

**I. TEXTOS MONOGRÁFICOS:  
4. URBANIZACIÓN**

# **REGIONALIZACIÓN HABITACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**Jorge González Sánchez  
Ignacio Kunz Bolaños**



**TEMAS SELECTOS DE  
GEOGRAFÍA DE MÉXICO**

**J**orge González Sánchez, maestro en Geografía, en la especialidad de Planeación. Técnico Académico en el Departamento de Geografía Social del Instituto de Geografía de la UNAM donde ha publicado más de 18 trabajos de investigación, además ha participado en más de 30 publicaciones (artículos, capítulos de libro, libros, mapas, etc.). También ha impartido diversos cursos en las licenciaturas de Geografía y de Urbanismo en la UNAM.

**I**gnacio Kunz Bolaños, geógrafo de formación, realizó el doctorado en Urbanismo en la UNAM. Actualmente es investigador en el Centro de Investigaciones en Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura. Ha publicado diversos artículos y libros en revistas especializadas, ha impartido cursos y cátedras a nivel nacional e internacional y ha sido profesor invitado en distintas universidades. También se ha desempeñado como consultor de empresas privadas y públicas. Ha recibido varias distinciones entre las que destaca la medalla "Gabino Barreda" y la Distinción Universidad Nacional a Jóvenes Académicos.

# REGIONALIZACIÓN HABITACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## I.4.3

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Dr. Juan Ramón de la Fuente  
*Rector*

Lic. Enrique del Val Blanco  
*Secretario General*

Dr. Daniel Barrera Pérez  
*Secretario Administrativo*

Dr. Jaime Martuscelli Quintana  
*Secretario de Servicios a la  
Comunidad Universitaria*

Mtro. Jorge Islas López  
*Abogado General*

Dr. José Narro Robles  
*Coordinador General de Reforma Universitaria*

Dr. René Drucker Colín  
*Coordinador de la Investigación Científica*

## INSTITUTO DE GEOGRAFÍA

Dr. Adrián Guillermo Aguilar  
*Director*

Dr. José Omar Moncada Maya  
*Secretario Académico*

Dra. Teresa Reyna Trujillo  
*Editora Académica*

Lic. Raymundo Rodríguez Salgado  
*Secretario Administrativo*

# REGIONALIZACIÓN HABITACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO I.4.3

Jorge González Sánchez  
Ignacio Kunz Bolaños



Diseño de portada: Laboratorio de Fotomecánica,  
Instituto de Geografía, UNAM

Responsable de edición: Martha Pavón  
Primera edición: diciembre de 2005

## **REGIONALIZACIÓN HABITACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO 1.4.3**

© Instituto de Geografía, UNAM

Derechos exclusivos de edición reservados para todos los países de habla española. Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio sin autorización escrita de los editores.

Instituto de Geografía-UNAM  
Ciudad Universitaria  
Del. Coyoacán  
04510 México, D. F.  
[www.igeograf.unam.mx](http://www.igeograf.unam.mx)

ISBN: UNAM (Obra General): 968-36-8090-9  
ISBN: UNAM 970-32-2824-0

### **HECHO EN MÉXICO**

Este libro presenta los resultados de una investigación científica y contó con dictámenes externos, de acuerdo con las normas editoriales del Instituto de Geografía. Se publicó con apoyo financiero de la Dirección General de Asuntos del Personal Académico (DGAPA), UNAM. Proyecto: PAPIIT No. IN306500 siendo las responsables ante la DGAPA la Dra. María Teresa Gutiérrez de MacGregor y la Dra. María Teresa Sánchez Salazar. Por parte del Instituto de Geografía, este libro contó con el apoyo financiero del Convenio DGAJ-SJPI-030804-296 celebrado con la Secretaría de Desarrollo Social, cuyos responsables son el Dr. Alejandro Velázquez Montes y la Dra. María Teresa Sánchez Salazar. Por estos apoyos, el Instituto de Geografía expresa su agradecimiento.

# ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| Presentación .....  | 9  |
| Introducción .....  | 11 |
| I. La vivienda y los estudios urbanos .....                                 | 17 |
| El concepto de vivienda .....   | 17 |
| El problema de la vivienda .....  | 20 |
| Otros planteamientos sobre el estudio de la vivienda .....                  | 23 |
| II. Regionalización habitacional .....                                      | 27 |
| La unidad espacial de estudio .....   | 27 |
| Selección de AGEB's .....   | 29 |
| Selección de indicadores .....  | 31 |
| Definición del método de clasificación .....                                | 39 |
| Subdivisión y clasificación definitiva .....                                | 42 |
| Regionalización habitacional del AUCM .....                                 | 44 |
| III. Vivienda de producción informal .....                                  | 51 |
| Origen de las colonias populares .....                                      | 51 |
| Consolidación de la producción informal de vivienda .....                   | 53 |
| Expansión sobre tierras ejidales .....                                      | 57 |
| Colonias populares en la actualidad .....                                   | 58 |
| Distribución de la vivienda de producción informal .....                    | 62 |
| Vivienda informal en proceso de consolidación .....                         | 65 |
| Vivienda informal consolidada .....   | 67 |
| Dinámica de la vivienda de producción informal en los<br>años noventa ..... | 72 |

|   |     |
|---|-----|
| IV. Vivienda pública .....  | 75  |
| Antecedentes .....  | 75  |
| Auge del intervencionismo estatal en la producción de vivienda .....            | 76  |
| Cambios en la intervención estatal en materia habitacional ...                  | 78  |
| Distribución de la vivienda pública .....                                       | 85  |
| V. Vivienda en renta .....  | 91  |
| Auge del arrendamiento en la Ciudad de México .....                             | 91  |
| Caída de la producción de la vivienda en renta .....                            | 93  |
| Distribución de la vivienda en renta .....                                      | 96  |
| La vivienda en renta en los años noventa .....                                  | 101 |
| VI. Vivienda de producción formal .....   | 105 |
| Antecedentes .....  | 105 |
| La producción formal de vivienda a principios del siglo XX .....                | 106 |
| Consolidación de la producción formal de vivienda .....                         | 107 |
| Las promotoras privadas de vivienda durante la crisis de los años ochenta ..... | 110 |
| Distribución de la vivienda de producción formal .....                          | 112 |
| Vivienda para población con ingresos muy altos .....                            | 113 |
| Vivienda para población con ingresos altos .....                                | 117 |
| VII. Las regiones habitacionales del AUCM .....                                 | 121 |
| Variaciones generales en la Área Urbana de la Ciudad de México .....            | 122 |
| Variaciones por regiones habitacionales .....                                   | 123 |
| Consideraciones finales .....   | 129 |
| Anexo estadístico .....   | 135 |
| Bibliografía .....  | 137 |

## PRESENTACIÓN

**E**l tema de la vivienda es complejo debido a que es resultado de distintas formas de ocupación del suelo y además se relaciona con distintos procesos de estructuración de la ciudad. Lo afectan también políticas gubernamentales que han resultado ser insuficientes para resolver el problema. Por si fuera poco, en su conformación intervienen diversos agentes inmobiliarios, formales e informales, así como numerosos actores sociales. Todo ello ha modificado las modalidades de acceso a la vivienda desde principios del siglo XX, cuando la ciudad entró en un desenfrenado proceso de expansión urbana.

Así, las cualidades más apreciables de este texto son ofrecer, en *primer* lugar, una sistematización de un cierto número de *variables clave* en el análisis de la localización de los diversos tipos de vivienda; en *segundo* término, una excelente síntesis de los principales estudios al respecto al inicio de la descripción de cada tipo de producción residencial; y por último, también para cada modalidad productiva, un doble esfuerzo por articular la importancia de los actores sociales específicos con los espacios urbanos particulares en donde se construye cada tipo de vivienda.

En cuanto a los referentes teóricos utilizados para explicar el tema de la vivienda, si bien no se abordan en profundidad, es interesante ver que no se presenta una sola perspectiva analítica, sino que se señalan, también, algunas críticas a los enfoques previos. Ante los planteamientos más conocidos, se incluyen otros en donde se pone más atención a las relaciones sociales involucradas, provenientes, principalmente, del campo analítico marxista. Lo interesante es que, en el libro, ésta no se

propone como una perspectiva “alternativa” que busque invalidar los planteamientos anteriores, sino para ampliar la mirada, construir una “nueva investigación sobre vivienda”.

Entre los resultados más interesantes del estudio destacan los siguientes: *a)* que la *vivienda en renta* sigue concentrada principalmente en las áreas centrales de la ciudad a pesar de los intensos cambios de uso del suelo verificados en las últimas décadas; *b)* que la *vivienda formal*, sobre todo la de ingresos altos y medios, se concentra a lo largo de un extenso arco poniente de la ciudad, en casi perfecta coincidencia con el trazo del Periférico, mientras que los tipos de vivienda informal no consolidada, se despliegan al otro extremo geográfico y social de la ciudad, de acuerdo con un esquema centro-periferia, y *c)* que la principal modalidad de acceso a la vivienda en los noventa fue la de producción informal, ubicada en zonas polarizadas y segregadas que presentan los valores más bajos de los indicadores utilizados, con una baja dotación de servicios, mala calidad de sus materiales, en donde se concentra la población con menores ingresos, en áreas de reciente incorporación.

Bienvenida la lectura fresca, informada y certera de un tema de por sí arduo y que culmina, de manera afortunada, los estudios previos de los autores.

*Javier Delgado*  
Instituto de Geografía  
Universidad Nacional Autónoma de México

## INTRODUCCIÓN

**P**ara muchos especialistas, la Ciudad de México es una de las concentraciones humanas más conflictivas del mundo. Es común escuchar que es la más poblada del planeta y que los problemas que enfrenta son de igual magnitud: la expansión de la mancha urbana es incontrolable, la inmigración y la concentración económica no tienen límites, la contaminación es sumamente grave, la dotación de servicios públicos se dificulta cada día más, el déficit de vivienda se acrecienta año con año; el desempleo, el subempleo, la inseguridad pública y, en general, la marginalidad urbana aumentan considerablemente.

Si bien algunos de los planteamientos anteriores son ciertos, otros manifiestan una dinámica diferente a lo que se escucha con frecuencia. Por ejemplo, en los últimos años, el crecimiento demográfico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) ha modificado drásticamente sus tendencias anteriores (Camposortega, 1992; Corona y Luque, 1992a; Esquivel *et al.*, 1993), e incluso procesos como la inmigración, ha revertido su comportamiento (Negrete, 1990; Corona y Luque, 1992b).

Al menos se debe reconocer que la realidad de estos planteamientos es muy compleja, no es generalizable, es heterogénea y que, además, se presentan grandes dificultades (de información, de recursos materiales y humanos, etc.) en el seguimiento y actualización de los estudios que documentan los problemas urbanos.

La importancia de la Ciudad de México en el contexto nacional es la razón de que su dinámica urbana haya sido analizada por todo tipo de especialistas, quienes han abarcado una gran variedad de temas, entre los que destacan: las políticas urbanas y de vivienda, la regulari-

zación del suelo, el financiamiento de la vivienda, los asentamientos populares, la gestión urbana, los problemas del transporte y del abasto, la dotación de los servicios urbanos y el comportamiento del mercado inmobiliario, entre otros.

Todo esto explica que exista una abundante bibliografía sobre la Ciudad de México, el lugar más estudiado dentro de los trabajos urbanos que se desarrollan en nuestro país; lo que no significa que se trata de un tema agotado, al contrario, distintos autores señalan la necesidad de profundizar sobre diversos aspectos del funcionamiento de la capital del país, sobre todo si consideran los actuales factores estructurantes (Azuela y Duhau, 1987; Connolly, 1988a; Schteingart, 1989a; Coulomb, 1991b; Hiernaux, 1991; Duhau, 1992, Kowarick, 1992, Lezama, 1993). También reconocen la dificultad de analizar la capital del país, ya que la "... Ciudad de México es demasiado grande, demasiado complicada y cambia con demasiada rapidez" (Ward, 1991:75).

La mayor parte de los estudios publicados sobre la Ciudad de México son puntuales, se trata de monografías de colonias donde se analiza un sector, un agente o un mecanismo que ha participado en la urbanización (Connolly, 1988a; Schteingart, 1989a). Esto, por un lado, ha provocado la fragmentación de los trabajos, lo que dificulta la visión de conjunto de los procesos sociales, económicos y espaciales que conforman la actual estructura de la ciudad; sin embargo, no se puede negar que ahora existe un conocimiento más detallado de ciertos fenómenos y procesos, aunque es necesario articular estos trabajos bajo una perspectiva que incluya las tendencias del crecimiento e incorpore los nuevos planteamientos en torno a lo urbano. Existen pocos estudios que documentan de manera global y sistemática lo que ocurre, en todos sus ámbitos, en el Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM).

En particular, los análisis de las condiciones de vivienda en la Ciudad de México presentan dos características principales, por una parte comparten los rasgos antes mencionados para los trabajos urbanos que se desarrollan en México, es decir, son puntuales y muy concretos; frecuentemente sus estudios se basan en información que obtienen del levantamiento de encuestas, con objetivos muy específicos, lo cual dificulta la generalización de sus resultados. En cambio, otras investigaciones son demasiado generales, ya que usualmente toman como

base para sus trabajos la información estadística censal, la cual se presenta por delegación y municipio, lo que no permite señalar las diferencias al interior de cada unidad administrativa y homogeneiza las dinámicas que se llegan a detectar.

Por otra parte, es necesario reconocer que el estudio de la vivienda es complejo en su aparente sencillez, ya que son múltiples los efectos sociales implícitos en su estudio, así como variadas las posibilidades de análisis. Por un lado, la producción de la vivienda se ha convertido en parte fundamental de la estructura económica contemporánea, capaz de influir en los indicadores económicos básicos de un país; es posible considerarla como un elemento fundamental, el soporte para la reproducción de la fuerza de trabajo y, al mismo tiempo, un medio que produce ganancias al capital. Otra posibilidad es examinar lo habitacional como una estructura física construida, de este modo es el resultado de una determinada técnica de producción; como un diseño estético específico o como una influencia determinante sobre la forma de vida de sus ocupantes; socialmente, es una configuración espacial con características peculiares que la diferencian de otros espacios, también constituye un uso de suelo, el más abundante en las ciudades, que puede determinar los usos vecinos. Del mismo modo, se puede analizar desde el punto de vista de la planeación o en relación con las políticas estatales. Todo esto hace que el estudio de la vivienda sea más complejo de lo que aparenta.

Actualmente, desde el punto de vista residencial, se debe avanzar en el conocimiento de la diferenciación espacial de la Ciudad de México y es posible abordar sus características en toda su complejidad; esto permitirá superar las limitaciones de los distintos estudios publicados sobre la capital a las que se hizo referencia.

El planteamiento general de este trabajo es que las características de la vivienda que se registran al interior de la mancha urbana de la Ciudad de México, están íntimamente ligadas a los distintos mecanismos de acceso y ocupación del suelo que han desarrollado los diferentes grupos sociales que conviven en la capital; por lo tanto, al identificar y ubicar las principales características de la vivienda en el AUCM se podrá valorar, cuantitativa y cualitativamente, los procesos

urbanos residenciales más importantes para la ciudad y, finalmente, definir la estructura habitacional de la Ciudad de México.

Desde una perspectiva geográfica es importante señalar las diferencias espaciales al interior de la AUCM, por lo que se deben ubicar tanto las áreas con las mejores condiciones de vivienda como las de mayor marginalidad; además de determinar las características predominantes en la Ciudad de México.

Estos rasgos se deben relacionar con los distintos procesos de ocupación de suelo y de acceso a la vivienda que se han desarrollado en el AUCM, en este sentido, la actual estructura habitacional de la Ciudad de México es el resultado de distintas dinámicas de acceso: legales, ilegales, de construcción por encargo, producción comercial, autoconstrucción, promoción inmobiliaria o promoción estatal; por lo que es importante establecer las formas particulares de la actividad de los agentes involucrados y sus variaciones en el tiempo, además de hacer énfasis en lo que ha sucedido en años recientes.

Este trabajo propone una regionalización que refleja los principales rasgos de la vivienda del AUCM, la cual toma como base la información estadística censal presentada por *Áreas Geoestadísticas Básicas* (AGEB) para 1990 y 2000; de esta forma, fue posible identificar zonas con similares características residenciales, detectar los rasgos predominantes, establecer y describir las áreas que registran tanto las mejores como las peores condiciones y delimitar las zonas producto de las distintas dinámicas de producción de vivienda en la Ciudad de México, desde una perspectiva metropolitana, pero con las ventajas que implica un análisis detallado.

Debido a que las características residenciales, son el resultado de las diferentes formas de acceso al suelo urbano y a la vivienda que se han desarrollado en la Ciudad de México, y cada una de ellas ha impuesto sus particularidades a las áreas que han generado, fue posible determinar la expresión espacial de los grandes procesos urbanos al interior de la mancha urbana, lo que permite valorarlos de manera global.

De igual manera, se identificaron otras dinámicas más específicas; por ejemplo, se logró valorar y ubicar con precisión las diversas etapas del proceso de ocupación irregular por parte de los sectores de ingresos bajos, uno de los fenómenos más extendidos en la Ciudad de México;

esta opción habitacional surgió hacia finales de los años treinta y ha perdurado hasta nuestros días; generalmente inicia con el fraccionamiento clandestino de terrenos o por invasión, la mayor parte de las veces se ocupan sin que exista ningún tipo de servicio urbano y las viviendas se construyen de manera improvisada o con materiales de mala calidad; poco tiempo después comienza un lento proceso de mejoramiento, al incorporar paulatinamente mejoras sustanciales o ampliaciones a las viviendas, lo que permite la consolidación de la colonia; esta práctica ha constituido una de las formas de producción residencial más extendida en la capital y se ha convertido en la única opción de acceso a una vivienda para gran parte de la población. A través de la regionalización fue posible identificar, valorar y localizar las diversas etapas del proceso de consolidación de los asentamientos de origen irregular; no sólo los lugares que recién lo inician, los que se encuentran en etapas intermedias o las áreas ya consolidadas; también facilitó caracterizar los espacios que originaron el fenómeno y valorar su evolución hasta la actualidad.

De la misma manera, permitió detectar las áreas producidas por organismos gubernamentales; así como los espacios que generados de la acción de promotoras privadas dirigidas a sectores de ingresos altos. Otra dinámica que se logró reconocer por medio de esta regionalización es la que involucra a la vivienda en arrendamiento: dónde se localiza, cuáles son los submercados que la componen y cómo se definen desde el punto de vista residencial. O bien, determinar cuáles son los rasgos predominantes de la vivienda en el área central de la ciudad.

El análisis de los indicadores seleccionados se complementa con la información que establece, describe y ubica, temporal y espacialmente, los diversos procesos habitacionales que se han identificado en la Ciudad de México, los cuales son responsables de las características actuales de la vivienda en la capital.

La estructura del trabajo está dividida de acuerdo con las seis regiones habitacionales propuestas, diferenciadas inicialmente por el tipo de producción predominante: informal, formal o pública. En cada una se establecen cuáles han sido los principales procesos residenciales, quiénes los han desarrollado, cómo han variado a lo largo del siglo XX y cuál es su situación actual en el AUCM; gran parte de la información

que se presenta en cada uno de estos capítulos se basó en diversos trabajos publicados, cuyo interés principal no necesariamente ha sido la vivienda, lo cual permitió establecer la evolución de las dinámicas urbanas que se han presentado en la capital.

Los autores agradecen a Ma. Teresa Sánchez Salazar por su apoyo y comentarios que ayudaron a mejorar este trabajo; a María de Lourdes Godínez Calderón su asesoría y colaboración en la realización de la cartografía base digital y a Marta Pavón López por la revisión de estilo.

# I. LA VIVIENDA Y LOS ESTUDIOS URBANOS

## El concepto de vivienda

**E**n primer término, la vivienda puede definirse como una estructura material, "... un lugar comúnmente delimitado por paredes y techos en donde una o más personas viven normalmente..." (INEGI, 1992:XXV), que debe cubrir ciertas necesidades básicas tales como: protección, privacidad, funcionalidad e identidad familiar.

También puede definirse desde la perspectiva de su uso social, es decir, se trata de un bien de primera necesidad, útil para el desarrollo de la familia, la que a su vez es la unidad básica de la sociedad (Naciones Unidas, 1977), donde se realiza la integración de las diferentes actividades del ser humano: educación, salud, recreación, etcétera.

La vivienda como hecho socialmente producido es resultado de un conjunto de procesos, como el diseño, la producción, distribución y uso, que interactúan con las expectativas y los comportamientos de sus habitantes, por lo que también puede ser un espacio subjetivo con significados muy especiales para cada familia, los habitantes, por medio de arreglar, acomodar o modificar su vivienda, cambian los usos previstos y atribuyen nuevos significados a su espacio (Villavicencio *et al.*, 2000:18-19).

Del mismo modo, es posible considerar a la vivienda como una estructura construida, que incluye un paquete multidimensional de bienes y servicios, cuyo diseño refleja, e influye en el estilo de vida de las personas que la habitan; o como una configuración espacial y un uso

del suelo, o incluso se puede resaltar lo habitacional como fenómeno social o desde el punto de vista de la planeación o en relación con la políticas estatales (Ball, 1987:85). Esta diversidad de enfoques permite establecer que no hay una manera única de abordar a la vivienda, por lo tanto, tampoco puede haber una teoría unitaria para explicar algo denominado vivienda, ni algo llamado la cuestión de la vivienda, y que el concepto de vivienda debe ser entendido como integral (*Ibid.*:85; Schteingart, 1994:2).

Si bien es posible definir a la vivienda desde distintos puntos de vista, es importante reconocer que dentro del contexto de una economía de mercado, la que caracteriza a las sociedades actuales, destacan los rasgos que la identifican como un bien que posee rasgos específicos, distintos de otro tipo de mercancías. Esto es importante porque desde un punto de vista espacial, esas particularidades tienen implicaciones territoriales que influyen en las decisiones de adquirir o invertir en una vivienda. Los principales rasgos del bien vivienda son los siguientes:

- a) Tiene una localización fija, no se puede trasladar de un lugar a otro a voluntad (como sí se puede hacer con otras mercancías) y dentro del espacio físico no existen dos emplazamientos iguales (Harvey, 1979:164); esto genera que la localización sea un atributo fundamental para determinar la calidad de la vivienda y su valor, y del cual dependen otros aspectos como el acceso a los servicios urbanos, a las vías de comunicación y al transporte o el estatus social (Rothenberg *et al.*, 1991).
- b) Se trata de una mercancía que ninguna persona puede prescindir, lo que genera importantes condicionamientos sobre la elección del consumidor (Harvey, 1979:164).
- c) En general, cambia de propietario con poca frecuencia y su uso puede abarcar un tiempo relativamente largo (*Ibid.*:164-165); además, a diferencia de otras mercancías, la vida útil de la vivienda es prolongada y se puede modificar, tanto en su estructura física (superficie construida y acabados), como en su tenencia (Rothenberg *et al.*, 1991).

- d) Su costo es elevado, por que representa un activo de capital importante y puede representar una parte considerable del patrimonio familiar, lo que provoca que su acceso dependa de crédito hipotecario, sobre todo para ciertos sectores de la población, lo que a su vez lo convierte en un sector vulnerable a las fluctuaciones de los mercados de capital (*Ibid.*).
- e) Tiene diferentes usos, no excluyentes, para el usuario; tiene un valor de cambio (social y monetario) y un valor de uso (personal y subjetivo); estos usos en conjunto determinan el valor de uso que la vivienda tiene para sus ocupantes, el cual no es el mismo para otros ocupantes (aun considerando zonas similares), ni permanece constante en el tiempo (aun para el mismo propietario); por lo que el valor de uso de la vivienda lo determina cada individuo y cada grupo, es el reflejo de una mezcla de necesidades y exigencias sociales, idiosincrasia, hábitos culturales o estilos de vida (Harvey, 1979:165-166).

Como uso del suelo, la importancia de lo residencial radica en que se trata del más abundante dentro de las ciudades; aunque no existen datos exactos de la distribución de los usos del suelo urbano, se considera que el habitacional puede abarcar entre 50 y 75% de la superficie de cualquier mancha urbana. Esta característica permite que pueda influir en el establecimiento de algunos usos del suelo vecinos y en ocasiones determina que otros usos o actividades, se alejen (González *et al.*, 2003:177).

Lo habitacional también influye en la construcción del espacio social urbano, es decir, en la manera en que los distintos grupos socio-económicos estructuran el espacio y producen directamente la ciudad, la distribución y forma de los usos residenciales son la manifestación material de la conformación del espacio social (*Ibid.*:178).

Finalmente, en otro nivel de análisis, para algunos sectores sociales decidir el lugar de residencia y el hecho de vivir en determinado barrio, también representa una manera de promover ciertas normas sociales, que buscan proteger su posición social y económica (Johnston, 1984:11 y 16), ya que el hecho de residir en una parte de la ciudad o en otra,

continúa influyendo en muchos comportamientos y biografías (Timms, 1976:427).

## **El problema de la vivienda**

En las ciudades de los países subdesarrollados la vivienda se ha caracterizado por la existencia de un déficit permanente y acumulativo, donde las necesidades sociales rebasan la producción y abastecimiento del bien.

Algunos autores han elaborado un marco general que explica teóricamente lo que se ha conceptualizado como “el problema de la vivienda”; el cual se define como el “... desfase entre las necesidades, socialmente definidas, de la habitación y la producción de viviendas y equipamientos residenciales” (Castells, 1986:179) y se caracteriza por un déficit permanente que afecta no sólo a los sectores de menores ingresos, sino también a los sectores medios. Ello provoca que haya una fuerte dependencia entre la vivienda, las leyes que regularizan su mercado y los distintos agentes involucrados en esa dinámica (constructores, agentes inmobiliarios, propietarios, inquilinos, organismos financieros, el Estado).

Históricamente, el problema de la vivienda se originó con el surgimiento de la ciudad industrial, la migración a las ciudades y el acelerado crecimiento urbano; ello generó una importante demanda de vivienda. Sin embargo, ésta no pudo ser satisfecha debido a que, dentro de una economía de mercado, los productores construyen viviendas para obtener ganancias, por lo que sólo les interesa la demanda solvente, lo que ha provocado que amplios sectores sociales queden fuera de la oferta disponible (*Ibid.*). Esta situación se ha mantenido a lo largo del tiempo y es lo que origina el desfase entre la, cada vez mayor, demanda de vivienda y su escasa oferta.

Por otra parte, la industria de la construcción se ha caracterizado por presentar un bajo índice de producción, para explicar esta situación es necesario remitirse a la manera en que se generan las utilidades en esta industria y a la acción de los diferentes agentes sociales involucrados. En la producción de la vivienda las ganancias tiene características particulares que dependen de la articulación de tres elementos: a) el

terreno, se trata de un elemento indisoluble debido a la dependencia entre la construcción de la vivienda y la disponibilidad de suelo; b) los materiales y/o elementos incorporados a la construcción; donde:

... la tasa de rotación del capital invertido en la construcción es particularmente baja, a causa de la lentitud de la fabricación, del alto precio de compra del producto —que limita los compradores y se remite al alquiler—, de la amplitud de plazo de obtención del provecho... (*Ibid.*:186);

y c) la construcción del inmueble; se trata de una "... actividad fraccionada en una multitud de pequeñas empresas, con débil innovación tecnológica, débil calificación y, sobre todo, restringido número de obreros por empresa..." (*Ibid.*:186). Esto en su conjunto genera una escasa producción de viviendas.

Por otro lado, los propietarios y los inquilinos, como agentes sociales involucrados en la circulación de la vivienda, tienen un comportamiento específico respecto a esta mercancía, aunque tiene un mismo valor de uso para sus residentes, sean estos inquilinos o propietarios; las diferencias entre ellos les señala la posibilidad de tomar en cuenta el valor de cambio del bien que habitan: mientras el inquilino propietario puede ocupar la vivienda y hacer mejoras que aumenten su valor, el inquilino se encuentra muy limitado en este sentido (Harvey, 1979:170).

Pero si se trata de propietarios que alquilan viviendas, entonces la dinámica es distinta, es decir, cambian servicios de alojamiento por dinero (cambian el valor de uso por un valor de cambio); en este caso, el propietario puede comprar una propiedad y rentarla, o bien comprar a través de una hipoteca; la elección de una u otra dependerá de la coyuntura del capital invertido, de las posibilidades de financiamiento de la hipoteca, etc. (*Ibid.*:171).

Este contexto ha generado una multiplicación de intermediarios y la organización de una red de servicios que tienen como fin especular con las dificultades del sector; de esta forma, el papel de los promotores inmobiliarios es organizar la actividad, relacionar a los diferentes elementos del proceso —los consumidores y los constructores— y racionalizar

zar el mercado dentro de una lógica de máxima rentabilidad, por lo que se dirige a la parte de la población que puede pagar una vivienda o un alquiler elevado.

Otros de los agentes sociales que intervienen con objetivos propios muy precisos, son los constructores y las instituciones financieras. Los constructores participan en el proceso de crear valores de uso para otros, y así obtener valores de cambio para ellos; tienen grandes intereses creados debido a la competencia y a la enorme inversión que requiere la compra del terreno, la dotación de servicios públicos y la construcción de edificios; además buscan mantener los máximos niveles de ganancias. Teóricamente tienen un papel muy importante en los procesos de suburbanización, rehabilitación y reconstrucción de las ciudades (*Ibid.*:171-172).

De las instituciones financieras depende tanto la participación de los compradores de casas, como el desarrollo de nuevas construcciones y el financiamiento de edificios de alquiler; ya que los bancos, las compañías de seguros, las sociedades constructoras, etc., cuentan con los recursos económicos necesarios para financiarlos. Aunque la influencia de estos organismos es más amplia, debido a que también intervienen en otros ámbitos del desarrollo inmobiliario, ya sea industrial, comercial o residencial, y pueden distribuir, a través del control de los medios de financiamiento, los usos del suelo (*Ibid.*:172).

Debido a que estos agentes buscan la mayor ganancia de su inversión, las operaciones que promueven están dirigidas a satisfacer la demanda del sector con capacidad de asegurar las mayores tasas de recuperación, lo que deja fuera al resto de la demanda habitacional. Esto explica la incapacidad de la economía privada para satisfacer las necesidades mínimas de vivienda de una sociedad; lo que a su vez exige la ingerencia permanente del Estado para establecer un equilibrio en la situación de este bien en el mercado y, con ello, reducir los riesgos sociales que implica dejar fuera del mercado a una importante porción de la demanda de vivienda.

La intervención del Estado en materia habitacional se da de manera directa al establecer instituciones para construir y distribuir viviendas; o indirecta, la forma de participación más importante, al apoyar a instituciones financieras y constructoras a través de reducción de impues-

tos, instalación de servicios, equipamiento urbano y vías de acceso, o imponen restricciones al funcionamiento del mercado y controles en la planificación de usos del suelo (*Ibid.*:172-173).

Desde el punto de vista del mercado, las posibilidades de intervención de los organismos públicos se dirigen en dos direcciones; por un lado, permite crear una demanda solvente, por medio de subsidios y créditos; o, por el lado de la oferta, en la construcción directa de viviendas y a través de medidas que facilitan la acción inmobiliaria y disminuyen su precio; de esta forma, atiende la demanda de la población solvente a corto plazo (Castells, 1986). Las diferencias en las formas de intervención gubernamental entre los países, dependen de la capacidad o incapacidad del Estado para mediar en el problema. Esto, sin embargo, deja fuera de la oferta a amplios sectores sociales que no pueden acceder a una vivienda por los métodos descritos. En este contexto, la invasión de terrenos se convierte en una alternativa común en sociedades donde el Estado no interviene en la problemática de la vivienda o lo hace de manera insuficiente, lo que da como resultado la ocupación de terrenos libres y con ello el crecimiento incontrolable de las ciudades (*Ibid.*:203).

Se puede decir que la cantidad, estatuto y forma de la vivienda depende de la articulación de cuatro sistemas: *a)* el de producción del bien vivienda, *b)* el de distribución social del producto, *c)* el de distribución social de los hombres, y *d)* el de correspondencia entre los dos sistemas de distribución. Todo esto además se articula con el aparato ideológico que los refuerza y les da coherencia (*Ibid.*:202-203).

### **Otros planteamientos sobre el estudio de la vivienda**

Aunque los planteamientos de Castells y Harvey permiten establecer un marco general donde actúan los diferentes agentes sociales, se debe reconocer que este enfoque ha recibido críticas de otros investigadores. Los principales cuestionamientos se refieren al hecho de asumir que la problemática habitacional de las ciudades se concentra alrededor de su consumo, su escasez física, sus altos costos y sus relaciones con las políticas estatales; lo que teóricamente ha separado, o ha dejado en se-

gundo plano, las relaciones sociales involucradas en su asignación (Ball, 1987; Connolly, 1988a, Azuela, 1989).

Estos cuestionamientos no invalidan totalmente los planteamientos originales, sino más bien tienden a “agrandar la perspectiva”, llama la atención sobre las funciones que cumple el aprovisionamiento de la vivienda en las sociedades capitalistas, sus articulaciones económicas, las políticas estatales, las distintas formas de tenencia, o sus costos y consecuencias para los hogares “... la nueva investigación sobre vivienda ha transformado el contenido y el modo de entender las influencias externas sobre la provisión de vivienda, esto es, las articulaciones respecto a cuál es el objeto de la investigación sobre vivienda...” (Ball, 1987:84).

De esta forma se reconoce que en la cuestión de la vivienda, existen conjuntos específicos de agentes sociales involucrados en la producción, el intercambio y el consumo de la vivienda, lo que implica la existencia de un conjunto específico de agentes sociales en cada estructura de aprovisionamiento (*Ibid.*). Al hablar de estructuras de aprovisionamiento de la vivienda y al insistir sobre la necesidad de abarcar las distintas relaciones sociales involucradas en el proceso, Ball las define como el resultado de un proceso histórico de provisión y reproducción de la entidad física vivienda, centra el análisis en los agentes sociales fundamentales involucrados en el proceso y sus relaciones. Estos aspectos no pueden deducirse sólo desde la teoría, es decir, reconoce que no existe una estructura asociada al capitalismo o a una de sus fases, sino que es el resultado del desarrollo histórico de las relaciones sociales y la lucha de clases asociada, la cual es particular para cada país, se trata de un proceso dinámico, donde están sujetos a presiones de tipo económico o político que la transforman permanentemente (*Ibid.*:88-89).

También otros autores señalan la importancia de lo específico de cada sociedad como algo fundamental en los estudios sobre vivienda actuales, en especial la manera en que actúan los distintos agentes y la combinación de factores que los determinan. Aunque existe un marco general que puede explicar, a nivel macro, el comportamiento de un proceso determinado, o de alguno de los agentes involucrados, es difícil que a un nivel menor se presenten las mismas características; es

decir, los rasgos que se han establecido bajo los planteamientos generales pueden explicar una parte del proceso, pero debido a su vulnerabilidad, respecto a las características únicas de cada sociedad, esas normas pueden ser limitantes para entender el comportamiento global de un proceso específico, así,

... mientras las relaciones de condicionamiento impuestas por el capitalismo internacional son significativas, su unión con las estructuras económicas, sociales y políticas es lo más importante para determinar la forma y la naturaleza de la urbanización dependiente... (Ward, 1991:25).

De esta forma, el proceso de urbanización que ha seguido la Ciudad de México presenta características propias, únicas, que sólo pueden entenderse al considerar la articulación particular de los distintos elementos que han actuado en el proceso. Por ejemplo, para comprender el caso de nuestra capital, es necesario considerar las motivaciones de la acción del Estado mexicano respecto a la urbanización ilegal, ya que en diferentes épocas el Estado ha promovido o limitado este tipo de urbanización; ha utilizado su participación como una manera de atraer, recompensar y controlar a los diferentes grupos sociales (Aldrete-Hass, 1991:11). Estas dinámicas han generado diferencias notables respecto a la urbanización que se presenta en otros países latinoamericanos.

La urbanización popular es, y ha sido, una modalidad más de producción social de la ciudad (Duhau, 1998:9), que se convirtió en la solución habitacional masiva que desarrollaron los sectores de bajos ingresos; se caracteriza por el acceso al suelo a través de procesos de urbanización irregular y la autoproducción de la vivienda, principalmente en los márgenes del área urbana y a través del fraccionamiento ilegal y la compraventa irregular del suelo.

De esta manera, para discutir lo habitacional se debe partir de identificar dos grandes procesos de producción de la ciudad, los formales y los informales; donde cada uno, además de mostrar características propias, cuenta con diferentes dinámicas, determinantes y articulaciones entre los agentes sociales. Al mismo tiempo, es necesario incluir la ac-

ción del Estado, en sus amplias y diversas formas de interactuar en la producción y administración de la ciudad.

Al mismo tiempo, los procesos de acceso a la vivienda han variado en el tiempo, así como la participación del Estado, las acciones de los agentes capitalistas y de otros agentes sociales que participan en la producción de vivienda. Además, la evolución de los espacios que surgieron de una misma forma de ocupación del suelo, actualmente muestra una diversidad considerable al interior (en cuanto a concepción y estilo arquitectónico, materiales de construcción, mantenimiento y conservación, etc.), y al mismo tiempo, registran distintas tendencias de cambio y sustitución de usos del suelo. Se puede decir que es necesario rescatar lo social e históricamente específico de las relaciones de producción en los estudios de lo habitacional, como un elemento indispensable para comprender su problemática.

Como se ha señalado, establecer una definición de la vivienda es más complejo de lo que aparenta, debido a que deben incluirse los diversos niveles de análisis que implica su estudio. En este trabajo, la vivienda se define como una estructura material construida y representa un paquete de múltiples bienes y servicios indispensables para el desenvolvimiento de sus ocupantes; donde las características físicas del inmueble reflejan algunas cualidades de sus residentes, las cuales pueden asociarse directamente con las grandes dinámicas de producción que se han desarrollado en la ciudad. Todo esto permite enfatizar sus diferencias al interior de la mancha urbana y reconocer su expresión espacial.

## II. REGIONALIZACIÓN HABITACIONAL

### La unidad espacial de estudio

Una de las fuertes limitantes de la información censal sobre localidades urbanas en México ha sido el nivel espacial en que se presentan sus estadísticas. Hasta 1990 los municipios y las localidades eran las unidades espaciales mínimas en las que se mostraba la situación de la población y la vivienda de las ciudades, y del país en general.

