser una opción para acceder a la vivienda bien ubicada y de calidad para los sectores medios, lo cual facilita la movilidad al disminuir los gastos de traslado a los lugares de trabajo o estudio. En el caso de la renta informal de los sectores populares, en cambio, puede contribuir a mejorar los ingresos de las familias que utilizan sus viviendas para este fin (Rolnik, 2012).

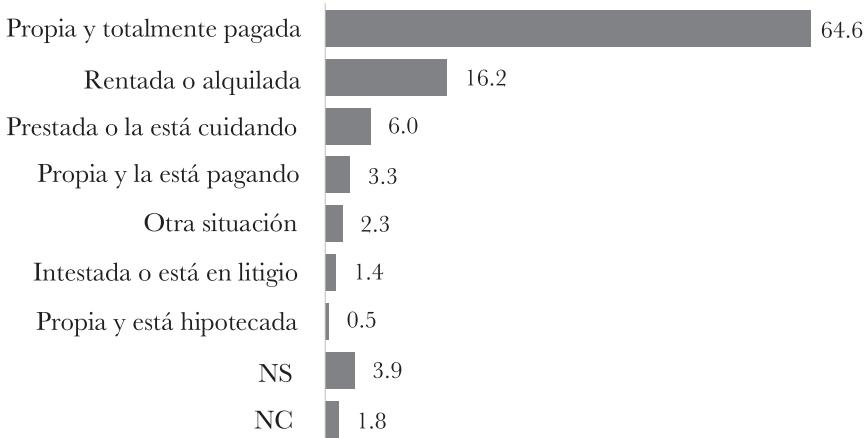
**TABLA 4. TENENCIA DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES
HABITADAS POR ALCALDÍA
2000-2010**

Alcaldía	Tenencia (%)									
	Viviendas particulares habitadas		Propia		Alquilada		Pres-tada	Otra situación	Nó especificado	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010			2000	2010
Azcapotzalco	109,233	119,223	60.90	67.46	22.54	22.54	8.55	8.89	1.11	1.11
Coyoacán	163,036	182,140	68.87	75.52	17.64	17.64	7.03	6.21	0.63	0.63
Cuajimalpa de Morelos	33,163	47,660	52.91	73.23	18.48	18.48	8.20	7.88	0.41	0.41
Gustavo A. Madero	295,329	320,445	64.18	63.57	20.56	20.56	9.71	14.96	0.91	0.91
Iztacalco	98,234	101,505	66.65	67.46	19.64	19.64	9.79	11.16	1.74	1.74
Iztapalapa	403,922	460,221	66.52	66.96	19.98	19.98	8.66	12.63	0.43	0.43
La Magdalena Contreras	51,831	62,897	65.95	74.73	11.29	11.29	7.81	13.82	0.17	0.17
Milpa Alta	21,350	30,810	57.83	80.92	10.03	10.03	8.06	8.35	0.70	0.70
Álvaro Obregón	163,481	195,716	61.50	65.67	19.20	19.20	7.80	13.92	1.20	1.20
Tláhuac	69,564	89,507	62.69	69.43	18.11	18.11	7.03	12.15	0.31	0.31
Tlalpan	140,148	177,562	61.81	74.40	16.00	16.00	7.70	9.09	0.51	0.51
Xochimilco	82,078	101,665	63.07	77.20	13.87	13.87	6.98	7.75	1.19	1.19
Benito Juárez	113,741	139,399	45.83	60.39	30.18	30.18	6.85	8.36	1.06	1.06
Cuauhtémoc	147,181	174,004	47.75	53.69	37.36	37.36	7.83	8.15	0.80	0.80
Miguel Hidalgo	94,475	120,400	44.04	58.55	34.18	34.18	7.41	6.66	0.62	0.62
Venustiano Carranza	116,986	117,487	65.65	62.87	22.92	22.92	8.45	13.77	0.44	0.44
Total	2,103,752	2,440,641	70.80	66.72	20.34	21.60	8.22	10.92	0.64	0.76

FUENTE: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

NOTA: Los límites de confianza se calculan al 90%. Excluye las siguientes clases de vivienda: locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios.

GRÁFICA 2. LA VIVIENDA EN LA CUAL USTED
HABITA ES (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

Debe tomarse en cuenta que una de las características de la vivienda adecuada es que “las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas” (ONU, 1991).⁶ Sin embargo, como lo señalaba Raquel Rolnik en 2012, lo más importante es promover reglamentaciones que prevengan los desalojos *de facto* por motivos económicos, y éste es uno de los nuevos y recurrentes fenómenos que se dan en la CDMX, los cuales se han incrementado notablemente en la última década. Por otra parte, han sido pocos los programas del sector público que se implementaron a mediados del siglo XX, y sólo recientemente en el Programa Nacional de Vivienda, 2013-2018, se consideró como una alternativa para que la población de bajos ingresos obtuviera una localización más cercana a sus lugares de trabajo, estudios y acceso a servicios básicos.

⁶ La Observación General No. 7 (1997) señala que los desahucios son incompatibles con los requisitos del Pacto, constituyendo una violación grave de los derechos humanos. Una amenaza a la que mayormente están expuestas las familias en condición de pobreza es al “desalojo forzoso”, que es definido como “el hecho de hacer salir a las personas, familias y/o comunidades de los hogares o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos”.

Lo cierto es que en el Centro Histórico de la CDMX, donde se registran elevados niveles de pobreza y condiciones de vida precarias en las vecindades u otros tipos de vivienda popular deterioradas, las personas están expuestas a violentos procesos de desalojo, y algunos no se sustentan en procesos legales.

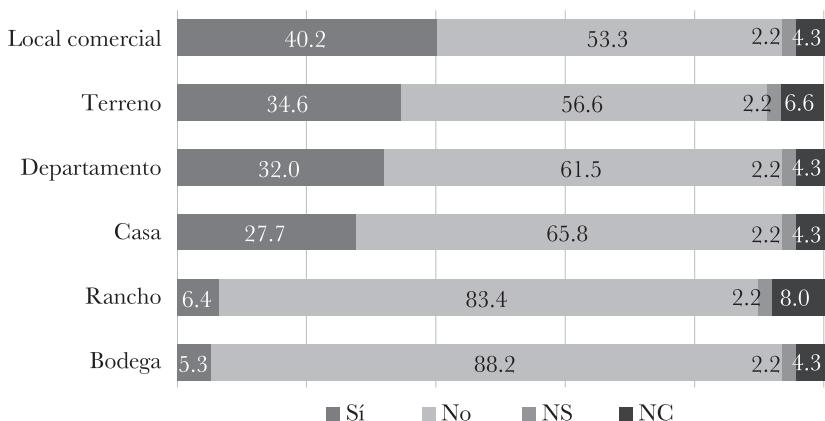
En este sentido, el 1.4% de los entrevistados dijo que vivía en una vivienda intestada o en litigio, y muy probablemente estas viviendas están localizadas en el Centro Histórico. Son viviendas colectivas con una tenencia confusa porque los dueños originales han fallecido, donde puede que no existan herederos legales, que haya situaciones familiares conflictivas, o bien, que un tercero se haya apropiado del bien y lo renta ilegalmente a sectores de muy bajos ingresos. Todo eso coloca a sus habitantes en una situación de vulnerabilidad.

El Invi, la Autoridad y el Fideicomiso del Centro Histórico, han realizado algunas acciones muy puntuales de restauración en estas viviendas, pero ello exige promover, primero, un complejo proceso expropiatorio, que puede dar lugar a un amparo de quienes detentan algún documento probatorio de propiedad, todo lo cual supone prolongados períodos, interminables trámites y diferentes situaciones de tensión para los habitantes de dichas viviendas. En cuanto a las políticas de vivienda del ámbito federal, éstas no tienen una línea de financiamiento para vivienda en centros históricos, pese a que en el país existen 11 ciudades que tienen declaratoria de Patrimonio de la Humanidad, y hay evidencia de que en esos valiosos espacios patrimoniales se registran procesos de despoblamiento por cambios de usos del suelo; de vivienda a otros usos (bodegas, por ejemplo).

Según la encuesta antes mencionada, menos de cada uno de cada 10 entrevistados afirmó tener otras propiedades o inmuebles a su nombre. De éstos, al preguntarles *¿Qué tipo de inmueble tiene?*, poco más de tres de cada 10 afirmaron tener un departamento, lo que representa casi el doble del porcentaje reportado a nivel nacional (17.5% a nivel nacional y 32% para la CDMX) (EVCDMX-UNAM-IIJ 2019). Sin duda, esto está relacionado con el mayor nivel de ingreso de la población de esta Ciudad, que les permite adquirir una segunda vivienda, pero también con el hecho de que muchos son trabajadores(as) derechohabientes de fondos habitacionales (Infonavit y Fovissste), lo cual les permite acceder a un segundo crédito para adquirir otra vivienda, que no habitan y en consecuencia rentan, y con ello incrementan el ingreso familiar. En contrapartida, un 27.7% de entrevistados en la CDMX declaró tener una casa, mientras que, a nivel nacional, este porcentaje fue de 58.4%. Llama la atención que aun cuando en la CDMX podría pensarse que existen más obstáculos para adquirir un terreno, el porcentaje de personas que afirmó ser propietaria de uno fue

prácticamente el mismo (34.6%) que a nivel nacional (34.7%). Además, en la CDMX menos de uno de cada 10 entrevistados respondió que tenía un rancho o una bodega.

GRÁFICA 3. ¿QUÉ TIPO DE INMUEBLES TIENE? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

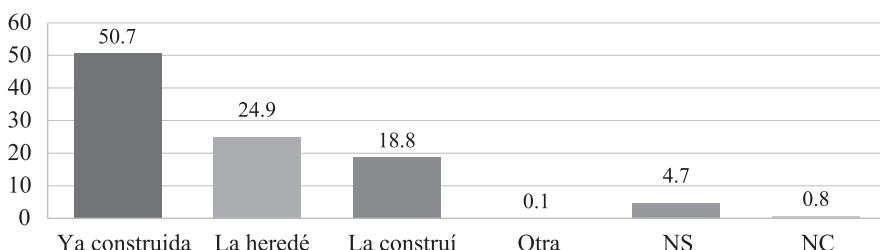
2. Formas de adquisición de la vivienda

En México, como en la mayoría de los países latinoamericanos, las distintas formas o modalidades de producción de la vivienda están estrechamente relacionadas con la existencia de mercados segmentados, tanto de suelo como de vivienda, según la capacidad de pago, hábitos de vida y pertenencia a grupos sociales (PUEC-UNAM, ONU-Hábitat-Conavi, 2015; Ziccardi, 2015). En este sentido, la autoproducción de la vivienda está asociada con la solución de una necesidad que no puede resolverse en el mercado de vivienda; puede ser definida como el “proceso de producir vivienda o componentes del hábitat humano que se realiza sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control directo de sus propios usuarios, sea de manera individual, familiar, comunitaria o colectiva y organizada” (Ortiz, 2007: 35), y está reconocida en la legislación nacional y local. Cabe distinguir aquí a la producción de vivienda por encargo, que corresponde, generalmente, a sectores de mayores ingresos que contratan a un arquitecto, albañil, ingeniero u otro(s), de la autoproducción, que es el proceso que se lleva a cabo sin fines de lucro.

Según el censo de 2010, en la CDMX el 22.17% de las viviendas fueron construidas por sus ocupantes, a las que se suman las que se mandaron a construir, que representan el 26.05%; es decir, que para su edificación se contrató a un trabajador, albañil, arquitecto, ingeniero o empresa constructora. Si consideramos ambos tipos juntos como viviendas autoproducidas, éstas representan prácticamente la mitad del total de las viviendas. Las que fueron compradas como vivienda terminada representan también poco menos de la mitad (46.91% del total), y otras formas, que seguramente incluyen heredadas o prestadas, son poco más del 4%.