En el caso de la Ciudad de México, por su tamaño y complejidad, los niveles en los que se desagregaba la información oficial complicaba aún más su análisis, ya que una delegación o un municipio conurbado puede concentrar una cantidad de habitantes mucho mayor al de la mayoría de las ciudades del país; por lo que las estadísticas censales por unidad administrativa no reflejan la verdadera situación de la población y de la vivienda al interior de la ciudad, lo que provoca grandes distorsiones en los procesos que se examinan, ya que se homogeneizan las dinámicas que se presentan en la capital.

Ante esta situación, la mayor parte de los interesados en estudiar a la Ciudad de México han considerado dos posibilidades de análisis; por un lado, se toma en cuenta la información estadística oficial, conscientes de los problemas que esto acarrea (Schteingart, 1989b, Esquivel *et al.*, 1993, Negrete *et al.*, 1993 y Garrocho, 1994), pero tratan de aprovechar las cifras censales y dar un panorama global de lo que sucede en la ZMCM. La segunda alternativa se refiere a generar información propia, principalmente a través de la aplicación de encuestas sobre temas y

áreas de interés determinados, lo que ha permitido conocer procesos y dinámicas muy específicas sobre la ciudad (Azuela, 1984; Coulomb, 1985; Castañeda, 1988; Varley, 1988; Schteingart, 1989c; Hiernaux, 1991 y Olivera, 1991); esto, sin duda, constituye una posibilidad muy importante, pero una de sus particularidades es que se genera una fragmentación de los estudios sobre la ciudad y dificulta la visión global de los procesos sociales y la dinámica urbana de la capital.

A partir de 1990 se cuenta con otra alternativa, ya que los resultados del censo se presentan a nivel AGEB,<sup>1</sup> lo que representa la posibilidad de manejar estadísticas que permiten, al mismo tiempo, dar cuenta de la heterogeneidad de los fenómenos sociales y urbanos, sin perder de vista el conjunto de la ZMCM. Sin embargo, esta posibilidad no deja de presentar algunas dificultades en su manejo.

Para las autoridades del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) el AGEB es la unidad básica del *Marco Geoestadístico del Sistema Nacional de Información*; divide al territorio del país en espacios menores a la división municipal (INEGI, 1992:XI), se trata de un área geográfica urbanizada, creada con fines estadísticos e integrada por un conjunto de manzanas edificadas; los límites del AGEB fueron determinados por "... detalles de infraestructura permanentes y fácilmente identificables en el terreno..." (INEGI, 1989).

Los criterios para asignar AGEB's fueron los siguientes: *a*) se ubican en localidades mayores de 2 500 habitantes; *b*) abarcan entre 25 y 50 conjuntos de manzanas; *c*) deben estar delimitados por calles; *d*) el uso del suelo en el AGEB es habitacional, y/o industrial, comercial, de servicio o recreativo; y, *e*) se establecen en localidades que son cabeceras municipales, aunque no cumplan con los requisitos anteriores (*Ibid.*). En relación con la delimitación de las AGEB's, hay que tener presente que fueron establecidas para fines prácticos, es decir, se planearon para supervisar el trabajo censal de los encuestadores, ya que "... su extensión

---

<sup>1</sup> Las autoridades encargadas de elaborar el X Censo de Población y Vivienda, de 1980, comenzaron a desarrollar el concepto de áreas estadísticas básicas y tenían la intención de publicar los resultados del levantamiento desagregados en estas unidades mínimas; sin embargo, de acuerdo con la explicación "oficial", algunos edificios que ocupaba la institución fueron seriamente dañados durante los sismos de 1985, lo que ocasionó la pérdida de esa información.

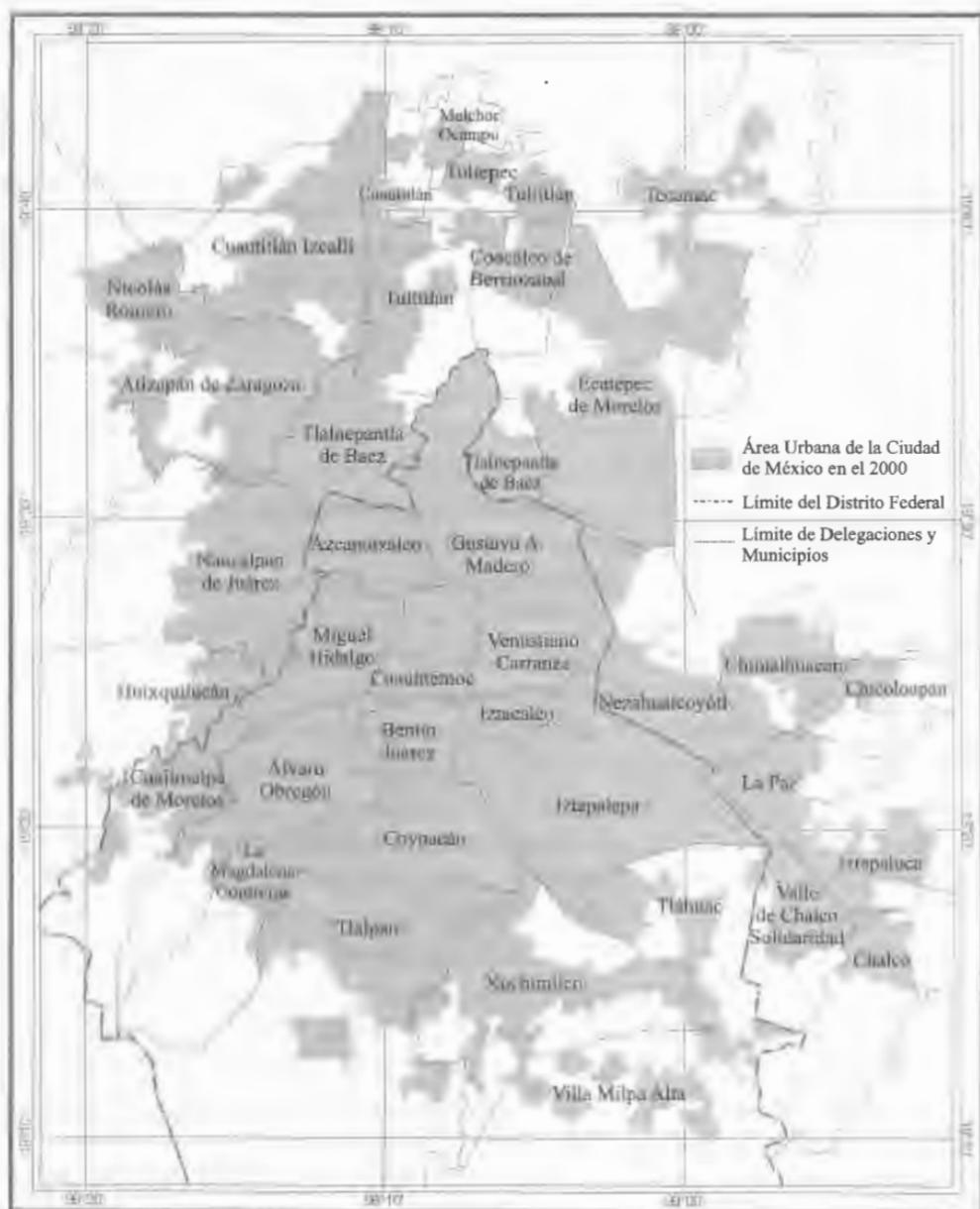
es tal que el trabajo censal que se realice en ella puede ser supervisado por un solo individuo...” (INEGI, 1989).

Quizá la principal complicación para utilizar al AGEB como la base estadística en los análisis para la Ciudad de México es su gran número: el Distrito Federal (D. F.), que cuenta con 16 delegaciones, está constituido por 2 367 AGEB's urbanas en 2000, más otras 1 960 unidades que se definieron en 20 municipios conurbados del Estado de México (Figura 1). Por esta razón el manejo de las estadísticas desglosadas por AGEB se facilita al utilizar procesos computarizados, que permiten, además de su manipulación e interacción, su rápida ubicación dentro del AUCM.

### **Selección de AGEB's**

La delimitación del AUCM se estableció considerando dos criterios: la extensión de la mancha urbana de Ciudad de México en 1990 (Gutiérrez *et al.*, 1990) y, al interior de cada delegación y municipio, las áreas que el INEGI definió como AGEB's urbanas. Esta definición no incluye todos los municipios conurbados a la ZMCM de 1990 (definidos por Negrete *et al.*, 1993); tampoco abarca la totalidad del territorio de las delegaciones y municipios, sino sólo la parte que el INEGI definió como AGEB urbana. Estos factores hacen posible que la delimitación del AUCM prácticamente coincida con los límites de la mancha urbana de la Ciudad de México, ya que las diferencias espaciales entre ambas son mínimas.

Sin embargo, no todas las AGEB's urbanas que reconoce el INEGI en estas unidades se incluyeron finalmente en el trabajo, debido a diversas razones; en algunas de ellas no existe información estadística por ser espacios no habitacionales (unidades deportivas, áreas industriales, de servicios o educativas, etc.); otras, son lugares sin viviendas habitadas durante el levantamiento censal; algunas son áreas con escasa vivienda y población, lo que puede provocar sesgos en los indicadores (en general no se consideraron aquellas AGEB's que registraron menos de 50 viviendas); o bien pertenecen a localidades pequeñas con características netamente rurales, físicamente separadas de la mancha urbana y de la dinámica de la Ciudad de México; finalmente, como el



**Figura 1. Delegaciones y Municipios del Área Urbana de la Ciudad de México en el 2000.**

estudio base de este trabajo se realizó con información de 1990, no se consideraron las AGEB's que surgieron a lo largo de los años noventa (Figura 2).

Después de hacer la selección de las AGEB's, se identificaron 3 146<sup>2</sup> unidades de estudio, de las cuales, 1 897 pertenecen al D. F. y 1 249 al Estado de México (Figura 3). Esto significa que no se consideraron 213 AGEB's por selección, 85 del D. F. y 129 del Estado de México; ni 235 AGEB's que aparecieron a lo largo de los años noventa: 48 en el D. F. y 187 en los municipios conurbados (Cuadro 1).

### Selección de indicadores

Al plantear analizar la situación actual de la vivienda en el AUCM se pretende establecer la estructura habitacional de la Ciudad de México, por lo que fue necesario abordar sus rasgos esenciales, es decir, considerar sus características respecto a: tipo de vivienda, tenencia, dotación de servicios, calidad en materiales de construcción y tamaño de la vivienda.

Al observar la definición de las variables censales, se distinguió que la información sobre las viviendas particulares habitadas se desagrega en varios conceptos, en donde la diferencia más importante se establece entre las "casas solas" y otros tipos de vivienda que este concepto excluye, como los "departamentos en edificio" y las "casas en vecindad"; por lo que el indicador "casas solas" se convirtió en uno de los más importantes para la clasificación, ya que señala el tipo de vivienda que predomina en cada AGEB y permite establecer la proporción de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

También había que elegir entre una serie de variables que indican diferentes situaciones de un mismo rasgo de la vivienda; por ejemplo, respecto a la cobertura de los servicios básicos, el censo presenta para

---

<sup>2</sup> Esta cifra se refiere al número de AGEB's definidas con base en la información de 1990, a lo largo de los años noventa muchas de estas áreas se subdividieron (sobre todo las que concentraban grandes volúmenes de población o cuando se trataba de áreas muy heterogéneas); en total, 471 AGEB's de 1990 se subdividieron en 1 247 AGEB's en 2000 en el AUCM, todas las áreas subdivididas se agruparon de acuerdo con la delimitación de 1990.

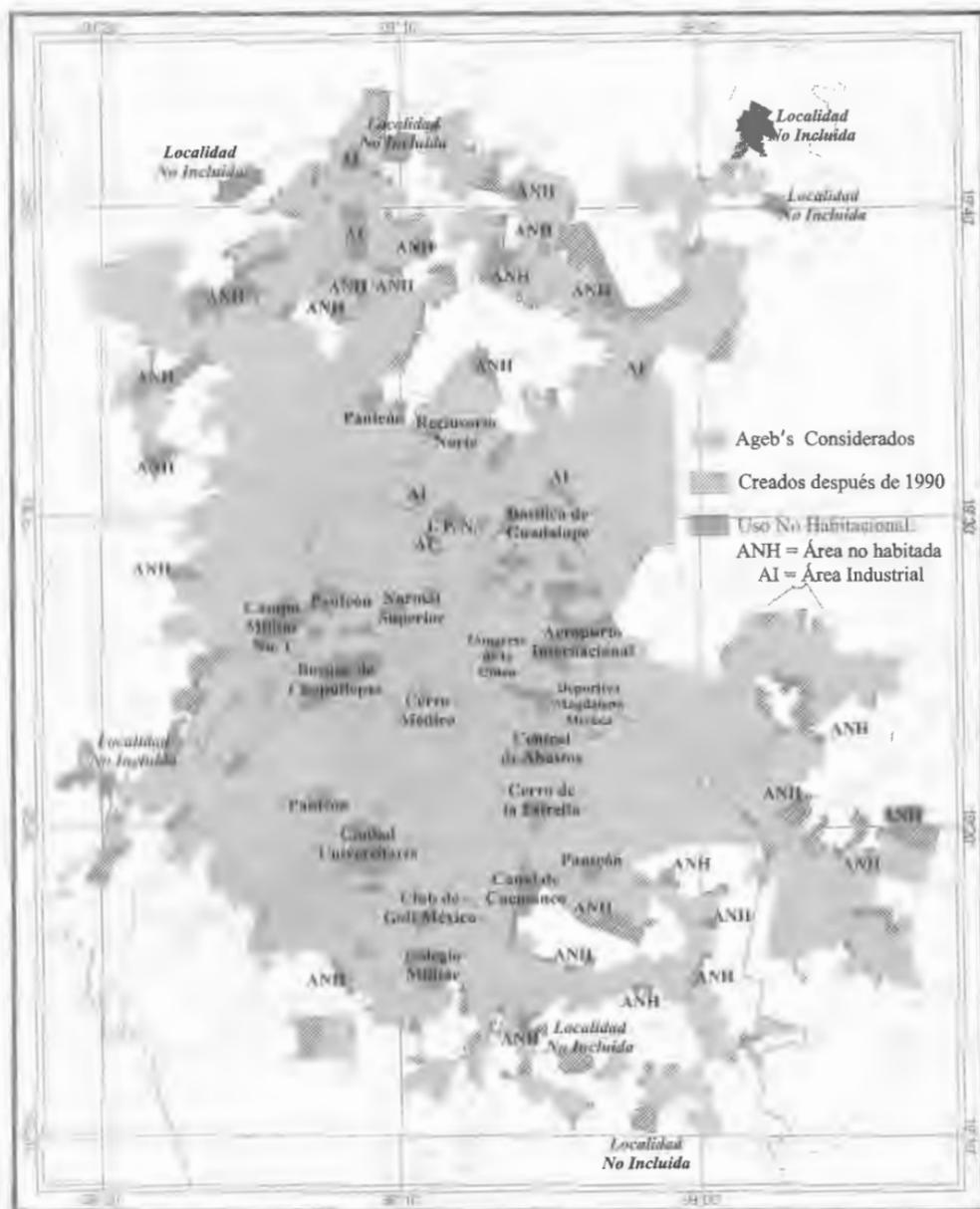


Figura 2. Áreas geostatísticas Básicas (AGEB's) eliminadas y considerada en el análisis.



**Cuadro 1. Número de AGEB's urbanas en el AUCM**

| DELEGACIÓN               | AGEB's URBANAS |             |                        |                                 | MUNICIPIO                   | AGEB's URBANAS |       |                        |                                 |
|--------------------------|----------------|-------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|------------------------|---------------------------------|
|                          | 1990           | 2000        | Estu-<br>diadas<br>(a) | No consi-<br>deradas<br>(b) (c) |                             | 1990           | 2000  | Estu-<br>diadas<br>(a) | No consi-<br>deradas<br>(b) (c) |
| Azcapotzalco             | 88             | 100         | 88                     | 0 0                             | Atizapán de Zaragoza        | 69             | 122   | 65                     | 4 3                             |
| Coyoacán                 | 117            | 154         | 115                    | 2 0                             | Coacalco                    | 43             | 65    | 36                     | 7 10                            |
| Cuajimalpa               | 23             | 30          | 23                     | 0 4                             | Cuautitlán                  | 20             | 26    | 17                     | 3 6                             |
| Gustavo A. Madero        | 264            | 302         | 248                    | 16 0                            | Chalco                      | 104            | 41    | 80                     | 24 12                           |
| Iztacalco                | 104            | 108         | 101                    | 3 0                             | Chicoloapan                 | 12             | 15    | 12                     | 0 1                             |
| Iztapalapa               | 311            | 437         | 304                    | 7 0                             | Chimalhuacán                | 43             | 97    | 43                     | 0 35                            |
| Magdalena Contreras      | 46             | 52          | 46                     | 0 1                             | Ecatepec                    | 265            | 359   | 257                    | 8 26                            |
| Milpa Alta               | 15             | 38          | 15                     | 0 13                            | Huixquilucán                | 28             | 37    | 17                     | 11 10                           |
| Álvaro Obregón           | 164            | 197         | 162                    | 2 0                             | Ixtapaluca                  | 53             | 70    | 38                     | 15 24                           |
| Tláhuac                  | 72             | 100         | 67                     | 5 10                            | Melchor Ocampo              | 10             | 12    | 10                     | 0 1                             |
| Tlalpan                  | 166            | 194         | 156                    | 10 7                            | Naucalpan                   | 99             | 194   | 95                     | 4 3                             |
| Xochimilco               | 84             | 118         | 75                     | 9 12                            | Nezahualcóyotl              | 162            | 171   | 162                    | 0 2                             |
| Benito Juárez            | 102            | 102         | 102                    | 0 0                             | Nicolás Romero              | 30             | 47    | 25                     | 5 3                             |
| Cuauhtémoc               | 152            | 153         | 150                    | 2 0                             | La Paz                      | 31             | 50    | 29                     | 2 8                             |
| Miguel Hidalgo           | 129            | 131         | 107                    | 22 0                            | Tecámac                     | 43             | 46    | 30                     | 13 6                            |
| Venustiano Carranza      | 145            | 151         | 138                    | 7 0                             | Tlalnepantla                | 165            | 197   | 161                    | 4 1                             |
| Distrito Federal (D. F.) | 1 982          | 2 367       | 1 897                  | 85 47                           | Tultitlán                   | 59             | 109   | 55                     | 4 17                            |
| <b>TOTAL AUCM</b>        | <b>3 360</b>   | <b>4327</b> | <b>3 146</b>           | <b>214 235</b>                  | Tultepec                    | 22             | 34    | 16                     | 6 6                             |
|                          |                |             |                        |                                 | Cuautitlán Izcalli          | 120            | 169   | 101                    | 19 12                           |
|                          |                |             |                        |                                 | Valle de Chalco Solidaridad | —              | 98    | —                      | 2                               |
|                          |                |             |                        |                                 | Estado de México conurbado  | 1 378          | 1 960 | 1 249                  | 129 188                         |

Notas: (a) Con base en la información de 1990. (b) No considerados por selección y con base en la información de 1990. (c) Número de AGEB's en el año 2000 que no existían en 1990.

Fuente: Elaboración propia con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

cada AGEB tres indicadores diferentes sobre la dotación de agua en la vivienda: *a)* el número de viviendas con agua entubada en el predio; *b)* con agua de llave pública; o bien, *c)* dentro de la vivienda; y respecto al drenaje se indica: *a)* el número de viviendas que cuentan con drenaje conectado a la calle, *b)* al suelo o *c)* a fosa séptica. La distribución de estos servicios al interior del AUCM señala distintas dinámicas urbanas, en donde el proceso de consolidación de colonias de autoconstrucción juega un lugar importante; sin embargo, no era recomendable abarcar todas las variables disponibles sobre un mismo aspecto, por lo que se decidió tomar el indicador más significativo para los planteamientos del trabajo, y no considerar los que fueran redundantes, ya sea por tratarse de un mismo tema o porque registran las mismas dinámicas.

De este modo, si bien la dotación de energía eléctrica es un elemento importante para la vivienda, y su ausencia o deficiente dotación permiten

caracterizar espacios marginales dentro del AUCM, se concluyó que la información que brinda este indicador es redundante, sobre todo si se considera que los espacios recién incorporados a la mancha urbana y ocupados por población de escasos recursos, no sólo carecen de servicio eléctrico, sino también de otros servicios básicos, por lo que es posible identificar y caracterizar esos lugares a través de otros indicadores, tales como la proporción de agua entubada en la vivienda y de drenaje conectado a la calle; es por esto que la disposición de energía eléctrica no se incluyó como un elemento de la clasificación.

Esta lógica de selección se utilizó no sólo para elegir entre indicadores que se refieren a la dotación de servicios en la vivienda, sino también los que se refieren a otras características, tales como los materiales predominantes y el tamaño de la vivienda; de tal forma que para este trabajo se decidió incluir sólo el tipo de material predominante en techos y pisos, la proporción de viviendas con cinco y más dormitorios, y la de uno y dos cuartos.

Otro de los aspectos que se examinaron al realizar la selección de indicadores se refiere a la situación que señalan los distintos conceptos incluidos, es decir, había que elegir aquéllos que permiten definir tanto los lugares con malas y regulares condiciones habitacionales, como los que indican dónde son buenas o excelentes. Por ejemplo, las AGEB's con mala dotación en los servicios básicos permiten diferenciar colonias marginales; en cambio, en los lugares que cuentan con estos servicios, no se establecen diferencias significativas; por lo que había que emplear variables que permitieran identificar en qué lugares las condiciones residenciales pasan de regulares a buenas, o dónde son excelentes, para lo cual se emplearon indicadores como la proporción de viviendas con piso de mosaico, madera u otro recubrimiento, el de viviendas con cinco o más dormitorios y el nivel ingresos de la población.

Los indicadores seleccionados para esta clasificación fueron los siguientes:

Tipo de vivienda:

1. Casas solas, porcentaje de viviendas particulares registradas como casas solas. Este indicador permite identificar la proporción de vivienda unifamiliar y, por la diferencia, de viviendas

plurifamiliares (departamento, vecindad, cuarto de azotea, condominio horizontal, casas duplex, etc.); además, permite identificar las características habitacionales del AGEB y proporcionar información sobre la densidad de ocupación del área (INEGI, 1992:xv).

Esta variable permitió identificar aquellas AGEB's con predominio de vivienda unifamiliar, donde el tipo de vivienda es plurifamiliar, o donde no se presenta un predominio de alguno de los tipos de vivienda anteriores, es decir, áreas donde existe vivienda unifamiliar y plurifamiliar en proporciones importantes (Cuadro 2).

**Cuadro 2. Variables y categorías utilizadas en la clasificación**

| VARIABLES   | CATEGORÍAS<br>(Valores en Porcentaje) |                      |                                |
|---|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
|   |                                       |                      |                                |
| TIPO DE VIVIENDA  | < de 40                               | De 40 a 80           | > de 80                        |
| 1. % de casas solas   | PLURIFAMILIAR                         | MIXTA                | UNIFAMILIAR                    |
| TENENCIA  | < de 50                               | De 50 a 85           | > de 85                        |
| 2. % de viviendas propias   | EN RENTA                              | MIXTA                | PROPIA                         |
| INGRESOS  |                                       |                      | MUY ALTOS                      |
| 3. % de la PEA que recibe de cinco hasta 10 y más de 10 salarios mínimos al mes | BAJOS<br>< de 5                       | MEDIOS<br>De 5 a 20  | > de 40<br>ALTOS<br>De 20 a 40 |
| SERVICIOS EN LA VIVIENDA:   |                                       |                      |                                |
| 4. Agua (% de viviendas con agua entubada en el interior)                       | < de 25<br>BAJO                       | De 25 a 90<br>MEDIO  | > de 90<br>ALTO                |
| 5. Drenaje (% de viviendas con drenaje conectado a la calle)                    | < de 15<br>BAJO                       | De 15 a 95<br>MEDIO  | > de 95<br>ALTO                |
| MATERIAL DE LA VIVIENDA:  |                                       |                      |                                |
| 6. Techo (% de viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal)        | > de 40<br>ALTO                       | De 7.5 a 40<br>MEDIO | < de 7.5<br>BAJO               |
| 7. Piso (% de viviendas con piso de mosaico, madera u otros recubrimientos)     | < de 5<br>BAJO                        | De 5 a 50<br>MEDIO   | > de 50<br>ALTO                |
| TAMAÑO DE LA VIVIENDA:  |                                       |                      |                                |
| 8. Cocina (% de viviendas con cocina no exclusiva)                              | > de 20<br>ALTO                       |                      | < de 20<br>BAJO                |
| 9. Cuartos (% de viviendas con uno y dos cuartos)                               | > de 45<br>ALTO                       | De 15 a 45<br>MEDIO  | < de 15<br>BAJO                |
| 10. Dormitorios (% de viviendas con cinco o más dormitorios)                    | < de 5<br>BAJO                        |                      | > de 5<br>ALTO                 |

Fuente: Elaboración propia.

### Tenencia de la vivienda:

2. Viviendas propias. Esta variable permite conocer y ubicar directamente el volumen de viviendas en propiedad; y de manera indirecta, aquellas AGEB's donde predomina el alquiler (aunque al medir de esta manera el arrendamiento se incluye otro tipo de situación respecto a la propiedad —viviendas prestadas o cualquier otra posibilidad—, pero este rubro tiene una presencia mínima al interior del AUCM).

Cabe aclarar que la encuesta censal considera sólo la propiedad de la casa, sin importar la situación del terreno; la vivienda es propia si al menos uno de los ocupantes es el propietario y aunque la vivienda se esté pagando a plazos, se considera propia (INEGI, 1992:xxiv).

Esta variable también se dividió en tres grandes grupos: a) las AGEB's con un claro predominio de viviendas propias, b) donde predomina el arrendamiento, y, c) donde la situación de la tenencia es mixta (Cuadro 2).

### Nivel de ingresos:

3. Sin ser una variable que registra directamente alguna característica específica de la vivienda, se sabe que el ingreso de la población es un indicador que determina otros rasgos habitacionales como son: acabados, tamaño, ubicación, mantenimiento, etc., incluso determina la entrada o no al mercado inmobiliario formal; se consideró necesario incluir una variable que señalara las diferencias en cuanto a ingreso económico de la población del AUCM. En este caso se establecieron cuatro categorías de ingreso, las cuales se determinaron a través de la combinación de dos variables: la proporción de población económicamente activa que recibe de cinco a diez salarios mínimos al mes (smm) y la que recibe más de 10 smm. La manera en que se distribuyen estas variables permitió identificar los siguientes grupos:
  - a) Ingresos muy altos, aquellas AGEB's que concentran las mayores proporciones, por arriba del 40%, en ambas variables.

- b) Ingresos altos, las que presentan una proporción que va del 20 al 40 % en los dos indicadores.
- c) Ingresos medios, los que registran porcentajes mayores de cinco, pero menores de 20 en las dos variables.
- d) Ingresos bajos, donde el porcentaje de la población que recibe ingresos mayores a cinco smm es inferior a cinco.

#### Servicios en la vivienda:

- 4. Viviendas con agua entubada en la vivienda.
- 5. Viviendas con drenaje conectado en la vivienda.

Estas dos variables permiten establecer cómo es la dotación de los servicios básicos en la vivienda: en estos casos se decidió manejar las variables más específicas sobre la situación de estos servicios, es decir, aunque existen otras variables que incluye el agua entubada en el predio o drenaje conectado a suelo o fosa, se consideró importante distinguir del servicio completo y directo a la vivienda.

#### Materiales de la vivienda:

- 6. Viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal.
- 7. Piso de mosaico, madera u otros recubrimientos.

Las variables anteriores se refieren a la situación de los materiales de la vivienda, y sólo hace énfasis en la referente al techo, que distingue un material estable y duradero, de otro que no lo es; esta variable es importante para diferenciar las primeras etapas en el proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida.

En cambio, la variable sobre el tipo de recubrimiento del piso de la vivienda se refiere a una situación más específica que la anterior; el piso es uno de los últimos aspectos que se modifica de la vivienda autoconstruida, por lo que se consideró que este indicador permite diferenciar las etapas más avanzadas del pro-

ceso de consolidación, además, en combinación con otros indicadores, es posible caracterizar espacios que se originaron por procesos distintos al de autoconstrucción y al de vivienda estatal.

Tamaño de la vivienda:

8. Viviendas con cocina no exclusiva.
9. Viviendas con uno y dos cuartos.
10. Viviendas con cinco y más dormitorios.

Estas variables permiten conocer aspectos como el tamaño y calidad de la vivienda; el primer indicador, la proporción de viviendas con cocina no exclusiva, permite identificar las áreas más marginadas del AUCM, en donde las instalaciones de la cocina deben compartir otras funciones habitacionales; también fue posible detectar que, en las colonias de autoconstrucción, uno de los primeros cambios dentro de la vivienda, al avanzar en el proceso de consolidación, es el de establecer un espacio exclusivo a las funciones que cumple la cocina. Con los otros dos indicadores se registra directamente el tamaño de la vivienda; el primero de ellos permite identificar el predominio de viviendas muy pequeñas, mientras que el segundo remite a las de mayor tamaño.

En el Cuadro 2 se indican los valores numéricos que permitieron establecer las diferencias en el comportamiento de las variables seleccionadas, la definición de estos límites se realizó al analizar la distribución del indicador en el AUCM, a través de histogramas, además de considerar la importancia de la variable dentro de la clasificación general.

### **Definición del método de clasificación**

La propuesta inicial para generar la regionalización habitacional del AUCM, fue la de utilizar métodos estadísticos multivariados; en particular se consideró la posibilidad de emplear la técnica de “componentes principales”, debido a las ventajas que ofrece en la construcción de clasificaciones y regionalizaciones (Kunz, 1988), y a que se contaba

con experiencia previa en su manejo (González, 1989; Kunz *et al.*, 1990; Kunz *et al.*, 1996).

Sin embargo, se concluyó que esta metodología no es la más indicada para generar una clasificación de vivienda que se asocie a procesos,<sup>3</sup> es decir, la combinación entre indicadores habitacionales que identifican dinámicas urbanas detalladas muestran un modelo de relaciones no lineal, en cambio, este tipo de métodos es preferible para variables cuyas correlaciones estadísticas sean de este tipo. Por lo que se decidió elaborar una clasificación que resaltara el comportamiento individual de los indicadores seleccionados; establecer una estructura

---

<sup>3</sup> El método de los componentes principales forma familias de variables con similar comportamiento, relaciona estadísticamente diferentes variables y genera un índice que representa el comportamiento de éstas; de tal forma que, un problema definido por varios indicadores, puede resumirse a través de un valor que representa el comportamiento, en términos matemáticos, de esos indicadores; parte de una matriz de correlación que permite identificar el grado de relación estadística que existe entre las variables involucradas, señala cuáles indicadores son susceptibles de mostrar similar comportamiento y cuáles tienen un patrón de correlación completamente distinto al conjunto (Kunz, 1988).

En el caso de la problemática habitacional, el índice que resulta del comportamiento estadístico de los indicadores seleccionados, a pesar de que algunos de ellos muestran altos valores de correlación estadística, no permite identificar áreas con similares características de vivienda, y que éstas a su vez se asocien a las dinámicas urbanas generales del AUCM; es decir, el patrón de relación de las variables habitacionales no es totalmente lineal.

Por ejemplo, este método aísla las variables que no muestran correlaciones estadísticas lineales con el resto de los indicadores, y algunas de éstas son muy significativas; como el caso de la proporción de viviendas propias, es un indicador que se asocia a procesos y dinámicas completamente diferentes, abarca desde colonias de vivienda autoconstruida, en diferentes fases de consolidación, zonas de vivienda estatal o áreas que provienen del mercado formal y en cada una de estas situaciones los ingresos de sus residentes son distintos, así como otros rasgos habitacionales; estas dinámicas definen características habitacionales específicas y distintas entre ellas; es decir, a través del método de Componentes Principales no es posible identificar estas diferencias o similitudes.

Al analizar los resultados obtenidos por la aplicación de los componentes principales a esta problemática, se decidió que debido a la naturaleza del estudio de la vivienda, este método estadístico en particular, no constituye la mejor opción para establecer una clasificación que permita resolver los objetivos planteados. Cabe mencionar que otras técnicas de clasificación multivariada como cluster y escalamiento multidimensional, también se consideraron, pero presentaron dificultades similares.

jerarquizada de las variables que permitiera destacar los rasgos más importantes de la vivienda de una manera cualitativa; definir un método de clasificación menos estricto y restrictivo que los métodos cuantitativos, donde hubiera cierta flexibilidad en el manejo de sus resultados; que hiciera posible resaltar la variable espacial, tanto en la distribución como en la ubicación de los tipos habitacionales que resultaran en la clasificación para, de esta forma, caracterizar los grandes procesos habitacionales que definen a la Ciudad de México en los años noventa.

El primer paso en la construcción de la clasificación fue establecer una estructura jerarquizada de los diez indicadores seleccionados. Así, se identificaron tres variables básicas: *a*) tipo de inmueble habitacional (el predominio de vivienda unifamiliar o plurifamiliar); *b*) la situación de la tenencia, y *c*) el nivel de ingresos de la población. La distribución de estos aspectos permitió establecer una primera clasificación de la vivienda en el AUCM, para posteriormente incluir el comportamiento del resto de las variables, al interior de los grupos generados en esa clasificación general.

De esta manera, todas las AGEB's del AUCM se dividieron de acuerdo con la proporción de "casas solas", en tres grandes conjuntos: aquéllos con un predominio de vivienda unifamiliar, donde domina la habitación plurifamiliar, o sin un predominio claro de ninguna de estas dos.

Después se consideró la situación de la tenencia de la vivienda, la cual también se dividió en tres categorías: las AGEB's donde predomina la vivienda propia, donde lo hace la vivienda en renta y donde se presenta una tenencia mixta; estas divisiones se marcaron al interior de los tres grandes conjuntos que resultaron de la primera división.

En tercer lugar se examinaron los ingresos de la población, en donde se establecieron cuatro categorías, los cuales se agruparon respecto a la situación de la tenencia y de acuerdo con el tipo de inmueble predominante-unifamiliar, plurifamiliar o ambos. De esta forma se definió una primera clasificación de las características de la vivienda en el AUCM.

En esta primera clasificación el total de las posibles combinaciones, al manejar las categorías de sólo tres variables, era de 36 conjuntos de

AGEB's con características habitacionales distintas; un número grande, sobre todo porque este número se podía incrementar al incluir el resto de los indicadores

Al analizar la distribución generada por las tres variables principales, se pudo comprobar que no se presentaron todos los tipos de combinaciones posibles, de los 36 esperados sólo se definieron 31; además, la distribución de las AGEB's en el AUCM por esta primera división, fue demasiado heterogénea. Este tipo de distribución definió los siguientes pasos, por un lado permitió detectar los grupos cuantitativamente menos significativos, y unirlos al grupo más semejante, de acuerdo con sus características habitacionales; y por otro lado, hizo necesario dividir los grupos demasiado numerosos.

### **Subdivisión y clasificación definitiva**

Al interior de los grupos que resultaron de esa primera clasificación, había que establecer las diferencias marcadas por el comportamiento del resto de las variables, pero sin considerar los valores individuales de cada una de ellas, porque entonces se obtendría una infinidad de tipos de vivienda; sino incorporar las características residenciales en bloque —los servicios, los materiales, el tamaño—, para destacar el comportamiento de algún indicador en particular, lo que dependerá de los aspectos definidos en la primera clasificación; y de esta forma definir los rasgos habitacionales esenciales para cada conjunto de AGEB's.

Por ejemplo, una de las categorías de AGEB's más numerosas es donde predomina la vivienda unifamiliar en propiedad para población con ingresos bajos, al interior de este conjunto se encuentran lugares tanto con valores altos, como medios y bajos en los indicadores de servicios, materiales y tamaño de la vivienda, por lo que fue necesario establecer criterios que permitieran identificar agrupaciones más homogéneas y significativas. Cabe mencionar que los únicos grupos habitacionales que se tuvieron que subdividir fueron aquéllos donde predomina la vivienda unifamiliar para población con ingresos bajos y medios.

Los criterios para subdividir se identificaron al analizar la distribución de las características de los servicios, los materiales y el tamaño en los tipos habitacionales generados por la primera clasificación; una

subdivisión inicial se produce en aquellas áreas que registran valores bajos en la variable de cocina no exclusiva, es decir, los lugares en donde es necesario compartir el uso de la cocina con otros usos residenciales, permite identificar un tipo de vivienda específico, donde el resto de sus características también presenta valores bajos, lo cual implica que estas áreas concentran viviendas autoconstruidas, totalmente marginadas y de reciente incorporación a la mancha urbana.

Otra subdivisión en estos tipos habitacionales se definió por registrar valores altos en el mismo indicador de cocina no exclusiva y valores bajos en el resto de las variables; son zonas igualmente marginadas, con mala dotación de servicios, mala calidad de materiales, etc., pero que cuentan con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina; es decir, se trata de lugares de similar origen al anterior, pero que ya iniciaron su proceso de consolidación, probablemente tienen más tiempo de haberse incorporado a la mancha urbana de la ciudad.

La siguiente subdivisión se estableció por el indicador del material del techo de la vivienda; en este caso se registran valores medios en esta variable, lo que señala AGEBS donde existe una importante proporción de casas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal, sin que se trate de una situación predominante; además, en este subgrupo, el resto de los indicadores también presentan, de manera general, valores medios, lo que señala áreas que se encuentran un paso adelante en el proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida.

La última división que se realizó identifica zonas con valores altos respecto al material del techo, es decir, aquellas áreas con predominio claro de viviendas con techo de losa, lo que también determina que el resto de sus indicadores presenten valores altos; estas características distinguen áreas de autoconstrucción en un avanzado proceso de consolidación.

En cambio, los conjuntos de AGEBS para población con ingresos muy altos y altos se caracterizaron por tener una distribución homogénea en cuanto al resto de sus indicadores habitacionales, por lo que no hubo necesidad de establecer subdivisiones; en este caso las variables utilizadas para identificar a estos conjuntos de AGEBS funcionaron bastante bien.

El último paso para establecer los tipos habitacionales definitivos, fue la reclasificación por AGEB's; esta fase consistió en ampliar los límites de las categorías de las dos variables principales, para identificar aquellas unidades cuyo valor numérico es muy cercano a la categoría siguiente, lo que puede indicar que la dinámica que se presenta en estas áreas es más acorde a la condición más próxima. Sin embargo, el criterio decisivo para establecer la reclasificación de estas unidades fue su ubicación en la mancha urbana, además de su proximidad o vecindad con AGEB's de similares características.