En la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019, la mitad de los entrevistados sostuvo haber adquirido su vivienda ya construida, lo cual también es un porcentaje bastante próximo al censo de 2010, que registró un 46.91% de las viviendas. Si se considera la vivienda autoconstruida, sin contratación de mano de obra, menos de dos entrevistados de cada 10 afirmó haber construido su vivienda, porcentaje bastante cercano al 22.17% registrado por el censo de 2010.

GRÁFICA 4. ¿SU VIVIENDA LA COMPRÓ CONSTRUIDA O LA CONSTRUYÓ? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

En cuanto a la vivienda heredada, a nivel nacional se estimó que representaba un 12.8% del total de las viviendas habitadas (Ziccardi, 2015), mientras que en la CDMX casi el doble de los entrevistados afirmó que esa era la procedencia de su vivienda.

A. *Típos de viviendas según alcaldías*

El censo de 2010 registra un total de 1,628,389 viviendas particulares habitadas en la CDMX, y permite analizar la forma de adquisición de la vi-

vienda según delegaciones, actualmente alcaldías. La mayor proporción de viviendas autoconstruidas se localiza en las alcaldías en las que viven pueblos originarios y se desarrollan actividades rurales. Así, en Milpa Alta, poco menos de la mitad de las viviendas son autoconstruidas, y una proporción similar fueron mandadas a construir; es decir, en esta alcaldía sólo el 4.24% son viviendas que se compraron ya construidas. Un patrón similar es el de Xochimilco, donde casi una tercera parte son viviendas autoconstruidas, mientras que la mitad se construyeron por encargo, y sólo el 13.87% fueron compradas ya construidas (tabla 5).

En otras alcaldías, en cambio, si bien hay un porcentaje alto de viviendas autoconstruidas o enviadas a construir, como es el caso de Cuajimalpa (39.76% y 22.66%, respectivamente), una tercera parte de las viviendas son compradas. Sin duda, esto expresa la coexistencia de pueblos y comunidades originarios que autoconstruyeron sus viviendas en colonias populares; los que hoy conviven en el territorio donde se construyó el principal enclave de la modernidad: Santa Fe, conformado por edificios de departamentos en altura, con diseños de arquitectos famosos, y conjuntos habitacionales horizontales de casas de lujo para las clases de más alto ingreso. Un patrón similar es el de la alcaldía Álvaro Obregón, que limita con Cuajimalpa —precisamente donde se localiza Santa Fe—, y que registra poco menos de una tercera parte de sus viviendas como compradas y un porcentaje similar de viviendas autoconstruidas, mientras que un 27.47% fueron enviadas a construir (tabla 5).

Las otras alcaldías que presentan un patrón de producción de viviendas similar son en las que el porcentaje de viviendas autoconstruidas ronda entre el 30 y 40%: Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, a lo que se suma las viviendas que se mandan a construir: 36.66%, 37.52 y 50.90%, respectivamente. En cambio, en Iztapalapa sólo una cuarta parte de las viviendas se registran como autoconstruidas, y poco más de una cuarta parte fueron enviadas a construir, representando, ambas formas, más de la mitad de las viviendas localizadas en colonias populares. En contrapartida, poco menos de la mitad fueron compradas, lo cual, seguramente, refleja la existencia de un elevado número de viviendas en conjuntos habitacionales horizontales producidas o financiadas por organismos del sector público; algo similar ocurre en la Gustavo A. Madero.

El mayor número de viviendas adquiridas a través del mecanismo de mercado se localiza en las alcaldías centrales, las más antiguas y consolidadas, donde la vivienda horizontal predomina, como es el caso de Cuauhtémoc, donde más de ocho de cada 10 viviendas han sido compradas; Benito Juárez, y Miguel Hidalgo, con más de siete de cada 10 viviendas cada una (tabla 5).

TABLA 5. VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS PROPIAS
POR ALCALDÍA Y FORMA DE ADQUISICIÓN, 2010

Alcaldía	Viviendas particulares habitadas propias*	Forma de adquisición (%)				
		Compra	Se mandó construir	Autoconstrucción	Otra forma	No especificado
Azcapotzalco	80,428	64.09	19.33	8.37	7.27	0.93
Coyoacán	137,554	53.84	26.25	17.86	1.57	0.49
Cuajimalpa de Morelos	34,900	33.23	22.66	39.76	4.19	0.15
Gustavo A. Madero	203,707	47.89	26.55	20.51	4.18	0.87
Iztacalco	68,472	54.33	23.97	15.01	5.90	0.79
Iztapalapa	308,146	43.92	27.63	25.21	2.61	0.62
La Magdalena Contreras	47,003	25.87	37.29	32.00	4.48	0.36
Milpa Alta	24,932	4.24	42.64	47.50	5.52	0.10
Álvaro Obregón	128,536	30.21	27.47	36.68	4.75	0.89
Tláhuac	62,149	21.10	36.66	38.22	3.76	0.27
Tlalpan	132,115	28.67	37.52	31.42	2.02	0.37
Xochimilco	78,483	13.87	50.90	30.16	4.69	0.38
Benito Juárez	84,187	74.15	9.37	8.23	7.04	1.22
Cuauhtémoc	93,419	88.23	4.77	2.23	3.69	1.08
Miguel Hidalgo	70,493	77.16	9.21	6.29	6.25	1.10
Venustiano Carranza	73,865	58.68	19.40	13.14	8.13	0.65
Total	1,628,389	46.91	26.05	22.17	4.18	0.69

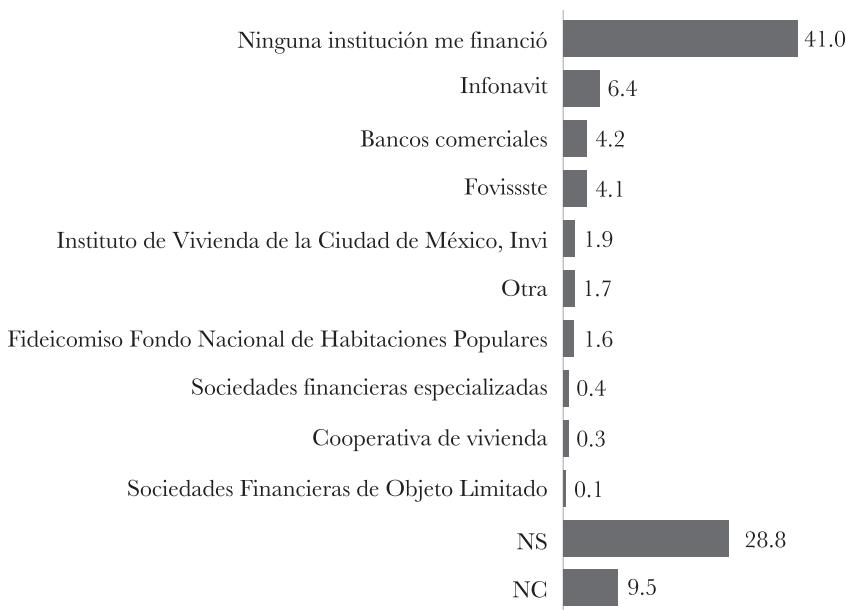
FUENTE: Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

* Excluye las siguientes clases de vivienda: locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios.

Cuando se pregunta a los entrevistados en la CDMX *¿En el caso de haber adquirido su vivienda a través de una institución, en cuál fue?*, cuatro de cada 10 entrevistados afirmaron que ninguna institución los financió; el 6.4% respondió que tuvo un crédito del Infonavit; el 4.1% del Fovissste; el 4.2% de la banca comercial; el 1.9% del Invi, y el 1.6% del Fonhapo (gráfica 5). Lo anterior indica la limitada acción de los organismos de vivienda del ámbito nacional en

la capital de la República (analizada en el apartado III), que no corresponde con el número de trabajadores que en la CDMX cuentan con seguridad social y son derechohabientes de los dos más importantes fondos habitacionales, además de que la acción del Fonhapo, destinado a los sectores de menores ingresos, ha sido mínima. Asimismo, expresan la limitada acción del Invi en materia de financiamiento o producción de vivienda nueva, e inclusive de la banca privada, pese a ser el único organismo de vivienda del gobierno local.

GRÁFICA 5. EN CASO DE HABER ADQUIRIDO SU VIVIENDA A TRAVÉS DE UNA INSTITUCIÓN, ¿EN CUÁL FUE? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

En cuanto a los años que en promedio tienen las viviendas en la CDMX, se estima en poco más de 35 años, lo cual es bastante más alto que el promedio nacional, de 22 años, que surgió de la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

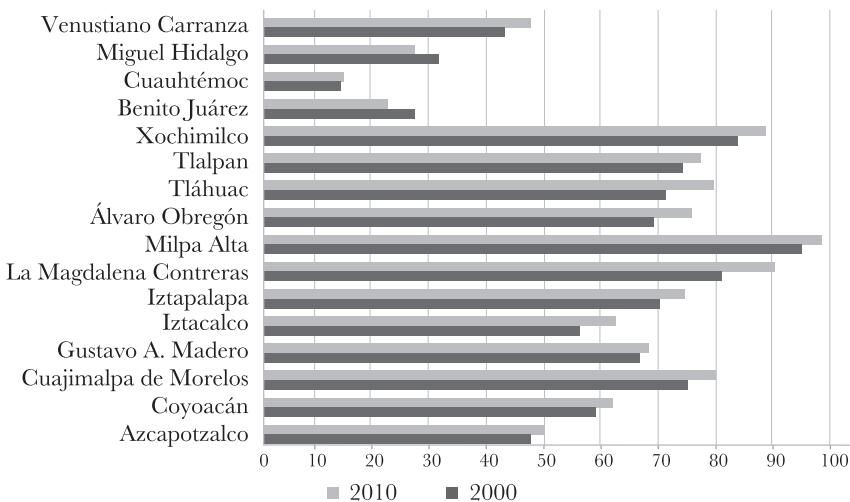
En este sentido, entre 2000 y 2010 las viviendas particulares habilitadas en la CDMX pasaron de más de 2,132,413 viviendas a 2,453,770 (tabla 4). Las casas pasaron de representar más de la mitad del total de las viviendas en el año 2000 a más del 60% en 2010. Los porcentajes más

altos se registran en las alcaldías en las que predominaron los procesos de autoproducción de viviendas: Milpa Alta y Xochimilco. Cabe mencionar que en Iztapalapa, aunque la proporción es menor, las casas independientes son más de 460 mil, producto de procesos de autoproducción de viviendas en colonias populares (gráfica 6).

De igual forma, los departamentos pasaron de representar el 26,86% en el 2000 al 28,72% en 2010. Para este último año los mayores porcentajes se registran en las alcaldías de Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo (gráfica 7).

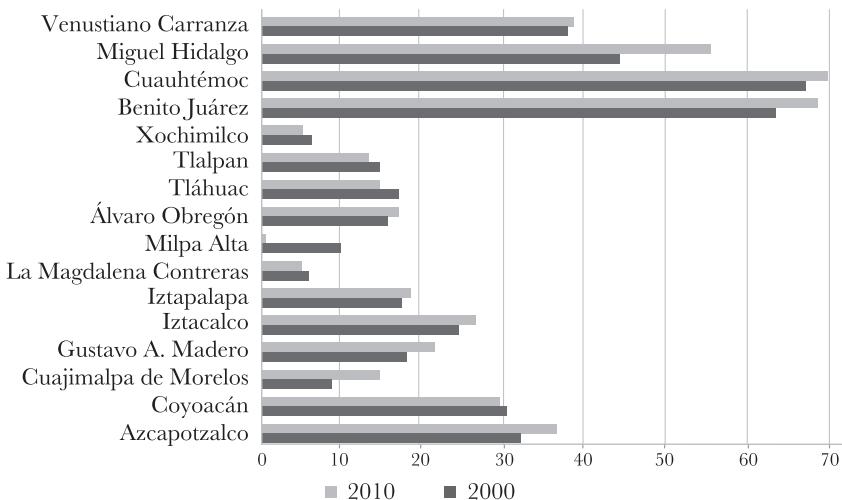
Asimismo, según el censo de 2010, el porcentaje de las viviendas en vecindades se redujo considerablemente en relación con el año 2000, pasando de representar poco menos del 10% del total de las viviendas de la CDMX a casi la mitad. Las alcaldías donde se advierte una mayor reducción de la proporción de vecindades entre 2000 y 2010 son: Álvaro Obregón, de 10.98 a 4.72%; Venustiano Carranza, de 14.86 a 8.32%, y Azcapotzalco, que pasó de un 16.43 a 8.97%, en el mismo periodo. Mientras que en las alcaldías de Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo la proporción es prácticamente la misma; alrededor del 10% del total de las viviendas (gráfica 8).