La siguiente etapa en la caracterización de la vivienda de la Ciudad de México consistió en el análisis de esta clasificación, apoyado tanto en cuadros con sus características habitacionales, como en mapas con su ubicación, la identificación de las colonias con los tipos y subtipos de vivienda y su relación con las grandes dinámicas y procesos habitacionales que se reconocen en el AUCM.

### **Regionalización habitacional del AUCM**

La idea central de este trabajo es destacar la acción de los agentes que han intervenido de manera determinante en la definición de espacios de uso residencial, resaltar la cobertura de los procesos de producción de vivienda más significativos en el desarrollo urbano de la capital y ofrecer otros niveles de análisis, tratando de ligar las características de la vivienda a los grandes procesos de producción habitacional en la Ciudad de México.

Después de analizar los tipos que resultaron de la primera etapa de la clasificación, fue posible reconocer que varios de los grupos de AGEB's compartían ciertas características que se perdían en el esquema propuesto; además, se identificaron demasiados grupos con caracterizaciones poco significativas; por lo tanto fue necesario reagrupar estos tipos habitacionales en un esquema que se ligara directamente con los propósitos del trabajo, es decir, identificar las diferencias básicas al interior de la ciudad, más allá del tipo de vivienda o propiedad predominante en las distintas unidades de estudio.

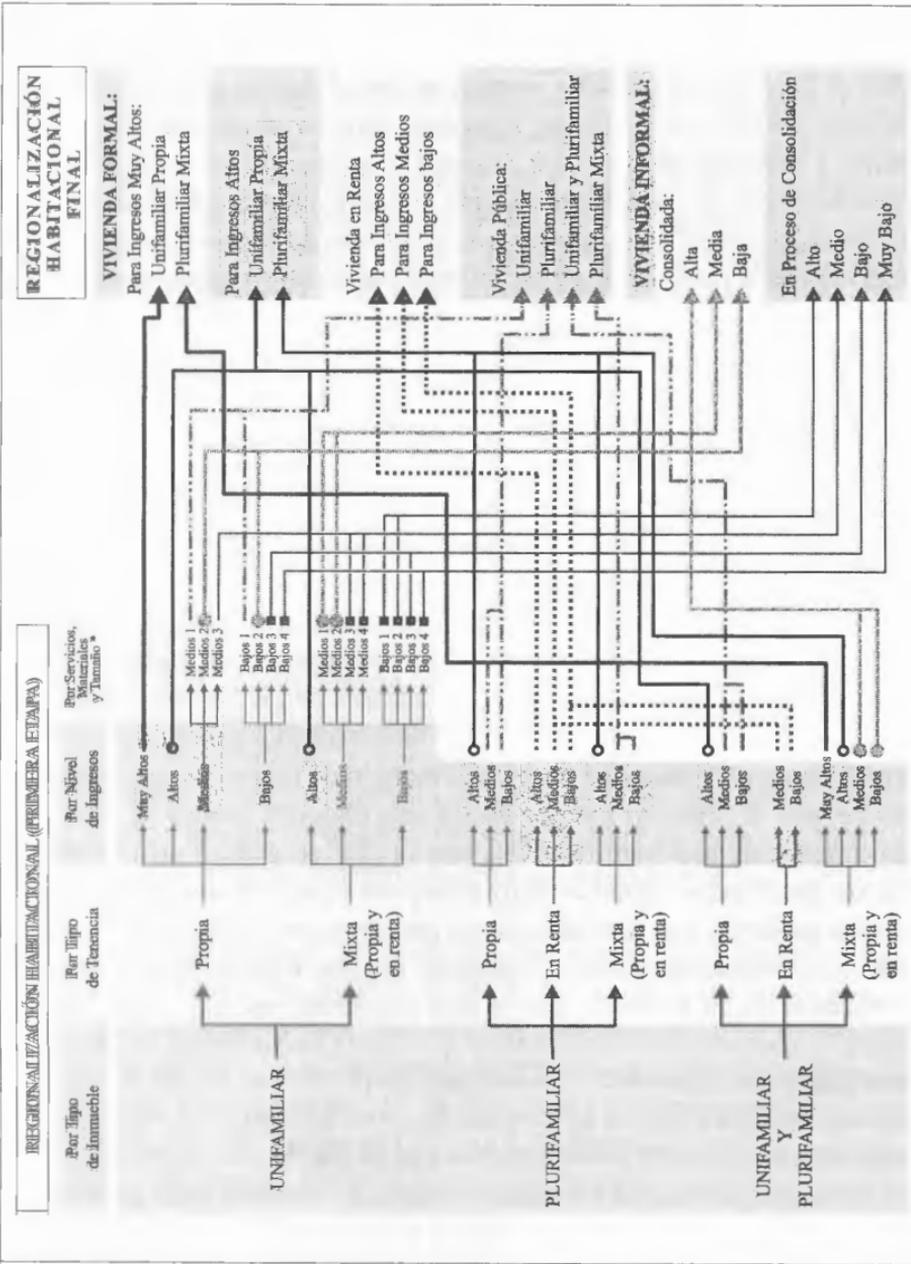
La regionalización habitacional final surgió al englobar aquellos tipos o subtipos que responden a dinámicas similares; por ejemplo,

dentro de las unidades que registraron un nivel de ingresos alto, de manera general todas comparten una serie de particularidades como la forma de acceso, tanto al suelo como a la vivienda, el grado de participación de promotoras privadas y agencias inmobiliarias o la forma de producción habitacional; además, muestran características semejantes en cuanto a dotación de servicios, tamaño y calidad de las viviendas. Del mismo modo, la vivienda producida por el Estado a través de sus diferentes organismos, abarca áreas que surgieron de forma más o menos equivalente, a pesar de que pueden registrar notables diferencias en la proporción de vivienda unifamiliar (Figura 5).

En la fase final de la regionalización las características básicas que se identificaron en la primera etapa, como la proporción del tipo de vivienda, el tipo de tenencia y el nivel de ingresos de la población, pasan a un segundo plano y al reagruparse permiten señalar las áreas que comparten procesos habitacionales más generales.

De esta manera fue posible reducir la gran cantidad de tipos que se definieron en la clasificación y, al mismo tiempo, identificar seis regiones que señalan los grandes procesos habitacionales que se desarrollan en la Ciudad de México. Se debe reconocer que uno de los riesgos de esta forma de presentar los resultados del análisis de las características de la vivienda, como es evidente, es el de una excesiva generalización y una pérdida en el detalle que permite el manejo de pequeñas unidades de estudio; por lo tanto, al interior de las seis regiones finales se indican las diferencias más significativas, con lo cual se generó otro nivel de análisis que abarca dinámicas muy concretas y específicas dentro de los grandes procesos residenciales que se presentan en la ciudad.

Esta regionalización permite distinguir las dos formas principales de producción de la vivienda que se han registrado en la Ciudad de México, la informal y la formal; a su vez, en cada uno de ellos se identificaron diferentes situaciones residenciales, el primero se divide en dos grandes regiones: *a*) vivienda en proceso de consolidación y, *b*) vivienda consolidada; en el caso de la vivienda formal se divide en cuatro regiones: *c*) vivienda pública, *d*) vivienda en renta, *e*) vivienda para población de ingresos altos, y *f*) vivienda para población de ingresos muy altos (Figura 5 y Cuadro 3).



Notas: \* El número 1 identifica agua; 2 con la mejor cobertura en los servicios de agua y drenaje en las viviendas, los materiales de construcción, son también los mejores, y el tamaño de la vivienda es óptimo; el número 4 identifica la situación construida, menor cobertura en los servicios, mala calidad en los materiales de la vivienda y tamaños muy reducidos.

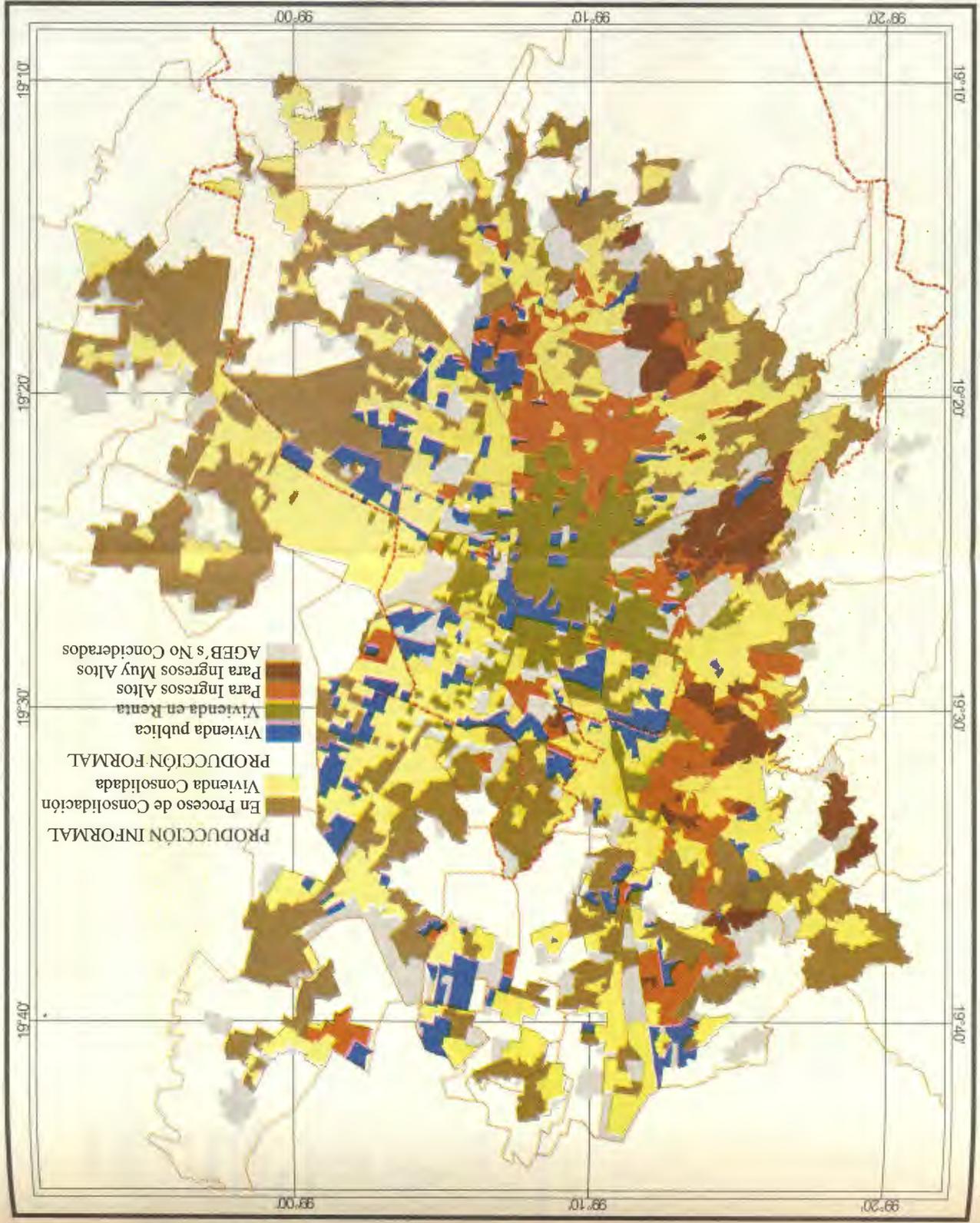


Figura 5. Regiones habitacionales del AUCM.

**Cuadro 3. AGEB's, viviendas y población por regiones habitacionales en el 2000**

| Regiones<br>Habitacionales              | AGEB's       |            | VIVIENDAS        |            | POBLACIÓN         |            |
|---|--------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------|
|   | Total        | %          | 2 0 0 0          | %          | 2 0 0 0           | %          |
| <b>PRODUCCIÓN<br/>INFORMAL:</b>         |              |            |                  |            |                   |            |
| En proceso de<br>consolidación          | 800          | 25.4       | 1 003 716        | 26.9       | 4 712 996         | 29.3       |
| Vivienda consolidada                    | 1 049        | 33.3       | 1 383 196        | 37.1       | 6 042 975         | 37.5       |
| <b>PRODUCCIÓN<br/>FORMAL:</b>           |              |            |                  |            |                   |            |
| Vivienda pública                        | 433          | 13.8       | 489 654          | 13.1       | 2 071 228         | 12.9       |
| Vivienda en renta                       | 445          | 14.1       | 492 718          | 13.2       | 1 838 699         | 11.4       |
| Para población de ingresos<br>altos     | 328          | 10.4       | 303 375          | 8.1        | 1 120 037         | 6.9        |
| Para población de ingresos<br>muy altos | 82           | 2.6        | 67 046           | 1.8        | 284 924           | 1.8        |
| No considerados                         | 69           | 2.2        | 20 183           | 0.5        | 99 783            | 0.6        |
| Nuevos en 2000                          | 235          | ---        | 73 094           | ---        | 344 829           | ---        |
| <b>AUCM</b>                             | <b>3 146</b> | <b>100</b> | <b>3 732 422</b> | <b>100</b> | <b>16 104 474</b> | <b>100</b> |

Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

### III. VIVIENDA DE PRODUCCIÓN INFORMAL

#### Origen de las colonias populares

Los primeros asentamientos de origen irregular en la Ciudad de México aparecieron a finales de los años treinta; a partir de entonces, surgió una nueva opción habitacional para la población de bajos ingresos y se transformó la estructura residencial de la ciudad, tal y como existía hasta ese momento.

Las colonias populares se refieren a un tipo específico de localización que, en un principio, agrupó a núcleos obreros de un sindicato o un centro de trabajo en particular, se trataba de áreas sin infraestructura urbana, donde predominaron procesos de autoconstrucción de vivienda y de dotación de los servicios básicos (Perló, 1981); su aparición se dirigió más a la lógica de la política habitacional del cardenismo, que buscaba incorporar a los pobres urbanos al orden político por medio de formas corporativas de representación (Varley, 1989; Duhau, 1991).

Originalmente existieron tres diferentes tipos de colonias proletarias (Perló, 1981:49-60):

- a) *Colonias de invasión*. Se formaron al invadir terrenos baldíos, particulares o de propiedad nacional; aunque con distintos grados de organización, su ocupación se dio en lapsos de tiempo breves; se presentaron a partir de 1937 en el D.F., al principio ocuparon áreas cercanas al centro, en los límites con zonas densamente pobladas y donde se concentraban los núcleos de trabajo de la ciudad; los grupos invasores estaban formados por obreros, em-

pleados, artesanos, etc. Ejemplos de estas colonias son: Azteca, Progresista, Revolución, Emiliano Zapata, Mártires de Río Blanco, 4° y 5° tramo de la 20 de Noviembre.

- b) *Fraccionamientos ilegales*. Se establecieron en áreas de antiguos usos agrícolas privados o de reciente adjudicación ejidal o comunal y no respetaron las disposiciones legales que normaban la formación de fraccionamientos; el agente que fraccionó era sólo un intermediario del propietario territorial, prácticamente no existió actividad de compra-venta de lotes.

Su proliferación se dio a partir de 1940, su existencia se explica por las características de sus propietarios, ya que los ejidatarios no contaban con el capital ni con la experiencia como inmobiliarios para cumplir con las normas legales que imponía el Estado y el uso residencial era mucho más rentable que el agrícola; además, la población que ocupó estos lugares no contaba con los recursos para comprar terrenos por la vía legal. En la práctica, el Estado toleró y permitió su difusión.

Ante los conflictos que resultaron por la falta de servicios urbanos en este tipo de asentamientos, el Estado actuó como conciliador entre los colonos y los fraccionadores. Se localizaba fuera de la ciudad tradicional en las distintas delegaciones del D. F., en colonias como: Agrícola Pantitlán, Independencia, Patrimonio Familiar o Tierras Ejidales.

- c) *Colonias de renta*. Originalmente tuvieron características similares a los fraccionamientos ilegales, con la notable diferencia de que en este caso existió una relación de arrendamiento con el colono; su formación fue paulatina, no masiva como las colonias de invasión, los colonos construyeron sus viviendas y de manera colectiva realizaron mejoras en las colonias, por lo que en la práctica eran los propietarios de sus viviendas; ante los graves conflictos que surgieron en estos asentamientos, el gobierno expropió los terrenos en disputa y los vendió a los colonos; cabe mencionar que no fue una práctica muy extendida. Estos rasgos se presentaron en sectores de las colonias Escuadrón 201, Paulino Navarro, Simón Bolívar, Úrsulo Galván.

Estas formas de acceso a la vivienda se extendieron rápidamente entre la población de bajos ingresos, aunque implicó un descenso importante en la calidad de la vivienda y la carencia de los servicios urbanos básicos; las invasiones y los fraccionamientos ilegales se vieron fuertemente impulsados por la abierta tolerancia del Estado, que incluso permitió estas prácticas en terrenos de propiedad privada. Se ha calculado que durante el sexenio cardenista había 100 mil habitantes en colonias proletarias, lo que equivale al 6% de la población del D.F. en 1940, muchos de los cuales provenían de las vecindades del área central (*Ibid.*).

Otra razón de la difusión de esta opción residencial es que representa una reducción en los gastos de vivienda, tanto para el colono como para el Estado (*Ibid.*); para el colono, permite que la inversión en su vivienda sea paulatina, aunque la construcción pueda abarcar varios años; y para el Estado, disminuye los gastos en infraestructura urbana, ya que no tiene la obligación de otorgar inmediatamente los servicios públicos, por lo que también puede tardar años o decenios para hacerlo, además de que le permite asegurar el apoyo político de los colonos.

### **Consolidación de la producción informal de vivienda**

En los años siguientes a 1940 este modelo se fue perfeccionando, las autoridades permitieron la instalación de los asentamientos ilegales, posteriormente ofrecía los servicios urbanos y regularizaba la tenencia de la tierra en el momento en que convenía a sus intereses. También iniciaron una política de regularización del suelo urbano; pero sobre todo mantuvieron una actitud tolerante ante el “nuevo” fenómeno urbano, con el propósito de apoyar la industrialización (Aldrete-Haas, 1991:61) y como una manera de incluir a la población de escasos recursos en su programa político, los colonos se incorporaban al partido oficial (PRI) a través de la Confederación Nacional de Organizaciones Populares a cambio de viviendas, terrenos y servicios (*Ibid.*: 63).

A lo largo de los años cuarenta y cincuenta el gobierno del D.F. prosiguió su política de expropiación y repartición de lotes; al final de ese periodo se presentaron dos características que lo diferencian de otras etapas: la primera es que esta política recayó mayoritariamente sobre

terrenos de propiedad privada, aspecto que no se ha vuelto a repetir, ya que las expropiaciones posteriores se han aplicado básicamente a terrenos ejidales (Azuela y Cruz, 1989); y en segundo lugar, la intervención de las autoridades se hizo más sistemática, al orientar la ubicación de las colonias proletarias para ligarlas a las áreas industriales, que ellas mismas fomentaban, concretamente las dirigió al noroeste del D.F. en Azcapotzalco (*Ibid.*).

Las principales acciones del gobierno de la ciudad hacia las colonias populares se pueden agrupar como sigue: a) fundación de colonias nuevas por las autoridades del D. F.; y b) regulación de las colonias ya existentes, la cual se hacía de dos formas: i) al expropiar y vender, y ii) al regularizar a través de convenios entre propietarios y colonos.

Aunque existía un marco institucional de la planeación y de control del desarrollo urbano para la capital, lo relacionado con las colonias proletarias se manejaban por un régimen distinto; es decir, mientras el sistema de planeación del D. F. consistía en una serie de reglamentos que zonificaban y delimitaban con detalle ciertas funciones (por ejemplo la industria), o establecía normas sobre el desarrollo urbano—limitaciones y obligaciones sobre la creación de fraccionamientos y construcciones— y el ordenamiento de diversas actividades; las colonias populares tuvieron un trato excepcional respecto a todos esos lineamientos, por ejemplo, la asignación de lotes expropiados y la gestión de servicios urbanos se realizaban mediante “asociaciones promejoramiento de la colonia”, y éstas estaban directamente ligadas al PRI, de tal forma que los colonos, antes de recibir los servicios, tenían que lograr el reconocimiento de su asociación (*Ibid.*).

En 1952 se calculó que las colonias populares representaban el 23% del área construida de la ciudad; para 1970 este porcentaje aumentó al 40, y abarcaba al 50% de la población de la capital (Ward, 1991).

Durante la regencia de E. P. Uruchurtu (1954-1965) en el D.F., el gobierno no pudo evitar la aparición de colonias populares, a pesar de que mantuvo una política muy restrictiva hacia ello; la ocupación se realizaba en áreas previamente autorizadas, por invasiones promovidas por los propietarios de los terrenos, que simulaban una lotificación, y por medio del fraccionamiento de las zonas urbanas ejidales; al mismo tiempo, en el Estado de México las autoridades sostuvieron una actitud

permisiva hacia el fraccionamiento ilegal en el oriente de la ciudad, particularmente en Ecatepec y Nezahualcóyotl (Duhau, 1991).

Las principales vías de acceso a una vivienda para los grupos de bajos recursos fueron la invasión y el fraccionamiento clandestino; estas formas de ocupación se organizaban en una serie de subsistemas, cada uno con sus propias características de situación, estructura y tenencia. Al interior de las colonias populares se diferenciaban tres grandes grupos:

- a) *Fraccionamientos clandestinos*, aquéllos donde la familia compró un lote y recibió un título de propiedad seudolegal, pero donde el vendedor no tenía la propiedad legal sobre la tierra o no cumplía con la provisión de servicios urbanos; los ocupantes se consideraban con derechos y con cierto grado de legitimidad (Ward, 1978).

La ilegalidad de estos asentamientos se podía definir de distintas formas (Azuela, 1988): *i*) fraccionamientos autorizados, donde los promotores no cumplían, en los hechos, los términos de la autorización; *ii*) fraccionamientos simulados, donde se notificaron y vendieron predios a través de un mecanismo legal, pero donde los propietarios no estaban obligados a aplicar la legislación sobre fraccionamientos, lo cual se justificaba a través de razones de tipo administrativo, cuando las autoridades realizaban subdivisiones forzosas como resultado de la apertura o continuación de vías públicas, este mecanismo se ha aplicado sobre todo en el Estado de México; o de tipo judicial, que podían ser de varios tipos, la más frecuente era cuando el fraccionador promovía juicios de prescripción positiva para lograr que distintas personas adquieran fracciones de un predio en propiedad, entonces promovían juicios en diferentes lugares, de esta forma los jueces no se daban cuenta que se trataba de una operación más amplia; *iii*) fraccionamientos clandestinos, donde se vendieron lotes y se abrieron vías públicas sin autorización; *iv*) aquéllos donde el fraccionador que vendió los lotes no era el verdadero propietario de los terrenos.

b) *Colonias de invasión o paracaidistas*, aquí los pobladores estaban conscientes de su ilegalidad y de los medios con que contaban para reclamar; generalmente estos asentamientos se ocupaban en poco tiempo por familias jóvenes, al principio la mayoría de las viviendas eran muy precarias, situación que poco a poco se modificaba al incluir materiales más estables; poco después el gobierno reconocía su existencia, expropiaba los terrenos y los vendía a bajo precio; finalmente, los colonos negociaban el establecimiento de los servicios urbanos. De esta forma, en poco tiempo, las colonias se consolidaban, es decir, mostraban un aumento en su densidad demográfica, se ampliaba el mercado de vivienda en renta y las áreas destinadas al comercio y los servicios. Algunos ejemplos de este tipo de colonias son: Sector Popular, Isidro Favela y Santo Domingo, las cuales iniciaron el proceso de ocupación en 1947, 1960 y 1971, respectivamente (Ward, 1978).

Hacia finales de los años sesenta, este esquema de ocupación del suelo provocó una urbanización masiva, lo que también multiplicó la demanda de servicios, infraestructura y equipamiento urbano que las autoridades de la ciudad no podían atender; esta situación motivó el surgimiento de organizaciones independientes de colonos que reivindicaban su derecho a mejores condiciones habitacionales. A principios de los años setenta destacó el movimiento de colonos del área de Nezahualcóyotl, el cual promovió una huelga de pagos y consiguió la instalación de servicios y la regularización de sus propiedades (Schteingart, 1989c).

En esos mismos años las autoridades comenzaron a hacer énfasis en que los colonos no contaban con títulos que avalaran su propiedad, por lo que la regularización de la tenencia paso a ser una de las prioridades de la política urbana oficial y los títulos de propiedad pasaron a ser fundamentales en dicho proceso (Duhau, 1991:148).

## **Expansión sobre tierras ejidales**

En teoría, el ejido debería ser un obstáculo legal a la expansión urbana, debido al carácter restrictivo que la ley otorga a este tipo de propiedad para su uso no agrícola; pero en realidad, la ciudad ha impuesto su lógica y ha crecido sin importar el tipo de tenencia del suelo; en este sentido, los terrenos ejidales han sido el principal abastecedor de suelo para el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad. La ilegalidad de esta situación le ha permitido al gobierno obtener ventajas políticas de la ocupación urbana de los ejidos, por lo que se han desarrollado diferentes mecanismos que permiten la venta de terrenos ejidales como suelo urbano.

La ocupación y aprovechamiento de terrenos de propiedad ejidal, ha tenido que justificarse a través de una serie de procedimientos en donde el Estado ha tenido una intervención preponderante en la legitimización de la venta de lotes y la regularización de la situación jurídica de los colonos. Este proceso inicia con la compra-venta ilegal de lotes, en este intercambio participan los miembros del comisariado ejidal o, al menos, uno de los ejidatarios; esto es ilegal por contravenir las restricciones a las que está sujeta la propiedad ejidal o comunal; los siguientes pasos puede dividirse en tres etapas:

- a) En primera instancia se utilizó la figura jurídica de ampliación de la “Zona Urbana Ejidal”, la cual está contemplada en la legislación que dio origen al ejido, de tal forma que al colono se le otorgaba calidad de vecindado. El abuso de este procedimiento se frenó en 1956, con la aprobación del “Reglamento de las Zonas Urbanas de los Ejidos” (Azuela, 1988). En 1970 se calculó que el 90% de los ejidos del D. F. habían iniciado los trámites para la constitución de una zona urbana (Duhau, 1991).
- b) Posteriormente se recurrió a la permuta, en este caso los ejidatarios cedían sus tierras al D. F. a cambio de otras que el interesado tenía, o estaba dispuesto a adquirir, en otro estado; este procedimiento incluía una propiedad para cada ejidatario en terrenos del ejido y una indemnización, finalmente la permuta era aprobada por mayoría en asamblea y la propiedad de la tierra

ejidal se adjudicaba a empresas privadas. El gobierno utilizó este procedimiento para respaldar proyectos habitacionales dirigidos a sectores de altos ingresos; cabe mencionar que la mayor parte de las expropiaciones por permuta antes de 1964, se destinaron a usos industriales, comerciales y para infraestructura urbana, sólo después de la fecha señalada, aumentaron los usos habitacionales. En 1971 con la expedición de la Ley Federal de la Reforma Agraria este procedimiento quedó muy limitado (Más, 1991; Duhau, 1991 y Azuela, 1988).

- c) A partir de 1973 el único mecanismo viable para la ocupación urbana de los ejidos, fue la expropiación por parte del titular del Poder Ejecutivo Federal, hecho que se ha convertido en un punto esencial para la regularización de estas colonias. Esta fecha marca el inicio de actividades de la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT), así como del intento por incluir a los asentamientos de origen ejidal dentro de un contexto de formación de un modelo de urbanización; es decir, anteriormente las colonias populares estaban al margen de las instancias oficiales de control y regulación del desarrollo urbano. Este procedimiento se ha convertido en un aspecto central de la relación del gobierno con los sectores populares, el cual ha perdurado hasta la actualidad (Duhau, 1991).

De 75 ejidos que se identificaron en 1938 en la periferia de la ciudad, en 1975 presentaban la siguiente situación: 25 de ellos estaban intactos, 36 habían desaparecido y 14 eran ocupados parcialmente (Iracheta, 1984). Hasta 1976, CORETT había expropiado 4 971 hectáreas para el Estado; 3 982 habían sido permutadas con promotores privados, y 6 585 fueron vendidas ilegalmente; lo que significa la mitad del suelo afectado por el crecimiento urbano en el D. F. (Más, 1991:66).

### **Colonias populares en la actualidad**

Se calcula que entre 50 y 60% de la vivienda urbana de la Ciudad de México es resultado de la formación y crecimiento de las colonias populares, definidas como asentamientos irregulares; es decir, aquéllas

donde se accedió al suelo a través de procesos de fraccionamiento y apropiación ilegal y donde la vivienda fue producida, básicamente, por autocons-trucción (Duhau, 1991 y Duhau *et al.*, 1992); también se deduce que son aproximadamente 10 millones de personas las que habitan lo que son, o fueron, asentamientos irregulares (Conolly, 1989, citada por Duhau, 1991:141). Estos procesos de ocupación continúan desarrollándose en el AUCM.

Esta información permite asegurar que esta modalidad de acceso al suelo y producción de vivienda se ha convertido en la vía principal de solución a las necesidades habitacionales de los sectores de bajos ingresos y en la forma predominante de producción de la ciudad. Gran parte de ese crecimiento se ha dado sobre tierras ejidales y comunales.

Los usos del suelo que se han definido en terrenos de antiguos ejidos no han sido exclusivos de familias de bajos ingresos, en ellos también se han definido fraccionamientos para sectores de ingresos altos y medios, para infraestructura urbana e incluso para vivienda estatal (Varley, 1989). En 1982, en 12 municipios metropolitanos del Estado de México, la ocupación urbana que se había desarrollado sobre tierras ejidales, comunales y estatales, sumaba el 77.3%; y sólo el 22.7% en terrenos de propiedad privada (Iracheta, 1984). Se considera que el 42% de los asentamientos populares de la ZMCM se ha desarrollado en ejidos (Schteingart, 1989b).

Durante los años ochenta y principios de los noventa, la principal fuente de oferta de suelo barato para sectores populares fueron las tierras ejidales y comunales (Duhau, 1991; Ward, 1991, Varley, 1989). Como afirma Azuela (1984:54-55), desde el punto de vista jurídico, el actual estado de las cosas condena a la ilegalidad la construcción del espacio urbano de las clases populares "... las condiciones que exigen las leyes para la urbanización son inalcanzables para la mayoría de la población, por ello ésta no tiene otra alternativa que acudir a mecanismos irregulares para acceder a un pedazo de tierra donde asentarse"; aunado a que existe un gran desinterés por parte del capital inmobiliario para producir vivienda para las clases populares bajo las condiciones mínimas establecidas por la ley (*Ibid.*).

Durante los años ochenta, el principal crecimiento de la capital se orientó al suroriente de la ciudad, hacia Iztapalapa, Chalco, Ixtapaluca

y Chicoloapan. Del total de expropiaciones realizadas por CORETT para regularizar la tenencia de la tierra en el D.F., entre 1983 y 1988, se afectaron 1 432 hectáreas, de las cuales 1 148 pertenecen a Iztapalapa; mientras que en el Estado de México, de un total de 1 891 hectáreas, 1 100 fueron expropiadas en Ixtapaluca, Chalco y Chicoloapan (Duhau, 1991).

A finales de los años ochenta comenzó a funcionar el Programa Nacional de Solidaridad, la política representativa de la administración de Carlos Salinas (1988-1994), entre otros aspectos, este programa se encargó de llevar a cabo un proceso masivo de regularización de predios en áreas de reciente urbanización, de manera particular tuvo mayor impacto al oriente, en el valle de Chalco.

De acuerdo con Duhau, esta política de regularización de la tenencia de la tierra se ha transformado en un estímulo al fraccionamiento ilegal: el proceso inicia al adquirir un lote en un núcleo agrario, más tarde con la participación de CORETT, esta situación se regulariza y ejidatarios y comuneros deciden vender, y, en algunas ocasiones, se logran establecer fraccionamientos planificados (*Ibid.*). Otra ventaja que obtienen los habitantes de estos asentamientos es que se trata de un proceso poco conflictivo, ya que no existe un compromiso real por parte del vendedor, mientras que el comprador espera la regularización para acceder a los servicios urbanos, aunque:

... La posibilidad de que un asentamiento reciba o no un servicio y el tiempo que pasa antes de que esto ocurra, se relaciona con cantidad de factores complejos. Las prioridades de los residentes, los costos totales y la facilidad de instalación, los atributos de los líderes locales y la adhesión de la comunidad a las reglas de la política, pueden ser consideraciones de importancia... (Ward, 1991:237).

Otro aspecto que resalta de la política de regularización de la tenencia de la tierra en colonias de origen irregular, es la importancia que adquiere este proceso para el Estado; el objetivo de esas acciones no se limita a otorgar títulos de propiedad, sino que también constituye una manera de ejercer mayor control sobre la planeación y la cons-

trucción, y puede ser una forma de mediación y control político, a través de las negociaciones que genera (*Ibid.*).

De manera general se puede decir que:

... la aplicación de programas de regularización de predios y la prácticamente inexistente constitución de reservas territoriales en la ZMCM, se encuentran muy distantes de constituir una política de suelo capaz de dar respuesta al principal problema a resolver: la generación de una oferta de suelo barato para habitación popular que cuente con servicios o que sea susceptible de tenerlos a un costo razonable y que sea compatible con la orientación de las políticas de ordenamiento urbano (Duhau *et al.*, 1992:59).

Los principales mecanismos de acceso al suelo urbano que habían utilizado los sectores populares para resolver sus necesidades habitacionales (invasiones, fraccionamiento clandestino, etc.), se han modificado en los últimos años; debido, por un lado, a una mayor eficacia del Estado para impedir procesos urbanos irregulares, y, por otra parte, a las exigencias de las leyes de fraccionamientos para que los promotores cumplan con los requisitos establecidos; esto, aunado a los altos costos del suelo, ha provocado que los organismos públicos de vivienda sean los únicos que soliciten autorización para fraccionamientos destinados a sectores populares; además, en el D. F. no existen reservas urbanas del suelo destinadas al sector popular y en el Estado de México las reservas se manejan bajo criterios mercantiles, lo que no las hace disponibles para los sectores populares (Duhau, 1991).

Aunque las colonias populares tienen un origen común, esto no significa que actualmente tengan características similares, para el caso de la Ciudad de México no es posible hacer una identificación directa entre estos asentamientos con marginalidad urbana. El proceso que involucra la formación de colonias populares, abarca una amplia gama de sectores sociales y una clara tendencia a la consolidación residencial, aunque, en algunos casos, en el inicio del proceso pueden predominar viviendas precarias, se ha demostrado que en poco tiempo superan satisfactoriamente esas condiciones (*Ibid.*).

Es posible encontrar una amplia gama de procesos urbanos dentro de las colonias populares; lo cual se puede explicar por diferencias existentes al momento de su formación, por la manera en que han resuelto su situación jurídica, por la forma de acceso a los servicios básicos o por las características de sus habitantes.

La evolución de este tipo de colonias también ha influido en las características al interior de la ciudad

... el fenómeno de la consolidación ha permanecido como un rasgo esencial de la diferenciación intraurbana... (lo que) implica un mejoramiento en las condiciones socioespaciales de la ciudad a medida que avanza la urbanización en la periferia y permanece o evolucionan las características urbanas en áreas más antiguas y centrales (Ruvalcaba y Schteingart, 1988:108).

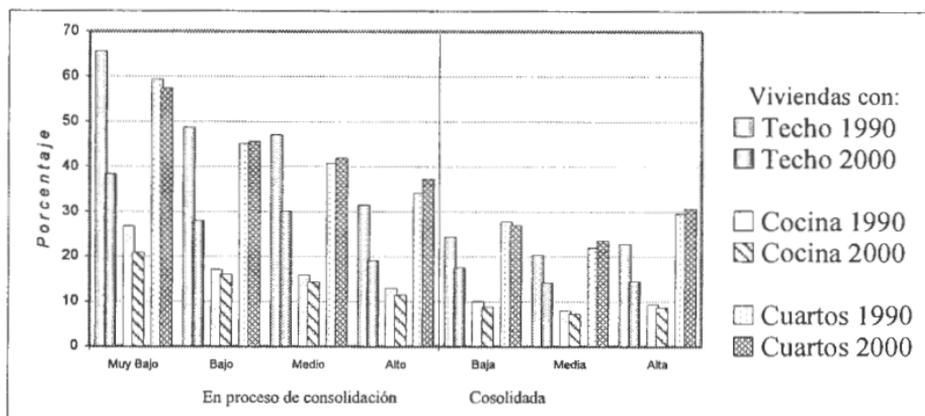
### **Distribución de la vivienda de producción informal**

En este apartado se agrupan las áreas de la ciudad donde predomina vivienda producida a través de procesos que involucran algún tipo de irregularidad en la apropiación y ocupación del suelo urbano, a través de las distintas formas de invasión o las diferentes modalidades de compra-venta irregular. En general, se trata de inmuebles autoconstruidos y autofinanciados en largos periodos de tiempo, por lo que pueden mostrar gran heterogeneidad en los materiales, acabados y dotación de los servicios básicos.

Entre las principales características que permitieron identificar a este tipo de unidades destacan, en primer lugar, un claro predominio de la vivienda unifamiliar en propiedad, conjugada con indicadores bajos en cuanto al tipo de material y tamaño de las viviendas, así como valores medios y bajos en la dotación de agua y drenaje (Figuras 6 y 7), además de su localización, marginal y periférica, en la mancha urbana de la ciudad (Figura 8). Estos rasgos son los que identifican a la vivienda de producción informal.

Debido a la amplitud de situaciones habitacionales diversas que se identificaron en estas áreas, se decidió diferenciarlas en dos grandes grupos: a) vivienda que se encuentra en proceso de consolidación, que

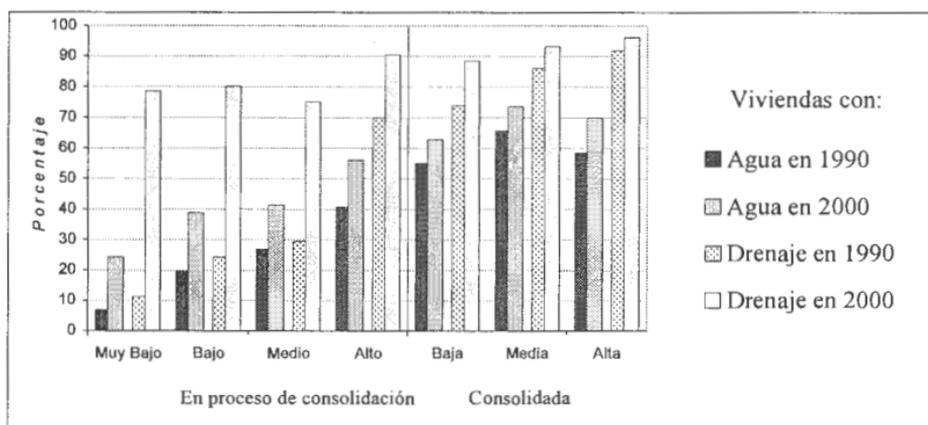
registran las peores condiciones de habitabilidad en la Ciudad de México; y, b) vivienda consolidada, las unidades con valores más altos en los indicadores de servicios, materiales y tamaño.



Nota: Techo, se refiere al porcentaje de viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal. Cocina, se refiere al porcentaje de viviendas con cocina no exclusiva. Cuartos, se refiere al porcentaje de viviendas con uno y dos cuartos.

Fuente: Anexo estadístico.

**Figura 6. Indicadores seleccionados de las regiones de vivienda informal, 1990 y 2000.**



Nota: Agua, se refiere al porcentaje de viviendas con agua entubada en su interior. Drenaje, se refiere al porcentaje de viviendas con drenaje conectado a la calle.

Fuente: Anexo estadístico

**Figura 7. Cobertura de servicios básicos en las regiones de vivienda informal, 1990 y 2000.**

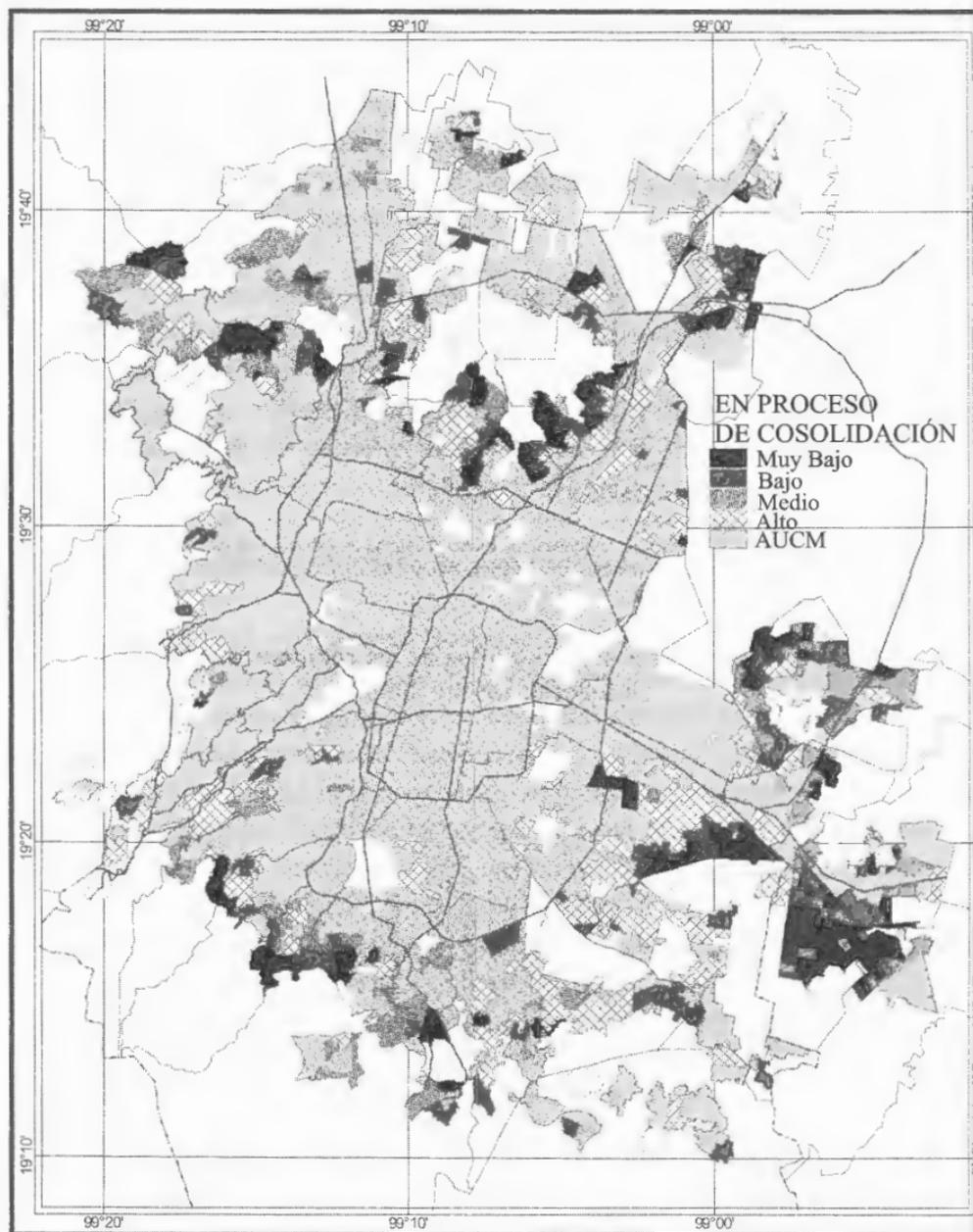


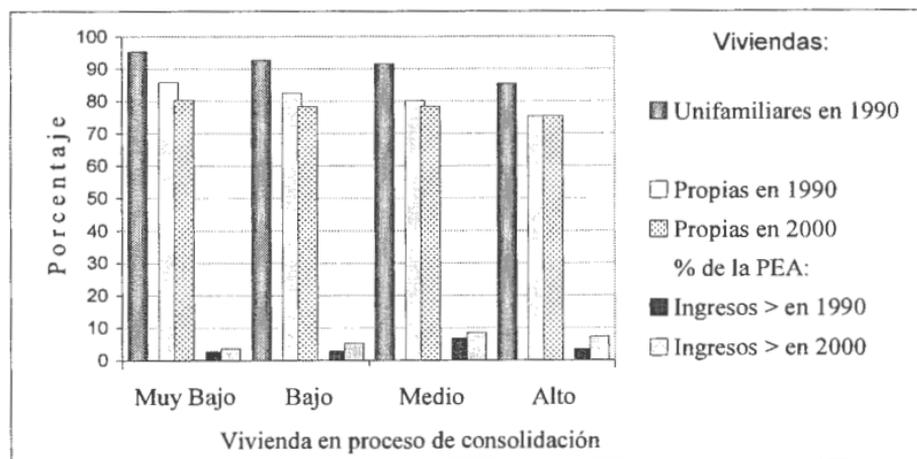
Figura 8. Vivienda informal en proceso consolidación.

## Vivienda informal en proceso de consolidación

En esta región se distinguen las primeras fases del proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida en la Ciudad de México, los valores de los indicadores residenciales son los más bajos de la clasificación, lo que permitió clasificar a las viviendas como parte de este grupo y diferenciar a esta región de otras; en general, se trata de áreas que registraron una cobertura de los servicios básicos menor al 50%, específicamente sólo el 30% de las viviendas cuenta con agua entubada, mientras que el 47% reportó drenaje conectado a la calle, así como el 42% no tienen techo de losa, el 16% no cuentan con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina y el 41% son de sólo uno y dos cuartos (Figuras 6 y 7).

Al interior se identificaron cuatro subregiones que indican distinto grado de marginalidad habitacional, en general señalan las áreas de más reciente incorporación a la mancha urbana de la capital, a través de los métodos empleados por la población de bajos ingresos, al mismo tiempo que permite ubicar y evaluar la extensión de estas condiciones. En primer lugar se encuentra la subregión de vivienda en proceso de consolidación alta, se distinguió porque mostraron un predominio de vivienda unifamiliar, además, se presenta tanto vivienda en propiedad como en renta y, de manera general, registró los valores más altos en los indicadores residenciales que conforman esta región; engloba 469 mil viviendas, 2.14 millones de habitantes y una densidad de 11.8 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Figura 9 y Cuadro 4).

La vivienda autoconstruida en proceso de consolidación medio, abarca principalmente vivienda unifamiliar propia; concentró 123 mil viviendas, 582 mil personas y su densidad fue de 6.4 mil habitantes por km<sup>2</sup>. La siguiente subregión es la de proceso de consolidación bajo, que se definió por predominar vivienda unifamiliar propia sin servicios; abarca 203 mil viviendas, 962 mil residentes y una densidad de 10.6 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Figuras 7- 9 y Cuadro 4).



Nota: Unifamiliares, se refiere al porcentaje de viviendas unifamiliares. Propias, se refiere al porcentaje de viviendas propias. Ingresos, se refiere al porcentaje de la PEA que recibe cinco o más salarios mínimos mensuales. Fuente Anexo estadístico.

**Figura 9. Indicadores seleccionados en la región de vivienda informal en proceso de consolidación, 1990 y 2000.**

**Cuadro 4. Viviendas, población y densidad por subregiones habitacionales, 1990 y 2000**

Regiones: vivienda informal consolidada y en proceso de consolidación

| Subregiones                        | VIVIENDAS |        |           |        | POBLACIÓN  |        |            |        | DENSIDAD (en km <sup>2</sup> ) |          |
|------------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|--------------------------------|----------|
|                                    | 1990      | %      | 2000      | %      | 1990       | %      | 2000       | %      | 1990                           | 2000     |
| <b>Habitacionales</b>              |           |        |           |        |            |        |            |        |                                |          |
| <b>EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN</b> | 613 313   | 20.4   | 1 003 716 | 26.9   | 3 251 727  | 22.7   | 4 712 996  | 29.3   | 7 003.1                        | 10 150.2 |
| Alto                               | 326 621   | 10.88  | 469 326   | 12.52  | 1 741 244  | 12.16  | 2 154 306  | 13.38  | 9 572.5                        | 11 843.3 |
| Medio                              | 68 937    | 2.30   | 123 188   | 3.29   | 360 186    | 2.52   | 582 112    | 3.61   | 3 977.9                        | 6 428.9  |
| Bajo                               | 114 438   | 3.81   | 203 341   | 5.43   | 608 580    | 4.25   | 962 600    | 5.98   | 6 748.7                        | 10 674.6 |
| Muy Bajo                           | 103 317   | 3.44   | 207 861   | 5.55   | 541 717    | 3.78   | 1 013 978  | 6.30   | 5 326.5                        | 9 970.1  |
| <b>VIVIENDA CONSOLIDADA:</b>       | 1 129 630 | 37.6   | 1 383 196 | 37.1   | 5 660 559  | 39.5   | 6 042 975  | 37.5   | 12 320.3                       | 13 152.7 |
| Consolidación Baja                 | 76 408    | 2.54   | 112 919   | 3.01   | 404 950    | 2.83   | 537 485    | 3.34   | 6 557.1                        | 8 703.1  |
| Consolidación Media                | 141 643   | 4.72   | 196 426   | 5.24   | 722 598    | 5.05   | 890 489    | 5.53   | 7 007.1                        | 8 635.1  |
| Consolidación Alta                 | 911 579   | 30.36  | 1 073 851 | 28.66  | 4 533 011  | 31.67  | 4 615 001  | 28.66  | 15 388.7                       | 15 667.1 |
| <b>AUCM</b>                        | 3 002 932 | 100.00 | 3 747 271 | 100.00 | 14 314 757 | 100.00 | 16 104 474 | 100.00 | 10 361.5                       | 11 657.0 |

Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

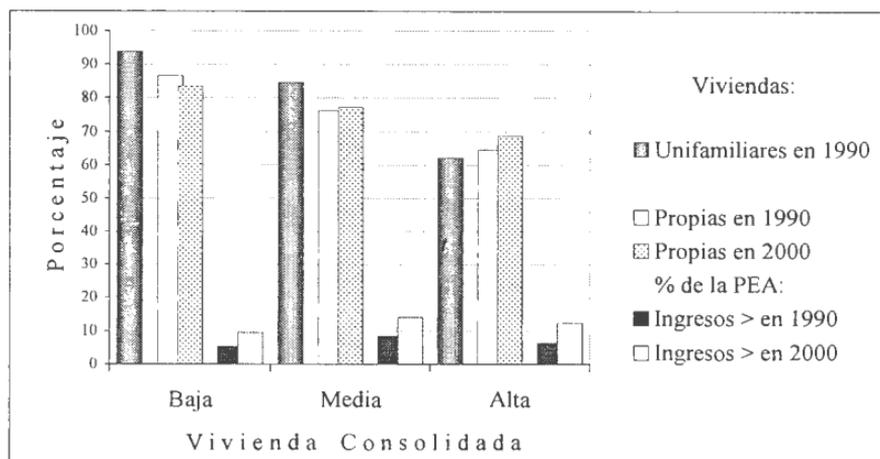
Por último, la subregión de vivienda autoconstruida en proceso de consolidación muy baja, constituida por vivienda unifamiliar propia marginada, abarca las áreas de reciente incorporación a la mancha urbana y registra las peores condiciones habitacionales de la ciudad; concentró 207 mil viviendas, un millón de habitantes y una densidad de 9.9 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Figuras 6 y 7; Cuadro 4).

Su ubicación en el AUCM es totalmente marginal, ocupa la parte más externa de la mancha urbana, aunque puede dividirse en tres sectores: todo el norte, desde Nicolás Romero hasta Ecatepec e incluye el extremo norte de Gustavo A. Madero, en los alrededores de la Sierra de Guadalupe; al sureste, que abarca la mayor parte de Iztapalapa, Tláhuac y los municipios de Chimalhuacán, Chicoloapan, Ixtapaluca y Chalco; y finalmente al sur y al suroeste hacia la parte más externa de Xochimilco, Tlalpan, Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Cuajimalpa (Figura 8).

Al observar la distribución de los AGEB's concentrados en las distintas subregiones, resalta una cierta gradación espacial que se conjuga con el grado de marginalidad de las unidades, así, las más externas dentro de las zonas que se han descrito, son las que concentran las peores condiciones habitacionales de toda la ciudad; en cambio, en las más internas, sus rasgos muestran una leve mejoría.

### **Vivienda informal consolidada**

Este apartado se compone por las unidades que engloban las diversas situaciones que han derivado del proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida en la Ciudad de México, se definieron tanto por sus rasgos básicos (tipo y tenencia), como por sus valores en los indicadores residenciales. En este sentido, la dotación de servicios no es totalmente satisfactoria, en promedio sólo el 60% de las viviendas cuentan con agua entubada al interior de la vivienda; ni la calidad de los materiales de la vivienda es completamente homogénea, sólo el 78% de las viviendas del grupo cuentan con techo de losa y en el 22% restante es de lámina de asbesto, cartón o metal, así como sólo el 25% reportaron algún recubrimiento en el piso (Figuras 6, 7 y 10).

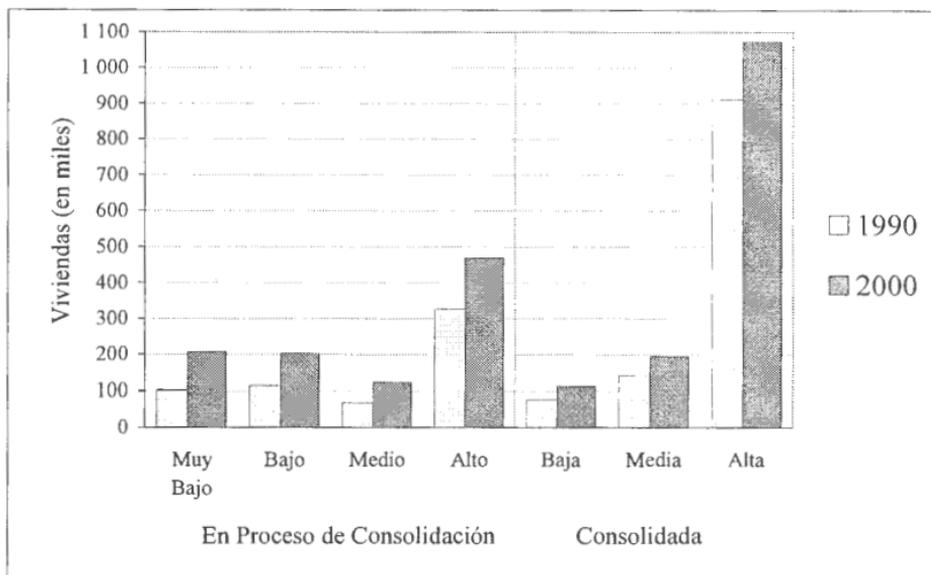


Nota: Unifamiliares, se refiere al porcentaje de viviendas unifamiliares. Propias, se refiere al porcentaje de viviendas propias. Ingresos, se refiere al porcentaje de la PEA que recibe cinco o más salarios mínimos mensuales. Fuente Anexo estadístico.

**Figura 10. Indicadores seleccionados en la región de vivienda informal consolidada, 1990 y 2000.**

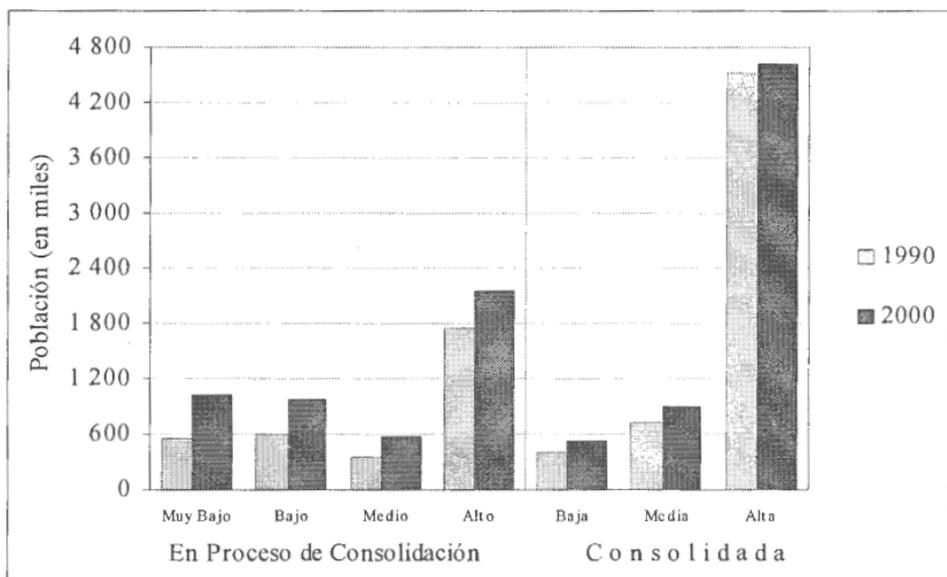
En conjunto, las unidades que se consideraron como vivienda consolidada en 2000 agruparon 1.38 millones de viviendas, el 37% del AUCM, 6.04 millones de personas y una densidad de 13.1 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Figuras 11 y 12). Cabe señalar que en esta región habitacional se presentan las características más abundantes dentro de la Ciudad de México.

Su distribución espacial es bastante amplia, en términos generales se puede decir que es periférica sin ser marginal, ya que no ocupa la parte externa de los límites de la mancha urbana (Figura 13). De manera general se presenta en la mayor parte del municipio de Nezahualcóyotl, además de Ecatepec, Naucalpan o Atizapán de Zaragoza; en el D.F. tiene mayor presencia en Iztapalapa, Álvaro Obregón, Coyoacán y Gustavo A. Madero, entre otras. También resalta que algunos de los AGEB's que se definieron en esta región son parte de antiguos poblados incorporados a la dinámica del crecimiento de la Ciudad de México (como Chalco, Chimalhuacán, Milpa Alta, San Miguel Ajusco o San Cristóbal Ecatepec).



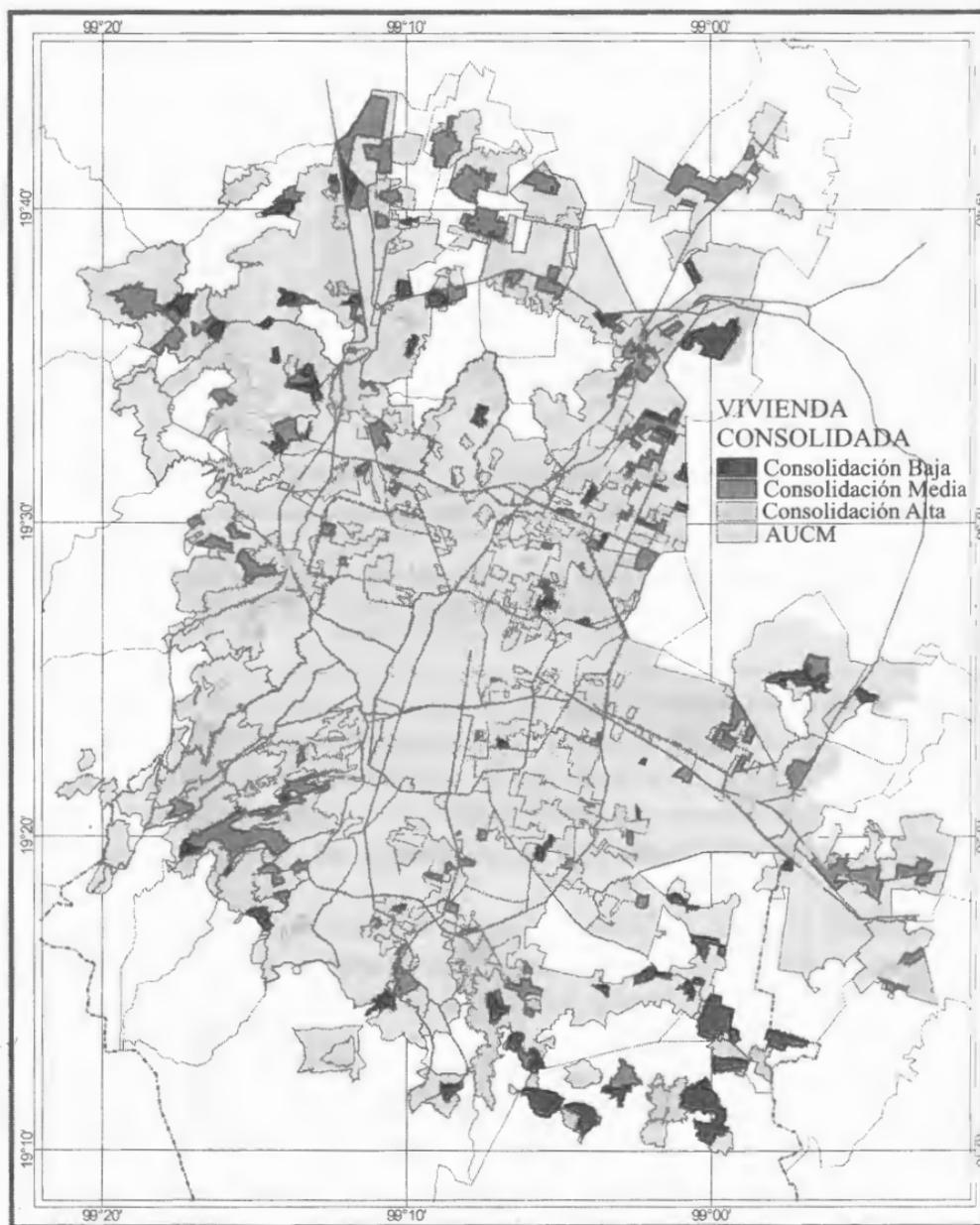
Fuente: Cuadro 4.

**Figura 11. Viviendas por subregiones habitacionales. Región de vivienda informal, 1990 y 2000.**



Fuente: Cuadro 4.

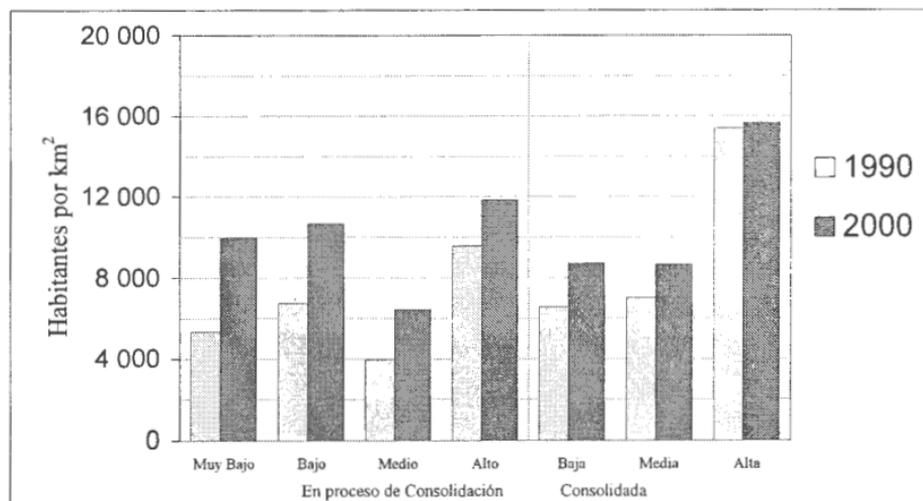
**Figura 12. Población por subregiones habitacionales. Región de vivienda informal, 1990 y 2000.**



**Figura 13. Vivienda informal consolidada.**

Al interior de esta región se distinguieron tres distintas subregiones, dependiendo del grado de consolidación que se caracterizó; la primera corresponde a las áreas de consolidación baja: se compone principalmente por vivienda unifamiliar propia, donde los valores de sus indicadores habitacionales son en general bajos (una amplia proporción no cuenta con agua entubada dentro de la vivienda y registra deficiencias en la cobertura del drenaje conectado a la red pública, entre otros); los valores en sus indicadores permiten considerarlos como los de condiciones habitacionales más marginales (Figura 7). En 2000 esta subregión concentró 112.9 mil viviendas, una población de 537 mil personas y una densidad de 8.7 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Figura 14).

El segundo grupo se definió como vivienda de consolidación media, algunas de sus características son que predominan vivienda unifamiliar, pero en este caso no se presentó una preponderancia clara en cuanto a la tenencia de la vivienda, es decir, registraron tanto vivienda propia como en renta (lo que demuestra un avance en su proceso de consolidación); los valores de sus indicadores son mejores que los de la subregión anterior. Con estas características se agruparon 196.4 mil viviendas, 890 mil habitantes y una densidad de 8.6 mil habitantes por km<sup>2</sup>.



Fuente: Cuadro 4.

**Figura 14. Densidad por subregiones habitacionales.  
Región de vivienda informal, 1990 y 2000.**

La tercera subregión se definió como de consolidación alta, en estas áreas se presenta tanto vivienda unifamiliar como plurifamiliar, así como vivienda propia como en renta, además, la densidad que registraron estas áreas fue de 15.6 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Figuras 10 y 14); todas estas características son una muestra clara de un avanzado nivel de consolidación. En 2000 agruparon 1.07 millones de viviendas y 4.61 millones de habitantes, los mayores volúmenes dentro del AUCM, es decir, se trata de las características más abundantes y más representativas de la Ciudad de México.

Al observar la distribución por subregiones, salta a la vista que la anterior ocupa áreas mejor localizadas que el resto (Figura 13).

Un aspecto fundamental de la dinámica que registran las unidades que conforman al grupo, se refiere al desarrollo de una importante oferta de arrendamiento, la cual no se refleja directamente en los indicadores residenciales, sin embargo, en términos absolutos estas áreas concentran una cantidad mayor de vivienda en renta en comparación al resto de los grupos.

### **Dinámica de la vivienda de producción informal en los años noventa**

Prácticamente todo el crecimiento demográfico de la Ciudad de México entre 1990 y 2000 se concentró en los espacios definidos como de producción informal; estas áreas registraron un aumento de población de 1.84 millones, mientras que toda ciudad tuvo un incremento de 2.13 millones de habitantes entre 1990 y el 2000.

El mayor aumento de población y de viviendas se registró en la región de vivienda en proceso de consolidación, entre 1990 y 2000 su población aumentó 1.46 millones de habitantes y 309 mil viviendas (Cuadro 4).

La principal característica de estos lugares, además de la informalidad en su producción, es que se trata de espacios marginados, ya que presentan los valores más bajos en los indicadores residenciales: baja dotación de servicios, mala calidad de sus materiales de construcción y agrupan población con los ingresos más bajos; de manera general se puede afirmar que engloba las áreas de reciente incorporación a la

mancha urbana. Su distribución es periférica y marginal, se localizan en la parte más externa de la mancha urbana (Figuras 8 y 13).

En cuanto a las subregiones que la componen, la que mostró el mayor crecimiento de población fue la definida como en proceso de consolidación muy bajo, con más de 472 mil personas, la que se caracterizó por presentar las peores condiciones habitacionales, que identifican las áreas más marginales de la ciudad; en segundo lugar, la que se encuentra en proceso de consolidación alto, con un incremento de 413 mil personas. Las otras dos subregiones de este grupo también registraron incrementos de población importantes, de 354 mil y de 221 mil personas (Figura 12 y Cuadro 4).

Estos resultados no son totalmente sorprendentes, ya que una de las características que definen a estos espacios es que, una vez incorporados a la ciudad, registran una densificación constante; aunque, como se ha reportado, es un proceso a largo plazo, algunas veces abarca más de 20 años, y va acompañado por un progresivo mejoramiento de sus condiciones residenciales.

Por esto mismo llama la atención que el proceso de densificación se presente de forma acelerada. Esto sin duda se relaciona con la reducción de las opciones habitacionales para los sectores de bajos ingresos en la ciudad; en años anteriores había la posibilidad de iniciar procesos irregulares de acceso al suelo en la periferia de la ciudad; actualmente las autoridades han restringido esta alternativa, lo que ha provocado que los espacios menos atractivos de la ciudad, y por lo tanto los más baratos, sean los únicos espacios disponibles para estos sectores de la población.

Además, en estas áreas se está desarrollando una importante oferta de vivienda en arrendamiento, en números absolutos fue la región que registró el mayor incremento de este tipo de vivienda en toda la ciudad, lo que permite asegurar que ante las limitadas opciones residenciales, el arrendamiento en áreas con vivienda en proceso de consolidación, se está convirtiendo en una de las posibles soluciones al problema de la vivienda.

Otra región que también registró significativos aumentos de población y de vivienda fue la de producción informal con vivienda con-

solidada, con un aumento de 382 mil habitantes y 253 mil viviendas (Figuras 11 y 12).

En cuanto a las subregiones que la integran, las áreas definidas como de consolidación media, fueron las que incrementaron en mayor medida la población, con 167 mil residentes más en el 2000; sin embargo, las áreas de consolidación alta, fueron las que tuvieron el mayor incremento en el número de viviendas, con 162 mil más.

Estas variaciones están señalando dinámicas diferentes, por un lado las subregiones de consolidación media y baja continúan en un proceso de densificación progresiva, además de registrar un mejoramiento significativo en sus indicadores residenciales; en cambio las áreas de consolidación alta, se encuentran en un proceso de densificación habitacional, seguramente a través de vivienda plurifamiliar; esta intensificación del uso del suelo residencial representa una de las etapas más avanzadas del proceso de consolidación de la vivienda informal.

solidada, con un aumento de 382 mil habitantes y 253 mil viviendas (Figuras 11 y 12).

En cuanto a las subregiones que la integran, las áreas definidas como de consolidación media, fueron las que incrementaron en mayor medida la población, con 167 mil residentes más en el 2000; sin embargo, las áreas de consolidación alta, fueron las que tuvieron el mayor incremento en el número de viviendas, con 162 mil más.

Estas variaciones están señalando dinámicas diferentes, por un lado las subregiones de consolidación media y baja continúan en un proceso de densificación progresiva, además de registrar un mejoramiento significativo en sus indicadores residenciales; en cambio las áreas de consolidación alta, se encuentran en un proceso de densificación habitacional, seguramente a través de vivienda plurifamiliar; esta intensificación del uso del suelo residencial representa una de las etapas más avanzadas del proceso de consolidación de la vivienda informal.

## IV. VIVIENDA PÚBLICA

### Antecedentes

**E**n los primeros años del siglo XX la intervención directa del Estado en materia habitacional fue muy limitada, básicamente actuó en dos sentidos; desde 1903 el ayuntamiento exigió que el fraccionador se encargara del establecimiento de los servicios urbanos (Morales, 1988); más tarde, en 1920, se aprobó el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México, en donde se establecieron ciertos requisitos para la autorización de nuevas urbanizaciones para que el municipio proporcionara los servicios necesarios, algunas de esas condiciones fueron: la existencia de un contrato entre el particular y el ayuntamiento, la aprobación de la Dirección General de Obras Públicas y un Plano Oficial (Jiménez, 1993:179). En la práctica estas exigencias sólo se hicieron efectivas para los fraccionamientos destinados a los grupos de mayores ingresos, mientras que otros sectores continuaron la ocupación de áreas sin servicios.

Por otra parte, en 1925 se creó la Dirección de Pensiones Civiles del Estado y Retiro, la cual se encargó de otorgar préstamos para vivienda a la comunidad de funcionarios públicos (Aldrete-Haas, 1991:58-60); este fue el primer antecedente de financiamiento habitacional del Estado. En 1959 este organismo se transformó en el ISSSTE y, años más tarde, por medio del FOVISSSTE, incrementó notablemente la producción estatal de vivienda para la burocracia en la Ciudad de México.

En los años siguientes, en materia habitacional, se incrementaron los beneficios para los funcionarios públicos, principalmente a través del IMSS, se crearon los primeros conjuntos habitacionales producidos por el Estado (Presidente Alemán, Presidente Juárez, Unidad Independiente)

dencia y Unidad Santa Fe), que fueron asignados en régimen de arrendamiento. A partir de los años sesenta las viviendas producidas por el *Estado fueron asignadas en propiedad*.

Sin embargo, desde finales de los años treinta, la política más relevante en materia de vivienda ha sido la tolerancia ante la aparición masiva de las colonias proletarias, esto incluye la conciliación de los conflictos entre colonos y fraccionadores; la condescendencia frente a las invasiones de tierras ejidales y la intervención directa, por medio de expropiación y repartición de lotes en colonias con grandes conflictos (Azuela y Cruz, 1989). A finales de los años cuarenta estas prácticas se generalizaron y se institucionalizaron (Aldrete-Haas, 1991:63).

### **Auge del intervencionismo estatal en la producción de vivienda**

El proceso más activo de intervención estatal en materia de vivienda fue motivado por la creación de los fondos financieros de la vivienda a finales de los años sesenta; esto permitió el desarrollo de una amplia gama de formas de intervención: se crearon organismos públicos para atender las demandas de distintos sectores, se construyeron viviendas directamente o en coparticipación con otros agentes financieros; se definió un marco legal para regular la acción de los sectores involucrados, se fomentó la autoconstrucción y se institucionalizaron las acciones de reconocimiento, regulación y aprobación de los asentamientos ilegales.

En 1972 se creó el INFONAVIT, con los siguientes objetivos: *a)* administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; *b)* establecer y operar un sistema de financiamientos que permita al trabajador obtener crédito para adquirir inmuebles en propiedad, o para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de su vivienda; *c)* coordinar, financiar y promover programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores (Garza y Schteingart, 1978:148-149).

Durante el sexenio de Luis Echeverría (1970-1976) aumentaron notablemente los recursos para la vivienda; las acciones gubernamentales en materia habitacional pueden resumirse como sigue (Aldrete-Haas, 1991:70-80):

- a) Al establecer la proporción de participación de los sectores que aportaban recursos al INFONAVIT (trabajador, empleador y Estado), también se estipuló que la construcción de las viviendas debería hacerse, principalmente a través de la industria de la construcción.
- b) Se aprobó la “Ley de Asentamientos Humanos” lo que facilitó la regulación de la tierra y el “control” del mercado inmobiliario. La ley se aprobó el 26 de marzo de 1976.
- c) En cuanto a la atención a las colonias populares, se trató de apoyar la producción de vivienda para sectores marginados por medio del INV, el cual se transformó en INDECO.
- d) Se apoyó la creación de diversas instituciones relacionadas con la vivienda: FIDEURBE, DGHP y la Procuraduría de la Colonia Popular en la Ciudad de México.
- e) En 1973 se creó la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT). Debido a que una importante proporción de la mancha urbana de la ciudad fue producida por asentamientos ilegales, era necesario tomar medidas para “normalizar” la situación legal de las colonias populares; de esta forma cobraron importancia las prácticas de regularización, es decir, expropiar, indemnizar y notariar títulos de propiedad. Aunque algunas de estas acciones ya se habían realizado con anterioridad, en estos años se realizaron a gran escala; de hecho, actualmente la regularización se ha convertido en la principal forma de intervención del gobierno respecto a la vivienda popular.

El Estado considera que el título de propiedad es un prerrequisito esencial para el mejoramiento de la vivienda, ya que otorga seguridad en la tenencia de la tierra, lo que a su vez estimula la inversión en la vivienda autoconstruida y contribuye a la consolidación de áreas urbanas; pero, como lo han señalado algunos autores, el colono obtiene, o percibe, esa seguridad por otros medios: al ocupar el terreno, cuando se inicia el suministro de los servicios básicos o al pagar sus contribuciones; para él, el título de propiedad no es prioritario, ni es una condición necesaria para iniciar las mejoras a su vivienda (Varley, 1988; Ward, 1991), porque se ha sugerido que esas acciones pueden inter-

pretarse como “... un medio de negociación y control social puesto que constituye un recurso barato que puede ser otorgado o retenido por las autoridades” (Ward, 1991:209). Aunque hay que reconocer que el título de propiedad es una condición decisiva para la valoración y circulación mercantil de la vivienda.

Como resultado de todas las acciones anteriores, entre 1970 y 1976, la producción de vivienda por parte del Estado se incrementó notablemente (Aldrete-Haas, 1991). En el siguiente sexenio las acciones en materia habitacional más importantes fueron: la regularización de la tenencia de la tierra en las colonias de origen irregular, la cual se intensificó y se hizo más eficientes a partir de 1977 (Ward, 1991); y la construcción directa de viviendas, principalmente a través del INFONAVIT.

### **Cambios en la intervención estatal en materia habitacional**

A lo largo de los años ochenta las formas en que el Estado participa en materia de vivienda han sufrido grandes cambios; por un lado, las condiciones generales del país mostraron un gran deterioro en la primera mitad del decenio, lo que generó que el Estado redujera los márgenes económicos de su participación en todos los ámbitos de la sociedad, y obligó a buscar formas alternativas de intervención; por otra parte, los movimientos urbano-populares se convirtieron en efectivos grupos de presión al gobierno, lo que se tradujo en nuevas estructuras de interacción entre el Estado y las organizaciones independientes. Esto ha dado como resultado que a partir de los años noventa se haya transformado la manera en que el Estado atiende la problemática habitacional; ahora existe una tendencia hacia la desregularización del sector, hacia una mayor intervención de los agentes privados financieros, promotores y constructores, en un contexto de mayor injerencia de organismos internacionales de ayuda, como el Banco Mundial (Puebla, 2002:203-204).