GRÁFICA 6. PORCENTAJE DE VIVIENDA
TIPO CASA HABITADA, 2000-2010

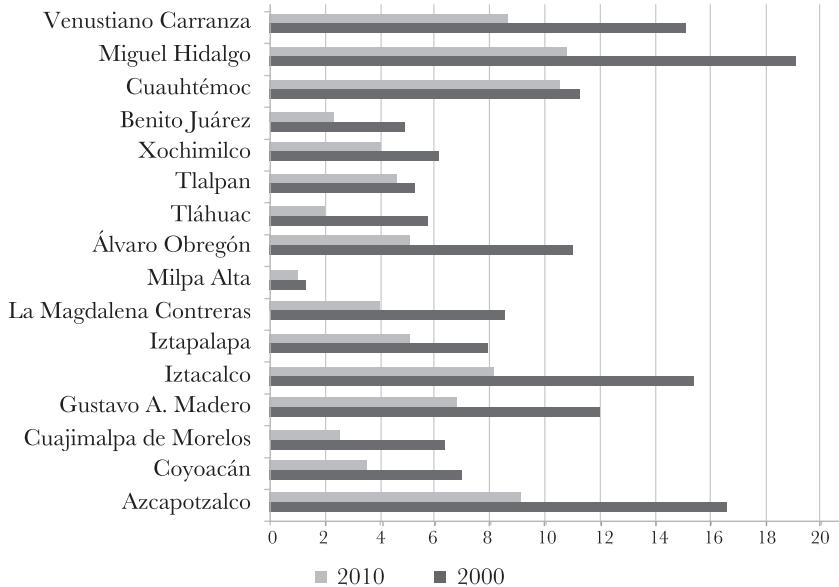


FUENTE, GRÁFICAS 6, 7 Y 8: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2000 y 2010, INEGI.

GRÁFICA 7. PORCENTAJE DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS EN EDIFICIO HABITADOS, 2000-2010



GRÁFICA 8. PORCENTAJE DE VIVIENDA TIPO VECINDAD O CUARTERÍA HABITADOS, 2000-2010



Es decir, el crecimiento cuantitativo del parque habitacional en casas independientes y departamentos es producto de la ampliación de la oferta habitacional, mientras que disminuyó la proporción de viviendas precarias, como las vecindades, los cuartos de azotea o habitar en un local, lo cual indica que las condiciones habitacionales han mejorado en la CDMX en las últimas décadas, aunque un número muy alto de viviendas siguen siendo muy precarias, están deterioradas y requieren de una intensa acción gubernamental para mejorarlas.

B. La habitabilidad de la vivienda

a. Tamaño y uso de los espacios de la vivienda y número de ocupantes

Uno de los principales criterios para evaluar las condiciones de habitabilidad que ofrece una vivienda es el tamaño en relación con las características de la familia; o sea, es la disposición del espacio suficiente para vivir. En nuestro país se han incorporado en el marco legal atributos que la caracterizan como *digna y decorosa*. Los espacios habitables son definidos como aquellos donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuentan con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras.

Los censos de población y vivienda permiten constatar que entre 2000 y 2010 se produjo un cambio en el tamaño de las viviendas, ya que la proporción de viviendas con uno y dos cuartos disminuye, mientras que las que cuentan con tres y cuatro cuartos aumenta. Conviene aclarar que el número de cuartos considera dormitorios, cocina, comedor y cualquier otro espacio delimitado por paredes fijas y techo que esté destinado a realizar actividades cotidianas, con excepción de pasillos y baños. En este sentido, el promedio de las viviendas en el país se conforma de 3.72 cuartos, mientras que en la CDMX, de acuerdo con la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019, es de 4.5 cuartos, en promedio.

Pero un indicador más importante es el tamaño de la vivienda en función de la superficie que ocupa. No fue posible obtener este dato de la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019, pero los datos de la Encuesta Nacional sobre las Condiciones de Habitabilidad de la Vivienda en México, en 2015 (ENCHV-UNAM 2015), indican que en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), tres de cada 10 entrevistados dijeron que su vivienda tenía una superficie de hasta 60 m², es decir, viviendas muy pequeñas en relación con el número de

miembros de la familia promedio; una quinta parte que la superficie de su vivienda era entre 76 y 90 m², y aproximadamente una cuarta parte afirmó que tenía una vivienda de entre 91 y 120 m²,⁷ una vivienda razonablemente amplia. Sin embargo, el tamaño debe relacionarse con el número de miembros de la familia, sus edades, sexo o tipo de lazos familiares o de otro tipo, lo cual no es posible considerar con los datos que surgen de esta encuesta.

TABLA 6. SUPERFICIE DE LA VIVIENDA

Región	Hasta 40 m ²	De 41 a 60 m ²	De 61 a 75 m ²	De 76 a 90 m ²	De 91 a 120 m ²	Más de 120 m ²	Otro (esp.)	NS	NC
ZMVM	10.6	20.8	9	12.6	15.4	11.7	0.3	17.9	1.7

FUENTE: Encuesta Nacional sobre las Condiciones de Habitabilidad de la Vivienda en México. Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales, Área de Investigación Aplicada y Opinión, UNAM, IIJ, 2015.

Asimismo, prácticamente el total de las viviendas de la CDMX, según la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019, cuenta con un cuarto para cocinar y estufa (sólo 4.6% cuenta con una parrilla eléctrica). Pero un 4.2% de los entrevistados dice que duerme en el cuarto donde se cocina, lo que no sólo es un indicador de hacinamiento, sino que indica que existen riesgos para la salud física y psicológica de los miembros de estas familias.

En el país, el promedio de ocupantes por vivienda muestra un pequeño descenso, ya que en el año 2000 era de 4.03 ocupantes por vivienda, y en el 2010 fue de 3.9. Según datos censales, en la CDMX se pasó gradualmente de cuatro personas por vivienda en el 2000 a 3.81 en 2005; 3.61 en 2010, y 3.45 en 2015 (tabla 7). Lo anterior puede analizarse como resultado del crecimiento significativo del número de viviendas y de la disminución en el tamaño de los hogares, lo que indica una mejora en las condiciones de vida.

Las alcaldías donde se registra el mayor número de ocupantes en 2015 son: Milpa Alta, con 4.1; Xochimilco, 3.9, y Tláhuac, 3.88, o sea, las rurales y donde se registran los más elevados niveles de pobreza (tabla 7). El número de ocupantes por cuarto también ha mejorado sustancialmente entre 2000 y 2015, pasando de 1.9 a 0.8, lo cual confirma esta mejora habitacional. Las alcaldías en las que se registra mejoras son: Iztapalapa, que pasó de 2.1 en el 2000 a 0.9 en 2015; Milpa Alta, de 2.4 a 1.1; Tláhuac, de 2.2 a 1, y Tlalpan, de 1.8 a 0.8. Es muy probable que esta mejoría esté relacionada

⁷ No considerar los resultados de la encuesta EVCDMX-UNAM 2019, pues casi la mitad de los entrevistados (46.9%) respondió no saber cuántos metros cuadrados media su vivienda.

con las acciones del Programa de Mejoramiento de Vivienda impulsado por el gobierno de la CDMX.

TABLA 7. PROMEDIO DE OCUPANTES
POR VIVIENDA, 2000-2015

Alcaldía	Promedio de ocupantes por vivienda			
	2000	2005	2010	2015
Azcapotzalco	4	3.7	3.5	3.4
Coyoacán	3.9	3.6	3.4	3.3
Cuajimalpa de Morelos	4.4	4.1	3.9	3.6
Gustavo A. Madero	4.1	3.9	3.7	3.6
Iztacalco	4.1	3.9	3.7	3.5
Iztapalapa	4.3	4.1	3.9	3.7
La Magdalena Contreras	4.2	3.9	3.8	3.7
Milpa Alta	4.5	4.3	4.1	4.1
Álvaro Obregón	4.1	3.9	3.7	3.5
Tláhuac	4.3	4.1	4.0	3.8
Tlalpan	4.1	3.9	3.7	3.6
Xochimilco	4.4	4.2	4.0	3.9
Benito Juárez	3.1	2.9	2.7	2.6
Cuauhtémoc	3.4	3.3	3.1	2.8
Miguel Hidalgo	3.6	3.3	3.1	2.9
Venustiano Carranza	3.9	3.7	3.5	3.4

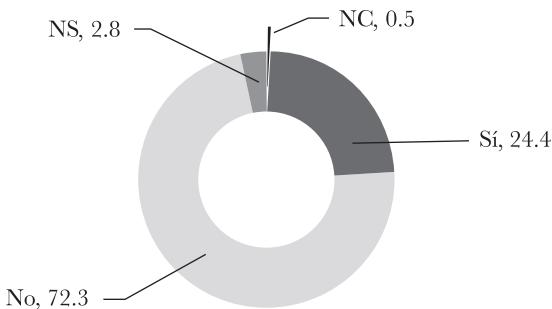
FUENTE: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2000 y 2010, el II Conteo de Población y Vivienda 2005 y la Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

NOTA: El número promedio de personas por dormitorio resulta de dividir el total de personas en la vivienda entre el total de dormitorios en la misma.

b. Mantenimiento de las viviendas

Por otro lado, respecto al mantenimiento de la vivienda, en la EVCD-MX-UNAM-IIJ 2019, ante la pregunta *En este año, ¿usted o alguien que vive con usted ha invertido en el mantenimiento de la casa?*, los entrevistados, de manera mayoritaria, respondieron que no habían invertido (72.3%).

GRÁFICA 9. EN ESTE AÑO, ¿USTED O ALGUIEN QUE VIVE CON USTED HA INVERTIDO EN EL MANTENIMIENTO DE LA CASA? (PORCENTAJES)

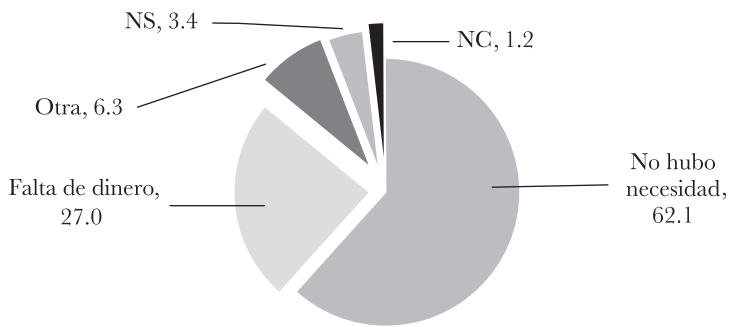


FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

No cabe duda de que el bajo ingreso influye de manera repetida en las posibilidades de dar mantenimiento a las viviendas, pero en cuanto a las razones sobre el porqué no se hizo, seis de la cada 10 entrevistados afirmaron que no hubo necesidad, y dos de cada 10 respondieron que por falta de dinero.