A pesar de que durante el sexenio de Miguel de la Madrid (1982-1988) la crisis económica mostró su etapa más dura, fueron años de una sostenida presencia del Estado en la producción habitacional. De acuerdo con las cifras oficiales, las acciones de vivienda realizadas entre 1982 y

1988 fueron 1.4 millones de unidades concluidas, este número es superior a toda la vivienda financiada por el Estado entre 1925 y 1982, 1.2 millones (SEDUE, s/f:109); es decir, se mantuvo la proporción del PIB destinado a la vivienda, pasó del 1.0% en 1982 al 1.68% en 1987, incluso fue mayor al de otras épocas menos limitantes (Coulomb, 1991b).

Esta situación no fue gratuita, al Estado le convenía asegurar la sobrevivencia de la industria de la construcción, como una forma de contrarrestar el impacto de la crisis sobre el empleo, al mismo tiempo necesitaba generar un espacio de negociación con grupos urbanos y organizaciones corporatizadas fuera del partido oficial; además:

... si el Estado mexicano pudo mantener su presencia en la producción habitacional es porque no se trata en realidad de una inversión pública: gran parte de los recursos financieros de las instituciones de vivienda no provienen del gasto público; es decir de los recursos fiscales del Estado. Alrededor del 85% de la llamada "inversión pública" en vivienda proviene de particulares, a través de los dispositivos bancarios (FOVI-BANCA), de la aportación patronal del 5% sobre la masa salarial (INFONAVIT, FOVISSSTE) y de la recuperación de los créditos hipotecarios por parte de los organismos de vivienda (*Ibid.*: 28).

Durante los años ochenta, los programas de vivienda pública tuvieron la máxima inversión en toda su historia, sin embargo, esto no significa que la demanda de vivienda se haya cubierto; se calcula que la oferta producida por el Estado en la Ciudad de México, que siempre ha recibido la mayor parte de los recursos gubernamentales destinados a la vivienda, sólo representó una quinta parte de la demanda (Ward, 1991).

Por otra parte, destaca el hecho de que a la vivienda ya no se ve sólo como un producto terminado, sino como un proceso, por lo que los distintos organismos públicos dedicados a atender la demanda han diversificado sus programas; actualmente tienen mayor importancia esquemas de vivienda progresiva: mejoramiento, lotes con servicios, vivienda básica, adquisición a terceros, pie de casa, hasta crédito para terrenos, y producción de materiales de construcción para vivienda de bajo costo (Aldrete-Haas, 1991; SEDUE, s/f), porque implican costos

menores de producción, respecto a los programas de vivienda terminada (Coulomb, 1991b); en 1983 el 81% de las acciones habitacionales se dedicaron a la vivienda terminada, en cambio en 1988, fue de sólo el 37% (Villavicencio, 1991). Otra de las características de la producción habitacional estatal reciente es la reducción de los promedios de las superficies y de los acabados de la vivienda de interés social.

En los años noventa el papel del Estado en la materia continuó modificándose; en el *Programa Nacional de Vivienda 1990-1994*, se admite que sus acciones deben propiciar las condiciones para que intervengan los sectores privado y social en la producción habitacional, se compromete a transformar los esquemas financieros, modernizar sus organismos para hacerlos exclusivamente financieros y a reducir los subsidios al sector; de esta manera "... el marco legislativo y programático elaborado durante el sexenio de Carlos Salinas contiene prácticamente todos los elementos contemplados en los lineamientos de política del Banco Mundial para la puesta en práctica de las "estrategias facilitadoras" (Puebla, 2002:205).

A continuación se enumeran los principales cambios que han experimentado las instituciones gubernamentales que atienden la problemática habitacional en el país:

- a) Anteriormente uno de los objetivos de las instituciones encargadas de los programas de vivienda fue la conformación de reservas territoriales, donde desarrollarían sus acciones; en los noventa las reservas que se habían adquirido en etapas anteriores se fueron vendiendo a los promotores en condiciones comerciales y actualmente la provisión de tierra se ha dejado al mercado (Puebla, 2002:211 y 213).
- b) Aunque el gobierno nunca ha construido de manera directa las viviendas, más bien ha propiciado la intervención de la industria de la construcción, cuyos beneficios dependen del tipo de acciones que producen; actualmente, debido a la implantación de sistemas de subastas o concursos de obra pública en FOVI, INFONAVIT y FONHAPO, se ha generado mayor competencia en el sector constructor privado (*Ibid.*: 212).

- c) Anteriormente las principales acciones de los programas correspondían a la vivienda terminada en conjuntos habitacionales; recientemente son los programas de mejoramiento y créditos individuales, es decir, se tiende a desarrollar acciones de menor costo (*Ibid.*: 212).
- d) En los últimos años los costos de producción incluyen el costo del financiamiento bancario y de los intermediarios que participan, por lo que la vivienda promovida por el Estado se ha hecho más cara (*Ibid.*:213).
- e) Los beneficiarios de las políticas de viviendas han sido los trabajadores asalariados, principalmente los afiliados a grandes centrales sindicales y sectores de ingresos medios; además de la industria de la construcción y el sector promocional privado, los cuales registraron un gran crecimiento; sin embargo, la banca privada ha sido la principal favorecida por los programas habitacionales en los años noventa: se liberó del encaje legal, ha otorgado créditos puente a los organismos gubernamentales para que realicen sus acciones, ha concedido créditos individuales donde aplica tasas de interés comercial y se le ha permitido el manejo de las aportaciones patronales del INFONAVIT, incluyendo las del SAR y las del IMSS (*Ibid.*:214-215).
- f) En años recientes la mayor parte de la asignación de créditos ha correspondido a los sectores medios, principalmente a través de los programas de la banca y el FOVI; también se ha registrado un corrimiento de las escalas salariales en los organismos que atienden a la población de menores recursos, principalmente los de FONHAPO (*Ibid.*: 215).

Respecto a las instituciones gubernamentales que atendieron las demandas de vivienda, en los últimos años resalta que la mayor parte de las acciones del sector público han sido ejecutadas por organismos federales como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI o FONHAPO; las cuales se han orientado a atender las carencias al interior del país y sólo el FIVIDESU, que tiene una cobertura social y territorialmente muy limitada, atiende exclusivamente al D. F. y AURIS al Estado de México (Duhau *et al.*, 1992:60). De éstos, los de mayor importancia son

INFONAVIT, que atiende sólo al 1.8% de la demanda de vivienda y FOVISSSTE que se encarga de menos del 1% (Villavicencio, 1991).

Destacan, por diferentes razones, dos organismos gubernamentales que atienden la problemática habitacional del país; en primer lugar, el Programa Financiero de Vivienda manejado por la banca (nacionalizada de 1982 a principios de los años noventa), a través de FOVI-Banca (o FOVI-FOGA), se transformó en el principal organismo del sistema financiero habitacional, en 1988 duplicó el número de acciones que financió y fue el organismo que recibió la mayor cantidad de recursos para atender la demanda de la clase media (Ziccardi y Mier, 1990:9); en el lapso de 1983 a 1988 generó 468 mil unidades en todo el país, lo que equivale al 33.6% del total del periodo, superó la producción del INFONAVIT que fue de 29.7% (SEDUE, s/f:109).

El segundo organismo es el Fideicomiso Nacional para las Habitaciones Populares (FONHAPO), el cual se creó en 1981 con fondo financiero de BANOBRAS, para atender a la población no asalariada con ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo, es decir, se dirigió al sector que no puede aspirar a créditos en otras instituciones; a pesar de que su producción ha sido limitada, de 1983 a 1988 financió 245 mil unidades, el 17.6% del total (SEDUE, s/f:109), este organismo ha destacado por su importante participación en los programas de reconstrucción del área central de la Ciudad de México después de los sismos de 1985. Además, su funcionamiento representó una nueva forma de operación, distinta al resto de instituciones habitacionales estatales (Ziccardi y Mier, 1990:10).

Frente a la crisis económica de los años ochenta estos organismos tuvieron una respuesta diferente, tanto en los niveles de inversión, como en los programas que promueven, aspecto que se relaciona con la gestión de cada uno de ellos; así, de 1983 a 1988 FOVI-BANCA (que maneja el 50% de los recursos públicos para la vivienda y que trabaja con promotores inmobiliarios privados y empresas constructoras), e INFONAVIT (con el 30% de la inversión pública y promociones externas), incrementaron en más de 25 veces su inversión en los distintos programas que manejan. Por otro lado FONHAPO, que tiene como prioridad financiar programas de autoconstrucción y trabaja con grupos organizados de solicitantes de vivienda, sólo incrementó seis veces su

inversión (Coulomb, 1991b). La lógica de esta política de asignación de recursos fue apoyar las acciones de vivienda vinculadas directamente con la industria de la construcción o con la promoción inmobiliaria capitalista, porque se les ve como una contribución a la reactivación económica y al empleo (*Ibid.*).

Los recursos financieros destinados a la vivienda de interés social son: a) presupuesto federal; b) el sector privado, el que incluye el 5% del salario integrado a los trabajadores de empresas y 6% de captación bancaria; y, c) préstamos externos como el BID y el Banco Mundial (*Ibid.*).

Al evaluar la acción de los organismos estatales, destaca que los recientes esquemas de financiamiento, producción y distribución de la vivienda conducen a tasas de recuperación muy bajas, a un desaprovechamiento de los recursos, a un encarecimiento y disminución de la calidad de la vivienda de interés social, y a una subutilización de la organización y participación popular; ya que "... las políticas y acciones que de ellas se desprenden no se han adaptado a la magnitud del problema ni a las transformaciones que desde mediados de los ochenta, han caracterizado a la estructura económica y política de México" (Duhau *et al.*, 1992:60).

Otro aspecto que resalta es que los distintos organismos estatales deben cumplir, además del reglamento general de construcción, con los requisitos y normas técnicas definidas por cada institución, lo que complica, encarece y dificulta la producción de vivienda estatal y, en muchas ocasiones, plantea soluciones que no responden a las condiciones reales ni a las necesidades de los demandantes (Villavicencio, 1991:287).

Durante los años ochenta, el programa gubernamental en materia habitacional más exitoso y eficiente aplicado en Ciudad de México, fue el "Programa de Renovación Habitacional Popular" (PRHP), por medio del cual se construyeron aproximadamente 45 mil viviendas en el área central de la ciudad, los resultados de este programa motivaron la aplicación de una segunda fase en la que se produjeron 9 042 viviendas, entre 1987 y 1988 (Coulomb, 1991b).

Aunque cuantitativamente la influencia del PRHP ha sido limitada, respecto a los más de tres millones de viviendas de la ZMCM, los resul-

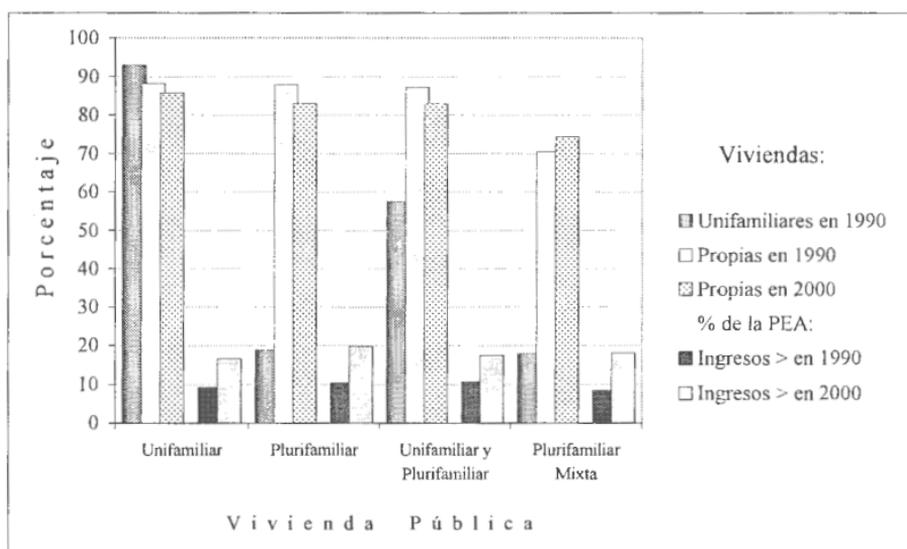
tados del mencionado programa han sido excepcionales por varias razones. En primer lugar, esas acciones fueron la respuesta del Estado ante la situación social generada después de los sismos de septiembre de 1985; creó una organización para instrumentar el programa, integró un equipo calificado de diseñadores y administradores, formuló mecanismos financieros creativos, expropió terrenos, no excluyó a ningún grupo por su afiliación política, discutió con los usuarios las soluciones que se implementarían. Todo esto hizo posible la construcción, para mayo de 1986, de los inmuebles de la primera fase del programa (Aldrete-Haas, 1991).

Sin duda lo más destacado de este programa fue el hecho de que las movilizaciones de los damnificados por recuperar sus viviendas forzaron la creación de una nueva política para el área de desastre; después de los sismos, las autoridades del D.F. intentaron refuncionalizar el centro de la ciudad, lo que aceleró las tendencias en los cambios de uso del suelo habitacional por comercial, lo que implicó el desalojo de los inquilinos que habitaban inmuebles bajo el régimen de rentas congeladas. Sin embargo, la movilización de los afectados logró modificar estos objetivos y cambiar radicalmente la dinámica del centro de la capital; después de la aplicación del PRHP, se ha consolidado el uso residencial de bajo costo sobre otros tipos de usos del suelo en la zona, se revirtió el proceso de sustitución del uso habitacional, aceleró el cambio en la tenencia de la vivienda y disminuyó la oferta de vivienda en alquiler en la zona (Coulomb, 1991b).

Además, desde la perspectiva del mercado inmobiliario, el PRHP permitió establecer mejores condiciones de competencia en el mercado del suelo en la zona central de la ciudad, a través de la propiedad privada de la vivienda; de hecho, la aplicación del programa de renovación implicó la descongelación de las rentas (decretos que no sólo afectaban a viviendas, sino también involucraban locales comerciales), lo que permitió que el suelo del centro ingresara “nuevamente” al mercado inmobiliario y se actualizaran los precios catastrales para activar las condiciones del mercado privado (Moreno, 1988:129).

## Distribución de la vivienda pública

A través de los indicadores utilizados en este trabajo, fue posible identificar los espacios habitacionales que fueron promovidos directamente por el Estado a través de sus distintos organismos. Entre las características que permitieron agruparlos destaca, en primer lugar, el que presentan un predominio de vivienda en propiedad, que es la manera en que se asigna este tipo de vivienda; la población residente en estas áreas registraron niveles de ingresos medios bajos y bajos, lo que señala los sectores beneficiados por los distintos programas gubernamentales y los valores de los indicadores habitacionales que se emplearon, para valorar la dotación de servicios, la calidad de los materiales y el tamaño de las viviendas son buenos, lo que permitió diferenciarlos de otros espacios habitacionales con un origen diferente (Figura 15).



Nota: Unifamiliares, se refiere al porcentaje de viviendas unifamiliares. Propias, se refiere al porcentaje de viviendas propias. Ingresos, se refiere al porcentaje de la PEA que recibe cinco o más salarios mínimos mensuales.

Fuente: Anexo estadístico.

**Figura 15. Indicadores seleccionados en la región de vivienda pública, 1990 y 2000.**

Su distribución en la mancha urbana es dispersa y tiende a ser marginal, aunque no existen grandes áreas que concentren estas características, en conjunto logran definir algunos puntos más o menos significativos como en el noroeste de Azcapotzalco (en la Unidad El Rosario y alrededores), el norte de Cuautitlán Izcalli (en el Conjunto INFONAVIT Norte CTM), en Coacalco (Villa de las Flores), al noreste en Ecatepec (Ciudad Azteca y otras unidades habitacionales) y al norte de Nezahualcóyotl (en Valle de Aragón); otros puntos en el D.F. son: San Juan de Aragón, la Unidad Ejército de Oriente y alrededores, el centro de Iztapalapa y el área de Culhuacán (Figura 16).

Cuantitativamente concentró 492 mil viviendas en 2000, el 13.1% del total de AUCM, donde residen 2.07 millones de habitantes y una densidad de 17.7 mil habitantes por km<sup>2</sup>, el valor de densidad más alto de todas las regiones habitacionales en el año 2000 (Cuadro 5).

Al interior de este grupo se distinguen cuatro situaciones diferentes: *a)* áreas con predominio de vivienda unifamiliar, *b)* de vivienda plurifamiliar, *c)* las unidades donde no hay un predominio en el tipo de inmueble, es decir, mixtas, y *d)* zonas con vivienda plurifamiliar, pero sin un predominio en cuanto al tipo de propiedad, ya que registran tanto vivienda propia como en renta; espacialmente algunas de estas unidades se complementan, ya que algunos grandes conjuntos habitacionales promovidos por el Estado ofrecieron a sus beneficiarios diferentes tipos de inmuebles, ya sea unifamiliar o alguna alternativa plurifamiliar.

**Cuadro 5. Viviendas, población y densidad por subregiones habitacionales, 1990 y 2000. Región: vivienda pública**

| Subregiones         | VIVIENDAS |        |           |        | POBLACIÓN  |        |            |        | DENSIDAD<br>(en km <sup>2</sup> ) |          |
|---------------------|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|-----------------------------------|----------|
|                     | 1990      | %      | 2000      | %      | 1990       | %      | 2000       | %      | 1990                              | 2000     |
| Habitacionales      |           |        |           |        |            |        |            |        |                                   |          |
| VIVIENDA PÚBLICA    | 420 553   | 14.0   | 489 654   | 13.1   | 1 932 136  | 13.5   | 2 071 228  | 12.9   | 16 575.5                          | 17 768.8 |
| Unifamiliar         | 110 266   | 3.67   | 129 416   | 3.45   | 559 087    | 3.91   | 587 876    | 3.65   | 16 070.8                          | 16 898.3 |
| Plurifamiliar       | 105 444   | 3.51   | 124 844   | 3.33   | 476 869    | 3.33   | 520 028    | 3.23   | 17 812.1                          | 19 424.2 |
| Mixta               | 64 231    | 2.14   | 82 123    | 2.19   | 305 799    | 2.14   | 365 934    | 2.27   | 14 969.3                          | 17 913.0 |
| Plurifamiliar mixta | 140 612   | 4.68   | 153 271   | 4.09   | 590 381    | 4.12   | 597 390    | 3.71   | 17 074.9                          | 17 277.6 |
| AUCM                | 3 002 932 | 100.00 | 3 747 271 | 100.00 | 14 314 757 | 100.00 | 16 104 474 | 100.00 | 10 361.5                          | 11 657.0 |

Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.



Figura 16. Vivienda pública.

La manera en que el Estado interviene en materia habitacional es uno de los aspectos que más se han modificado en los últimos años, lo cual ha afectado la expresión espacial de la vivienda producida por esta vía; si bien la proporción del PIB destinado a invertir en el sector se incrementó en los años ochenta, también es cierto que se ha diversificado la oferta de vivienda estatal, no sólo en distintos programas, sino también espacialmente.

Durante los años setenta la Ciudad de México fue la principal receptora de las acciones de los organismos gubernamentales de vivienda, los cuales promovieron la construcción de grandes conjuntos habitacionales; durante los años ochenta hay una mayor diversificación de promociones en ciudades distintas a la capital, al mismo tiempo el Estado dejó de producir esos grandes conjuntos; también multiplicó los programas que ofrece a sus beneficiarios, entre otros destacaron: “vivienda progresiva”, “lote con servicios”, “mejoramiento de vivienda” o “adquisición a terceros”, a diferencia de la “vivienda terminada en propiedad”; estos cambios de la política no permiten la concentración espacial de la vivienda gubernamental, por lo que también se modificó la expresión espacial de este tipo de habitación.

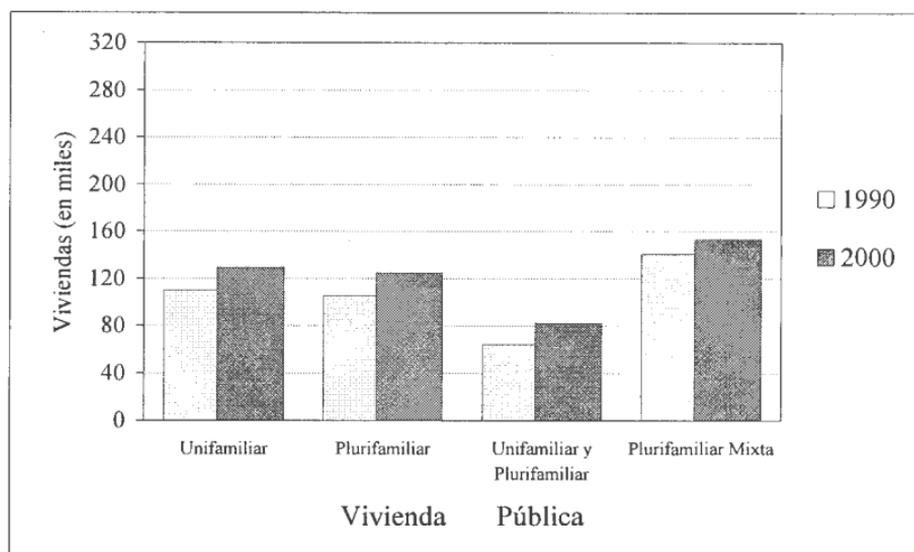
También resalta que gran parte de las áreas identificadas en estas subregiones no presentan una localización central; ello explica por qué algunos de los espacios producidos por las instancias gubernamentales a lo largo de los años ochenta, sólo obtuvieron suelo para sus promociones en municipios periféricos como Cuautitlán Izcalli, Coacalco, Tultitlán, Tultepec, o en las delegaciones Iztapalapa y Tlalpan.

Para gran parte de la población que vive en estas áreas, la única opción para acceder a una vivienda la representan estos conjuntos habitacionales, aunque implique invertir mayor tiempo en el traslado a sus lugares de trabajo, de estudio o a otras actividades, aunque se trate de departamentos que no satisfacen sus requerimientos en espacio, o muchas veces la dotación de los servicios básicos no es constante ni segura; a pesar de las desventajas que implica una pésima localización, de una convivencia forzada y la limitada calidad y espacio de las viviendas producidas por el Estado, estos conjuntos representan una de las mejores opciones para acceder a una vivienda, dentro de las alter-

nativas cada vez más restringidas para la población de ingresos bajos y medios.

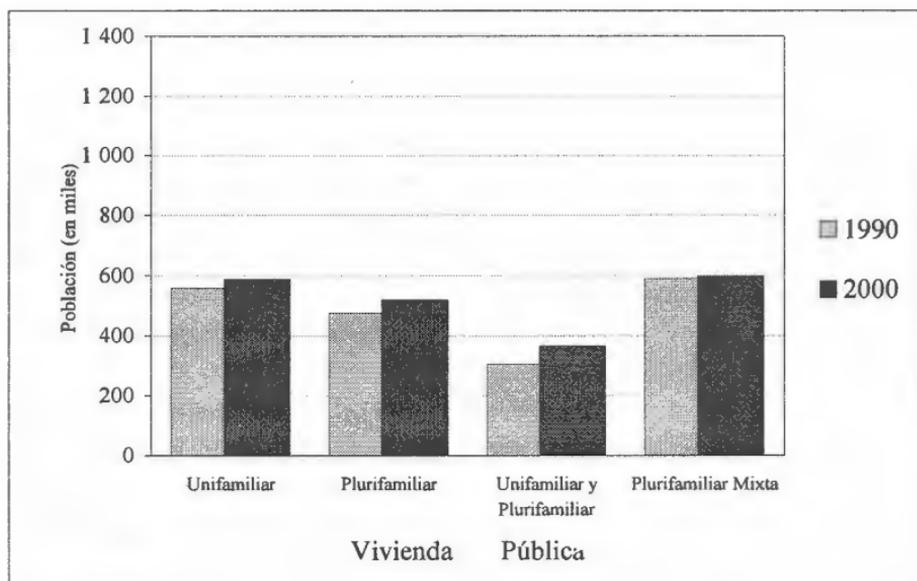
En cuanto a la dinámica que registraron estas áreas en los últimos años, llama la atención el que en las cuatro subregiones se hayan presentado incrementos moderados, tanto en el número de viviendas, de población y de densidad entre 1990 y 2000, principalmente debido a que, en teoría, son áreas estables, donde existen mayores controles para la construcción de vivienda nueva. Los incrementos en población han logrado que estas subregiones sean las de mayor densidad en la ciudad (Figuras 17, 18 y 19).

También destaca el que la proporción de vivienda en propiedad haya disminuido en esta región, aunque esta reducción es pequeña (véase anexo estadístico), esta información permite asegurar que en las viviendas producidas por el Estado se está desarrollando y consolidando un mercado de vivienda en arrendamiento.



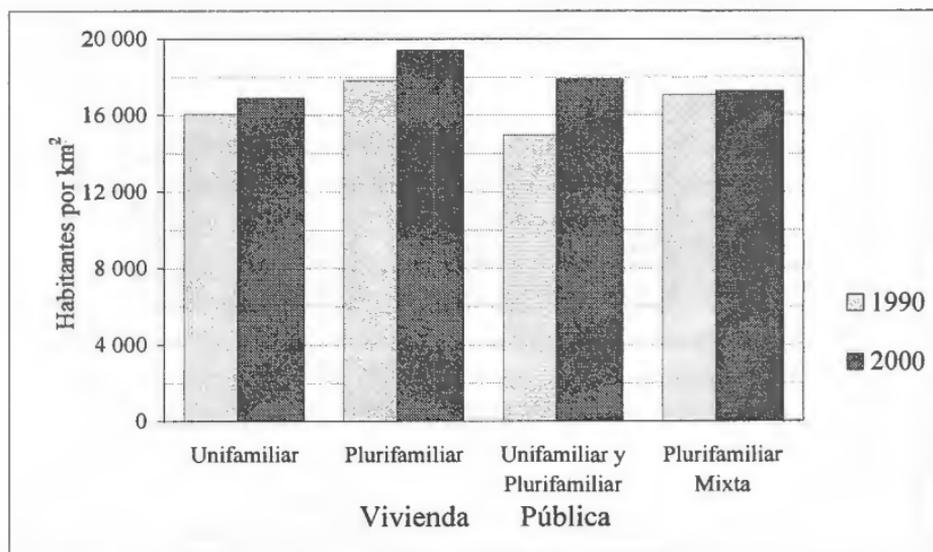
Fuente: Cuadro 5.

**Figura 17. Vivienda por subregiones habitacionales.  
Región de vivienda pública, 1990 y 2000.**



Fuente: Cuadro 5.

**Figura 18. Población por subregiones habitacionales. Región de vivienda pública, 1990 y 2000.**



Fuente: Cuadro 5.

**Figura 19. Densidad por subregiones habitacionales. Región de vivienda pública, 1990 y 2000.**

## V. VIVIENDA EN RENTA

### Auge del arrendamiento en la Ciudad de México

**H**asta 1960 la vivienda de arrendamiento era la “alternativa habitacional popular” en la Ciudad de México, más de tres cuartas partes de las viviendas de la ZMCM, el 78.6%, no eran propiedad de sus ocupantes y la mayor parte de la oferta del alquiler se localizaba en el área central (en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), donde se concentraba el 85.8% del arrendamiento de la ciudad (Cuadro 6).

Desde principios del siglo pasado y hasta los años cuarenta, el arrendamiento se caracterizó por constantes e indiscriminados aumentos del costo del alquiler, especulación y manejo monopólico de este tipo de vivienda, desprotección legal que favorecía los desalojos, escasez de vivienda en renta, hacinamiento, insalubridad y una nula intervención gubernamental en el sector (Perló, 1981; Coulomb, 1985; Jiménez, 1993); estos rasgos se ubicaban particularmente en el centro de la ciudad, en vecindades y viejas viviendas coloniales subdivididas, en donde cada habitación se convirtió en una sola vivienda (Ayala, 1996:93).

Aunque es posible ubicar las primeras vecindades en Ciudad de México en siglo XVIII, fue a finales del siglo XIX cuando se registró un incremento importante en la construcción de vecindades (que siempre fue la opción generalizada de vivienda en arrendamiento); estos inmuebles presentaban distintas características, de acuerdo con las posibilidades de los usuarios: hubo casas de una sola habitación precedida de una azotehuela, o iguales que las anteriores pero que contaban con un tapanco para duplicar el área de la vivienda (generalmente la altura

del interior era de cinco metros lo que permitía la división), o casas de dos, tres, o más habitaciones; pero en ninguna de estas opciones existían patios, sino pasillos y contaban con pocos servicios disponibles, las letrinas, lavaderos y depósitos de agua eran necesariamente compartidos (*Ibid.*:92-93).

**Cuadro 6. Proporción de vivienda no propia en la ZMCM, 1950-2000.  
Por unidades de crecimiento**

| UNIDADES DE INCORPORACIÓN A LA ZMCM * | 1950           |        | 1960           |        | 1970           |        | 1980           |        | 1990           |        | 2000           |        |
|---------------------------------------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
|                                       | % <sup>1</sup> | % ZMCM |
| Ciudad central                        | 83.4           | 83.7   | 85.8           | 63.9   | 75.2           | 48.9   | 72.2           | 35.7   | 49.6           | 25.4   | 41.3           | 18.1   |
| Expansión 1940                        | 55.0           | 14.3   | 73.5           | 26.7   | 54.7           | 32.1   | 46.6           | 30.1   | 32.4           | 26.5   | 28.1           | 22.2   |
| Expansión 1950                        | 44.1           | 2.0    | 60.5           | 5.0    | 46.1           | 7.7    | 35.1           | 10.7   | 27.4           | 12.6   | 25.0           | 13.1   |
| Expansión 1960                        | 40.8           | ----   | 53.6           | 4.4    | 37.6           | 6.5    | 34.1           | 11.4   | 25.0           | 16.3   | 25.0           | 20.2   |
| Expansión 1970                        | 31.0           | ----   | 41.0           | ----   | 31.0           | 4.9    | 32.0           | 9.5    | 25.1           | 13.0   | 24.4           | 15.1   |
| Expansión 1980                        | 27.2           | ----   | 41.4           | ----   | 29.7           | ----   | 25.4           | 2.6    | 19.5           | 5.1    | 19.4           | 8.1    |
| Expansión 1990                        | 23.0           | ----   | 38.0           | ----   | 23.1           | ----   | 25.8           | ----   | 19.5           | 1.1    | 17.4           | 1.1    |
| Z M C M                               | 76.4           | 100.0  | 78.6           | 100.0  | 57.7           | 100.0  | 45.9           | 100.0  | 30.5           | 100.0  | 26.7           | 100.0  |
| TOTAL                                 | 71.2           | ----   | 76.2           | ----   | 56.5           | ----   | 45.7           | ----   | 30.5           | ----   | 26.7           | ----   |

Unidades de incorporación a la ZMCM: Ciudad Central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. 1940: Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Magdalena Contreras y Álvaro Obregón. 1950: Iztapalapa y Tlalnepantla. 1960: Cuajimalpa, Tlalpan, Xochimilco, Chimalhuacán, Ecatepec y Naucalpan. 1970: Tláhuac, Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Huixquilucán, Nezahualcóyotl, La Paz y Tultitlán. 1980: Milpa Alta, Atenco, Cuautitlán Izcalli, Chalco, Chicoloapan, Ixtapaluca, Nicolás Romero, Tecámac y Texcoco. 1990: Acolman, Jaltenco, Melchor Ocampo, Nextlalpan, Teoloyucan, Tepetzotlán, Valle de Chalco Solidaridad y Zumpango (Negrete, Graizbord y Ruiz, 1993).

%<sup>1</sup> Se refiere al porcentaje de vivienda no propia respecto al total de viviendas registradas en cada unidad de incorporación a la ZMCM.

% ZMCM, se refiere al porcentaje de vivienda no propia respecto al total de vivienda no propia de la ZMCM en cada año censal.

Fuente: Cálculos propios con base en la información de los censos de población, 1950-2000.

Las protestas de los arrendatarios ante estas condiciones constituyeron el “problema inquilinario”, lo que generó el surgimiento de un amplio movimiento social no sólo en la capital sino también otras ciudades del país; incluso en 1922 se promovió en la Ciudad de México una huelga de pagos en varias colonias (Guerrero, Morelos, Peralvillo y Santa María La Ribera; Jiménez, 1993:184); sin embargo, estas acciones no lograron la aprobación de una ley para este sector o la modificación de las condiciones del alquiler. Durante el sexenio de Cárdenas, el movimiento inquilinario perdió la fuerza que había alcanzado en todo el país (Perló, 1981:36).

Ante las protestas de los arrendatarios, por el constante aumento del monto del alquiler y las malas condiciones generales del alojamiento, en 1942 se aplicaron en la Ciudad de México los “Decretos de Congelación de Rentas”, esta política mantuvo estático el precio del alquiler en los inmuebles, cuyo costo era de hasta 300 pesos en ese momento; a partir de 1948 se amplió de manera indefinida la aplicación de estos decretos, los cuales afectaron principalmente a casas y edificios subdivididos, que habían sido desocupados por sus propietarios originales (Moreno, 1988), así como algunos comercios y bodegas.

Aunque en 1916 y 1924 se habían propuesto medidas semejantes (Jiménez, 1993:140), esas resoluciones siempre tuvieron una vigencia local y temporal corta, sin llegar a afectar realmente al sector. En cambio, los decretos de 1942 continuaron vigentes hasta finales de los años noventa, por lo que su influencia sobre el desarrollo habitacional de la capital ha sido considerable. Se ha sugerido que la aplicación de estos decretos “... eliminaron en definitiva cualquier proyecto habitacional popular del gran capital y desestimularía también a inversionistas menores...” (Perló, 1981:48). A partir de estos años se ha presentado una disminución constante en la proporción de vivienda en renta de la capital, debido a la casi nula inversión privada en el sector.

### **Caída de la producción de la vivienda en renta**

Después de la aplicación de los “Decretos de Congelación de Renta”, la vivienda en alquiler se ha caracterizado por la disminución constante de su importancia, respecto al conjunto de alternativas habitacionales de la ciudad, y por un alejamiento de la inversión, sobre todo en vivienda en arrendamiento destinada a sectores de ingresos bajos y medios; en parte, esta situación fue resultado de un mayor control público de las rentas y de la existencia de alternativas de inversión más rentables (*Ibid.*)

Debido a la importancia que tuvo esta opción habitacional, una de las primeras acciones directas del Estado en la materia, fue la producción de vivienda de alquiler; instituciones como el IMSS y el ISSSTE produjeron grandes conjuntos habitacionales que fueron entregados a sus beneficiarios bajo el régimen de arrendamiento, tales como: Presidente Alemán, Presidente Juárez, Unidad Independencia y Unidad

Santa Fe. A principios de los años sesenta se abandonó este esquema de producción debido principalmente a problemas financieros: con el tiempo, el monto de las rentas permaneció constante en los conjuntos mencionados, hasta el punto en que los gastos de mantenimiento superaron a la cantidad generada por concepto de rentas y las instituciones que las financiaron tuvieron pérdidas significativas. Un ejemplo de este cambio en la política fue el conjunto López Mateos (Nonoalco-Tlatelolco), donde el planteamiento original era entregar los departamentos en arrendamiento, pero al finalizar la construcción se decidió ofrecerlos en venta (IIESLA, 1990).

En los últimos decenios se ha modificado el esquema de localización de la oferta de la vivienda en arrendamiento, de ocupar mayoritariamente la zona central de la ciudad pasó a la periferia; en 1950, ante la saturación del centro, el resto de las delegaciones comenzaron a concentrar cada vez mayores proporciones de la oferta de vivienda en renta de la capital y después se ubicó en las colonias más consolidadas de la periferia; en 1970 más de la mitad, el 57% de la vivienda de la ZMCM, estaba en alquiler y la zona central de la ciudad concentraba el 48.9% de la oferta total; en 1990 la proporción de vivienda en renta descendió al 30.5% (Cuadro 6), por primera vez se registró una disminución en valores absolutos, pasó de 1 196 mil en 1980 a 951 mil en 1990, y tres cuartas partes de la vivienda de alquiler se localizó fuera de la ciudad central y más de una tercera parte, el 34.5%, en los municipios conurbados del Estado de México.

Para el 2000, aunque este tipo de vivienda registró un incremento en valores absolutos, con 1 085 mil viviendas no propias, continuó su tendencia a reducir su proporción respecto al total de la ZMCM, ahora sólo una de cada cuatro viviendas está en alquiler y las mayores proporciones de oferta se localizan fuera del área central y el mayor incremento de la oferta se ubica en las unidades de expansión de 1960 y 1970 (Cuadro 6).

Actualmente el arrendamiento tiende a ubicarse en las áreas más consolidadas de la periferia, lo que se da por dos razones fundamentales (Coulumb, 1991a): a) la constante disminución de la vivienda en alquiler en el área central de la ciudad que se genera tanto por la aplicación de distintos programas de renovación, como por procesos de

sustitución de usos del suelo; y *b*) en la periferia existe una constante expansión de oferta de cuartos y viviendas, sobre todo en el norte y oriente de la ciudad, en antiguas zonas de la clase trabajadora, o en antiguos núcleos de pueblos absorbidos a la mancha urbana, estas áreas representan mayores ventajas comparativas respecto al centro de la ciudad (Ward, 1991:90).

Esta situación indica cambios en la forma de producción y en las relaciones sociales de la vivienda en renta; hacia finales de los años ochenta se presentó una extensión del submercado de vivienda en alquiler en colonias populares consolidadas, en cuartos de azotea y en condominios de interés social, además se ha incrementado la vivienda compartida (Coulomb, 1991a)

A mediados de los años ochenta se identificaron seis diferentes submercados de vivienda de arrendamiento, sus principales diferencias se establecieron al considerar los distintos estratos socioeconómicos de los inquilinos; se definieron: *a*) casas y condominios de lujo, ubicados en Polanco; *b*) de alquiler medio, predominantes en la colonia Roma, Condesa, Del Valle, Coyoacán; *c*) la vivienda de alquiler asociada a edificios antiguos o construidos antes de 1942, la mayoría todavía beneficiada por los “Decretos de Congelamiento de Renta”, localizados en la zona centro; *d*) vecindades de renta libre, donde la vivienda era de mala calidad y presentaban problemas de hacinamiento e insalubridad; *e*) la oferta de arrendamiento que se da en colonias populares de reciente urbanización, que de hecho representa la única oferta nueva de vivienda en alquiler en la ZMCM, y *f*) la vivienda que se alquila en cuartos de azotea y condominios de interés social (Coulomb, 1985).

Ante la crisis económica del país en los años ochenta, el mercado de vivienda en arrendamiento se modificó en varios sentidos, principalmente presentó un proceso de condominización, antiguos departamentos en renta se ofrecieron en venta; esto aumentó la escasez de ofertas e hizo evidente la poca rentabilidad de los inmuebles de alquiler, y al salir del mercado una cantidad importante de viviendas se generó un incremento en los alquileres (IIESLA, A.C. 1990).

Otra de las alternativas de los propietarios, fue tomar como parámetro para marcar los incrementos a los precios del alquiler los índices inflacionarios, esta situación perduró hasta 1982; a partir de esta fecha

y hasta 1988, los incrementos aplicados al arrendamiento estuvieron por debajo de la inflación, debido a la aprobación de un decreto para que el aumento en los alquileres no fuera mayor al 85% del incremento a los salarios mínimos. Sin embargo, en diciembre de 1987, cuando entró en vigor el “Pacto de Solidaridad Económica”, una política económica del gobierno federal que no incluyó al arrendamiento como parte del pacto; los aumentos al alquiler se volvieron a situar por arriba de los incrementos de los precios (Coulomb, 1991b). Actualmente, de acuerdo con declaraciones gubernamentales, existe el interés por fomentar la inversión en el campo del arrendamiento, aunque hasta ahora el impacto de esas “políticas” ha sido mínimo (*Ibid.*).

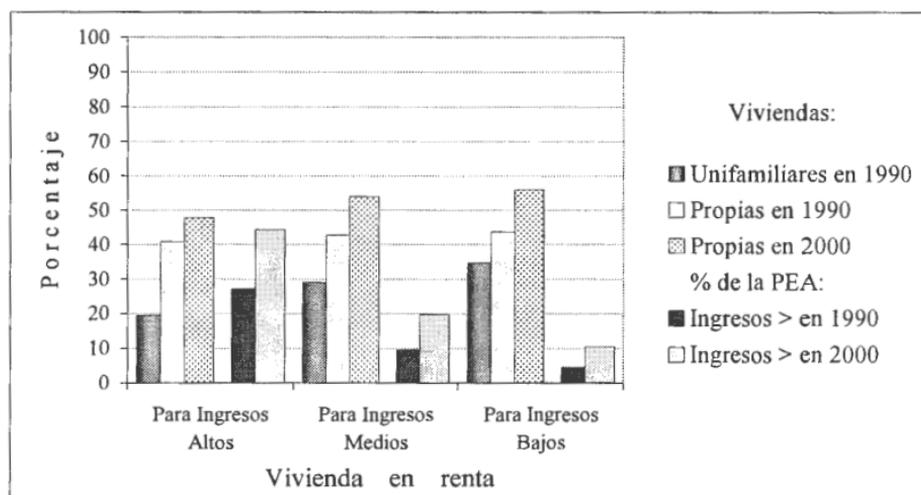
En 2000 la ZMCM registró un aumento en valores absolutos de la oferta de vivienda en alquiler, pero los inmuebles que han producido este incremento, están fuera de la normatividad fiscal urbana y del código civil que rige al sector; al mismo tiempo se han consolidado los “colonos arrendadores”, aquéllos que alquilan una vivienda autoconstruida en colonias populares (*Ibid.*).

Este tipo de arrendamiento y el compartir la vivienda, se han convertido en dos alternativas de acceso a una vivienda para aquellos grupos que no pueden, o no quieren, convertirse en propietarios periféricos o no están dispuestos a soportar el difícil proceso que conduce a la propiedad (Duhau *et al.*, 1992:59); “... el mayor efecto de las fuertes limitaciones que ha sufrido la política habitacional durante una década de crisis y de política de reajuste ha sido el desarrollo de una vivienda compartida, o sea, una mayor proporción de arimados” (Coulomb, 1991b:46).

## **Distribución de la vivienda en renta**

En este trabajo se identificaron las áreas donde predomina la vivienda en renta, es decir, donde más del 50% de las viviendas de 1990 no eran propias (Figura 20). Esto no significa que esta región concentra toda la oferta de la vivienda en alquiler de la Ciudad de México; las actuales características de esta opción habitacional, hacen que el arrendamiento se distribuya de manera dispersa en toda la mancha urbana, principal-

mente en áreas de producción informal, tanto consolidadas como en proceso de consolidación, donde no es el tipo de propiedad predominante; en estas áreas la vivienda en renta tiene otras características, como se verá más adelante.



Nota: Unifamiliares, se refiere al porcentaje de viviendas unifamiliares. Propias, se refiere al porcentaje de viviendas propias. Ingresos, se refiere al porcentaje de la PEA que recibe cinco o más salarios mínimos mensuales.

Fuente: Anexo estadístico.

**Figura 20. Indicadores seleccionados en la región de vivienda en renta, 1990 y 2000.**

La mayor parte de los espacios definidos con predominio de vivienda de arrendamiento, se concentraron en el conjunto de vivienda pluri-familiar en donde se distinguieron tres distintas situaciones que se asocian directamente a los ingresos de sus residentes: a) para población de ingresos altos, b) de ingresos medios, y c) de ingresos bajos; estas diferencias también están asociadas al comportamiento del resto de los indicadores habitacionales; así, las áreas del primer grupo registran en general valores altos en sus indicadores, y las del último grupo valores bajos.

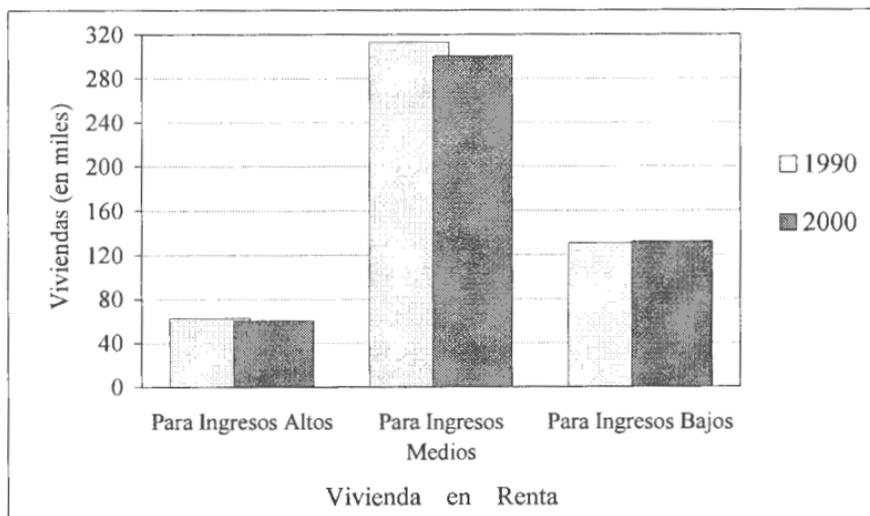
En 1990 esta región agrupó 506.5 mil viviendas, el 16.9% del total del AUCM, un poco más de dos millones de habitantes y registró una densidad de 16.6 mil habitantes por km<sup>2</sup>, la densidad más alta de todas

las regiones habitacionales (hay que recordar que uno de los rasgos que definen a este grupo es el predominio de vivienda plurifamiliar). Al comparar esta información con la que registró en 2000, destaca que todos estos valores descendieron, concentraron 492.7 mil viviendas, el 13.2% del AUCM, 1.84 millones de habitantes, y una densidad de 14.7 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Cuadro 7, Figuras 21 y 22).

**Cuadro 7. Viviendas, población y densidad por subregiones habitacionales, 1990 y 2000 Región: vivienda en renta**

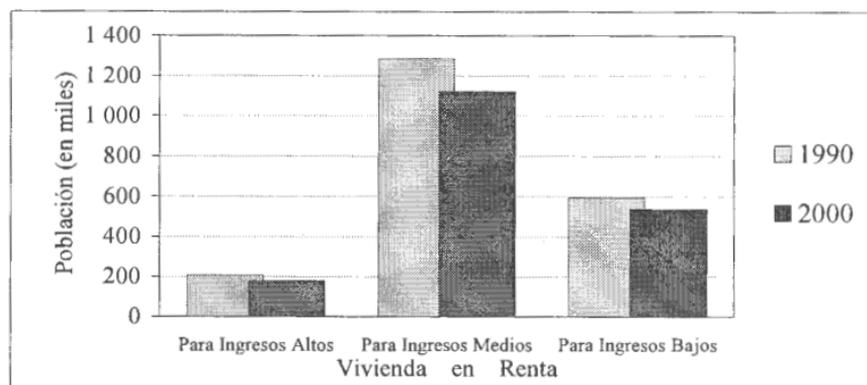
| Subregiones          | VIVIENDAS |        |           |        | POBLACIÓN  |        |            |        | DENSIDAD (en km <sup>2</sup> ) |          |
|----------------------|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|--------------------------------|----------|
|                      | 1990      | %      | 2000      | %      | 1990       | %      | 2000       | %      | 1990                           | 2000     |
| Habitacionales       |           |        |           |        |            |        |            |        |                                |          |
| VIVIENDA EN RENTA    | 506 542   | 16.9   | 492 718   | 13.2   | 2 087 877  | 14.6   | 1 838 699  | 11.4   | 16 666.2                       | 14 677.6 |
| Para ingresos altos  | 62 731    | 2.09   | 60 486    | 1.61   | 207 362    | 1.45   | 179 935    | 1.12   | 12 641.9                       | 10 969.8 |
| Para ingresos medios | 313 093   | 10.43  | 300 444   | 8.02   | 1 285 711  | 8.98   | 1 121 788  | 6.97   | 17 534.5                       | 15 298.9 |
| Para ingresos bajos  | 130 718   | 4.35   | 131 788   | 3.52   | 594 804    | 4.16   | 536 976    | 3.33   | 16 732.0                       | 15 105.3 |
| AUCM                 | 3 002 932 | 100.00 | 3 747 271 | 100.00 | 14 314 757 | 100.00 | 16 104 474 | 100.00 | 10 361.5                       | 11 657.6 |

Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.



Fuente: Cuadro 7.

**Figura 21. Viviendas por subregiones habitacionales. Región de vivienda en renta, 1990 y 2000.**



Fuente: Cuadro 7.

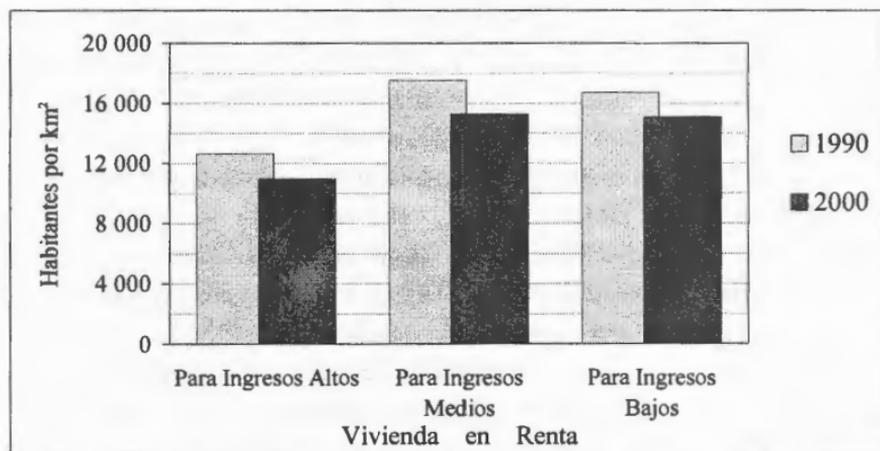
**Figura 22. Población por subregiones habitacionales.  
Región de vivienda en renta, 1990 y 2000.**

Su localización en el AUCM es totalmente central, alargada por la presencia de importantes vías de comunicación al noroeste, noreste y sureste (Figura 23). Al observar la distribución de las subregiones en que se dividió esta región, destaca la vivienda plurifamiliar destinada para población con ingresos medios altos, que se localiza principalmente al suroeste de la delegación Cuauhtémoc, en colonias como Condesa, Roma o Juárez; y más al sur hacia la Nápoles y Narvarte; del mismo modo destacan algunos puntos con vivienda para población con ingresos bajos, básicamente en la colonia Anáhuac y en algunos sectores de la Centro; el resto de las unidades que componen la región se encuentran dispersas.

En cuanto a las subregiones habitacionales que se identificaron, el grupo mayoritario es el de vivienda en renta para población de ingresos medios, con 300 mil viviendas, 1.12 millones de habitantes y una densidad de 15.3 mil habitantes por km<sup>2</sup> en 2000, también es la subregión que registró los mayores descensos en estos indicadores; en segundo lugar, se encuentra la vivienda en renta para la población de ingresos bajos, la cual agrupó 131.7 mil viviendas, 536.9 mil habitantes y una densidad de 15 mil habitantes por km<sup>2</sup>; finalmente, la subregión de vivienda en renta para población de ingresos altos, que en 2000 agrupó 60.4 mil viviendas, 179.9 mil habitantes y una densidad de 10.9 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Figura 24).



Figura 23. Vivienda en renta.



Fuente: Cuadro 7.

**Figura 24. Densidad por subregiones habitacionales. Región de vivienda en renta, 1990 y 2000.**

### La vivienda en renta en los años noventa

Entre 1990 y 2000 las áreas que se integraron en estas categorías se distinguieron por perder población y viviendas; en 2000 registraron 13.8 mil viviendas menos y casi 250 mil habitantes menos que en 1990 (Figuras 21 y 22). Como ya se comentó, entre las principales características de esta región, además del tipo de propiedad, es su localización central y el que engloba buena parte de la vivienda antigua de la ciudad; estos rasgos son los que pueden explicar el descenso en valores absolutos que se registró en estas unidades; es decir, se trata de áreas que cuentan con las mejores ventajas de localización, debido a la ubicación central, por lo que son espacios atractivos para otras actividades; por lo tanto se encuentran en un activo proceso de cambios de usos del suelo, donde las viviendas están siendo reemplazadas por actividades de servicios y/o comerciales, seguramente el hecho de que predominan viviendas no propias facilita la rápida adaptación de los inmuebles a las exigencias del mercado.

También se debe considerar que existen sectores de la población que cuentan con posibilidades de acceder a una vivienda propia en otras zonas de la mancha urbana, precisamente en áreas donde pre-

domina la producción informal, por lo que existen movimientos voluntarios de población hacia la periferia; además, en la segunda mitad de los años noventa los “Decretos de Congelación de Rentas” dejaron de ser válidos, los cuales afectaban a la vivienda antigua en estas áreas, por lo que también se presentaron desplazamientos forzados de población hacia otras zonas de la ciudad.

Al considerar la distribución de la vivienda en renta en toda la mancha urbana de la Ciudad de México, tomando en cuenta las regiones habitacionales que se han establecido, es posible distinguir con mayor precisión la dinámica que presentó el sector en los años noventa. En números absolutos se registró una recuperación de esta opción habitacional, entre 1990 y 2000 en el AUCM se incrementó el número de viviendas en renta, pasó de 936 mil a 1 028 mil (Cuadro 8); este aumento es importante porque modifica la tendencia que venía presentando el sector.

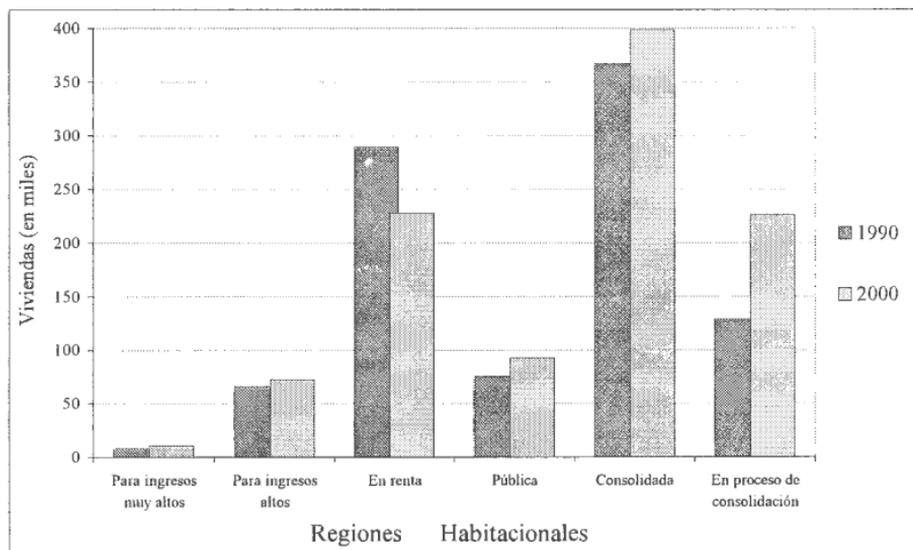
**Cuadro 8. Viviendas no propia por regiones habitacionales, 1990 y 2000**

| Regiones<br>Habitacionales           | VIVIENDAS |       |           |       |
|--------------------------------------|-----------|-------|-----------|-------|
|                                      | 1990      | %     | 2000      | %     |
| En proceso de consolidación          | 128 958   | 13.8  | 226 121   | 22.0  |
| Vivienda consolidada                 | 366 946   | 39.2  | 398 804   | 38.8  |
| Vivienda pública                     | 75 217    | 8.0   | 92 758    | 9.0   |
| Vivienda en renta                    | 289 451   | 30.9  | 227 802   | 22.1  |
| Para población de ingresos altos     | 65 806    | 7.0   | 72 746    | 7.1   |
| Para población de ingresos muy altos | 8 151     | 0.9   | 10 763    | 1.0   |
| No considerados                      | 3 052     | 0.3   | 4 976     | 0.5   |
| Nuevos en 2000                       | 0         | 0.0   | 9 621     | 0.9   |
| AUCM                                 | 936 767   | 100.0 | 1 028 610 | 100.0 |

Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

Otro aspecto que llama la atención es que la mayor proporción de la oferta de arrendamiento de la ciudad se localiza en áreas de producción informal de vivienda; en 1990 más de la mitad, el 53% de las viviendas en renta, se ubicaba en esas zonas, aunque cuatro de cada diez de estas viviendas pertenecían a la región de vivienda consolidada, una proporción mayor que la que se registró en las áreas donde predomina el arrendamiento, del 31%.

La dinámica que presentó a lo largo de los años noventa acentuó esta tendencia; en 2000 más del 60% del alquiler se localizó en áreas de vivienda informal, la región de vivienda consolidada siguió concentrando la mayor proporción, con el 38.8%, pero hubo un notable incremento en la región de vivienda en proceso de consolidación, pasó de 128 mil a 226 mil viviendas en el periodo, lo cual permitió que englobara el 22% de la oferta del arrendamiento en la Ciudad de México, de las seis regiones habitacionales es la que registró el mayor incremento de viviendas en renta; cabe recordar que en esta región se presentan las peores condiciones habitacionales del AUCM y es precisamente ahí donde aumenta con mayor rapidez este tipo de opción habitacional (Figura 25).



Fuente: Cuadro 8.

**Figura 25. Vivienda no propia por regiones habitacionales, 1990 y 2000.**

En cambio, las áreas definidas en 1990 por presentar un predominio de vivienda en alquiler, fueron las únicas donde se redujo este tipo de vivienda, pasó de 289 mil a 227 mil en 2000; en esta región habitacional tradicionalmente se ha concentrado la oferta de arrendamiento formal de la ciudad, la cual está perdiendo importancia tanto cuantitativa como cualitativamente.

## VI. VIVIENDA DE PRODUCCIÓN FORMAL

### Antecedentes

A mediados del siglo XIX se produjeron grandes cambios en la capital, antes de esta fecha la estabilidad de la ciudad se basaba en los núcleos conventuales que predominaban en la Ciudad de México; después del triunfo de los liberales, conventos y monasterios administrados por las distintas órdenes religiosas fueron demolidos y divididos en lotes pequeños que se ofrecieron en venta a particulares; al mismo tiempo se abrieron calles y avenidas, y cambiaron de uso algunos edificios religiosos a hospitales, bibliotecas o vecindades; todo este proceso en su conjunto generó "... una transformación en la fisonomía de la ciudad y significó la secularización definitiva del aspecto religioso que la había caracterizado..." (Morales, 1988:64).

Hacia finales del siglo XIX la Ciudad de México registró una transformación absoluta con la llegada de Porfirio Díaz a la presidencia de la República; a partir de 1877, la ciudad comenzó a mostrar un crecimiento demográfico más acelerado que el resto del país (Garza y Damián, 1991), el área urbana se quintuplicó (Morales, 1988), se extendió fuera del núcleo colonial y absorbió zonas rurales, haciendas, ranchos, potreros y barrios indígenas. La periferia de la ciudad se volvió más accesible, gracias a las innovaciones tecnológicas en los sistemas de transporte (automóvil, tranvía y tren eléctrico).

Este crecimiento se explica por el desarrollo económico que logró el país al vincularse a la economía internacional; en este esquema, la

Ciudad de México era el núcleo que conectaba la producción nacional con el mercado mundial y la sede del poder político, situación que le otorgó grandes ventajas.

A finales del siglo XIX el crecimiento espacial de la ciudad se dirigió básicamente al noroeste y al noreste, aparecieron las colonias Barroso, Santa Julia, San Rafael, Santa María La Ribera, Guerrero, Morelos, Tepito, Rastro y Valle Gómez (Jiménez, 1993). En estas áreas el ayuntamiento otorgó grandes facilidades a los fraccionadores para propiciar la expansión urbana, los eximió del pago de contribuciones y concedió la autorización de los fraccionamientos sin la obligación de establecer los servicios urbanos (Morales, 1988).

Como resultado de la rápida expansión de la ciudad, comenzó a manifestarse una marcada segregación social, los nuevos fraccionamientos definieron a sus colonos por su capacidad de compra, lo que hizo evidentes grandes contrastes: mientras la clase alta ocupó colonias con los mejores niveles de servicios y suntuosas viviendas, como La Teja, Limantur, Del Paseo y Nueva Del Paseo (las actuales colonias Juárez y Cuauhtémoc); las clases populares se ubicaron en colonias sin servicios y en viviendas de adobe o casas de vecindad, como El Cuartelito (actualmente Obrera), Santa Julia, Tlaxpana, Chopo y La Viga (*Ibid.*: 64-65; Jiménez, 1993:23-44).

### **La producción formal de vivienda a principios del siglo XX**

El centro de la ciudad fue reflejo del auge económico de los primeros años del siglo XX, con suntuosos edificios que de alguna manera expresaban la consolidación del Estado y el crecimiento de la administración pública. En el centro se fortaleció la especialización del uso del suelo comercial y de servicios, que desplazó otro tipo de actividades hacia la periferia; el centro albergó edificios para grandes almacenes —el Puerto de Liverpool, el Palacio de Hierro—, proliferaron bancos, despachos, etc. Sin embargo, lo que caracterizó los últimos años del porfirismo fueron sus grandes contrastes “... los lujosos edificios que alojaban a las nuevas instituciones alternaban con viejas construcciones coloniales subdivididas en múltiples cuartos y convertidas en

vecindades notorias por su insalubridad y pésimas condiciones de habitabilidad” (Morales, 1988:68).

En los primeros años del siglo XX las clases altas se establecieron al suroeste del centro histórico, en las colonias Roma y Condesa; las clases populares al noreste, en las colonias Romero Rubio y Scheibe y al sur, en La Viga y Cuartelito. A diferencia de años anteriores, gran parte de esos espacios urbanos fueron resultado de la promoción capitalista del suelo, se formaron sociedades anónimas con apoyo de financiamientos bancarios; además, estas compañías también se encargaron de realizar tanto obras de infraestructura, como de construir y financiar casas y edificios (*Ibid.*).

En estos años el sector inmobiliario tuvo una gran participación en el modelado urbano a través del mercado del suelo, el negocio de la urbanización fue uno de los más lucrativos de la época, generó diversas formas de comercialización urbana; los primeros agentes inmobiliarios fueron funcionarios gubernamentales, socios de éstos o bien capitalistas extranjeros. Aunque la revolución propició el cambio de algunos personajes, sobre todo de los funcionarios porfiristas, las prácticas inmobiliarias no se vieron afectadas, al contrario, en la ciudad la crisis revolucionaria propició la acumulación y el acaparamiento de predios (Jiménez, 1993:141).

La ciudad creció a partir de fraccionamientos privados, bajo un esquema de especulación intensiva, muchos de ellos sin autorización, ni urbanización adecuada “... la situación de tres décadas de urbanización deja un saldo desastroso, miles de viviendas sin los servicios mínimos básicos rodean una ciudad fraccionada por funcionarios porfiristas y especuladores inmobiliarios que les sustituyeron...” (*Ibid.*:222)

De 1900 a 1930 surgieron 76 colonias en los alrededores de la Ciudad de México. Hacia 1930 habían surgido colonias como Lomas de Chapultepec, Hipódromo-Condesa, Del Valle, San Ángel Inn; al noreste aparecieron Peralvillo y Tlacama; mientras que al sur y sureste, Portales, Algarín y San Simón, entre otras (*Ibid.*).

### **Consolidación de la producción formal de vivienda**

Los agentes que participan en el sector inmobiliario formal son empresas fraccionadoras o promotoras privadas, éstas se constituyen a

partir de capitales excedentes de otros sectores y ramas de la economía, las cuales son atraídas por las ventajas comparativas del campo inmobiliario, ya que requieren de poco capital fijo, cuentan con la posibilidad de una rápida recuperación, ofrecen grandes ganancias, además fácilmente pueden entrar y salir del sector (Iracheta, 1984:45).

La actividad de las promotoras privadas tampoco ha sido homogénea a lo largo del tiempo; a grandes rasgos, ha registrado cambios significativos condicionados por la actitud del Estado hacia el sector, que paulatinamente pasó de una casi nula intervención a una mayor participación, lo que generó formas de interacción muy efectivas.

A pesar de que no es posible establecer con precisión la fecha de inicio de la actividad de los promotores privados de suelo y vivienda, se considera que cobró importancia a partir de los años sesenta; en el estado de México la aprobación del reglamento de la “Ley de Fraccionamientos de Terrenos del estado de México” en 1958 formalizó el inicio de actividades del sector inmobiliario (*Ibid.*). La actividad del sector ha sido considerable en el crecimiento espacial de la mancha urbana, sobre todo en el Estado de México, entre 1958 y 1981 abarcó 13 073 hectáreas, de las cuales, el 61% se destinó a uso habitacional de tipo popular, el 17% de tipo residencial y el 22% de tipo campestre (*Ibid.*); este fenómeno fue resultado tanto de la lógica de operación de las promotoras privadas como de su articulación con las políticas habitacionales del Estado. Se ha calculado que hasta 1980, los fraccionamientos autorizados fueron promovidos en un 72% por grupos privados y el 28% restante, por organismos públicos (Schteingart, 1989b).

En los años setenta, dentro del área metropolitana, el capital financiero y el de la construcción activaron el negocio y tuvieron una intervención más activa en el mercado del suelo y vivienda urbana (Iracheta, 1984:45). Se formaron empresas encargadas de promover grandes fraccionamientos, otras, con menores recursos, atendieron emplazamientos pequeños, incluso algunas adquirieron las dos modalidades; por otra parte, la mayoría se asociaron de manera transitoria, lo que generó una complicada trama de acciones. Esta manera de actuar no permite detectar la concentración de capital y de monopolios en el mercado, debido a la elasticidad del capital para asociarse, retirarse,

cambiar de nombre, etc.; además, algunas promotoras individuales operaban tanto en el mercado legal como en el ilegal (*Ibid.*).

Es posible establecer dos grandes etapas en la conformación del sector inmobiliario:

- a) En los años sesenta la lógica de operación estuvo determinada por la conformación del sector promocional, por el manejo de la tierra, por la localización de los fraccionamientos y por el tipo de financiamiento que se utilizó. Su actividad se concentró en pocas empresas promotoras (las más importantes fueron FRISA e INFRAPOSA), este periodo fue de grandes ganancias (Schteingart, 1989b).

Un ejemplo de la lógica de las empresas fraccionadoras lo representa la actividad de Azteca, S.A., la cual se formó en 1964 para comprar los terrenos de lo que ahora es Ciudad Azteca, en Ecatepec; en 1966 se autorizó el fraccionamiento, pero las obras de urbanización y construcción de viviendas se iniciaron hasta 1969, debido a problemas en la tenencia de la tierra (como todos los terrenos que se generaron por la desecación del lago de Texcoco); el fraccionamiento contaba con 18 mil lotes de aproximadamente  $120 \text{ m}^2$ , el 30% de éstos se vendió sin construcción, el 70% restante incluía una casa con financiamiento de INFONAVIT o FOVI. Al interior del fraccionamiento existió una gran variedad de formas de producción y de circulación de lotes y viviendas, y una diversidad de agentes públicos y privados involucrados, lo que permitió al fraccionador ampliar su mercado y adaptarse a las diferentes fuentes financieras. Esta dinámica de venta generó gran heterogeneidad en los sectores sociales que actualmente habitan el fraccionamiento (Iracheta, 1984).

- b) Hacia los años setenta el Estado incrementó su participación en la actividad inmobiliaria de manera importante, no sólo en la aplicación de normas, impuestos y restricciones, o por la realización de obras públicas en una zona determinada; sino por la distribución de crédito público a través de algún organismo institucional o mixto (como FOVI-Banca), de esta ma-

nera fue posible financiar la producción de vivienda y aseguró su venta a sectores con acceso a crédito (Iracheta, 1984). Esto hizo cambiar la lógica de las acciones de las promotoras, y permitió incluir a fraccionadoras más pequeñas. Las instituciones que destacaron por el volumen de sus operaciones financieras en estos años fueron BANOBRAS, INDECO y AURIS (Schteingart, 1989b).

En el Estado de México, entre 1958 y 1981, en 12 municipios conurbados se aprobaron 312 fraccionamientos; Ecatepec fue el municipio que concentró el mayor número, con el 48% de la mancha urbana destinada a uso habitacional en el municipio (Iracheta, 1984). Ecatepec, Atizapán de Zaragoza, Tlalnepantla, Cuautitlán-Izcalli y Naucalpan, en conjunto concentraron el 82% de los fraccionamientos autorizados en el periodo, lo que equivale al 30% de la superficie de la mancha urbana destinada a uso habitacional (*Ibid.*).

### **Las promotoras privadas de vivienda durante la crisis de los años ochenta**

Durante los años ochenta destacan las transformaciones que las promotoras privadas de vivienda tuvieron que realizar ante la pésima situación económica del país; antes de la crisis de 1982 una de las tendencias que registraba el sector era la casi desaparición de la promoción habitacional pública, ante el fortalecimiento de las empresas que participaban en la promoción privada; después de 1982 esta tendencia se revirtió y surgió una estrecha articulación entre las prácticas privadas y las políticas de vivienda del Estado (Schteingart, 1989c).

Hasta cierto punto, esta relación fue una situación forzada frente a la retracción del mercado, la reducción de las fuentes de financiamiento y la escasez de suelo para los fraccionamientos promovidos por el sector. De tal forma que la asociación con instituciones gubernamentales, particularmente AURIS e INFONAVIT, ha permitido que las empresas privadas del ramo sostengan un cierto nivel de actividad, aunque cabe aclarar, sólo aquellas que mantuvieron muy buena vinculación política (*Ibid.*:248).

En el Estado de México surgieron prácticas como la “asociación en participación”, en la que un organismo gubernamental, por ejemplo AURIS, se asocia con un promotor privado, cada parte debe aportar recursos para la promoción; las operaciones se pueden desarrollar sobre terrenos del organismo, mientras que el promotor privado consigue el crédito; de esta forma, al promotor se le facilita el acceso a licencias y permisos. Por otro lado, AURIS puede incluir sus propias reservas territoriales ya autorizadas para fraccionar; finalmente las utilidades se reparten proporcionalmente a las aportaciones, hay ocasiones en que el promotor paga a AURIS con lotes o viviendas, que pasan a ser propiedad del gobierno, el cual, las puede rentar o vender; generalmente se crea una empresa para la asociación y se liquida al finalizar la operación (*Ibid.*:242-243). Aunque se puede presentar otro tipo de asociaciones (por ejemplo, en terrenos del promotor privado), la mayoría de las promociones se han desarrollado como se ha descrito.

De acuerdo con información consignada por Schteingart, de 15 promociones que se registraron en los municipios conurbados, sólo dos fueron producto de promociones privadas directas y las 13 restantes en asociación (*Ibid.*:243). Al mismo tiempo, respecto a los fraccionamientos aprobados durante la primera mitad de los años ochenta, señala que el 72% de los registrados por la autora, fueron aprobados a favor de organismos públicos, y sólo el 9% a favor de empresas privadas; aunque “... muchos de los fraccionamientos aprobados a nombre de instituciones oficiales son vendidos parcialmente a promotores privados o bien éstos entran a realizar promociones asociados con esos organismos...” (*Ibid.*:221).

Otras de las medidas adoptadas por las promotoras privadas durante la crisis fueron: *a*) disminución del volumen de producción; *b*) búsqueda de nuevas actividades y nuevos mercados fuera de la ZMCM; *c*) asociación con institutos de vivienda de los estados; *d*) ante la reducción de las fuentes de financiamiento, la mayoría trabajó con créditos del Programa Financiero de la Vivienda (PFV), lo que implicó trabajar con créditos de interés social y la desaparición de créditos para sectores más solventes; *e*) creación de planes propios de financiamiento; y *f*) cambio en el tipo de promociones, redujeron la venta de lotes solos y predominaron los conjuntos habitacionales (*Ibid.*:232-234). El principal efecto

de estas medidas sobre la población de la ZMCM, ha sido el deterioro de las condiciones habitacionales de los sectores con ingresos medios, que son los grupos que pueden optar por una vivienda producida por los promotores privados; es decir, los grupos que antes podían acceder a un crédito para una vivienda de tipo 3, ahora obtienen una de tipo 2, de menor tamaño y menor calidad (*Ibid.*).

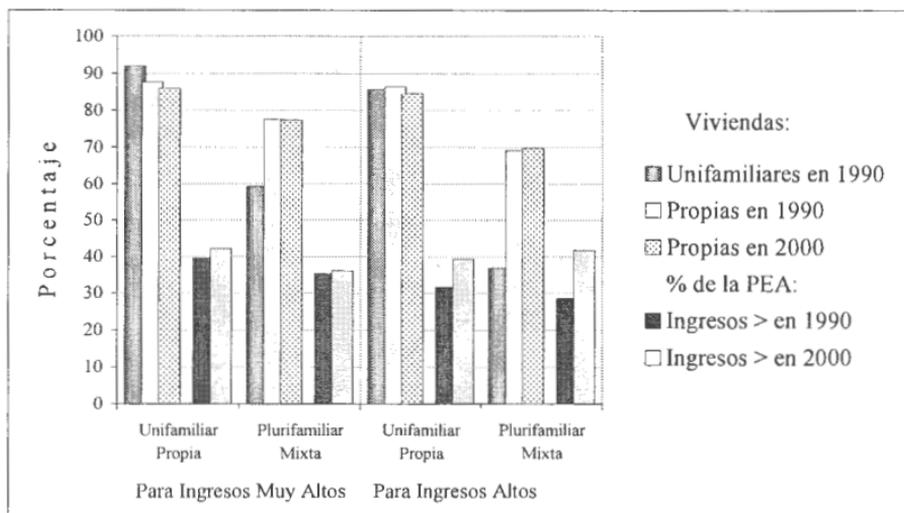
Por otra parte, en el Estado de México durante los años ochenta, disminuyó la proporción de fraccionamientos aprobados, lo que se explica por tres razones principales: *a)* las promotoras inmobiliarias resintieron los efectos de la crisis económica; *b)* a partir de estos años, se aplica un nuevo dispositivo legal que transfiere a las promotoras y fraccionadores los costos de la apertura de espacios a la urbanización; y *c)* mayor injerencia de los gobiernos municipales en la autorización de proyectos habitacionales, ahora el municipio debe encargarse de la gestión de los servicios, de la dotación y del mantenimiento. En este esquema, los proyectos habitacionales de interés social y de vivienda propia, se perciben como de alto impacto en la demanda, uso y saturación de infraestructura y equipamiento (Duhau y Suárez, 1993).

### **Distribución de la vivienda de producción formal**

De acuerdo con esta denominación se agrupan dos regiones habitacionales, cuyas principales diferencias la constituye el nivel de ingresos de sus ocupantes (Figura 26):

- a)* Vivienda para población con ingresos muy altos, la cual está subdividida en dos: *i)* áreas donde predomina la vivienda unifamiliar en propiedad y *ii)* áreas sin un predominio de estas características, es decir, donde se presenta tanto vivienda unifamiliar como plurifamiliar y donde la vivienda propia se presenta combinada con vivienda en arrendamiento.
- b)* Vivienda para población con ingresos altos, también subdividida en dos: *i)* unidades donde predomina la vivienda unifamiliar en propiedad, y *ii)* donde predomina la vivienda plurifamiliar y donde existe tanto vivienda propia como en renta.

A continuación se presentan las características y la dinámica que registraron ambas regiones a lo largo de los años noventa.



Nota: Unifamiliares, se refiere al porcentaje de viviendas unifamiliares. Propias, se refiere al porcentaje de viviendas propias. Ingresos, se refiere al porcentaje de la PEA que recibe cinco o más salarios mínimos mensuales.

Fuente: Anexo estadístico.

**Figura 26. Indicadores seleccionados en la región de vivienda en renta, 1990 y 2000.**

### Vivienda para población con ingresos muy altos

En esta región se concentran las áreas con las mejores condiciones habitacionales de la ciudad, son residencias de gran tamaño, con los mejores acabados, muy valorizadas, etc., en estas unidades la intervención de promotoras privadas es muy amplia, aunque también predomina la construcción por encargo y la participación de instituciones crediticias en el financiamiento de la vivienda; surgen en fraccionamientos aprobados con todos los servicios necesarios, constituyen una parte importante del mercado inmobiliario formal de la ciudad.

Su ubicación en la mancha urbana es al poniente de la ciudad, en donde se pueden distinguir tres puntos: uno al noroeste, hacia Ciudad Satélite y el Condado de Sayavedra, otra concentración importante de

estas características es en Bosques de las Lomas y su extensión hacia Huixquilucan y Cuajimalpa, y el último punto se localiza al surponiente, en Jardines del Pedregal y alrededores (Figura 27). La principal característica de estas áreas es que en ellas se concentran las mayores proporciones de población con muy altos ingresos.