GRÁFICA 10. NO HA INVERTIDO EN EL MANTENIMIENTO DE SU CASA POR... (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

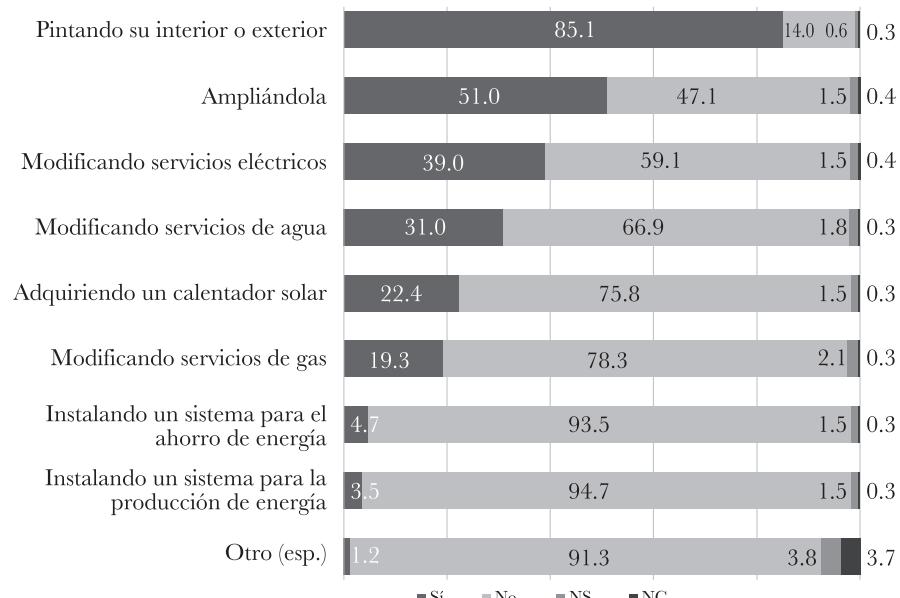
NS: No sabe. NC: No contestó.

Al preguntar a los entrevistados que sí habían invertido en el mantenimiento de su vivienda de qué manera lo había hecho, la mayoría de los

entrevistados, ocho de cada 10, contestó: pintando su interior o exterior, cuatro de cada 10; ampliándola, cinco de cada 10; modificando servicios eléctricos, tres de cada 10, y modificando los servicios de agua, tres de cada 10. Pero casi la mitad afirmó que ampliándola. En menor medida modificaron los servicios de agua y de gas, dos de cada 10, o compraron un calentador solar. Muy pocos adquirieron un sistema para el ahorro de energía y menos todavía instaló un sistema de producción de energía (gráfica 11).

Lo que estos datos reflejan es, simplemente, que las familias, para ampliar o mejorar su precaria vivienda y adecuarla más a sus necesidades, privilegian ampliar sus viviendas cuando pueden, antes que realizar mejoras en la infraestructura o adquirir bienes que permitieran disponer de mejores servicios o, inclusive, hasta disminuir algunos de sus gastos en energía.

GRÁFICA 11. ¿DE QUÉ MANERA HA INVERTIDO EN SU MANTENIMIENTO?
(PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

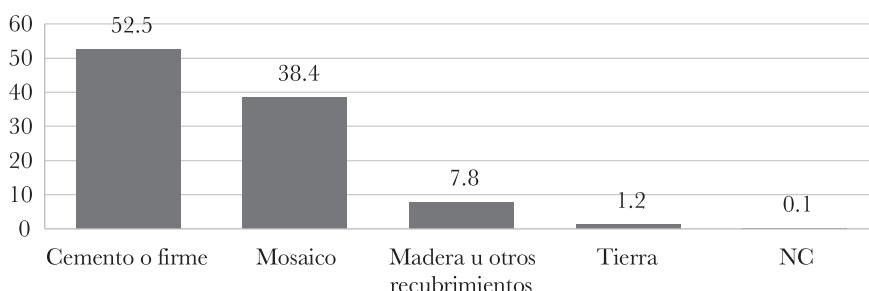
NS: No sabe. NC: No contestó.

c. Materiales en pisos, techos y muros

El piso de una vivienda determina la calidad constructiva e incide en las condiciones de salubridad, asimismo, el recubrimiento constituye un elemento de suma importancia en el control y transmisión de enfermedades gastrointestinales y cutáneas, entre otras (INEGI, 2010). Ello lleva a que se considere que es un indicador para medir las condiciones de pobreza y/o marginalidad por parte de Conapo o del Coneval. Los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) también han incluido esto entre los indicadores para medir el avance de la meta 7D sobre el mejoramiento de la vida de los habitantes de asentamientos precarios.

A nivel nacional, en el censo de 2010 la proporción de viviendas particulares con piso de tierra disminuyó de manera importante respecto de la década anterior, para lo cual incidió una política explícita y el programa Piso Firme. Pero aún así, casi una tercera parte de las viviendas aún tenían piso de tierra. En cambio, en la CDMX, según la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019, sólo el 1.2% de los entrevistados dijo tener piso de tierra en su vivienda, mientras que más de la mitad afirmó que tenía piso de cemento o firme; más de tres de cada 10, mosaico, y menos de uno de cada 10, recubrimientos de madera o de otro tipo.

GRÁFICA 12. ¿DE QUÉ MATERIAL ES LA MAYOR PARTE DEL PISO DE ESTA VIVIENDA? (PORCENTAJES)

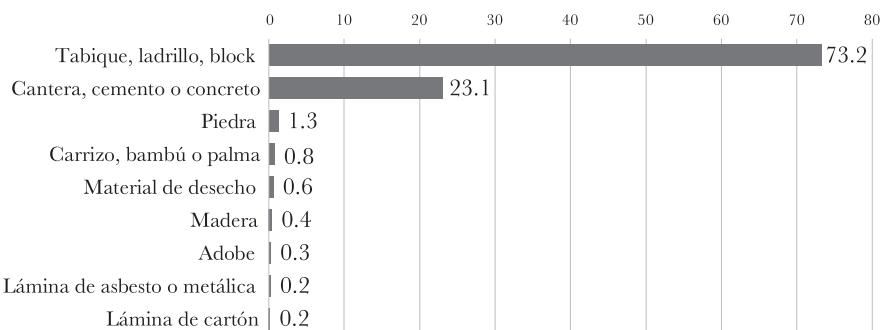


FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NC: No contestó.

En la CDMX los entrevistados afirmaron, en un 73.2%, que sus viviendas eran de tabique, ladrillo y block, y una cuarta parte, de cantera, cemento o concreto, mientras que poco menos de una cuarta parte de las viviendas tienen muros de cantera, cemento o concreto.

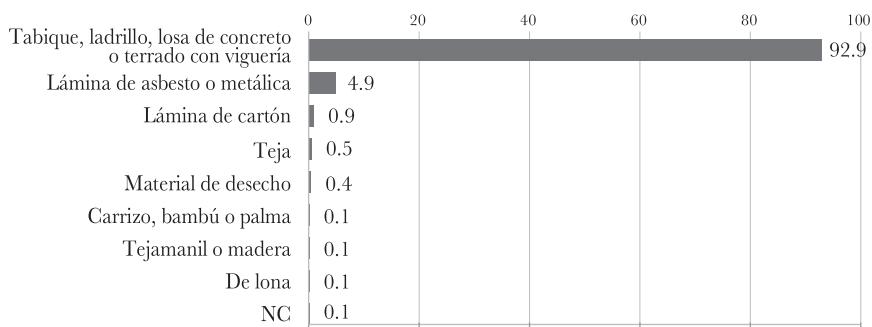
GRÁFICA 13. ¿DE QUÉ MATERIAL ES LA MAYOR PARTE DE LAS PAREDES O MUROS DE ESTA VIVIENDA? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

De igual forma, prácticamente todos los entrevistados dijeron tener techos de tabique, ladrillo, losa de concreto y el terrado con viguería, y sólo el 4.9% sostuvo que el techo de su vivienda era de asbesto o metálica.

GRÁFICA 14. ¿DE QUÉ MATERIAL ES LA MAYOR PARTE DE LOS TECHOS DE ESTA VIVIENDA? (PORCENTAJES)



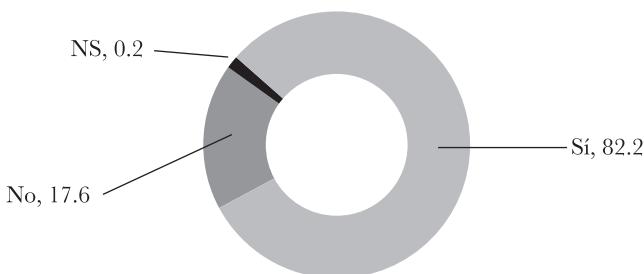
FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NC: No contestó.

Otro indicador de la calidad de la vivienda, incorporado en la EVCD-MX-UNAM-IIJ 2019, son las condiciones físicas de iluminación y ventilación de la vivienda, al igual que a nivel nacional, donde un elevado porcentaje de las viviendas cuentan con, al menos, una ventana. En cada cuarto en la CDMX más de ocho de cada 10 entrevistados afirmaron te-

ner una vivienda con estas características (gráfica 15). Pero además, al pre-guntar ¿Cuántas ventanas tiene su vivienda?, se obtuvo como promedio 5.6 ventanas, superior al promedio (4.4) que se registró a nivel nacional. Esto es un dato muy importante en materia de habitabilidad, ya que pue-de contrarrestar y disminuir los consumos energéticos y garantizar una mejor ventilación de la vivienda.

GRÁFICA 15. ¿CADA CUARTO DE SU VIVIENDA TIENE AL MENOS UNA VENTANA? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe.

3. La habitabilidad urbana

La CDMX forma parte de una gran región urbana en la que habitan más de 21 millones de habitantes, por lo que se considera una de las *megacities* del mundo. En su interior, en la ciudad capital, viven 8,918,653 habitantes (INEGI, 2015). Pero debe señalarse que la CDMX, la ciudad central de la gran región, no crece poblacionalmente, inclusive algunas de sus alcaldías centrales tienden a perder población, en cambio, en los 59 municipios del Estado de México, se registran las mayores tasas de crecimiento de población y una fuerte expansión territorial por la construcción de masivos conjuntos habitacionales financiados por los organismos del sector público.

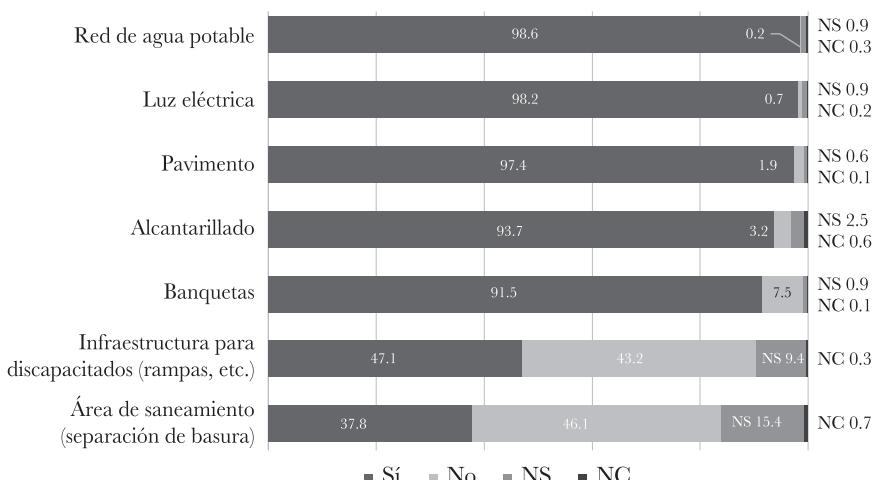
En este sentido, la habitabilidad y el derecho a una vivienda —o el de-recho a la ciudad, en términos más amplios— no sólo están relacionados con la adquisición de una vivienda construida con materiales de calidad y una adecuada superficie habitable. Se necesita que la vivienda disponga de servicios de agua, electricidad y saneamiento, así como de equipamientos y espacios de convivencia de calidad.

Asimismo, otro importante indicador es la ubicación, de lo cual dependen los gastos por traslado al trabajo o a la escuela y también los servicios; es decir, se necesita que las viviendas estén integradas a la Ciudad, lo que da lugar a lo que algunos autores denominan *habitabilidad urbana* (Ziccardi, 2015).⁸

Los servicios habitacionales

Los servicios habitacionales de la CDMX son sumamente complejos y participan en su suministro un considerable número de secretarías e instancias sectoriales encargadas de proveerlos, aunque los servicios de electricidad, como en todo el país, los provee la Comisión Federal de Electricidad (CFE). En realidad, en la CDMX la dotación de los servicios alcanza prácticamente a todas las viviendas, siendo el agua el que presenta mayores problemas.

GRÁFICA 16. ¿LA CALLE DONDE USTED VIVE CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

En México, en 2010, según el censo, sólo el 69.46% de las viviendas disponen de agua entubada dentro de la vivienda. Pero el acceso al agua,

⁸ Sobre este tema, véase Coulomb, 2006; Alcalá, 2007; Espinoza y Gómez, 2010.

además, implica la calidad de ésta y la cantidad o frecuencia con la que se dispone de ella, y sólo el 73.04% de las viviendas que acceden a ella pueden hacerlo diariamente. En cambio, en la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019 prácticamente la totalidad de los entrevistados (98.6%) afirmó que en la calle donde vivía existía una red de agua potable (gráfica 16).

Sin embargo, existen grandes desigualdades en el acceso y calidad del agua. En un trabajo anterior afirmamos: “en el D. F. la cobertura de agua entubada alcanza al 97% de las viviendas y el drenaje al 91%” (Secretaría del Medio Ambiente, 2007). “Sin embargo, estas cifras ocultan el acceso real al agua, ya que el hecho de que una vivienda disponga de conexión a la red de agua potable no significa que el líquido llegue con la frecuencia necesaria ni con la calidad mínima para ser potable y utilizable en labores domésticas” (González y Ziccardi, 2012: 233). Por otra parte, la población que carecía de acceso al agua potable dentro de su vivienda, en el 2005, ascendía a 1,255,325 personas (INEGI, 2005), y las alcaldías que poseen menor disponibilidad de agua mediante la red pública son las del sur-oriente, donde se registran altos niveles de pobreza: Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta e Iztapalapa. “En cuanto a la frecuencia, se estima que más de un millón 443 mil personas reciben el agua de manera irregular, por tandeo y sólo algunos días durante la semana (INEGI, 2008)” (González y Ziccardi, 2012: 233).

Los litros de que dispone un habitante diariamente muestran la gran diferencia que existe entre las alcaldías del norte, centro y poniente, con respecto a las del oriente y el sur. Así, mientras Cuajimalpa dispone de una dotación de 525 l/hab/d, Tláhuac cuenta con 177 l/hab/d, siendo la diferencia de dotación de casi tres a uno. La diferencia en la disponibilidad de agua entre el oriente y el poniente de la Ciudad se debe a que las dos fuentes externas, los sistemas Lerma y Cutzamala, entran por el poniente y no hay una infraestructura que permita conducir estos caudales externos hacia el oriente, donde viven los sectores de menores recursos. Aquí no sólo hay carencia de agua, sino que las fuentes locales están contaminadas de origen, es decir, que contienen elementos inadecuados para el uso doméstico y potable (González y Ziccardi, 2012).

El desagüe conectado a la red pública o alcantarillado prácticamente existe en toda la Ciudad, de acuerdo con las respuestas dadas por los entrevistados (96.7%); el pavimento y las banquetas también existen en toda la Ciudad, aunque faltan rampas para discapacitados y mantenimiento. Finalmente, en cuanto a las áreas de saneamiento (separación de basura), existe un claro déficit, así como también en los servicios de recolección de basura a través de

camiones, servicio que no tiene contenedores ni un horario establecido, lo cual afecta a quienes trabajan y están fuera de su casa todo el día (gráfica 16).

Aunque el acceso a los servicios, como ya se dijo, es un componente importante de la habitabilidad, el dotar a las personas de éstos es uno de los aspectos que se encuentran en tensión con la sustentabilidad del ambiente, por lo que recientemente se han desarrollado tecnologías que, además de buscar mejorar las condiciones de acceso a estos servicios, disminuyan los efectos en el ambiente, entre lo que destaca el desarrollo bioclimático de las casas (Morillón, 2011) y la implementación de ecotecnologías.

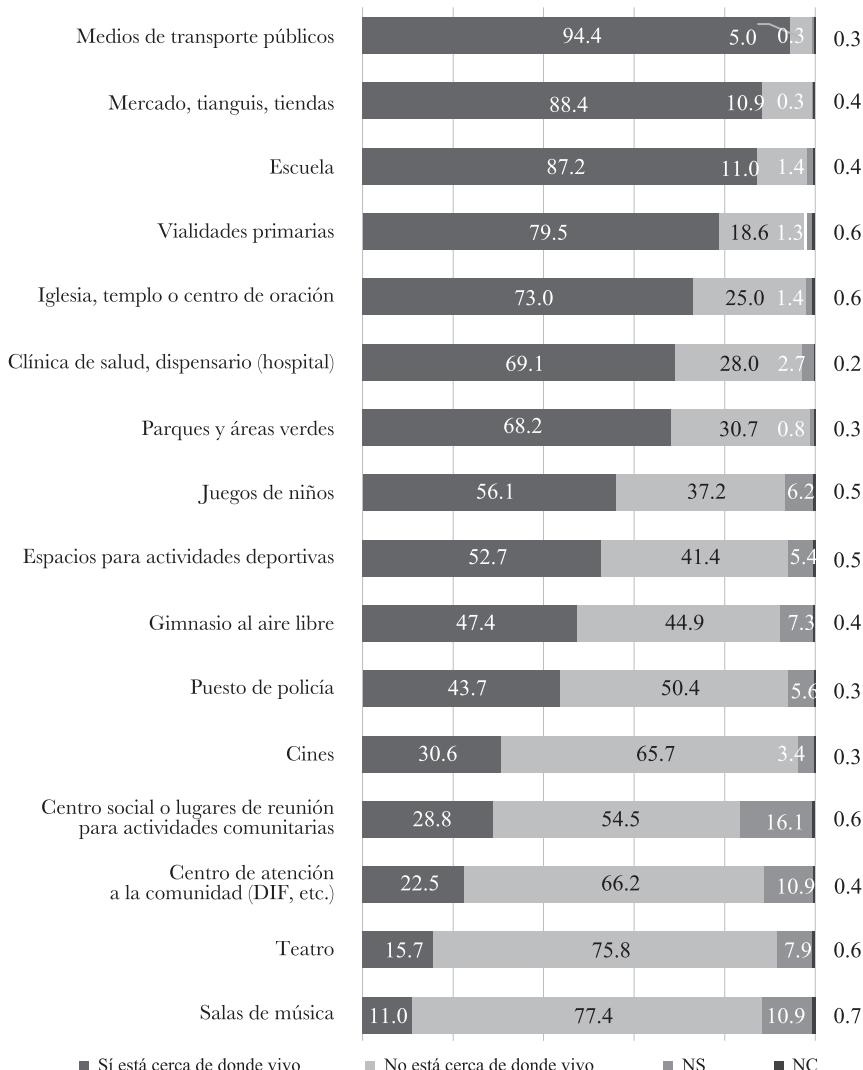
En cuanto a los servicios y equipamientos y ante la pregunta *¿Por favor, cuáles de los siguientes servicios hay cerca de donde usted vive?*, la respuesta que alcanzó los más altos porcentajes fue la relacionada con los medios de transporte público, aunque el comercio popular de calle no quedó lejos (gráfica 17). En realidad, las tres cuartas partes de estas localidades no tienen comercio semifijo no ambulante, sólo el 9% tiene comercio ambulante, una proporción similar el comercio semifijo, y sólo el 6% ambos. Puede decirse que es difícil evaluar el significado de este dato, porque la cuestión no es si hay o no hay, sino cuántos, donde están, qué venden y si obstruyen calles y banquetas. La Merced ejemplifica esto, ya que allí el comercio semiestablecido y ambulante impide el tránsito de mercancías y de personas, obstruye la circulación y genera una crisis en la actividad económica que se desarrolla en los 11 mercados de la zona. Lo cierto es que el comercio popular de calle tensa la relación entre el derecho al trabajo y el derecho al espacio público disfrutable para todos los que habitan, trabajan o transitan la Ciudad. Sin duda, es uno de los temas más álgidos en la relación gobierno local-ciudadanía.

En relación con la movilidad y el transporte, debe decirse que uno de los efectos de la rigidez del mercado inmobiliario es que ciertos sectores no pueden acceder a una vivienda adecuada y bien localizada, por lo que muchas familias se ven obligadas a recorrer enormes distancias entre el lugar de residencia y el lugar de trabajo, aspecto que impacta directamente en la utilización de recursos. Al preguntarse *¿A cuánto tiempo de su vivienda queda su trabajo?, y ¿para estudiar?* La respuesta de los entrevistados fue, en promedio, 52 minutos para el trabajo y poco más de 40 para ir a la escuela o universidad, lo cual es razonable si se tiene en cuenta que se trata de familias entrevistadas que habitan en el interior de los límites de la capital. Pero en promedio los entrevistados afirmaron tomar 1.4 medios de transporte.

Por ello, el transporte público juega un rol central importante. En la EVCDMX-UNAM-IIJ 2019, cuando preguntamos *¿Qué tipo de medios de transporte ha tomado alguna vez?*, la gran mayoría respondió que el micro o colectivo, ocho de cada 10 el metro y más de siete de cada 10 el automóvil. Cuatro

de cada 10 taxi por aplicación en celular. En contrapartida, menos de uno de cada 10 la bicicleta (gráfica 18).

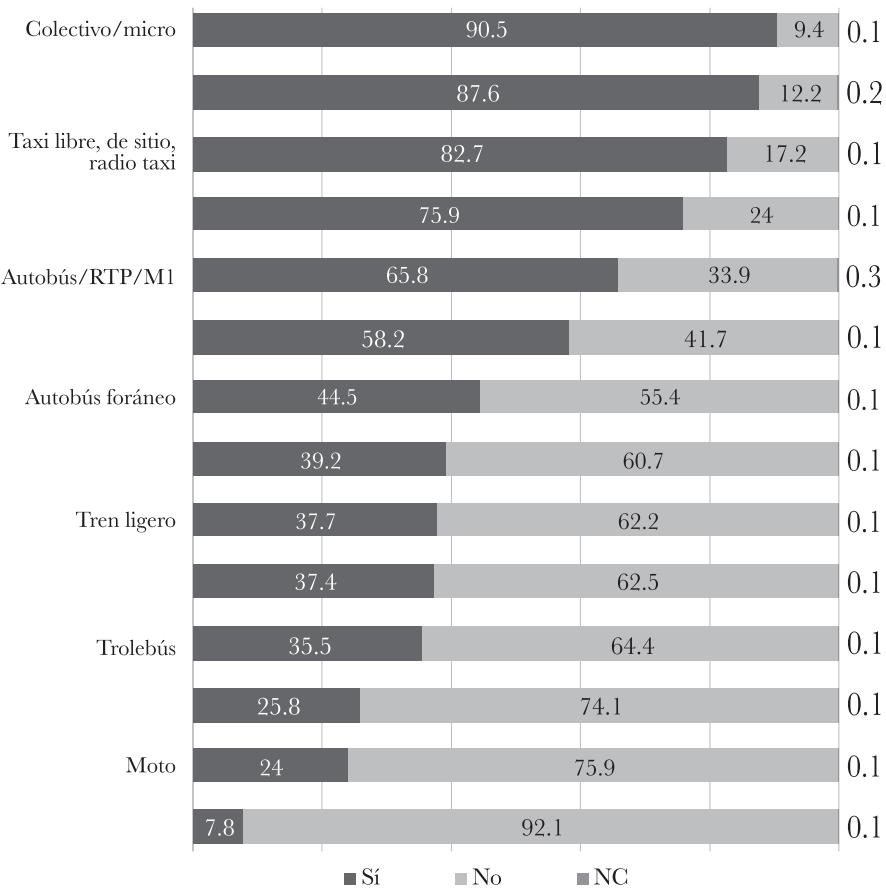
GRÁFICA 17. ¿CUÁLES DE LOS SIGUIENTES SERVICIOS HAY CERCA DE DONDE USTED VIVE? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

GRÁFICA 18. ¿QUÉ TIPOS DE MEDIOS DE TRANSPORTE HA TOMADO ALGUNA VEZ?
(PORCENTAJES)