En las áreas que se agrupan en esta región se concentraron, en 2000, sólo 67 mil viviendas, el 1.8% del total del AUCM, una población de 284.9 mil habitantes y una densidad de 3.9 mil habitantes por km<sup>2</sup>, la densidad más baja en toda la ciudad (Cuadro 9).

**Cuadro 9. Viviendas, población y densidad por subregiones habitacionales, 1990 y 2000. Regiones: vivienda para población de ingresos muy altos y altos, 1990 y 2000**

| Subregiones         | VIVIENDAS |        |           |        | POBLACIÓN  |        |            |        | DENSIDAD<br>(en km <sup>2</sup> ) |          |
|---------------------|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|-----------------------------------|----------|
|                     | 1990      | %      | 2000      | %      | 1990       | %      | 2000       | %      | 1990                              | 2000     |
| Habitacionales      |           |        |           |        |            |        |            |        |                                   |          |
| INGRESOS MUY ALTOS: | 55 057    | 1.8    | 67 046    | 1.8    | 254 821    | 1.8    | 284 924    | 1.8    | 3 536.8                           | 3 954.6  |
| Unifamiliar Propia  | 42 778    | 1.42   | 50 694    | 1.35   | 200 271    | 1.40   | 216 333    | 1.34   | 3 635.3                           | 3 926.8  |
| Plurifamiliar Mixta | 12 279    | 0.41   | 16 352    | 0.44   | 54 550     | 0.38   | 68 591     | 0.43   | 3 216.7                           | 4 044.7  |
| INGRESOS ALTOS:     | 274 529   | 9.1    | 303 375   | 8.1    | 1 111 396  | 7.8    | 1 120 037  | 6.9    | 8 506.4                           | 8 572.5  |
| Unifamiliar Propia  | 109 714   | 3.65   | 127 188   | 3.39   | 483 616    | 3.38   | 511 184    | 3.17   | 7 854.0                           | 8 301.7  |
| Plurifamiliar Mixta | 164 815   | 5.49   | 176 187   | 4.70   | 627 780    | 4.39   | 608 853    | 3.78   | 9 087.9                           | 8 813.9  |
| AUCM                | 3 002 932 | 100.00 | 3 747 271 | 100.00 | 14 314 757 | 100.00 | 16 104 474 | 100.00 | 10 361.5                          | 11 657.0 |

Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

Respecto a las dos subregiones en que se dividió, la mayor parte de las AGEB's se clasificaron como vivienda unifamiliar en propiedad, 50.6 mil viviendas y 216.3 mil habitantes en 2000 (Figuras 28 y 29); su ubicación en la mancha urbana señala las áreas habitacionales que tradicionalmente se consideran como las mejores, abarca colonias como Bosques de las Lomas, Lomas de Chapultepec o Lomas de Tecamachalco, en el poniente de la ciudad, o Jardines del Pedregal o San Jerónimo Lídice en el surponiente.

En cambio, la segunda subregión registró sólo 16.3 mil viviendas y 68.6 mil habitantes. La principal diferencia respecto a la subregión anterior es que se trata de unidades donde se ha diversificado la oferta

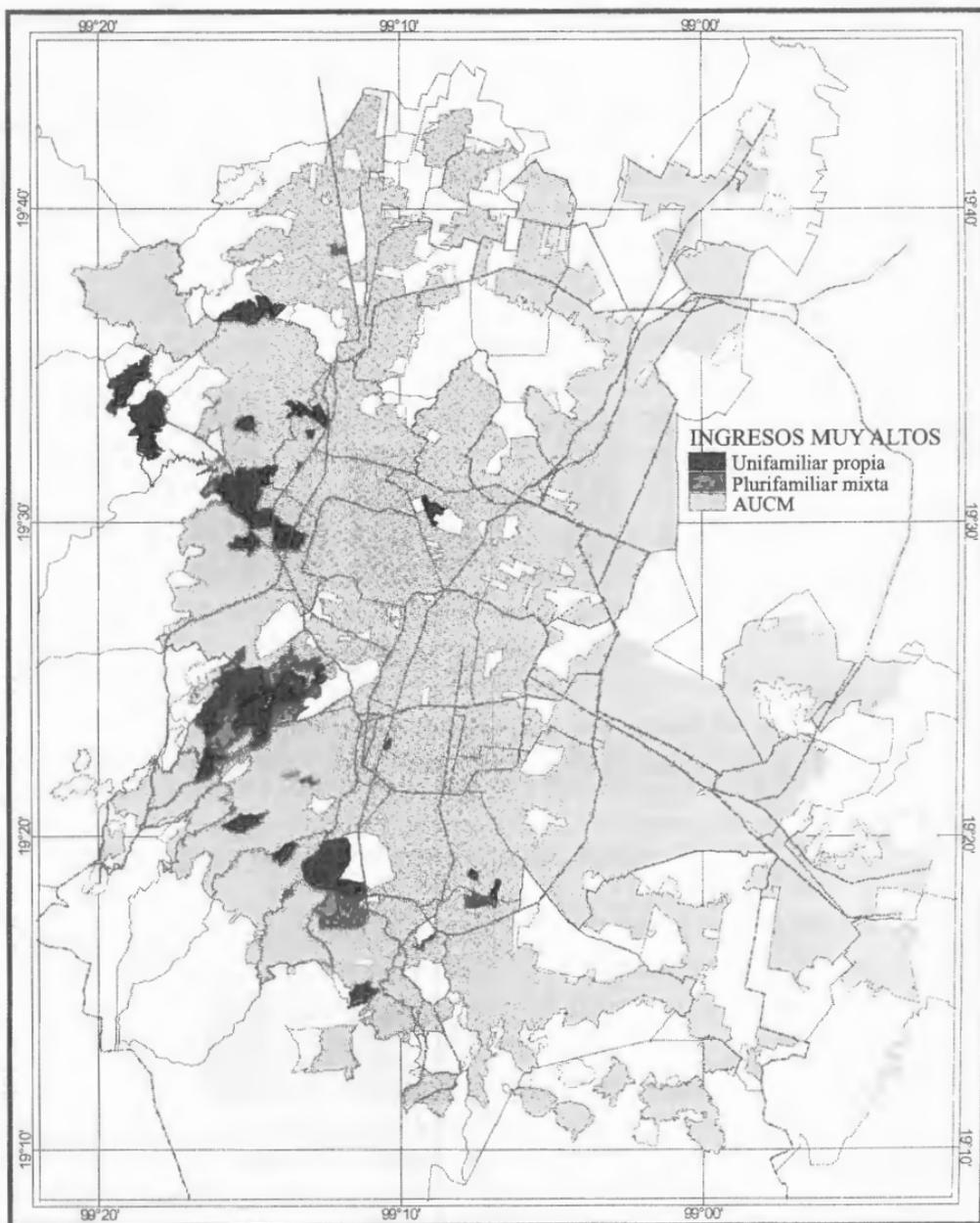
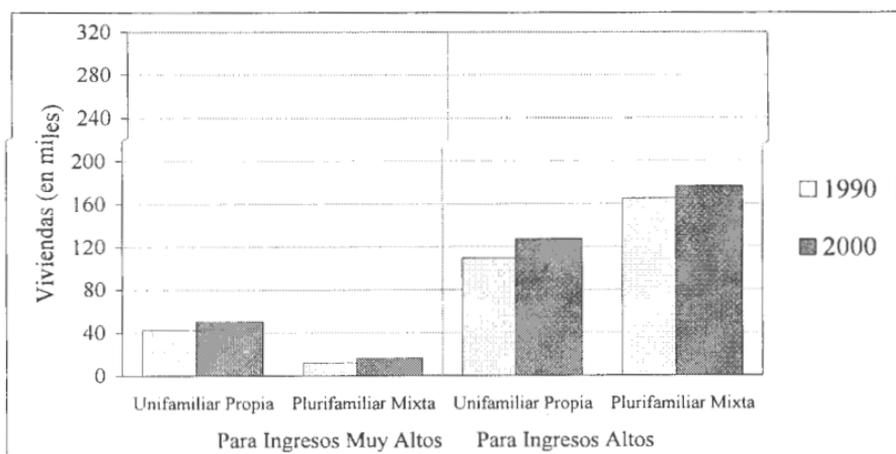


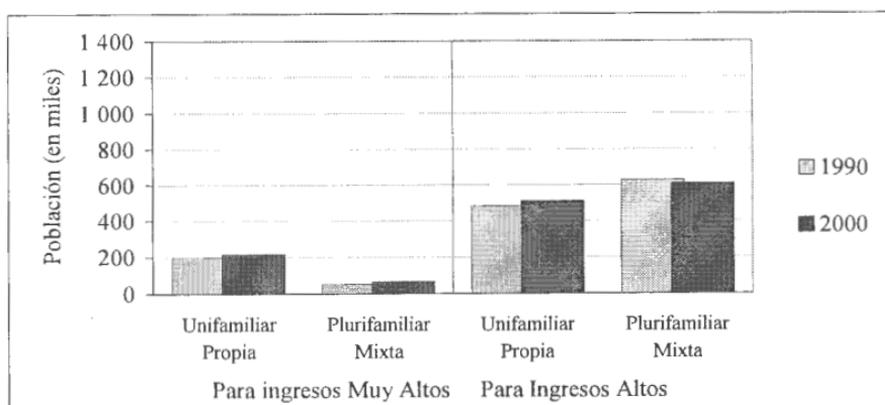
Figura 27. Vivienda para población de ingresos muy altos.

habitacional para el sector de mayores ingresos, principalmente a través de vivienda plurifamiliar y el arrendamiento (Figura 26). Su distribución se asocia directamente a la subregión anterior, en colonias como Lomas de Tecamachalco, Bosque la Esmeralda o Lomas del Chamizal en el poniente, y Jardines de la Montaña, Fuentes del Pedregal o Villa Charra del Pedregal en el sur (Figuras 27, 28 y 29).



Fuente: Cuadro 9.

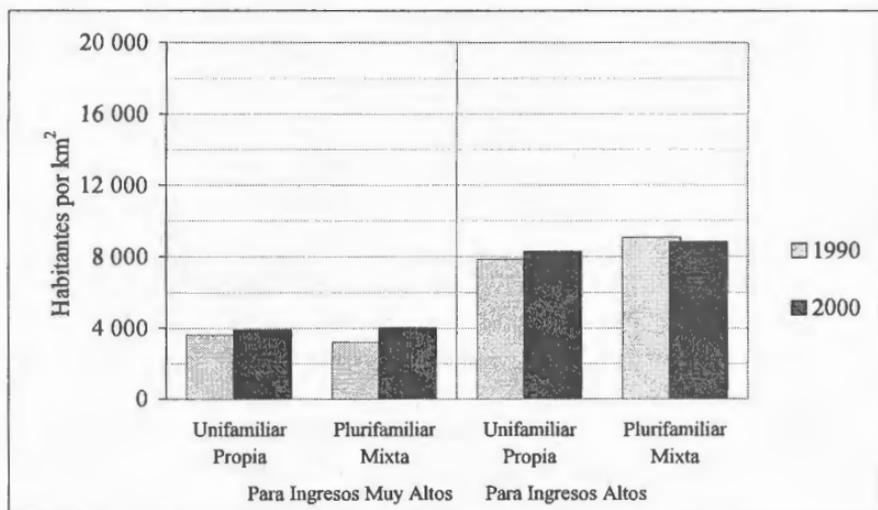
**Figura 28. Viviendas por subregiones habitacionales. Región de vivienda para población de ingresos muy altos y altos, 1990 y 2000.**



Fuente: Cuadro 9.

**Figura 29. Población por subregiones habitacionales. Región de vivienda para población de ingresos muy altos y altos, 1990 y 2000.**

La dinámica que presentaron estas áreas a lo largo de los años noventa fue hacia la estabilidad, en términos absolutos la región registró un incremento de 12 mil viviendas, 30 mil habitantes y su densidad se conservó como la más baja de toda la ciudad; de igual manera, sus indicadores habitacionales mantuvieron sus valores altos (Figura 30).



Fuente: Cuadro 9.

**Figura 30. Densidad de habitantes por subregiones habitacionales. Región de vivienda para población de ingresos muy altos y altos, 1990 y 2000.**

### Vivienda para población con ingresos altos

Las viviendas que identifican a esta región cuentan con buenas y muy buenas condiciones habitacionales (los valores en sus indicadores son altos), aunque sus condiciones generales muestran una calidad menor respecto a las áreas identificadas anteriormente. Se puede decir que predomina la producción de viviendas a través de promotoras privadas y una gran participación de instituciones de crédito para el financiamiento de la vivienda, aunque también se presenta una proporción importante de producción por encargo y una alta participación de agencias inmobiliarias en las transacciones; representa otra parte importante de la oferta formal del mercado inmobiliario.

Su ubicación es más variada que la región anterior, aunque en algunos puntos está muy relacionada con la presencia de esas unidades. Las zonas en que se identifican estas características son: al noroeste, en los alrededores de Ciudad Satélite (en Santa Mónica), abarca la parte suroeste de Tlalnepantla (Valle Dorado) y se extiende hacia el centro del municipio de Atizapán de Zaragoza (en las Arboledas); otro punto importante es al noroeste en la parte central de Cuautitlán Izcalli; uno más es al poniente del centro histórico, en Polanco; la concentración más importante es al centro sur de la ciudad, incluye toda la parte norte de Coyoacán y sus límites con la Benito Juárez y Álvaro Obregón. Además de estas áreas, también se presentan unidades dispersas al norte del centro histórico, en torno a Lindavista, al oriente en Bosques de Aragón, al noreste y algunas otras unidades más céntricas (Figura 31).

En conjunto, en 2000, esta región agrupó 303 mil viviendas, el 8.1% del total del AUCM, una población de 1.12 millones de habitantes y una densidad de 8.57 mil habitantes por km<sup>2</sup>, más del doble que la región anterior (Cuadro 9).

Como ya se mencionó, esta región se dividió en dos subregiones: la primera de ellas es donde predomina la vivienda unifamiliar en propiedad, en el 2000 esta subregión agrupó 127.2 mil viviendas, una población de poco más de 511 mil personas y una densidad de 8.3 mil habitantes por km<sup>2</sup> (Cuadro 5). Se localiza principalmente al norponiente de la ciudad, a lo largo de Periférico Norte, en los tramos donde atraviesa los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla, Atizapán de Zaragoza y Cuautitlán Izcalli, y en segundo lugar en el sur de la ciudad, en el oriente de Coyoacán y nororiente de Tlalpan, también asociado a importantes vías de comunicación, como Tlalpan, Miramontes y Periférico Sur (Figura 31).

La segunda subregión se caracteriza por el predominio de vivienda plurifamiliar tanto en propiedad como en renta; agrupa 176 mil viviendas, una población de 608 mil personas y una densidad de 8.8 mil habitantes por km<sup>2</sup>. En su localización destacan dos grandes áreas, la mayor abarca el sur de la delegación Benito Juárez (parte de la colonia Del Valle), norte de Coyoacán y una porción del oriente de Álvaro Obregón; la segunda está al poniente, hacia Polanco.

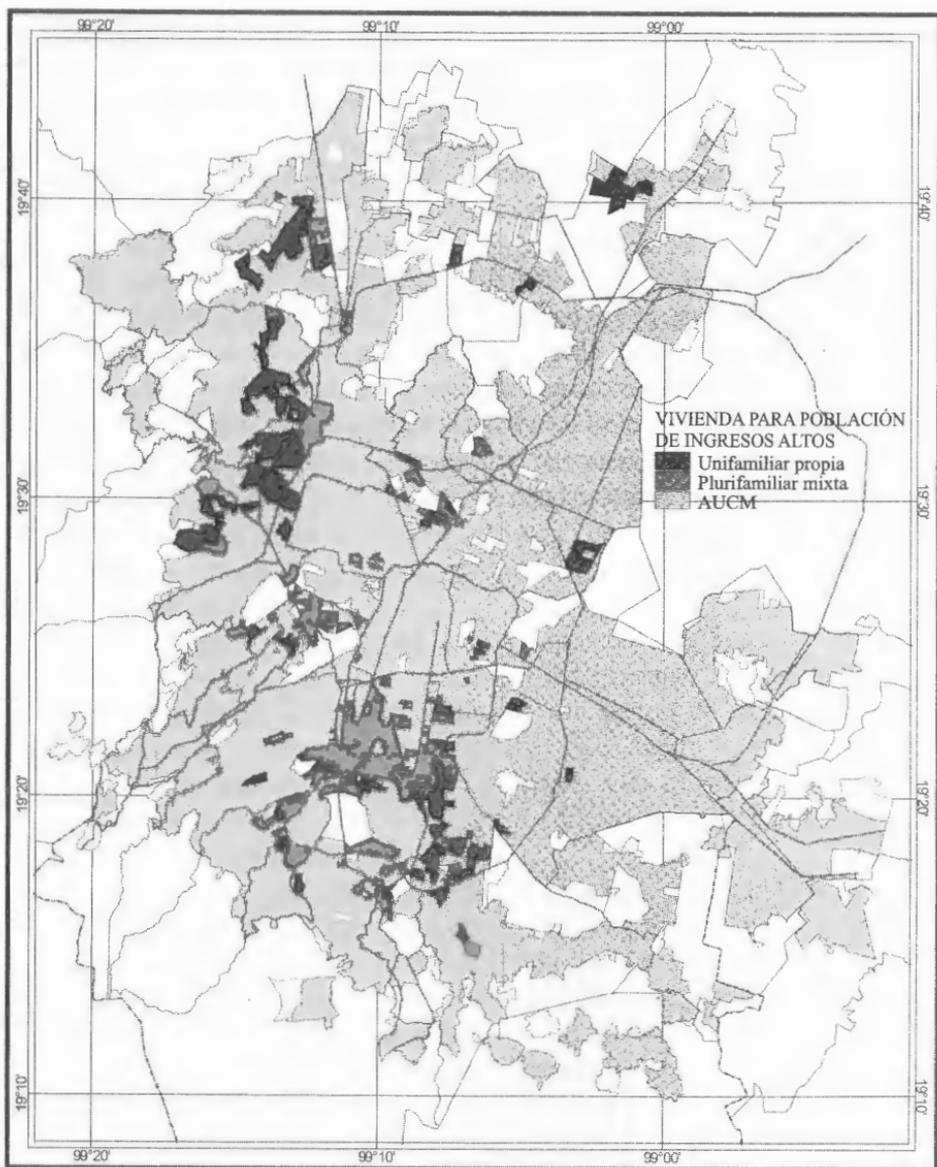


Figura 31. Vivienda para población de ingresos altos.

Esta región habitacional registró los valores más bajos de incremento de población, aunque no de vivienda, al considerar las subregiones que la integran es posible señalar algunas diferencias; las áreas definidas por el predominio de vivienda unifamiliar propia, conservaron el mismo comportamiento de estabilidad que se identificó en la región anterior, con incrementos moderados de vivienda y población, además mantuvieron sus buenas condiciones habitacionales (Figura 28 y 29).

En cambio, las áreas de vivienda plurifamiliar con presencia de vivienda en renta, están perdiendo población, pero no viviendas. Esto sugiere movimientos demográficos fuera de estas zonas, seguramente una parte importante se dirige hacia las áreas con vivienda para población de mayores ingresos; en este caso, la vivienda plurifamiliar o de alquiler sería una opción de vivienda temporal para algunos sectores que, con el mejoramiento de sus ingresos, prefiere trasladarse a las zonas que ofrecen mayor estatus social.

## VII. LAS REGIONES HABITACIONALES DEL AUCM

**E**n este apartado se presenta la clasificación general en seis grandes regiones habitacionales y se comparan sus principales indicadores en dos fechas, 1990 y 2000, lo cual permite señalar los cambios en la vivienda en la Ciudad de México a lo largo de los años noventa, identificar sus tendencias y determinar si existe algún patrón espacial en esas modificaciones.

La propuesta de la regionalización busca destacar la acción de los agentes que han intervenido de manera determinante en la definición de los espacios de uso residencial, resaltar la cobertura de los procesos de producción de vivienda más significativos en el desarrollo urbano de la capital, ligar las características de la vivienda a los grandes procesos de producción habitacional en la Ciudad de México e indicar las áreas que comparten procesos más generales.

Como se ha visto, desde el punto de vista residencial, la Ciudad de México se ha estructurado a través de dos formas principales de producción de vivienda: *a)* la formal, definida por la actividad del mercado inmobiliario y por la actuación del Estado como productor habitacional directo, y *b)* la informal, que comprende las formas de producción que están fuera del mercado inmobiliario formal, es decir, las distintas maneras que ha desarrollado la población de escasos recursos para acceder al suelo, como el fraccionamiento ilegal y la compraventa irregular del suelo, y por la autoproducción de la vivienda. Para el caso de la Ciudad de México, la producción informal ha sido cuantitativamente dominante en la definición de su estructura residencial.

A lo largo de los años noventa la Ciudad de México ha modificado sus tendencias de crecimiento, tanto demográfica como espacialmente. Desde el punto de vista demográfico se ha presentado un cambio en su comportamiento migratorio, en la actualidad se ha convertido en la principal entidad de expulsión de población en todo el país, por lo que se ha reducido su velocidad de crecimiento. Espacialmente el crecimiento de la ciudad también ha disminuido de manera importante, básicamente debido a que las autoridades están siendo más eficientes en el control de la expansión de la mancha urbana y porque particularmente son menos tolerantes con los procesos irregulares de ocupación del suelo.

### **Variaciones generales en el Área Urbana de la Ciudad de México**

En primer lugar, vale la pena mencionar que la Ciudad de México registró un mejoramiento de sus condiciones habitacionales generales: aumentó la cobertura de los servicios básicos, la proporción de viviendas con drenaje conectado a la red pública pasó del 84 al 93% del total de viviendas, y la dotación de agua en el interior de las viviendas abarcó el 65% en 1990 y el 71% en el 2000. La variación de otros indicadores también señala una mejora, se redujo el porcentaje de viviendas cuyo techo es de materiales perecederos, pasó del 20 al 14% del total de viviendas de la ciudad; y se registró un importante incremento en los ingresos de la población, en 1990 sólo el 9.8% de la PEA reportó recibir ingresos de cinco o más salarios mínimos mensuales, para el 2000, este porcentaje se incrementó al 15.2% (Cuadro 10).

En cambio, los indicadores sobre el tamaño de las viviendas se mantuvieron casi sin variación, el porcentaje de viviendas de uno y dos cuartos fue de 25.1% en 1990 y de 26.9 en el 2000; la proporción de viviendas con cinco o más dormitorios fue de 3.1 y 2.4%, respectivamente, así como las viviendas que no cuentan con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina (un indicador de marginalidad urbana), presentó valores de 8.7 y 8.5%, respectivamente.

Esta información permite asegurar que el tamaño de las viviendas que se construyen en la Ciudad de México tienden a mantenerse sin cambios significativos, a pesar de las mejoras evidentes en la dotación de servicios y en los materiales de construcción. De manera general, se

puede afirmar que la región habitacional que mostró las mayores transformaciones en los indicadores fue la de vivienda informal en proceso de consolidación, tal como se verá a continuación

**Cuadro 10. Indicadores habitacionales seleccionados por regiones habitacionales, 1990 y 2000**

| REGIONES<br>HABITACIONALES           | NIVEL DE<br>INGRESOS* |             | SERVICIOS (en %) |             |                      |             | MATERIAL<br>(en %) |             | TAMAÑO<br>(en %)           |            |                      |             |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|-------------|----------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------------|------------|----------------------|-------------|
|                                      | 1990                  | 2000        | Agua<br>Entubada |             | Drenaje<br>Conectado |             | Techo              |             | Con Cocina<br>No Exclusiva |            | Con 1 y 2<br>Cuartos |             |
|                                      |                       |             | 1990             | 2000        | 1990                 | 2000        | 1990               | 2000        | 1990                       | 2000       | 1990                 | 2000        |
| En proceso de Consolidación          | 3.6                   | 6.4         | 29.6             | 44.2        | 47.0                 | 84.1        | 42.2               | 26.2        | 16.4                       | 14.7       | 41.2                 | 43.7        |
| Vivienda Consolidada                 | 6.6                   | 12.4        | 59.2             | 69.9        | 89.9                 | 95.2        | 22.6               | 14.7        | 9.2                        | 8.5        | 28.5                 | 29.4        |
| Vivienda Pública                     | 9.5                   | 18.0        | 91.9             | 93.8        | 96.7                 | 98.4        | 4.0                | 3.7         | 3.8                        | 3.1        | 7.4                  | 6.7         |
| Vivienda en Renta                    | 10.3                  | 20.1        | 78.3             | 85.4        | 96.3                 | 98.3        | 11.9               | 9.0         | 5.8                        | 5.5        | 25.1                 | 21.6        |
| Para población de Ingresos Altos     | 29.9                  | 40.8        | 93.8             | 96.0        | 95.8                 | 98.1        | 3.5                | 2.5         | 3.0                        | 2.3        | 5.9                  | 5.2         |
| Para población de Ingresos Muy Altos | 38.8                  | 40.7        | 93.7             | 95.0        | 86.5                 | 91.6        | 2.8                | 2.8         | 2.8                        | 2.1        | 3.9                  | 3.9         |
| No considerados                      | 2.9                   | 13.9        | 48.1             | 59.6        | 52.7                 | 68.5        | 31.5               | 21.4        | 10.8                       | 11.6       | 31.3                 | 29.4        |
| Nuevos                               | —                     | 10.1        | —                | 49.8        | —                    | 57.4        | —                  | 33.1        | —                          | 14.6       | —                    | 41.7        |
| <b>AUCM</b>                          | <b>9.8</b>            | <b>15.2</b> | <b>64.7</b>      | <b>70.6</b> | <b>83.6</b>          | <b>93.1</b> | <b>20.2</b>        | <b>14.5</b> | <b>8.7</b>                 | <b>8.5</b> | <b>25.1</b>          | <b>26.9</b> |

Nota: \* Porcentaje de la población económicamente activa que recibe más de cinco salarios mínimos al mes (para más detalles ver página 28).

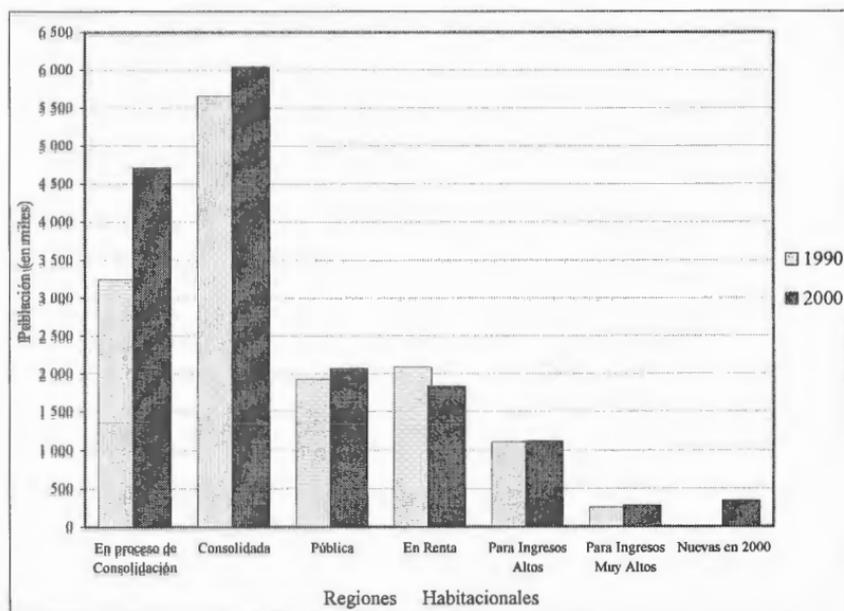
Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

## Variaciones por regiones habitacionales

Al considerar las variaciones que se presentaron en las regiones, se pueden determinar los principales cambios que ocurrieron al interior de la ciudad en los años noventa.

Prácticamente todo el crecimiento demográfico de la Ciudad de México se concentró en los espacios definidos como producción informal; estas áreas registraron un aumento de población de 1.84 millones, mientras que toda la ciudad tuvo un incremento de 2.13 millones de habitantes entre 1990 y el 2000 (Figura 32 y Cuadro 11).

El mayor aumento de población y de viviendas se registró en la región de vivienda en proceso de consolidación, entre 1990 y 2000 su población aumentó 1.46 millones de habitantes y 309 mil viviendas (Figura 33).



Fuente: Cuadro 11.

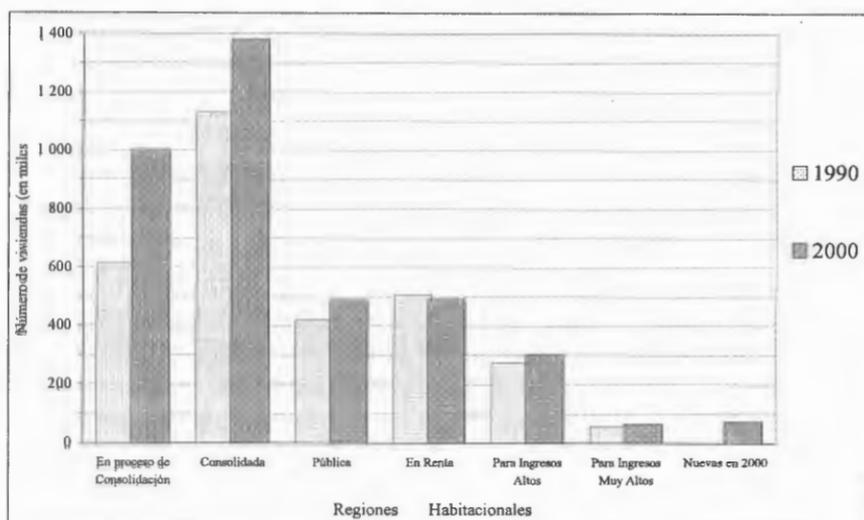
**Figura 32. Población por regiones habitacionales, 1990 y 2000.**

**Cuadro 11. Viviendas, población y densidad por regiones habitacionales, 1990 y 2000**

| REGIONES<br>HABITACIONALES           | VIVIENDAS |      |           |      | POBLACIÓN  |      |            |      | DENSIDAD<br>(en km <sup>2</sup> ) |          |
|--------------------------------------|-----------|------|-----------|------|------------|------|------------|------|-----------------------------------|----------|
|                                      | 1990      | %    | 2000      | %    | 1990       | %    | 2000       | %    | 1990                              | 2000     |
| En proceso de Consolidación          | 613 313   | 20.4 | 1 003 716 | 26.9 | 3 251 727  | 22.7 | 4 712 996  | 29.3 | 7 003.1                           | 10 150.2 |
| Vivienda Consolidada                 | 1 129 630 | 37.6 | 1 383 196 | 37.1 | 5 660 559  | 39.5 | 6 042 975  | 37.5 | 12 320.3                          | 13 152.7 |
| Vivienda Pública                     | 420 553   | 14.0 | 489 654   | 13.1 | 1 932 136  | 13.5 | 2 071 228  | 12.9 | 16 575.5                          | 17 768.8 |
| Vivienda en Renta                    | 506 542   | 16.9 | 492 718   | 13.2 | 2 087 877  | 14.6 | 1 838 699  | 11.4 | 16 666.2                          | 14 677.2 |
| Para población de Ingresos Altos     | 274 520   | 9.1  | 303 375   | 8.1  | 1 111 396  | 7.8  | 1 120 037  | 6.9  | 8 506.4                           | 8 572.5  |
| Para población de Ingresos Muy Altos | 55 057    | 1.8  | 67 046    | 1.8  | 254 821    | 1.8  | 284 924    | 1.8  | 3 536.8                           | 3 954.6  |
| No considerados                      | 7 450     | 0.2  | 20 183    | 0.5  | 55 825     | 0.4  | 99 783     | 0.6  | 952.4                             | 1 702.3  |
| Nuevos en 2000                       | —         | —    | 73 094    | —    | —          | —    | 344 829    | —    | —                                 | —        |
| ALICM                                | 3 002 932 | 100  | 3 732 422 | 100  | 14 314 757 | 100  | 16 104 474 | 100  | 10 361.5                          | 11 657.0 |

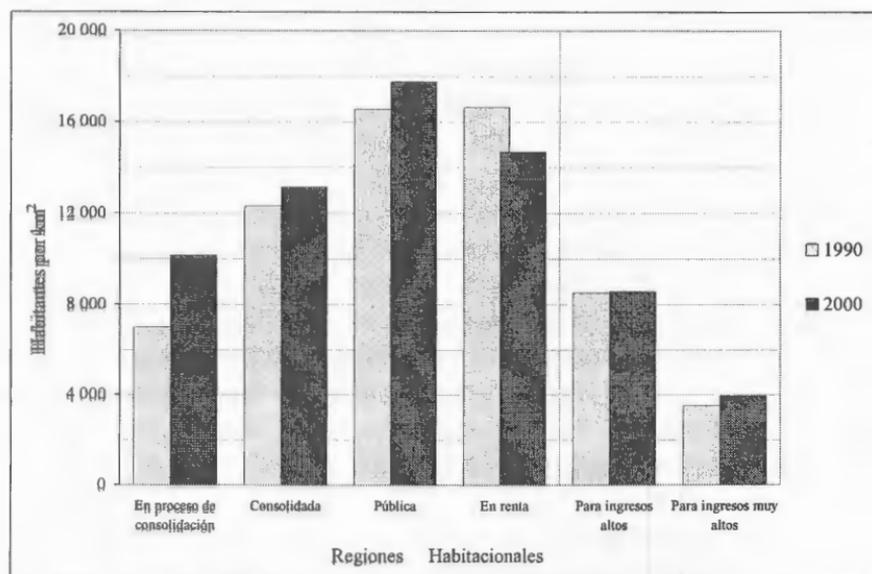
Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

## Regionalización habitacional de la Ciudad de México



Fuente: Cuadro 11.

**Figura 33. Viviendas por regiones habitacionales, 1990 y 2000.**



Fuente: Cuadro 11.

**Figura 34. Población por regiones habitacionales, 1990 y 2000.**

La principal característica habitacional de estas áreas, además de la informalidad en su producción, es que se trata de zonas marginadas que presentan los valores más bajos en los indicadores residenciales, con una baja dotación de servicios, mala calidad de sus materiales de construcción, agrupan población con ingresos muy bajos y son áreas de reciente incorporación a la mancha urbana. Su distribución es periférica y marginal, se localizan en la parte más externa de la mancha urbana (Figura 5).

En cuanto a las subregiones que la componen, la que presentó el mayor crecimiento de población fue la definida como en proceso de consolidación muy bajo, con más de 472 mil personas, la que se caracterizó por presentar las peores características habitacionales, que identifican las áreas más marginales de la ciudad; en segundo lugar, la que se encuentra en proceso de consolidación alto, con un incremento de 413 mil personas. Las otras dos subregiones de este grupo también registraron incrementos de población importantes, de 354 mil y de 221 mil personas (Cuadro 4).

Estos resultados no son totalmente sorprendentes, ya que uno de los rasgos que definen a estos espacios es que una vez incorporados a la ciudad registran una densificación constante; aunque, como se ha reportado, es un proceso a largo plazo, algunas veces abarca más de 20 años, y va acompañado por un progresivo mejoramiento de sus condiciones residenciales.

Por esto mismo, llama la atención que el proceso de densificación se esté presentando de forma acelerada. Esto, sin duda, se relaciona con la reducción de las alternativas habitacionales para los sectores de bajos ingresos en la ciudad; en años anteriores había la posibilidad de iniciar procesos irregulares de acceso al suelo en la periferia de la ciudad; actualmente las autoridades han reducido esta posibilidad, lo que ha provocado que los espacios menos atractivos de la ciudad, y por lo tanto los más baratos, sean los únicos espacios disponibles para estos sectores de la población.

Además en estas áreas se está desarrollando un importante oferta de arrendamiento, en números absolutos fue la región que registró el mayor incremento de este tipo de vivienda en toda la ciudad, lo que permite asegurar que ante la disminución de opciones, el arrendamiento en áreas

con vivienda en proceso de consolidación, se está convirtiendo en una de las posibles soluciones al problema de la vivienda (Cuadro 8).

Otra región que también registró significativos aumentos de población y de vivienda fue la de producción informal con vivienda consolidada, con un aumento de 382 mil habitantes y 253 mil viviendas (Cuadro 11). En cuanto a las subregiones que la integran, la definida como consolidación media fue la de mayor incremento de población, con 167 mil residentes más en el 2000, y las áreas clasificadas como consolidación alta, fueron las que tuvieron el mayor incremento en el número de viviendas, con 162 mil más (Cuadro 4).

Estas variaciones señalan dinámicas diferentes; por un lado, las subregiones de consolidación media y baja continúan en proceso de densificación progresiva, además de registrar un mejoramiento significativo en sus indicadores residenciales; mientras que los espacios de consolidación alta se encuentran en un proceso de densificación habitacional, seguramente a través de vivienda plurifamiliar; esta intensificación del uso del suelo residencial representa una de las etapas más avanzadas del proceso de consolidación de la vivienda informal.

En cambio, las áreas definidas con predominio de vivienda en renta se distinguieron por perder población y viviendas, ya que en el 2000 registraron 249 mil habitantes y 13 mil viviendas menos que en 1990 (Cuadro 11). Una de las principales características de esta región es su localización central en la ciudad, y que incluye la mayor parte de la vivienda antigua en la ciudad. Una aproximación a la explicación de esta información debe considerar la dinámica de otros usos del suelo distintos al residencial; debido a su ubicación central, las viviendas de esta región tienen las mejores ventajas de localización, la pérdida de población indica procesos de cambio de usos del suelo, donde la vivienda está siendo reemplazada por actividades de servicios y de comercio. Además, como se trata de vivienda en alquiler, se facilita la rápida adaptación de los inmuebles a las exigencias del mercado.

Aunado a estos hechos, se debe considerar que existen sectores de población con posibilidades de conseguir una vivienda propia en la periferia de la mancha urbana, precisamente en áreas donde predomina la producción informal, por lo que existen movimientos de población en esta dirección. Por otra parte, a lo largo de los años noventa dejaron

de ser válidos los decretos de congelamiento de vivienda en renta vigentes desde los años cuarenta, que principalmente afectaban a la vivienda antigua en estas áreas, por lo que también se presentaron movimientos de población forzados hacia otras zonas de la ciudad.