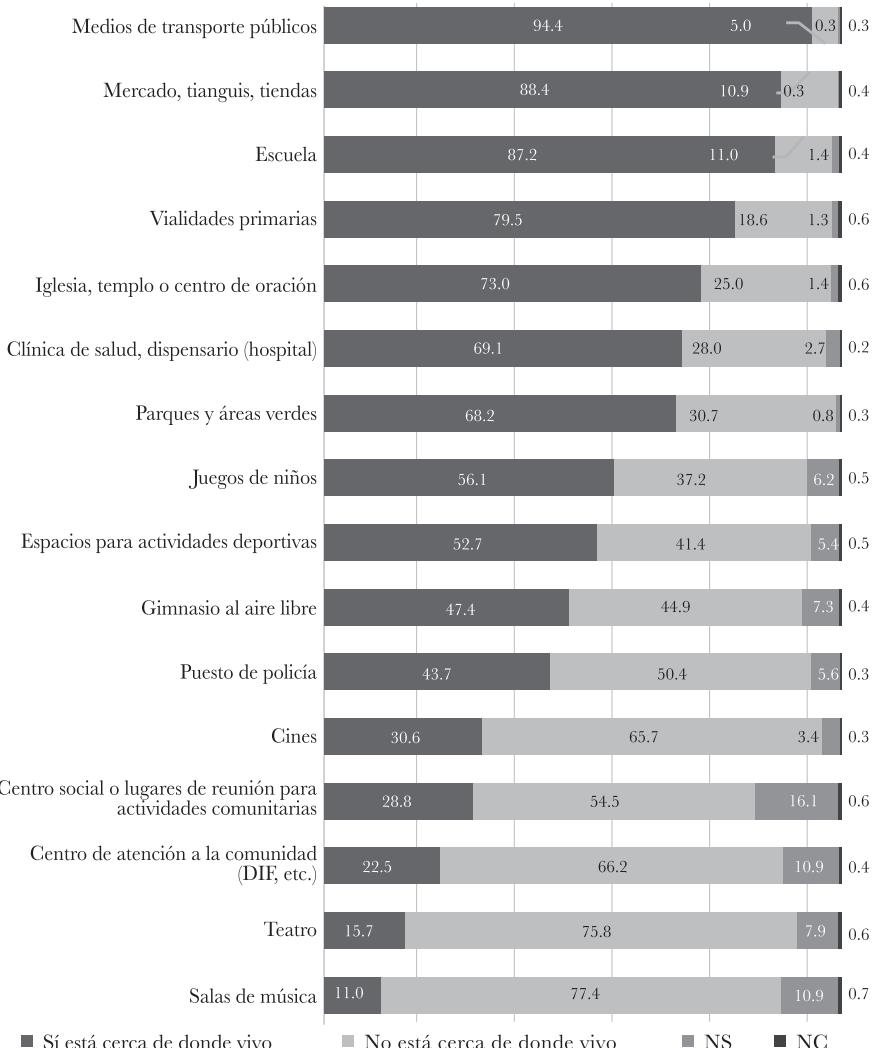


FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NC: No contestó.

En cuanto a cuáles son los principales bienes y servicios habitacionales que más valoran, es claro que los entrevistados, en la actualidad, nueve de cada 10 responden: en primer lugar la seguridad y en segundo estar cerca del transporte público, escuela, hospitales, clínicas de salud y mercados. Seis de cada 10 hacen referencia a que sea amplia y sólo cuatro de cada 10 valoran el estar localizada en un espacio arbolado.

GRÁFICA 19. ¿CUÁLES DE LOS SIGUIENTES SERVICIOS
HAY CERCA DE DONDE USTED VIVE?
(PORCENTAJES)



■ Sí está cerca de donde vivo

■ No está cerca de donde vivo

■ NS

■ NC

FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

Al preguntar, más específicamente, *¿Qué tan relevante es para la calidad de vida de su hogar ciertos bienes y servicios en una gradación de mucho, algo, poco o*

nada?», se corrobora que, para casi ocho de cada 10, lo principal es la seguridad, así como los mercados y supermercados; siete de cada 10 consideran lo más importante la cercanía con las vías rápidas de comunicación, lo mismo que el transporte público y la conducta de los vecinos o de los inquilinos. Asimismo, para seis de cada 10, es importante que haya escuelas cercanas, que vivan cerca amigos o familiares, que haya espacios para actividades deportivas y, en menor medida, que haya cines y teatros (gráfica 20).

GRÁFICA 20. ¿QUÉ TAN RELEVANTE ES PARA LA CALIDAD DE VIDA DE SU HOGAR...?
(PORCENTAJES)

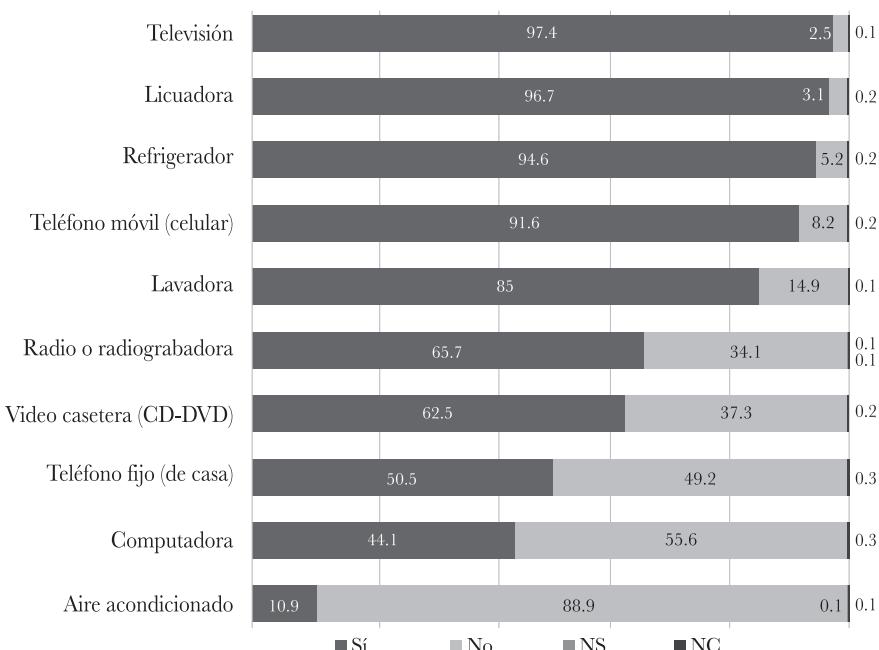


FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

Respecto a los bienes con los que cuenta la vivienda, los principales electrodomésticos que tienen prácticamente todos los entrevistados son: televisión, licuadora, refrigerador y celular. También la disponibilidad de la lavadora es relativamente alta (más de ocho de cada 10). Pero llama poderosamente la atención que en la ciudad capital sólo cuatro de cada 10 tienen computadora.

GRÁFICA 21. ¿ESTA VIVIENDA CUENTA CON...?
(PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

En cuanto a la satisfacción con su vivienda, más de siete de los entrevistados afirmaron estar muy satisfechos o, por lo menos, satisfechos con su vivienda; siete de cada 10 con la ubicación; poco más de seis de cada 10 con la amplitud, la zona y los servicios, y más de cinco con el monto del mantenimiento (gráfica 22).

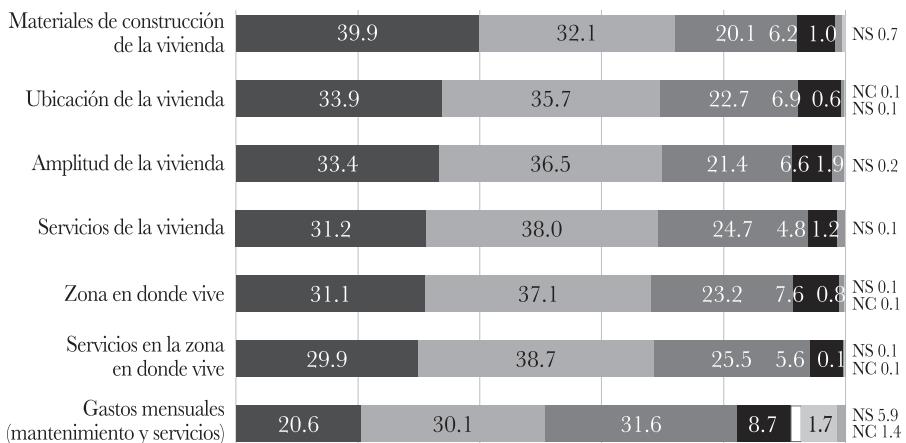
Entre los principales problemas de las viviendas y el lugar donde viven, más de la mitad de los entrevistados reiteran que en mucho o algo

son los vinculados con: la delincuencia, la violencia o el vandalismo en la propia casa o el barrio, así como la contaminación del aire y los animales domésticos; también, más de cuatro hacen referencia al ruido, a la escasez de espacios verdes, a la mala calidad del agua y a la falta de limpieza de las calles (gráfica 23).

En cuanto a los aspectos considerados más importantes para definir la calidad de la vivienda por los entrevistados, más de tres de cada 10 afirmaron mantener los espacios organizados y limpios de acuerdo con las actividades que realizan en su interior, mientras que dos de cada 10 afirmaron que lo más importante era el tamaño de la vivienda de acuerdo con el número de miembros de la familia, así como su ubicación, las áreas verdes cercanas y las condiciones de seguridad de la colonia, barrio o pueblo en el que se localiza (gráfica 24).

Finalmente, interesaba saber si existen organizaciones sociales en las colonias de los entrevistados y de qué tipo son, pregunta sobre la cual, sorprendentemente, la mayoría respondió que existían organizaciones vecinales de seguridad, mientras que sólo existían un 13% de los comités vecinales.

GRÁFICA 22. ¿QUÉ TAN SATISFECHO O INSATISFECHO SE SIENTE CON RESPECTO A...?
(PORCENTAJES)

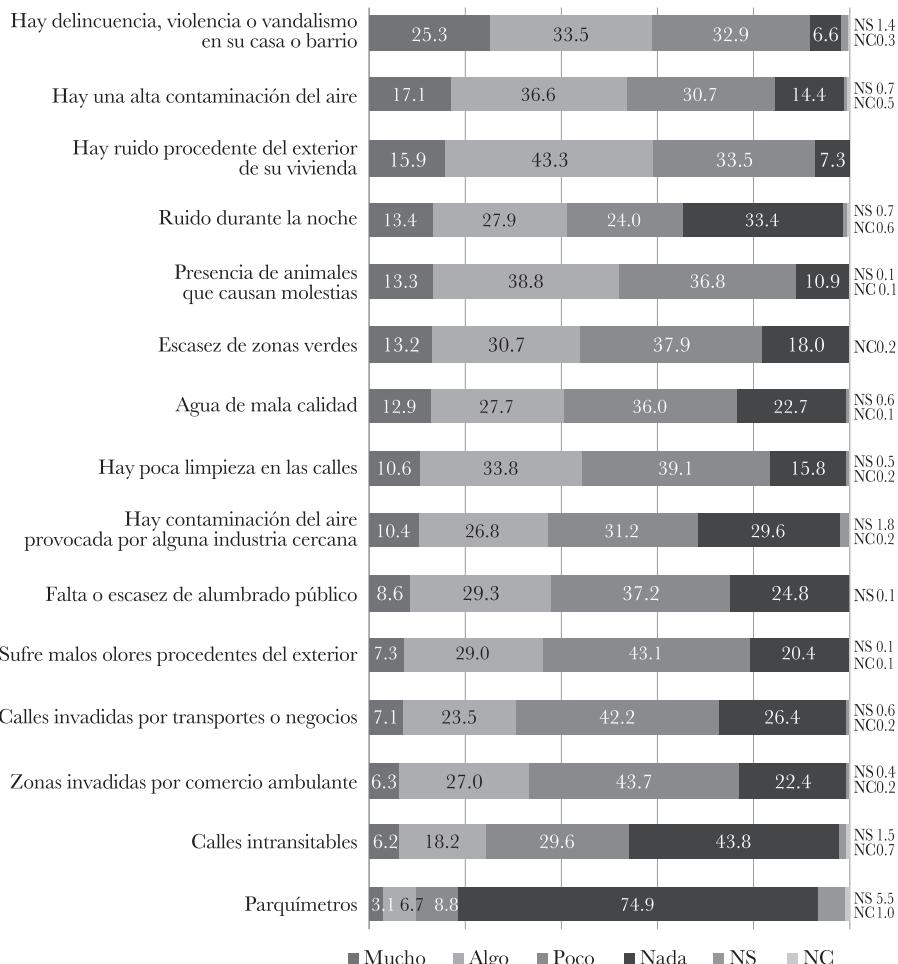


■ Muy satisfecho ■ Satisfecho ■ Algo satisfecho ■ Ni satisfecho ni insatisfecho (esp.) □ Algo insatisfecho ■ NS ■ NC

FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

GRÁFICA 23. EN EL LUGAR EN DONDE
USTED VIVE, ¿QUÉ TANTO...?
(PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

GRÁFICA 24. ¿CUÁLES SON LOS TRES ASPECTOS MÁS IMPORTANTES QUE TENDRÍA QUE TENER SU VIVIENDA? (PORCENTAJES)



FUENTE: EVCDMX-UNAM-IIJ 2019.

NS: No sabe. NC: No contestó.

V. ALGUNAS CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis realizado, las condiciones de habitabilidad de la vivienda en la CDMX mejoraron en las dos últimas décadas. Sin embargo, debe decirse que en las mismas existe una gran heterogeneidad. Las clases medias habitan principalmente departamentos en condominio, ya sea de su propiedad o en renta, buscando que su localización sea la más cercana posible a su trabajo y a los servicios básicos. Para las clases altas existe una importante oferta de vivienda tanto en conjuntos habitacionales horizontales como en departamentos de lujo en las mejores zonas de la Ciudad. Pero en la CDMX existen condiciones habitacionales muy precarias para los mayoritarios sectores populares que habitan, principalmente, en viviendas autoproducidas en colonias popu-

lares o en vecindades céntricas deterioradas, aceptando diferentes riesgos y/o enfrentando procesos de desalojo. También estos sectores viven en conjuntos habitacionales construidos desde hace muchas décadas, para los cuales existen algunas acciones para su mantenimiento, mas no son suficientes, dado la antigüedad y el deterioro de sus infraestructuras y espacios públicos comunes.

Al mismo tiempo, en la última década han proliferado los desalojos y los campamentos, fenómenos que afectan a los sectores de menos ingresos y que requieren una energética acción gubernamental para resolverlos.

Otro fenómeno sobre el que no existe una clara explicación es el registro censal de un considerable número de viviendas deshabitadas, no sólo en zonas muy valoradas donde puede tratarse de una cuestión especulativa, sino también en alcaldías en las que predomina la vivienda popular, como es el caso de Iztapalapa.

En cuanto a la vivienda en propiedad, la proporción de las mismas respecto a las rentadas tiende a disminuir, aun cuando no existe una política actualizada de vivienda en renta. Esto podría atribuirse a que los sectores medios que han visto incrementados sus ingresos en las últimas décadas han adquirido una segunda vivienda que ofertan en renta.

Asimismo, quienes más rentan son los jóvenes solteros o parejas recién constituidas que poseen baja capacidad de pago, y los sectores populares de muy bajo ingreso rentan cuartos en viviendas precarias, azoteas o en deterioradas vecindades.

Aproximadamente la mitad de las viviendas de la CDMX fueron autoconstruidas o construidas por encargo, es decir, son autoproducidas. Este tipo de viviendas son predominantes en las alcaldías Milpa Alta y Xochimilco.

La mitad de los entrevistados afirmaron haber ampliado su vivienda privilegiando así el tamaño en lugar de otras inversiones, como acabados, infraestructuras y adquisición de tecnologías ahorradoras de agua o electricidad. Esto está relacionado con una leve disminución del hacinamiento.

A nivel nacional se estimó que un 12% de entrevistados (ENCHV-UNAM, 2015) afirmó que había heredado su vivienda, porcentaje que asciende a casi el doble en el caso de la CDMX, lo cual indica que generaciones anteriores tuvieron la posibilidad de construir un patrimonio familiar y traspasarlo a las nuevas.

Los créditos otorgados por los organismos de vivienda no se corresponden con el elevado número de derechohabientes de Infonavit y Fovissste que viven en la CDMX. No obstante, la proporción de familias viviendo en departamentos pasó de ser dos de cada 10 a tres de cada 10 entre 2000 y 2010, principalmente en las alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

Otro dato importante es que disminuyó el número de viviendas en vecindades, principalmente en Álvaro Obregón, Venustiano Carranza y Azcapotzalco, sin poder corroborar si los habitantes que originalmente las habitaban hallaron una opción habitacional en la misma zona, en otra zona de la Ciudad o debieron optar por vivir en la periferia.

En cuanto a las condiciones de habitabilidad urbana, se advierten grandes desigualdades en el acceso y calidad del agua, puesto que si bien una vivienda puede disponer de la conexión a la red de agua potable, ello no significa que el líquido llegue con la frecuencia necesaria ni con la calidad mínima para ser potable y utilizable en labores domésticas. Respecto a la accesibilidad y movilidad, al tratarse de viviendas localizadas en el interior del perímetro de la CDMX, se garantiza el acceso a un mejor transporte público, en particular el metro y autobuses, cuyas tarifas están subsidiadas.

Por último, debe señalarse que el principal problema que afecta la calidad de vida en la Ciudad, según los entrevistados, es la inseguridad, lo cual se corresponde con la información obtenida de la aplicación de otros instrumentos de diagnóstico. Esto mismo está vinculado con el hecho de que las organizaciones sociales que tienen mayor visibilidad son las vinculadas a la participación de la ciudadanía en espacios de defensa de la seguridad pública.

VI. REFERENCIAS

- ALCALÁ, L. (2007), “Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de resistencia”, *Revista Iwvi*, Argentina, vol. 22, núm. 59.
- ALLIER, E. (2018), “Memorias imbricadas: terremotos en México, 1985 y 2017”, *Revista Mexicana de Sociología*, núm. 80 (especial), disponible en: [www.scielo.org.mx/pdf/rms/v80nspe/0188-2503-rms-80-spe-9.pdf](http://scielo.org.mx/pdf/rms/v80nspe/0188-2503-rms-80-spe-9.pdf).
- ÁLVAREZ, L. y ZICCARDI, A. (2015), “Políticas sociales y construcción de ciudadanía en un gobierno de izquierda. El caso de la Ciudad de México”, en CARRIÓN, F. y PONCE, P. (coords.), *El giro a la izquierda: los gobiernos locales de América Latina*, Ecuador, 5ta. Avenida Editores.
- BARNES, M. (2002), “Social Exclusion and Life Course”, en BARNES, M., *Poverty and Exclusion in Europe*, Gran Bretaña, Edward Elgar Publishing Limited.
- BODEMER, K. et al. (1999), “Las políticas sociales urbanas en el inicio del nuevo siglo”, documento de lanzamiento de la Red n 5, Montevideo, Uruguay, URBAL Políticas Sociales Urbanas.

- BOLTVINIK, J. (2000), “Los métodos de medición de pobreza. Conceptos y tipología”, en GALLARDO L. y OSORIO, J., *Los rostros de la pobreza. El debate*, México, Limusa, Noriega Editores, t. III.
- BRUGUÉ, Q. y GOMÀ, R. (1998), “Las políticas públicas locales: agendas complejas roles estratégicos y estilo relacional”, en BRUGUÉ, Q. y GOMÀ, R., *Gobiernos locales y políticas públicas*, Barcelona, Ariel.
- BRUGUÉ, Q. et al. (2002), “De la pobreza a la exclusión social. Nuevos retos para las políticas públicas”, *Revista Internacional de Sociología*, núm. 33.
- CAMPA, F. et al. (2018), *Grietas, fallas y socavones del suelo-subsuelo de la Ciudad de México que determinan la reubicación solidaria de la población afectada por el sismo del 19s del 2017*, México, CNDH, disponible en: <https://cdhdf.org.mx/wp-content/uploads/2018/12/Primer-Informe-del-Proyecto-Piloto-Grietas-fallas-y-socavones.-Fernanda-Campa-dalia-Ortiz-y-Juanita-Ochoa-pdf.pdf.pdf>.
- CASTRO, E. (octubre, 1999), “Habitabilidad, medio ambiente y ciudad”, *El habitar, una orientación para la investigación proyectual*, ponencia del 2o. Congreso Latinoamericano, Buenos Aires, Argentina.
- CERVANTES, D. (2006), “Política habitacional y vivienda social en el Distrito Federal”, *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, México, CESOP Colección Legislando la agenda social.
- CONCHA, A. et al. (eds.) (1994), “Ciudad y violencia en América Latina”, *Programa de Gestión Urbana*, Alcaldía, Quito, Ecuador, PGU-LAC, Serie de Gestión Urbana, vol. 2.
- CONNOLLY, P. (2006), “La demanda habitacional”, en COULOMB, R. y SCHTEINGART, M. (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México, Miguel Ángel Porrúa-Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.
- CONTRERAS, Y. (2012), *Cambio institucional y gestión de vivienda en la Ciudad de México 1988-2008* (tesis doctoral), México, El Colegio de México.
- CORDERA, R. y ZICCARDI, A. (coords.) (2000), *Las políticas sociales en México al fin del milenio, descentralización diseño y gestión*, México, UNAM, Coordinación de Humanidades-Miguel Ángel Porrúa.
- COULOMB, R. (2006), “La vivienda en arrendamiento”, en COULOMB, R. y SCHTEINGART, M. (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México, Miguel Ángel Porrúa-Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.
- COULOMB, R. (2010), “Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda”, en GARZA, G. y SCHTEINGART, M. (coords), *Los grandes problemas de México*, vol. II: *Desarrollo Urbano y Regional*, México, El Colegio de México.

- CRAVACOURE, D. y ZICCARDI, A. (coords.) (2017), *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina*, Buenos Aires, CLACSO-PUEC-UNAM-Universidad Nacional de Quilmes-Universidad Nacional de Gral. Sarmiento.
- DAMIÁN, A. (2000), “Pobreza urbana”, en GARZA, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, El Colegio de México-Gobierno del Distrito Federal.
- DELGADILLO, V. (2011), “Indígenas: vivienda y trabajo”, *Ciudades*, núm. 90.
- DELGADILLO, V. (2016), “Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida”, *Revista INVI*, vol. 31, núm. 88, disponible en: <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300004>.
- EIBENSCHUTZ, R. (1997), *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México*, México, Miguel Ángel Porrúa.
- EIBENSCHUTZ, R. (2002), “Experiencias de planeación urbana en la Ciudad de México”, en ÁLVAREZ, L. et al. (coords.), *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*, México, CEIICH-UNAM-UAM-INAH.
- ESPINOZA, A. y GÓMEZ G. (2010), “Hacia una concepción socio-física de la habitabilidad: espacialidad, sustentabilidad y sociedad”, *Palapa*, vol. 5, núm. 10.
- ESQUIVEL, M. (2008), “Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva Iztapalapa”, *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, núm. 64-65.
- EVALUA DF. CONSEJO DE EVALUACIÓN DEL DESARROLLO SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL (2010), “Derecho a la vivienda en el Distrito Federal 2010”, Coalición Hábitat México-HIC (supervisión), disponible en: http://data.evalua.cdmx.gob.mx/files/estudios/der_a_vivienda.pdf.
- FAINSTEIN, S. et al. (1992), *Divided Cities, New York and London in the Contemporary World*, Oxford, Blackwell.
- FIDEICOMISO DE ESTUDIOS ESTRATÉGICOS SOBRE LA CIUDAD DE MÉXICO (2000), *La Ciudad de México, hoy*, México, Gobierno del Distrito Federal.
- FITUSSI, J. P. y ROSANVALLON, P. (1997), *La nueva era de las desigualdades*, Buenos Aires, Manantial.
- FORO IBEROAMERICANO Y DEL CARIBE SOBRE MEJORES PRÁCTICAS (2006), *Programa de mejoramiento de vivienda en lote familiar: la calidad de vida de las madres solteras del DF*, estudio de caso, México, CENVI, disponible en: <http://mejorespracticas.ning.com/page/estudios-de-caso-2006>.
- Gaceta Oficial de la Ciudad de México (2019), “Plan integral para la reconstrucción de la Ciudad de México”, México, Gobierno de la Ciudad de México