La subregión con mayor pérdida demográfica es la clasificada como vivienda en renta para población de bajos ingresos, por lo que se puede asegurar que estas unidades se están transformando rápidamente (Cuadro 7).

El resto de las regiones de producción formal, muestran una situación estable respecto al incremento de población y viviendas. Las áreas con vivienda para población de ingresos muy altos registraron un aumento de 30 mil habitantes y de 12 mil viviendas. En esta región se concentran las zonas con mejores condiciones de la ciudad, son residencias de gran tamaño, con buenos acabados y muy valorizadas. En cuanto a la variación de los indicadores residenciales entre 1990 y 2000, mantienen sus altos valores.

La región de vivienda para población de ingresos altos tiene los valores más bajos de crecimiento demográfico y de viviendas, aunque al considerar las subregiones que la integran, es posible señalar algunas diferencias; las zonas definidas con vivienda unifamiliar propia, mantienen el mismo comportamiento que la región anterior, con incrementos moderados y conservan sus buenas condiciones habitacionales. En cambio, las áreas de vivienda plurifamiliar con presencia de vivienda en renta, están perdiendo población, pero no viviendas (Cuadro 9).

Finalmente, la región definida como vivienda pública también registró incrementos de población, de 139 mil personas y 69 mil viviendas más que en 1990. Esta información llama la atención, debido a que en teoría deben ser áreas estables, donde existen mayores controles para la edificación de vivienda nueva, pero en este caso también se está intensificando el uso del suelo residencial.

## CONSIDERACIONES FINALES

1. De manera general, uno de los aspectos más destacados que identifican al estudio de las características de la vivienda en la Ciudad de México es su enorme complejidad, la cual es reflejo del funcionamiento de una ciudad con 17.6 millones de habitantes y más de 3,7 millones de viviendas, donde convergen múltiples factores e intereses para la definición de sus espacios funcionales.

Las actuales características habitacionales de la Ciudad de México son el resultado de distintas formas de ocupación de suelo urbano —las cuales son complicadas en sí mismas—; por lo tanto, se relacionan con procesos de estructuración (expansión, sustitución y reestructuración) de la ciudad, con políticas gubernamentales hacia el crecimiento y funcionamiento del AUCM, con las acciones de los agentes capitalistas que participan en la producción de vivienda, además de otro tipo de actores sociales que generan vivienda para los grupos de la población con ingresos medios y bajos.

También se debe considerar que los procesos de acceso a la vivienda en la capital han variado en el tiempo; no sólo en cuanto a la forma de obtener una habitación, sino respecto a la evolución que muestran los espacios generados por un mismo tipo de ocupación del suelo urbano, lo que ha derivado en distintas situaciones residenciales al interior de la mancha urbana.

La actual estructura habitacional de la capital es el reflejo de dinámicas urbanas que involucran a todos los sectores sociales de la ciudad, en un proceso de continuo crecimiento espacial; cada una de esas dinámicas urbanas ha producido su propia expresión espa-

cial al interior de la mancha urbana, al imprimir ciertas características a las viviendas en las áreas que han originado.

La complejidad de las dinámicas urbanas que han intervenido en la definición de espacios residenciales se refleja en una considerable cantidad de situaciones distintas que es posible definir al considerar los rasgos básicos de la vivienda, como son: el tipo de habitación, propiedad, ingresos, dotación de servicios, calidad de los materiales y tamaño.

2. La definición, caracterización, ubicación y diferenciación de las unidades habitadas por población con ingresos económicos altos y medios, que surgieron principalmente por procesos de ocupación legales y que constituyen la mayor parte del mercado inmobiliario formal y legal, fue posible establecerlo con más o menos facilidad; en este sentido, los indicadores empleados en la clasificación funcionaron bastante bien.

En cambio las áreas de la ciudad donde reside la población de bajos recursos, que se originaron por procesos de ocupación irregulares o ilegales, además de mostrar una mayor amplitud de situaciones habitacionales que el grupo anterior, constituyen una parte fundamental de la actual estructura residencial de la ciudad.

No cabe duda que estos procesos han representado la principal vía de acceso a la vivienda para amplios sectores de población de la Ciudad de México (en 2000 concentraron el 64% de las viviendas y el 66% de la población del AUCM); además, para los grupos con menores ingresos, ha constituido la única alternativa de solución a sus necesidades de residencia.

Por otra parte, las áreas que han surgido de formas de ocupación irregulares, actualmente muestran una extensa gama de situaciones habitacionales; abarcan desde espacios donde la tenencia del suelo es totalmente irregular, hasta lugares donde se ha regularizado la propiedad de los predios urbanos y otros donde se presentan distintas proporciones de irregularidad en la tenencia del terreno donde se asienta; además, cada una de estas posibilidades no son homogéneas en sus rasgos, sino que incluyen una amplia diversidad en el resto de las características de sus viviendas. En términos generales

engloba desde áreas totalmente marginales hasta espacios completamente integrados al sector formal del mercado inmobiliario.

Dentro de la regionalización, la amplitud de los rasgos de la vivienda que se presentan en las áreas de origen irregular, se determinó por la variación en los distintos indicadores utilizados en la construcción de la clasificación. En este sentido, cabe hacer notar que no sólo se registró una importante variación en cuanto a la dotación de los servicios básicos, la calidad del material de construcción o en el tamaño, sino que son de mayor importancia sus variaciones en cuanto al tipo de vivienda predominante y a la proporción de arrendamiento que registran estos asentamientos; la combinación de las variables permitió identificar, definir y ubicar las principales diferencias de estas áreas, además de compararlas con el resto de las grandes dinámicas habitacionales que se identificaron en el AUCM.

De tal forma que los indicadores utilizados permitieron definir, caracterizar y ubicar, en un contexto metropolitano, el proceso de consolidación de vivienda autoconstruida, con las diversas fases y variantes que actualmente presenta este gran proceso urbano, el cual ha sido fundamental en la estructuración residencial de la Ciudad de México.

3. Uno de los aspectos más importantes dentro del análisis de las condiciones habitacionales del AUCM se refiere a la vivienda en renta. Por un lado, fue posible identificar las áreas donde se concentra este tipo de habitación de manera predominante y, por otro lado, se pudieron definir, localizar y caracterizar los diversos submercados de arrendamiento que se presentan en la ciudad.

En este sentido, resalta que actualmente la principal oferta de alquiler se encuentra dispersa en áreas de reciente incorporación, dentro de la región que se denominó vivienda consolidada se ubica el 39% de la oferta de la vivienda en renta en el AUCM. Sin embargo, las características de esta oferta son muy particulares, en las unidades que componen a esta región, el arrendamiento no es la situación predominante, tampoco cuentan con una completa dotación de los servicios básicos (agua y drenaje), no es adecuada la calidad de los materiales ni el tamaño; a pesar de que el alquiler de

una vivienda involucra una relación netamente mercantil y, teóricamente, sus condiciones residenciales generales deberían ser mucho mejores a las que registran estas zonas.

El hecho de que la oferta de vivienda en renta se concentre en áreas con estas características, las cuales están ocupadas por sectores con ingresos bajos y muy bajos, aunado a la imposibilidad de desarrollar con éxito procesos de ocupación del suelo irregulares o ilegales en la actualidad (debido a la reciente aplicación de políticas más estrictas y efectivas que limitan el crecimiento espacial de la mancha urbana); la vivienda en arrendamiento se ha convertido en una de las posibles soluciones a las crecientes necesidades habitacionales de la población de escasos recursos. En este sentido, es posible esperar un importante incremento en el sector de arrendamiento, en estas áreas y con estas características, en los próximos años.

4. Sobre los indicadores empleados en la construcción de la regionalización, se debe señalar la importancia de conocer el tipo de vivienda predominante en cada una de las AGEB's, ya que su identificación permitió resaltar los sectores de la ciudad unifamiliares, plurifamiliares o mixtos, lo que se convirtió en uno de los rasgos básicos de la regionalización e hizo posible definir en la Ciudad de México una estructura habitacional concéntrica, respecto a la distribución de esa variable; otro de los indicadores importantes fue la proporción de viviendas sin cocina exclusiva, lo que permitió detectar los espacios con mayor marginación en la ciudad, además de permitir distinguir la evolución de los espacios producidos a través de la autoconstrucción. Cabe mencionar que son variables que han sido poco consideradas en otros trabajos sobre vivienda.
5. Respecto a considerar a las AGEB como la base de estudio de la Ciudad de México, se puede decir que su empleo es indispensable si se quiere conocer la diferenciación espacial en delegaciones y municipios conurbados en un contexto metropolitano, incluso constituye un importante recurso para el análisis de las grandes ciudades del país.

*La información censal a nivel AGEB muestra amplias ventajas sobre otros niveles de análisis, permite superar uno de los grandes*

problemas en los estudios sobre la Ciudad de México, el de una excesiva generalización de procesos y dinámicas existentes al interior de la ciudad o, al contrario, la dificultad para generalizar los resultados de la aplicación de encuestas. Las posibilidades de profundizar en el conocimiento de la capital mejora sustancialmente al considerar las estadísticas que se presentan a nivel AGEB; esto permite, por un lado, identificar la diversidad y complejidad de las unidades administrativas que componen al AUCM, por otra parte hace posible el diseño de investigación con base en muestreos estadísticos que permitan ampliar los resultados que se obtengan al aplicar cuestionarios sobre temas específicos.

Sin embargo, también se detectaron algunas dificultades al trabajar la información desagregada a nivel AGEB; las más notorias se refieren a problemas en la delimitación de estas áreas, ya que no siempre son totalmente homogéneas en cuanto a los usos del suelo, en algunos casos predominan usos no habitacionales, por lo que la información que registró el censo, en sentido estricto, no debería ser generalizable a las AGEB en su totalidad. Por otra parte, algunas no son completamente homogéneas, es decir, abarcan situaciones diversas donde se presentan grupos económicos muy contrastantes, en este caso la información censal muestra un promedio de esos extremos y por lo tanto tampoco sería factible la generalización de tales estadísticas. Cabe mencionar que se trata de dificultades que no invalidan las ventajas que representa su uso, y son de más o menos fácil solución.

## Anexo Estadístico. Indicadores habitacionales por regiones y subregiones habitacionales, 1990 y 2000

| REGIONES Y SUBREGIONES HABITACIONALES | Número de AGENTES | VIVIENDA UNIFAMILIAR |      | TENENCIA |      | NIVEL DE INGRESOS |      | SERVICIOS |      |      |      | MATERIALES |      |      |      | TAMAÑO |      |      |      |      |      |     |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|------|----------|------|-------------------|------|-----------|------|------|------|------------|------|------|------|--------|------|------|------|------|------|-----|
|                                       |                   | 1990                 |      | 1990     |      | 1990              |      | 1990      |      | 1990 |      | 1990       |      | 1990 |      | 1990   |      | 1990 |      | 1990 |      |     |
|                                       |                   | 899.1                | 85.4 | 75.3     | 77.5 | 79.0              | 77.5 | 3.6       | 6.4  | 29.6 | 44.2 | 47.0       | 84.1 | 42.2 | 26.2 | 6.5    | 16.4 | 14.7 | 41.2 | 43.7 | 2.2  | 2.1 |
| EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN           | 800               | 89.1                 | 85.4 | 75.3     | 77.5 | 79.0              | 77.5 | 3.6       | 6.4  | 29.6 | 44.2 | 47.0       | 84.1 | 42.2 | 26.2 | 6.5    | 16.4 | 14.7 | 41.2 | 43.7 | 2.2  | 2.1 |
| Alto                                  | 358               | 85.4                 | 75.3 | 75.6     | 73   | 73                | 73   | 3.5       | 7.3  | 40.8 | 56.0 | 70.0       | 90.5 | 31.4 | 19.1 | 9.2    | 13.0 | 11.4 | 34.1 | 37.3 | 2.8  | 2.6 |
| Medio                                 | 118               | 91.6                 | 80.2 | 78.5     | 86   | 86                | 86   | 6.8       | 8.6  | 26.9 | 41.5 | 29.6       | 75.1 | 47.1 | 30.1 | 7.0    | 15.8 | 14.3 | 40.8 | 41.9 | 2.2  | 2.0 |
| Bajo                                  | 150               | 92.7                 | 82.5 | 78.3     | 2.9  | 5.4               | 5.4  | 2.9       | 5.4  | 19.5 | 38.9 | 24.3       | 80.2 | 48.7 | 28.0 | 3.0    | 17.1 | 16.1 | 45.1 | 45.6 | 1.7  | 1.8 |
| Muy bajo                              | 174               | 95.4                 | 85.8 | 80.4     | 2.8  | 3.7               | 3.7  | 2.8       | 3.7  | 6.9  | 24.4 | 11.3       | 78.6 | 65.6 | 38.3 | 1.5    | 26.8 | 21.0 | 59.4 | 57.5 | 1.2  | 1.3 |
| VIVIENDA CONSOLIDADA:                 | 1 049             | 67.2                 | 67.5 | 71.2     | 66.6 | 12.4              | 12.4 | 6.6       | 12.4 | 59.2 | 69.9 | 89.9       | 95.2 | 22.6 | 14.7 | 24.4   | 9.2  | 8.5  | 28.5 | 29.4 | 3.4  | 2.8 |
| Consolidación baja                    | 107               | 93.8                 | 86.6 | 83.5     | 5.3  | 9.5               | 9.5  | 5.3       | 9.5  | 55.1 | 62.8 | 74.0       | 88.5 | 24.4 | 17.6 | 14.3   | 10.0 | 8.8  | 27.8 | 26.9 | 2.4  | 2.7 |
| Consolidación media                   | 172               | 84.6                 | 76.1 | 77.2     | 8.5  | 14.0              | 14.0 | 8.5       | 14.0 | 65.6 | 73.6 | 86.2       | 93.2 | 20.3 | 14.3 | 24.8   | 8.0  | 7.3  | 22.0 | 23.5 | 3.2  | 2.7 |
| Consolidación alta                    | 770               | 62.2                 | 64.6 | 68.8     | 6.4  | 12.3              | 12.3 | 6.4       | 12.3 | 58.5 | 69.9 | 91.8       | 96.3 | 22.8 | 14.5 | 25.2   | 9.3  | 8.7  | 29.6 | 30.7 | 3.6  | 2.8 |
| VIVIENDA PÚBLICA                      | 433               | 43.9                 | 82.1 | 81.1     | 9.5  | 18.0              | 18.0 | 9.5       | 18.0 | 91.9 | 93.8 | 96.7       | 98.4 | 4.0  | 3.7  | 43.4   | 3.8  | 3.1  | 7.4  | 6.7  | 2.2  | 1.9 |
| Unifamiliar                           | 123               | 93.0                 | 88.3 | 85.8     | 9.2  | 16.6              | 16.6 | 9.2       | 16.6 | 94.4 | 95.2 | 98.0       | 98.9 | 2.9  | 3.1  | 44.0   | 3.6  | 2.9  | 5.0  | 5.6  | 3.0  | 3.1 |
| Plurifamiliar                         | 121               | 18.9                 | 88.0 | 83.1     | 10.5 | 19.8              | 19.8 | 10.5      | 19.8 | 96.8 | 96.4 | 96.7       | 98.2 | 1.2  | 2.3  | 45.7   | 2.7  | 2.2  | 1.9  | 3.5  | 1.3  | 0.7 |
| Mixta                                 | 56                | 57.6                 | 87.3 | 83.0     | 10.8 | 17.5              | 17.5 | 10.8      | 17.5 | 88.9 | 92.1 | 96.0       | 98.3 | 4.8  | 3.9  | 42.3   | 4.8  | 3.3  | 8.7  | 6.9  | 1.7  | 1.8 |
| Plurifamiliar mixta                   | 133               | 18.0                 | 70.5 | 74.4     | 8.4  | 18.1              | 18.1 | 8.4       | 18.1 | 87.8 | 91.3 | 95.9       | 98.1 | 6.7  | 5.3  | 41.9   | 4.4  | 3.8  | 12.9 | 10.1 | 2.4  | 1.8 |
| VIVIENDA EN RENTA                     | 445               | 29.3                 | 42.8 | 53.8     | 10.3 | 20.1              | 20.1 | 10.3      | 20.1 | 78.3 | 85.4 | 96.3       | 98.3 | 11.9 | 9.0  | 54.0   | 5.8  | 5.5  | 25.1 | 21.6 | 3.0  | 1.9 |
| Para ingresos altos                   | 65                | 19.6                 | 40.9 | 47.8     | 27.2 | 44.3              | 44.3 | 27.2      | 44.3 | 93.8 | 96.8 | 96.9       | 99.0 | 1.1  | 0.8  | 77.6   | 4.0  | 3.3  | 12.2 | 9.8  | 3.4  | 1.7 |
| Para ingresos medios                  | 276               | 29.0                 | 42.8 | 54.0     | 9.6  | 19.8              | 19.8 | 9.6       | 19.8 | 82.5 | 89.1 | 96.7       | 98.8 | 9.6  | 7.6  | 59.1   | 5.2  | 4.7  | 22.5 | 18.3 | 2.9  | 1.9 |
| Para ingresos bajos                   | 104               | 34.7                 | 43.8 | 56.0     | 4.6  | 10.5              | 10.5 | 4.6       | 10.5 | 60.5 | 71.7 | 94.8       | 96.9 | 22.7 | 16.1 | 30.7   | 8.3  | 8.3  | 37.3 | 34.6 | 2.9  | 2.0 |
| INGRESOS ALTOS:                       | 328               | 56.5                 | 76.1 | 76.0     | 29.9 | 40.8              | 40.8 | 29.9      | 40.8 | 93.8 | 96.0 | 95.8       | 98.1 | 3.5  | 2.5  | 69.6   | 3.0  | 2.3  | 5.9  | 5.2  | 3.9  | 2.8 |
| Unifamiliar propia                    | 141               | 85.8                 | 86.5 | 84.7     | 31.7 | 39.4              | 39.4 | 31.7      | 39.4 | 95.0 | 96.6 | 95.9       | 97.7 | 2.4  | 1.8  | 73.6   | 2.8  | 1.8  | 3.0  | 3.0  | 4.0  | 3.3 |
| Plurifamiliar mixta                   | 187               | 37.0                 | 69.1 | 69.8     | 28.6 | 41.8              | 41.8 | 28.6      | 41.8 | 92.8 | 95.6 | 95.6       | 98.4 | 4.2  | 3.0  | 66.9   | 3.2  | 2.7  | 7.9  | 6.7  | 3.8  | 2.4 |
| INGRESOS MUY ALTOS:                   | 82                | 84.8                 | 85.5 | 83.9     | 38.8 | 40.7              | 40.7 | 38.8      | 40.7 | 93.7 | 95.0 | 86.5       | 91.6 | 2.8  | 2.8  | 73.8   | 2.8  | 2.1  | 3.9  | 3.9  | 10.1 | 7.5 |
| Unifamiliar propia                    | 64                | 92.1                 | 87.7 | 86.1     | 39.7 | 42.2              | 42.2 | 39.7      | 42.2 | 95.0 | 95.7 | 85.4       | 90.1 | 1.7  | 1.9  | 76.6   | 2.5  | 1.7  | 2.4  | 2.3  | 10.5 | 8.0 |
| Plurifamiliar mixta                   | 18                | 59.2                 | 77.6 | 77.4     | 35.5 | 36.2              | 36.2 | 35.5      | 36.2 | 89.1 | 92.7 | 90.6       | 96.0 | 6.7  | 5.6  | 64.2   | 3.8  | 3.3  | 9.4  | 8.8  | 8.6  | 6.1 |
| No Considerados                       | 69                | 69.9                 | 60.7 | 75.3     | 2.9  | 13.9              | 13.9 | 2.9       | 13.9 | 48.1 | 59.6 | 52.7       | 68.5 | 31.5 | 21.4 | 21.3   | 10.8 | 11.6 | 31.3 | 29.4 | 2.5  | 1.6 |
| Nuevos                                | 235               |                      |      | 86.8     | 10.1 |                   |      | 10.1      |      | 49.8 |      | 57.4       |      | 33.1 |      |        | 14.6 |      | 41.7 |      | 0.8  |     |
| AUCM                                  | 3146              | 61.4                 | 68.8 | 72.4     | 9.8  | 15.2              | 15.2 | 9.8       | 15.2 | 64.7 | 70.6 | 83.6       | 93.1 | 20.2 | 14.5 | 33.4   | 8.7  | 8.5  | 25.1 | 26.9 | 3.1  | 2.4 |

Fuente: Cálculos propios con base en la información de INEGI, 1992 y 2001.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aldrete-Haas, J. (1991), *La desconstrucción del Estado mexicano. Políticas de vivienda 1917-1988*, Alianza Editorial, México.
- Ayala Alonso, E. (1996), *La casa de la Ciudad de México. Evolución y transformaciones*, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, México.
- Azuela, A. (1984), "Hacia una sociología jurídica de la urbanización popular", *Revista A*, vol. V, núm. 11, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 93-97.
- Azuela, A. (1988), "El marco jurídico de la vivienda", *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana y Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano, México, pp. 43-62.
- Azuela, A. (1989), *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, El Colegio de México, México.
- Azuela, A. y M. S. Cruz (1989), "La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946)", *Sociológica*, año 4, núm. 9, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 111-113.
- Azuela, A. y E. Duhau, (1987), "De la economía política de la urbanización a la sociología de las políticas urbanas", *Sociológica*, año 2, núm. 4, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 41-69.
- Ball, M. (1987), "La cuestión de la vivienda ¿Hacia una revisión teórica?", *Sociológica*, año 2, núm. 4, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, pp. 71-101.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aldrete-Haas, J. (1991), *La desconstrucción del Estado mexicano. Políticas de vivienda 1917-1988*, Alianza Editorial, México.
- Ayala Alonso, E. (1996), *La casa de la Ciudad de México. Evolución y transformaciones*, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, México.
- Azuela, A. (1984), "Hacia una sociología jurídica de la urbanización popular", *Revista A*, vol. V, núm. 11, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 93-97.
- Azuela, A. (1988), "El marco jurídico de la vivienda", *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana y Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano, México, pp. 43-62.
- Azuela, A. (1989), *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, El Colegio de México, México.
- Azuela, A. y M. S. Cruz (1989), "La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946)", *Sociológica*, año 4, núm. 9, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 111-113.
- Azuela, A. y E. Duhau, (1987), "De la economía política de la urbanización a la sociología de las políticas urbanas", *Sociológica*, año 2, núm. 4, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 41-69.
- Ball, M. (1987), "La cuestión de la vivienda ¿Hacia una revisión teórica?", *Sociológica*, año 2, núm. 4, Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, pp. 71-101.

- Camposortega C., S. (1992), "Evolución y tendencias demográficas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas*, CONAPO, México, pp. 3-15.
- Castañeda, V. (1988), "Mercado inmobiliario en la periferia metropolitana: los precios del suelo. Estudio de casos", *Estructura territorial de la Ciudad de México*, Plaza y Valdes Editores y Departamento del Distrito Federal, México, pp. 219-247.
- Castells, M. (1986), *La cuestión urbana*, Siglo XXI, México.
- Connolly, P. (1988a), "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario", *Revista A*, vol. IX, núm. 25, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 61-85.
- Connolly, P. (1988b), "La industria de la construcción y relaciones de trabajo en la producción habitacional en México", *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana y Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano, México, pp. 183-219.
- Corona Cuapio, R. y J. R. Luque González (1992a), "Cambios recientes en los patrones migratorios a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 7, núm. 2-3, El Colegio de México, pp. 575-586.
- Corona Cuapio, R. y J. R. Luque González (1992b), "El perfil de la migración de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas*, CONAPO, México, pp. 21-31.
- Coulomb, R. (1985), "La vivienda de alquiler en áreas de reciente urbanización", *Revista A*, vol. VI, núm. 15, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 43-69.
- Coulomb, R. (1991a), "Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento", *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal, México, pp. 251-275.

- Coulomb, R. (1991b), "México: la política habitacional en la crisis, viejas contradicciones, nuevas estrategias y actores emergentes", *Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80's*, Confederación Universitaria Centroamericana (CSUCA) e Instituto para el Desarrollo Económico, Social de América Central, Guatemala, pp. 18-48.
- Duhau E. (1991), "Urbanización popular y políticas de suelo en la Ciudad de México", *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal, México, pp. 139-160.
- Duhau, E. (1992), "Ciencias sociales y estudios urbanos": ¿Adiós a los paradigmas?, *Sociológica*, año 7, núm. 18, pp. 29-43.
- Duhau, E., B. Navarro, J. Villavicencio y A. Ziccardi (1992), "La Ciudad de México en los 90", *Ciudades*, núm. 12, México, pp. 54-63.
- Duhau, E. y A. Suárez (1993), "Sistemas de planeación y políticas de desarrollo urbano en la Ciudad de México", *El Cotidiano*, año 9, núm. 54, pp. 3-9.
- Duhau, E. (1998), *Habitat popular y política urbana*, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa, México.
- Esquivel, M. T., A. R. Flores y M. E. Medina (1993), "La zona metropolitana de la Ciudad de México: dinámica demográfica y estructura poblacional 1970-1990", *El Cotidiano*, año 9, núm. 54, México, pp. 10-17.
- Garrocho, C. (1994), "¿Decadencia de la Ciudad de México? de los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central", *Vivienda*, vol. 5, núm. 1, pp. 7-30.
- Garza, G. y M. Schteingart (1978), *La acción habitacional del Estado en México*, El Colegio de México, México.
- Garza, G. y A. Damián (1991), "Ciudad de México. Etapas de crecimiento, infraestructura y equipamiento", *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal, México, pp. 21-49.

- Gilbert, A. y P. Ward (1987), *Asentamientos populares vs. poder del Estado*, Ediciones G. Gili S. A. de C. V., México.
- González Sánchez, J. (1989), *Análisis sociodemográfico-espacial del estado de Veracruz (tipología sociodemográfica)*, tesis de licenciatura en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, México.
- González Sánchez, J. (1996), *Características de la vivienda en el Área Urbana de la Ciudad de México*, tesis de Maestría en Geografía, División de Estudios de Posgrado, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, México.
- González Sánchez, J., I. Kunz B. y D. M. Barrios (2003), "Uso residencial", *Usos del suelo y territorio. Tipos y lógicas de localización en la Ciudad de México*, Plaza y Valdes Editores, México, pp. 173-206.
- Gutiérrez de MacGregor, M. T., J. González Sánchez y E. Cervantes, (1990), "Ciudad de México", Escala 1:100 000, Hoja: Crecimiento espacial de las principales ciudades, *Atlas Nacional de México*, vol. I, III.3.5, Instituto de Geografía, UNAM, México.
- Harvey, D. (1979), *Urbanismo y desigualdad social*, Siglo XXI, 3ª edición en español, México.
- Hiernaux, N. D. (1991), "Ocupación del suelo y producción del espacio construido en el valle de Chalco, 1978-1991", *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal, México, pp. 179-202.
- INEGI (1989), *Enumeración de viviendas. Manual operativo. Cartografía*, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, México.
- INEGI (1992), *Distrito Federal. Resultados definitivos. Datos por AGEB urbana. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990*, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, México.
- INEGI (2001), *XII Censo General de Población y Vivienda, 2000*, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, México.

- Instituto de Investigación Económica y Social, Lucas Alamán A. C. (IIESLA; 1990), *Evolución y perspectivas de la vivienda en la Ciudad de México*, Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México, México.
- Jiménez, M. J. H. (1993), *La traza del poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el D.D.F., de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)*, Dédalo y Codex Editores, México.
- Iracheta C., A. (1984), *El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano*, Universidad Autónoma del Estado de México y Gobierno del Estado de México, México.
- Johnston, R. J. (1984), *Residential segregation, the state and constitutional conflict in American urban areas*, Institute of British Geographers, no. 17, Academic Press, Grain Britain.
- Kunz, I. (1988), *El uso de la estadística para la construcción de clasificaciones y regionalizaciones*, Instituto de Geografía, UNAM, México.
- Kunz, I., J. González Sánchez y M. Cortina (1990), "Tipología sociodemográfica, 1980", escala 1:4 000 000, *Atlas Nacional de México*, vol. I, III.8.1, Instituto de Geografía, UNAM, México.
- Kunz, I., C. Valverde y J. González Sánchez (1996), "Cambios en la estructura jerárquica del sistema nacional de asentamientos de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, núm. 31, El Colegio de México, México, pp.139-172.
- Lezama, J. L. (1993), *Teorías social, espacio y ciudad*, El Colegio de México, México.
- Más Hernández, R. (1991), "Notas sobre la propiedad del suelo y la formación del plano de la ciudad de México", *Eria, Revista de geografía*, núm. 24-25.
- Morales Martínez, M. A. (1988), "La expansión de la Ciudad de México (1858-1910)", *Atlas de la Ciudad de México*, El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal. México, pp. 64-68.

- Moreno Armella, F. (1988), "Notas sobre el mercado inmobiliario y la acción expropiatoria de predios urbanos en el centro de la Ciudad de México", *Revista A*, vol. IX, núm. 25, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 123-133.
- Naciones Unidas (1977), *Estudio mundial de la vivienda, 1974*, Naciones Unidas, Nueva York.
- Negrete, M. E. (1990), "La migración a la Ciudad de México: un proceso multifacético", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 5, núm. 3, El Colegio de México, pp. 641-654.
- Negrete, M. E., B. Graizbord y C. Ruíz (1993), *Población, espacio y medio ambiente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, El Colegio de México, México.
- Olivera Lozano, G. (1991), "Movilidad residencial y expansión física reciente de la Ciudad de México", *Vivienda*, vol. 2, núm. 1 y 2, pp. 6-23.
- Perló Cohen, M. (1981), "Los procesos urbanos en el cardenismo", *Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. El caso de la Ciudad de México*, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, México, p. 85.
- Puebla, C. (2002), *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, El Colegio de México, México.
- Rothenberg, J., C. George, R. Galster, V. Butler and J. Pitkin (1991), *The maze of urban housing markets*, The University of Chicago Press, Chicago.
- Ruvalcaba R. M. y M. Schteingart (1988), "Estructura urbana y diferenciación socioespacial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, (1970-1980)", *Atlas de la Ciudad de México*, El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal, México, pp. 108-115.
- Schteingart, M. (1989a), "La investigación sobre vivienda en México (1950-1987)", *Ciudades*, núm. 3, pp. 61-72.
- Schteingart, M. (1989b), "Dinámica poblacional, estructura urbana y producción del espacio habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 4, núm. 3, El Colegio de México, pp. 521-548.

- Schteingart, M. (1989c), *Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en Ciudad de México*, El Colegio de México, México.
- SEDUE (s/f), *Estadística de vivienda 1983-1988*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Subsecretaría de Vivienda, Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda, México.
- Timms, D. (1976), *El mosaico urbano. Hacia una teoría de la diferenciación residencial*, Instituto de Estudios de Administración Local, España.
- Varley, A. (1988), "Relaciones entre la regularización de la tenencia de la tierra y mejoras en la vivienda: el caso de la Ciudad de México", *Revista A*, vol. IX, núm. 25, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, pp. 87-107.
- Varley, A. (1989), "¿Propiedad de la revolución? Los ejidos en el crecimiento de la Ciudad de México", *Revista Interamericana de Planificación*, vol. XXII, núm. 87-88, pp. 125-155.
- Vega, A. L. (1991), "Proceso de poblamiento en la zona oriente de la Ciudad de México. El caso de ciudad Nezahualcoyotl", *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal, México, pp. 161-177.
- Villavicencio, J. (1991), "Acción habitacional y vivienda popular. Una propuesta de programa", *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal, México, pp. 277-303.
- Villavicencio, J. y A. M. Durán (1997), "La vivienda en la ZMCM", *Dinámica urbana y procesos socio-políticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México*, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco y Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Cenvi, A. C., México, pp.157-182.
- Ward, P. (1978), "Una comparación entre colonias paracaídas y ciudades perdidas de la Ciudad de México. Hacia una nueva política", *Boletín*, núm. 8, Instituto de Geografía, UNAM, pp. 101-116.

## OBRAS PUBLICADAS DENTRO DE LA COLECCIÓN

### I. Textos Monográficos

#### 1. Historia y Geografía

1. *Europa y el urbanismo neoclásico en la Ciudad de México. Antecedentes y esplendores*  
Federico Fernández Christlieb
2. *México a través de los mapas*  
Héctor Mendoza Vargas (coord.)
3. *La Geografía, arma científica para la defensa del territorio*  
Luz Ma. O. Tamayo P. de Ham
4. *Cartografía de las divisiones territoriales de México, 1519-2000*  
Áurea Commons
5. *La enseñanza de la Geografía en los proyectos educativos del siglo XIX en México*  
Patricia Gómez Rey
6. *El nacimiento de una disciplina: la Geografía en México siglo XVI a XIX*  
José Omar Moncada Maya
7. *La Geografía de la Ilustración*  
José Omar Moncada Maya (coord.)
8. *Trazos, usos y arquitectura. La estructura de las ciudades mexicanas en el siglo XIX*  
Eulalia Ribera Carbó (coord.)

#### 2. Naturaleza

1. *¿Geografía sin Geología?*  
Zoltan de Cserna, Magdalena Alcayde Orraca  
y Esteban Monroy Soto
2. *Las regiones climáticas de México*  
Rosalía Vidal Zepeda
3. *El recurso agua en México: un análisis geográfico*  
Laura Elena Maderey Rascón y J. Joel Carrillo Rivera

### 3. Sociedad

1. *Aspectos sociales de la población en México: educación y cultura*  
Susana Padilla y Sotelo
2. *Aspectos sociales de la población en México: vivienda*  
Susana Padilla y Sotelo
3. *La población hablante de lenguas indígenas en México*  
María Inés Ortiz Álvarez

### 4. Urbanización

1. *El clima de la Ciudad de México*  
Ernesto Jáuregui Ostos
2. *Geohistoria de la Ciudad de México (siglos XIV a XIX)*  
María Teresa Gutiérrez de MacGregor y  
Jorge González Sánchez

### 5. Economía

1. *La ganadería en México*  
Gregorio Villegas Durán, Arturo Bolaños Medina  
y Leonardo Olguín Prado
2. *La minería en México*  
Atlántida Coll-Hurtado, María Teresa Sánchez-Salazar  
y Josefina Morales
3. *Plantas de importancia económica en las zonas áridas  
y semiáridas de México*  
Marta Concepción Cervantes Ramírez
4. *La agricultura en México:  
un atlas en blanco y negro*  
Atlántida Coll-Hurtado y María de Lourdes  
Godínez Calderón
5. *México. Tendencias recientes en la geografía industrial*  
Josefina Morales

6. Medio Ambiente

1. *Los ciclones tropicales de México*  
María Engracia Hernández Cerda (coord.)
2. *Áreas Naturales Protegidas de México en el siglo XX*  
Carlos Melo Gallegos

7. Relaciones Internacionales

1. *Las relaciones diplomáticas de México*  
Mercedes Pereña-García

8. La cuenca de México

1. *La cuenca de México y sus cambios demográfico-espaciales*  
María Teresa Gutiérrez de MacMgregor,  
Jorge González Sánchez y José Juan Zamorano Orozco

9. Las costas y los mares de México

1. *Características físico-químicas de los mares de México*  
Guadalupe de la Lanza Espino

## II. Textos de Carácter General

1. *México: una visión geográfica*  
Atlántida Coll-Hurtado
2. *México: una visión geográfica ( 2° ed. )*  
Atlántida Coll-Hurtado
3. *Geografía económica de México*  
Atlántida Coll-Hurtado

## III. Métodos y Técnicas

1. *Los mares mexicanos a través de la percepción remota*  
Raúl Aguirre Gómez
2. *El paisaje en el ámbito de la Geografía*  
Arturo García Romero y Julio Muñoz Jiménez
3. *Teorías y métodos en Geografía Económica*  
Enrique Propin Frejomil
4. *Metodos y técnicas de la Cartografía Temática*  
María del Consuelo Gómez Escobar

REGIONALIZACIÓN HABITACIONAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

Se terminó de imprimir en el mes  
de diciembre del 2005, en los talleres de  
Punto Gráfico, M. Gutiérrez Najera 135-2  
Col. Obrera. Tiraje de 500 ejemplares.

# TEMAS SELECTOS DE GEOGRAFÍA DE MÉXICO

*Coordinación General*

Dra. María Teresa Gutiérrez de MacGregor  
Dra. María Teresa Sánchez Salazar

Secciones:

*I. Textos monográficos*

*Dra. Atlántida Coll-Hurtado*

1. Historia y Geografía  
Dr. José Omar Moncada Maya
2. Naturaleza  
Dr. Mario Arturo Ortiz Pérez
3. Sociedad  
Dra. Ma. Inés Ortiz Álvarez
4. Urbanización  
Dr. Javier Delgado Campos
5. Economía  
Dra. Atlántida Coll-Hurtado
6. Medio Ambiente  
Mtra. Oralia Oropeza Orozco
7. Relaciones Internacionales  
Dra. Atlántida Coll-Hurtado
8. La Cuenca de México  
Dr. José Lugo Hubp
9. Costas y Mares  
Dr. Mario Arturo Ortiz Pérez
10. Ordenamiento Territorial  
Dra. María Teresa Sánchez Salazar

*II. Textos de carácter general*

*Dra. María Teresa Sánchez Salazar*

*III. Métodos y técnicas*

*Dr. José Luis Palacio Prieto*

*Redactor cartográfico*

*Lic. Ma. del Consuelo Gómez Escobar*

## Resumen

**E**ste trabajo plantea que las características de la vivienda que se registran al interior de la mancha urbana de la Ciudad de México, están íntimamente ligadas a los distintos mecanismos de acceso y ocupación del suelo que han desarrollado los diferentes grupos sociales que conviven en la capital; por lo tanto, al identificar y ubicar los principales rasgos de la vivienda del Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM) fue posible valorar, cuantitativa y cualitativamente, los procesos urbanos residenciales más importantes para la ciudad y definir la estructura habitacional de la Ciudad de México.

Este libro propone una regionalización que refleja los principales rasgos de la vivienda del AUCM, la cual toma como base la información estadística censal presentada por *Áreas Geoestadísticas Básicas* (AGEB) para 1990 y 2000; de esta forma fue posible identificar zonas con similares características residenciales, detectar los rasgos predominantes, establecer y describir las áreas que registran tanto las mejores como las peores condiciones y delimitar las zonas producto de las distintas dinámicas de producción de vivienda en la Ciudad de México, desde una perspectiva metropolitana, pero con las ventajas que implica un análisis detallado.



ISBN 970-32-2824-0