- co, disponible en: https://reconstruccion.cdmx.gob.mx/storage/app/media/acceso_a_derechos_reconstruccion_2019.pdf.
- GARCÍA, M. (2012), “Política habitacional en el Distrito Federal. México: nuevos tiempos, viejos desafíos”, en PÉREZ, S. y TELLO, R. (coords.), *¿Derecho a la vivienda? Miradas críticas a las políticas de vivienda*, Barcelona, Bellaterra.
- GARCÍA, M. (2016), “Mejoramiento y gestión de los espacios públicos para y por la ciudadanía en la Ciudad de México”, *Dfensor*, núm. 10.
- GARCÍA, M. (2017), “Derecho a la ciudad en las ciudades seguras para mujeres. Mejoramiento barrial en la Ciudad de México”, *Dfensor*, núm. 1.
- GARZA, G. (coord.) (2000), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, El Colegio de México-Gobierno del Distrito Federal.
- GIGLIA, A. (2017), “Habitar, renovación urbana y producción de desigualdad”, en GIGLIA, A. (coord.), *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México*, México, Juan Pablos Editor-Universidad Autónoma Metropolitana.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2019), “Primer informe de gobierno: diciembre 2018-septiembre 2019”, México, disponible en: <https://primerinforme.cdmx.gob.mx/>.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2019), “Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México para el Ejercicio Fiscal 2019”, disponible en: <https://s3.amazonaws.com/cdmxassets/media/paquete+economico+2019/PROYECTO+PRESUPUESTO+EGRESOS.pdf>.
- GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL (1999), “Información estadística del sector social”, México.
- GOMÀ, R. y SUBIRATS, J. (coords.) (1999), *Políticas públicas en España*, Barcelona, Ariel.
- GONZÁLEZ, A. y ZICCARDI, A. (2012), “Pobreza, escasez de agua y salud en la Ciudad de México”, en RIVERO, O. (coord.), *Los riesgos para la salud en la vida de una megametrópoli*, México, UNAM, Facultad de Medicina.
- GONZÁLEZ, A. y ZICCARDI, A. (coords.) (2013), *El perfil del sector de la vivienda*, México, PUEC-UNAM-Conavi-ONU-Hábitat.
- GONZÁLEZ, A. y ZICCARDI, A. (2014), “Sustentabilidad y política de vivienda”, *CIENCIA*, vol. 65, núm. 4.
- GONZÁLEZ, A. y ZICCARDI, A. (coords.) (2015), *Habitabilidad y política de vivienda en México*, México, PUEC-UNAM, Facultad de Arquitectura.
- INEGI (2010), Censo de Población y Vivienda, México, INEGI.

INEGI (2012), *México en cifras: Información nacional, por entidad federativa y municipios*, México, INEGI, disponible en: www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=15.

INEGI (2014), Encuesta Nacional de Vivienda, México, INEGI.

INEGI (2015), Encuesta Intercensal 2015, México, INEGI.

INEGI (2018), Estadística de Vehículos de Motor Registrados en Circulación, México, INEGI.

INFONAVIT (2012), *Vivienda deshabitada y abandonada. Dimensionamiento, causas, soluciones, medidas correctivas y preventivas instrumentadas*, México, Mimeo.

ISLAS, V. (2000), “Red vial y transporte metropolitano de pasajeros”, en GARZA, G. (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, El Colegio de México-Gobierno del Distrito Federal.

LANDÁZURRI, A. y MERCADO, S. (2004), “Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda”, *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, vol. 5, núm. 11.

LINARES, A. (2018), “Perder el hogar en el sismo, perder la vida en la burocracia”, *New York Times*, disponible en: <https://www.nytimes.com/es/2018/09/19/mexico-sismo-reconstrucion-burocracia/>.

LÓPEZ, L. (2018), “El desastre en la Ciudad de México: ¿neoliberalismo o terremotos?”, *Topografía. Revista de Arquitectura, Urbanismo y Territorios*, núm. 16.

MÁRQUEZ, L. (2016), “Acumulación del capital inmobiliario y apropiación social del espacio público en el Paseo de la Reforma, Ciudad de México”, *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. 16, núm. 50, disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212016000100071&lng=es&tlang=es.

MERINO, H. (2000), “Sistema hidráulico”, en GARZA, G. (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, El Colegio de México-Gobierno del Distrito Federal.

MONKKONEN, P. (2015), “El papel de los créditos de vivienda en la tasa alta deshabitada en México”, *Habitabilidad y políticas de vivienda en México y América Latina*, memoria del 2o. Congreso de Vivienda y 2o. Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos, México, UNAM, PUEC.

MORA, T. (2007), “Los pueblos originarios en los albores del siglo XXI”, en MORA, T. (coord.), *Los pueblos originarios de la Ciudad de México: atlas etnográficos*, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia-Gobierno del Distrito Federal.

MORENO, S. (2008), “La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida”, *Palapa*, vol. 3, núm. 2.

- MORILLÓN, D. (2011), *Edificación sustentable en México: retos y oportunidades*, México, Al México.
- OECD (2015), *OECD Urban Policy Reviews: Mexico 2015. Transforming Urban Policy and Housing Finance*, París, OECD Urban Policy Reviews, OECD Publishing, disponible en: <https://doi.org/10.1787/9789264227293-en>.
- ONU (1991), Observación General 4. El Derecho a una Vivienda Adecuada, Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Doc. E/23), Ginebra, ONU.
- ORTIZ, E. (2007), *Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda*, México, HIC-AL.
- ORTIZ, H. (2007), “Los pueblos originarios y el inexorable avance de la mancha urbana”, en MORA, T. (coord.), *Los pueblos originarios de la Ciudad de México: atlas etnográficos*, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia-Gobierno del Distrito Federal.
- ORTIZ, L. (2017), “El habitar de las mujeres y sus temporalidades en dos colonias de la Ciudad de México frente al megaproyecto Santa Fe”, en GLIGLIA, A. (coord.), *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México*, México, Juan Pablos Editor, Universidad Autónoma Metropolitana Iztapalapa, División de Ciencias Sociales y Humanidades.
- PÍREZ, P. (2003), “La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina”, *Andamios*, vol. 10, núm. 22.
- PÍREZ, P. (2012), “Servicios urbanos: la crisis de los modelos (entre lo privado y lo público, lo mercantil y la desmercantilización)”, en ZICCARDI, A. (coord.), *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*, México, UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- PUEBLA, C. (2006), “El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)”, en COULOMB, R. y SCHTEINGART, M. (coords), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, México, Miguel Ángel Porrúa-Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.
- PUEC-UNAM, ONU-HÁBITAT, CONAVI (2013), “México, perfil del sector vivienda”, México, UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Coordinación de Humanidades.
- QUINTI, G. (1997), “Exclusión social: sobre medición y sobre evaluación”, en MENJÍVAR, R. et al. (eds.), *Pobreza, exclusión y política social*, San José, Buenos Aires-FLACSO, Universidad de Utrecht, UNESCO-Programa Most, disponible en: <https://biblio.flacoandes.edu.ec/catalog/resGet.php?resId=46811>.

- ROLNIK, R. (2012), *Annual Report (Main Focus: the Impact of Housing Finance Policies on the Right to Adequate Housing of those Living in Poverty*, A/67/286, disponible en: <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/A-67-286.pdf>.
- ROSANVALLON, P. (1995), *La nueva cuestión social*, Buenos Aires, Manantial S. R. L.
- RUEDA, S. (1996), *Habitabilidad y calidad de vida*, Madrid, disponible en: <http://polired.upm.es/index.php/ciur/article/view/1041/1060>.
- SALAZAR, C. (2010), “Dos sistemas de movilidad cotidiana en la Ciudad de México: domicilio-escuela y domicilio-trabajo”, en GARZA, G. y SCHTEINGART, M. (coords), *Los grandes problemas de México. II. Desarrollo Urbano y Regional*, México, El Colegio de México.
- SALAZAR, C. (2013), *Suelo y política de vivienda en el contexto neoliberal mexicano*, disponible en: <https://www.researchgate.net/project/Social-Science-7>.
- SALAZAR, C. y SÁNCHEZ, L. (2011), “Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010”, *Coyuntura Demográfica*, núm. 1.
- SEDEMA (2017), *Inventario de residuos sólidos CDMX*, disponible en: https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/IRS_2017_FINAL_BAJA.pdf.
- RAMÍREZ, M. (2017), *Las cooperativas como productoras sociales de vivienda y hábitat en el contexto neoliberal de la Ciudad de México* (tesis de maestría), Urbanismo, UNAM.
- SEN, A. (1984), “Poor, Relatively Speaking”, en SEN, A., *Resources, Values and Development*, Harvard University Press.
- SOLÍS, E. (2002), “Vivienda social: la experiencia del primer gobierno electo”, en ÁLVAREZ, L. et al. (coords.), *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*, México, CEIICH-UNAM-UAM-INAH.
- SUÁREZ, A. (2000), “La situación habitacional”, en GARZA, G. (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, El Colegio de México-Gobierno del Distrito Federal.
- SUBIRATS, J. y BRUGUÉ, Q. (2003), *Políticas sociales metropolitanas*, Barcelona, IGOP, Mimeo.
- SUBIRATS, J. y GOMÀ, R. (1999), “Políticas públicas: hacia la renovación del instrumental del análisis”, en GOMÀ, R. y SUBIRATS, J. (coords), *Políticas públicas en España*, Barcelona, Ariel.
- VILLAVICENCIO, J. (2002), “La vivienda social a tres años de un gobierno diferente”, en ÁLVAREZ, L. et al. (coords.), *¿Una ciudad para todos? La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo*, México, CEIICH-UNAM-UAM-INAH.

- ZICCARDI, A. (1998), *Gobernabilidad y participación ciudadana en la ciudad capital*, México, Miguel Ángel Porrúa.
- ZICCARDI, A. (2001), “Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México” (reseña al libro VILLAVICENCIO, J. [coord.], *Las condiciones de vida de la vivienda de interés social en la Ciudad de México*), *Estudios Sociológicos*, vol. XIX, núm. 56.
- ZICCARDI, A. (2001), Las ciudades y la cuestión social”, en ZICCARDI, A. (coord.), *Pobreza, desigualdad social y ciudadanía. Los límites de las políticas sociales en América Latina*, Buenos Aires, CLACSO-FLACSO-México-IISUNAM.
- ZICCARDI, A. (2003a) (coord.), *Planeación participativa en el espacio local. Cinco programas parciales de desarrollo urbano en el D. F.*, México, UNAM, IISUNAM, Posgrado en Urbanismo, PUEC.
- ZICCARDI, A. (2003b), “La demora de la democracia local. El difícil tránsito de vecinos a ciudadanos en el México actual”, *Revista Iberoamericana*, vol. 3, núm. 11, disponible en: <http://dx.doi.org/10.18441/ibam.3.2003.11.161-177>.
- ZICCARDI, A. (2015), *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Dirección General de Publicaciones y Fomento Editorial UNAM, Colección: Los mexicanos vistos por sí mismos: los grandes temas nacionales.
- ZICCARDI, A. (2018), “Pobreza y desigualdad. Retos de la política de vivienda en México (2000-2016)”, en MIDAGLIA, C. et al. (coords.), *Políticas sociales en América Latina en los inicios del siglo XX. Innovaciones, inercias y retrocesos*, México, El Colegio de la Frontera Norte, CLACSO.